

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 12.10.2015

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP	4
3 § Työjärjestyksen hyväksyminen / HP	5
4 § Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen / HP	6
5 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP	7
6 § Tiedoksi merkittävät asiat / HP	8
- : Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	9
7 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP	10
8 § Rakennuskieltojen määrääminen ja voimassaoloaikojen pidentäminen / TLA	11
- : Karttaliite / rakennuskiellon (90096R) jatkaminen Veromiehen alueella	14
- : Karttaliite / rakennuskiellon (Y90003Y) määrääminen Kaivokselan yleiskaavan muuttamista varten	15
- : karttaliite / rakennuskieltojen määrääminen ja voimassaoloaikojen pidentäminen 29.10.2015, koko Vantaa	16
9 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 231800 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 5 / TLA	17
- : Asemakaavaselostus 19.1.2015, 12.10.2015 tarkistettu / Asemakaava 231800, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 5	20
- : Lausunnot ja vastineet 12.10.2015 / 231800, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 5	87
10 § Asemakaavamuutos 002212 sekä tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Linkokuja 4 - 6 / TLA	95
- : Asemakaavamuutosselostus 12.10.2015 / Asemakaavamuutos 002212, 40.Ylästö	97
11 § Asemakaavamuutos 002174 sekä tonttijaon muutos, 63. Viertola / Pajunotko / TLA	118
- : Asemakaavamuutoksen selostus 12.10.2015 / 002174, 63.Viertola / Pajunotko	120
12 § Asemakaavanmuutos 002269 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 12 Hämeenkylä / Kylväjänkuja 12 / TLA	144
- : Asemakaavamuutosselostus 12.10.2015 / Asemakaavanmuutos 002269 12. Hämeenkylä / Kylväjänkuja 12	148
- : Lausunnot ja vastineet 12.10.2015 / asemakaavamuutos 002269	189
- : Muistutukset ja vastineet 12.10.2015 / asemakaavamuutos 002269	190
- Asemakaavamuutosselostus 12.10.2015 / Asemakaavanmuutos 002269 12. Hämeenkylä / Kylväjänkuja 12	205
13 § Asemakaavamuutos 002273 ja tonttijako, 14 Varisto / Varistonmäki / TLA	246
- : Asemakaavamuutosselostus 12.10.2015 / Asemakaavamuutos 002273, 14.Varisto / Omakotitontteja Varistonmäelle	248
- Asemakaavamuutosselostus 12.10.2015 / Asemakaavamuutos 002273, 14.Varisto / Omakotitontteja Varistonmäelle	267
14 § Asemakaavamuutos 002268, 41 Viinikkala / Tikkurilantie 143 - 147 / TLA	286
- : Asemakaavamuutosselostus 12.10.2015 / Asemakaavamuutos 002268, 41. Viinikkala / Tikkurilantie 143 - 147	288
15 § Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava-alueen toteuttaminen - Toteuttamissopimus / Kiinteistö Oy Vantaan Erikas / HP	307

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 12.10.2015

- : Toteuttamissopimus pdf	309
- : Liite 1 Yhteistoimintasopimuksen alue	325
- : Liite 2 Toteuttamissopimuksen alue	326
- : Liite 3 Ote asemakaavasta	327
- : Liite 4 Kiinteistöliittymien urakkarajaus	328
- : Liite 5 Kiinteistöliittymät	330
- : Liite 6 Luovutuskirja yhtiön luovuttamat alueet	331
- : Liite 7 Esisopimus yhtiön luovuttamat rakennusmaat	332
- : Liite 8 Esisopimus yhtiön luovuttamat yleiset alueet	333
16 § Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava-alueen toteuttaminen - Suunnitteluvarauksen jatko / Lujatalo Oy / HP	334
- : Liitekartta Suunnitteluvaraus / Lujatalo Oy	336
17 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavamuutokseen 002212 Linkokuja / Kiinteistö Oy Vantaan Linkokuja 4-8 / LM-H	337
- : Maankäyttösopimus/ asemakaavamuutos 002212 Linkokuja/ A.Kunnallistekniikan sopimus	338
- : Maankäyttösopimus/ asemakaavamuutos 002212 Linkokuja/Liite A.Kunnallistekniikan sopimukseen	341
18 § Maankäyttösopimus / A. kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaavamuutos 002174, kaupunginosa 63, Viertola / LM-H	342
- : Liite A1 maankäyttösopimukseen akm 002174 Asunto Oy Pajunotko	344
- : Liite B1 maankäyttösopimukseen akm 002174 Asunto Oy Pajunotko	345
- : Maankäyttösopimus akm 002174 Asunto Oy Pajunotko	346
19 § Kahden määräalan myyminen Vaaralassa / Fingrid Oyj / LM-H	351
- : kartta myytävistä määräaloista	352
20 § Suunnitteluvaraus Vantaan kaupungin Keimolan kaupunginosaan teemapuiston ja siihen liittyvien palveluiden suunnittelua varten / Jurase Park Oy / LM-H	353
- : Liite 1, Karttaote Yleiskaavasta	355
- : Liite 2: Suunnitteluvarausalue	356
21 § Asuntomessualueen erillispientalotontin 23172-12 myyminen / Elina Tienari ja Kimmo Hyvönen / LM-H	357
- : Tontin 23172-12 kartta / myynti	359
22 § Hämeenkylässä tonttien 12202/9-11 myynti / Rakennuskartio Oy / FIM Tonttirahasto I Ky / LM-H	360
- : Liite 1: Kartta / tontit 12202/9-11 myynti	361
23 § Tikkurilan tontin 61300/4 myynti vuokramiehelle / Asunto-osaakeyhtiö Kultapyrstö / LM-H	362
- : Liite 1: Kaupunginhallituksen päätös 16.6.2008 § 10	363
- : Liite 2: Asunto Oy Kultapyrstön yhtiökokouksen pöytäkirja 27.4.2015	368
- : Liite 3: Kartta / tontti 61300/4	370
24 § Tikkurilan tontin 61303/1 vuokrasopimuksen uusiminen / Asunto-osaakeyhtiö Lohenpyrstö / LM-H	371
- : Liite 1: Kaupunginhallituksen päätös 16.6.2008 § 10	372

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 12.10.2015

- : Liite 2: Asunto Oy Lohenpyrstön yhtiökokouksen pöytäkirja 12.5.2015	377
- : Liite 3: Kartta / tontti 61303/1 Tikkurila	378
25 § Varausajan jatkaminen tonttiin 68003/6 Koivuhaassa/Kiinteistö Oy Koivuhaka 18 (Alfmix Oy) / LM-H	379
- : karttaliite varauksen jatkolle	381
26 § Metsästysoikeuden vuokraaminen kiinteistöstä 927-452-1-337 Vihdissä / Vihtijärven Metsästysseurue / LM-H	382
- : Karttaliite metsästysvuokrasopimukseen	383
27 § Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Päiväkummussa / TeliaSonera Finland Oyj / LM-H	384
- : Sijainti- ja asemapiirustus ARK 01, pylvään julkisivut ARK 02, laitesuojan julkisivut ARK 03, havainnekuva ARK 04, ilmakehän kuva ARK 05	385
- : Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 12.6.2015 / TeliaSonera Finland Oyj	390
- : Viheralueyksikön lausunto 10.6.2015 / Camilla Lindroth-Vanhala	394
28 § Hakemus rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Marjo ja Antti Paloniemi / LM-H	395
29 § Hakemus rakennustöiden aloittamisen siirtämisestä / Leena ja Jarmo Rintala / LM-H	397
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	398
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	399
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	401



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 12.10.2015 klo 17.00 – 17.50
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x	Nieminen Irja	
Aittakallio Matti	x	Kähkönen Osmo	
Eklund Tarja	x	Väänänen Pirjo	
Härmälä Göran	x	Juslin Marit	
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x	Kuula Markku	
Kuusela Minna	x	Peltola Mervi	
Kyyrö Marja	x	Lauren Leena	
Leikkainen Christian	x	Meri Jari	
Mäkelä Mikko	-	Jääskeläinen Kimmo	
Nieminen Johannes	x	Korkalainen Olli	
Pajula Vesa	x	Päärne Reijo	
Puha Seija	-	Homan Riitta	
Päivinen Tiina-Maaria	x	Pääkkönen Taru	
Romppainen Leena	x	Oksman Yrjö	
Sipilä Marianne	-	Karhunen Anneli	x
Tamminen Risto	klo 17.00 – 17.35	Huttunen Miika	
Vanhanen Maija	-	Kari Marja-Liisa	x
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	klo 17.05 – 17.50	Niemelä Arja	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Hamadon Hakam	-	Routarinne Roosa	
Muut osallistujat			Läsnä
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja			paikalla
Markkula-Heilamo Leea, yrityspalvelujohtaja			paikalla
Varpanen Lea, kaupunkisuunnittelujohtaja vs.			paikalla
Nordström Ralf, talous- ja hallintojohtaja			paikalla
Hamari Milla, viestintäpäällikkö			paikalla
Mäkinen Tapani, kaupunginhallituksen puheenjohtaja			paikalla
Koskela Gilbert, projektijohtaja	klo 17.00 – 17.20		paikalla
Tarvonen Erja, pöytäkirjanpitäjä			paikalla



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 15.10.2015

Tiina-Maaria Päivinen

Marja Kyyrö

Pykälä 8, tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 16.10.2015 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
(Tikkurila)



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

Päätös:

Todettiin.



2 §

Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Tiina-Maaria Päivinen (varalla Marianne Sipilä ja Matti Aittakallio) ja Marja Kyyrö (varalla Risto Tamminen ja Maija Vanhanen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.

Päätös:

Valittiin pöytäkirjan tarkastajiksi Tiina-Maaria Päivinen ja Marja Kyyrö.



3 §

Työjärjestyksen hyväksyminen / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös:

Hyväksyttiin kokouksen työjärjestykseksi lähetetty esityslista.



4 §

Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 8 / 14.9.2015 hyväksytyksi ja allekirjoitetuksi.

Päätös:

Todettiin.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely:

Kuultiin seuraava selostus:

Asia 8 Rakennuskieltojen määrääminen ja voimassaoloaikojen pidentäminen /
kaupunkisuunnittelujohtaja vs. Lea Varpanen

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



6 §

Tiedoksi merkittävät asiat / HP

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään edellä mainitut päätökset tiedoksi.

Käsittely:

Merkittiin tiedoksi, että VANTAAN ASUNTOMESSUT – Loppuraportti löytyy luottamushenkilö extran esittelyaineistosta.

Talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström esitteli asuntomessujen tilinpäätöksen.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
251000	Myllymäki/ tilat 412-1-14, 412-1-15, 412-1-16, 412-6-1	7.1.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/118729_kaupsu_251000_oas_paivitetty.pdf
232100	Kivistö/Lipputie-nimisen kadun asemakaavoittamaton osa+ messualueen muutosta	19.1.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/107477_kaupsu_232100_oas.pdf
2243	Myyrmäki/15801 tontti 2	12.2.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/106310_kaupsu_002243_oas.pdf
2267	Viinikkala/41271	12.2.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/107127_kaupsu_002267_oas.pdf
261500	Petikko/ Petikonniitty	16.2.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/114245_kaupsu_261500_oas.pdf
1737	VAARALA/OSA KORTTELIA 93222	11.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105462_kaupsu_001737_oas.pdf
2144	Korso/81101, osa 81102, LP- ja LPY-alueet	11.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105109_kaupsu_002144_oas.pdf
2269	Hämeenkyliä/12058 tontti 8	12.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/109010_kaupsu_002269_oas.pdf
232200	Kivistö/ Linnan kartanon alue	13.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105186_kaupsu_232200_oas.pdf
240400	Lapinkylä/ Murron alue (ent. Riipiläntien varsi, länsiosa)	13.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105182_kaupsu_240400_oas.pdf
2171	Tammisto/50004 tontti 18	16.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105145_kaupsu_002171_oas.pdf
2255	Tammisto/50004 tontti 20	16.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/118522_kaupsu_002255_oas.pdf
231900	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 6	20.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/106933_kaupsu_231900_oas.pdf
2262	Jokiniemi/osa Satomäenrantapuistoa (1:153)	30.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/108080_kaupsu_002262_oas.pdf
211900	Piispankylä/ 21139 eteläreunalla olevan kaavoittamaton alue + 21139 kaavamuutos	21.4.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/108870_kaupsu_211900_oas.pdf
2270	Veromies/ 423-4-44, 423-4-44-M516, Turbiinitie	13.5.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/110821_kaupsu_002270_oas.pdf
YK0045	Kaivoksen yleiskaavan muutos	24.6.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/117895_Kaupsu_YK0045Osallistumis_ja_arviointisuunnitelma_Kaivoksen_yleiskaavan_muutos.pdf
2266	Kaivoksela/16131	26.6.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/113356_kaupsu_002266_oas.pdf
2098	Varisto/14202 tontti 1	30.7.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/113915_kaupsu_002098_oas_30072015.pdf
2268	Viinikkala/41250 tontti 5	30.7.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/113917_kaupsu_002268_oas30072015.pdf
2272	Vantaanlaakso/18089	30.7.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/113924_kaupsu_002272_oas.pdf
2273	Varisto/ Varistonmäki-puisto	30.7.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/113920_kaupsu_002273_oas.pdf
2275	Vapaala / Kaavintie 26, Vuolatie 9b vieressä olevat puistoalueet	30.7.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/113927_kaupsu_002275_oas_.pdf
2260	Veromies/52125 tontit 4,5,6,7,19,20	17.8.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/114153_kaupsu_002260_oas.pdf
2277	Koivuhaka/68160 tontti 1, 68161 tontti 1 sekä tilat 1:453 ja 1:454	17.8.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/114056_kaupsu_002277_oas.pdf
2047	Ruskeasanta/osa puistoaluetta k 67112 länsipuolella	20.8.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/118317_kaupsu_002047_oas.pdf
1925	Myyrmäki/15409 tontti 4 ym.	21.8.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/114238_kaupsu_001925_oas_21082015.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 27



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 66 APOLI-työryhmän nimeäminen

Talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström

§ 18 Maksunlykkäyshakemuksen 2.9.2015 hyväksyminen / Vanhusten Palveluyhdistys ry

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 17 Katualueen korvaaminen / Ylästöntie (osa) / Kiinteistö 92-423-35-0 / Helsingin Osuuskauppa Elanto

Maankäyttöinsinööri Tommi Raappana

§ 13 Maa-alueen vuokraaminen kioskin pitoa varten Leppäkorvessa / Diana Koistinen

§ 14 Maa-alueen vuokraamisen jatkaminen Korsossa taimimyymälän pitämistä varten / Pihakeskus Ky Pirjo Pekkarinen

§ 15 Katualueen korvaaminen Koivukylän väylän Rekolan kylässä / Carlsson Kaj Helmer

§ 16 Maankäyttölupa työmaaparakkeille, pysäköintialueelle ja jätepiesteelle Ilolassa / Skanska Oy

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 26 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5298 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sijoittamiseen Myyrmäessä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

§ 27 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5300 Viertolassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme

§ 32 Erillispientalotontin 92-13-5-33 myyminen / Vapaala / ns. jatkuva myynti

§ 33 Erillispientalotontin 92-11-40-7 myyminen / Hämevaarassa / ns. jatkuva myynti

§ 34 Erillispientalotontin 92-20-60-4 myyminen / Askisto / ns. jatkuva myynti

1 35 Erillispientalotontin 92-11-40-8 myyminen / Hämevaara / ns. jatkuva myynti

Erityisasumisen asiantuntija vs. Wilma Toljander

§ 18 Asukasvalinnan hyväksyminen / Vanhusten Kotiapusäätiö

§ 19 Käyttötarkoituksen muutos / VAV Hoivakiinteistöt Oy / Pyykuja 1

§ 20 Vällivuokrauslupa Niittäjäntie 13 B 6 / VAV Asunnot Oy

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavalla päätöksellä:

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 28 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5308 Korsossa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1



8 § Rakennuskieltojen määrääminen ja voimassaoloaikojen pidentäminen / TLA

VD/8506/10.02.06/2015

LV/TLA/APE/SRU

Rakennuskielto on yksi maankäyttö- ja rakennuslain antamista välineistä, jota kunnat voivat käyttää esimerkiksi silloin, kun kaava on vanhentunut. Rakennuskiellon avulla kunta voi varmistaa, että suunnitellaan ajanmukaista ja kilpailukykyistä ympäristöä.

Vantaalla rakennuskieltoa käytetään alueilla, joilla maankäyttö muuttuu voimakkaasti, kuten Aviapoliksen ja Vantaan Akselin alueilla. Kaivoksen rakennuskielto määrätään yleiskaavan laatimista varten.

Rakennuspainotteisilla pientaloalueilla rakennuskiellon avulla pyritään varmistamaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja olemassa olevan miljööän arvojen turvaaminen.

Nykyiset rakennuskiellot päättyvät 29.10.2015.

Asetetaan uusi rakennuskielto yleiskaavan muuttamiseksi

Maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukaan kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon, kun yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille. Rakennuskielto on voimassa enintään viisi vuotta.

Kaivoksen rakennuskieltoalue nro 90003Y

Yleiskaavan muutos YK0045. Yleiskaavaa suunnitellaan muutettavaksi Kaivoksen alueella siten, että nykyinen työpaikka-alue voisi muuntua suurelta osin asuinalueeksi. Aluetta on tarkoitus kehittää kaupunkimaisena alueena, joka tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjaan. Vantaanjoen virkistysalueet on tarkoitus säilyttää virkistyskäytössä. Yleiskaavanmuutos laaditaan oikeusvaikutteisena, OAS 24.6.2015.

Rakennuskieltoa jatketaan asemakaavan laajentamiseksi tai muuttamiseksi

Maankäyttö- ja rakennuslain 53 § 1 momentin 1 kohdan nojalla kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. MRL 53 § 2 momentin nojalla rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava- alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta, mutta muutoin rakennuskiellolla ei ole aikarajaa. Rakennuskiellosta voi hakea poikkeamista.

Voutila, nro 90094R

Rakennuskielto Voutilan asemakaavan nro 400700 laajentamiseksi. Alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokas kylä. Asemakaavatyö on käynnissä.

Rekola, nro 90018R

Rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi Rekolassa Rekolan asemakaavan asemakaavan (entinen rakennuskaava) alueella.

Vierumäki, nro 90019R

Rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi Vierumäessä Korson asemakaavan (entinen rakennuskaava) alueella

Korson keskusta laajennus, nro 90020R

Rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi Vallinojalla, Korson asemakaavan (entinen rakennuskaava) alueilla.

Korson keskusta, nro 90021R

Rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi Vallinojalla, Korson asemakaavan (entinen rakennuskaava) alueilla.



Leppäkorpi-Jokivarsi, nro 90022R

Rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi Leppäkorven pohjoisosassa Korso 1 ja 2 asemakaavan (entinen rakennuskaava) alueella.

Rekola-Päiväkumpu, nro 90028R

Rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi Keravanjoen molemmin puolin, Rekolan asemakaava-alueella (entinen rakennuskaava).

Asolan kaupunginosa korttelit 72000-72006, 72011-72012, 72017, nro 90035R

Rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi Asolassa Rekolanmäen alueella.

Korso 1 rk, nro 90079R

Rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi Vierumäessä, Korson asemakaavan (entinen rakennuskaava) alueilla.

Vantaan Akselin rakennuskieltoalue, nro 90095R

Rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi Vantaan Akselin alueella. Alue on yksi Vantaan keskeisiä kehittämiskohteita. Alueen uutta maankäyttöä on linjattu Vantaan Akselin kaavarungoissa 1 (nro 062200) ja 2 (nro 062400). Kieltoaluetta pienennetään.

Veromiehen rakennuskieltoalue, nro 90096R

Rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi Veromiehen alueella. Vantaan kaupungin keskeinen tavoite on kehittää Veromiehen aluetta kaupunkimaiseksi ja kansainväliseksi asuin- ja yritysalueeksi. Kehäradan ja Aviapolisaseaman avautuminen ja Kehä III:n, Lento-asemantien ja Tikkurilantien muutostöiden valmistuminen tulevat lisäämään maanomistajien ja kiinteistökehittäjien kiinnostusta aluetta kohtaan. Veromiehen alueen suunnittelutyö on käynnissä. Kieltoaluetta pienennetään.

Köysikujan rakennuskieltoalue, nro 90097R

Rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi. Alueen asemakaava on ristiriidassa Kehä II -yleissuunnitelman kanssa. Alueen kaavamutostyö on käynnistymässä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- a) Määrätään maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukainen rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi 29.10.2020 saakka liitekarttaan merkitylle alueelle,
- b) pidennetään maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n 1 momentin mukaisten rakennuskieltojen voimassaoloaikoja 29.10.2017 saakka liitekarttaan merkityillä alueilla,
- c) päätöstä on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman,
- d) pöytäkirjan tämä pykälä tarkastetaan heti kokouksessa.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs. korjasi esittelyosassa oleva n Tikkurila, nro 90018R, olemaan **Rekola, nro 90018R**.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Karttaliite / rakennuskiellon (Y90003Y) määrittäminen Kaivokselan yleiskaavan muuttamista varten
- Karttaliite / rakennuskiellon (90096R) jatkaminen Veromiehen alueella
- Karttaliite / rakennuskieltojen määrittäminen ja voimassaoloaikojen pidentäminen 29.10.2015, koko Vantaa



Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

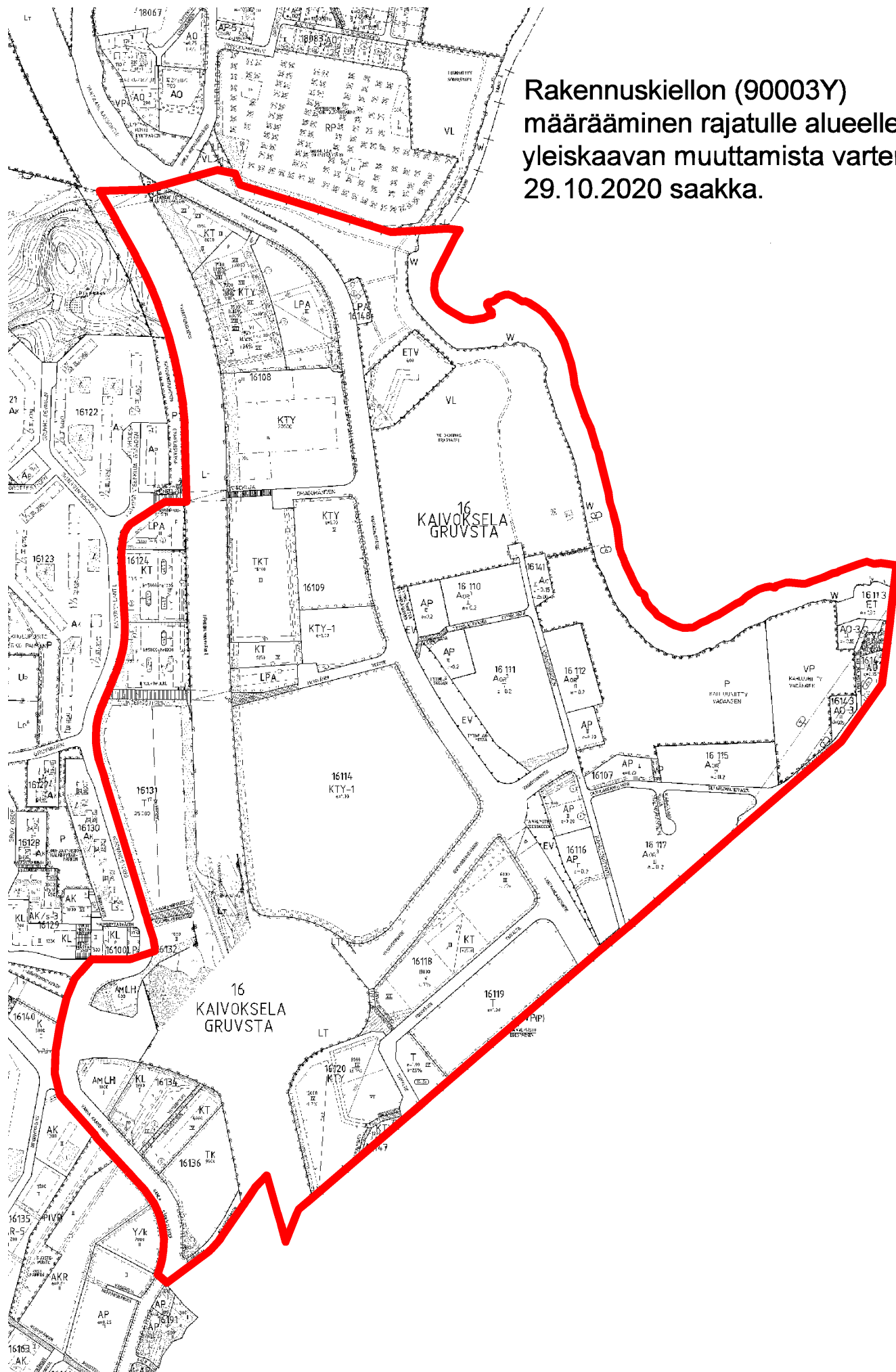
Muutoksenhakuohje: 5

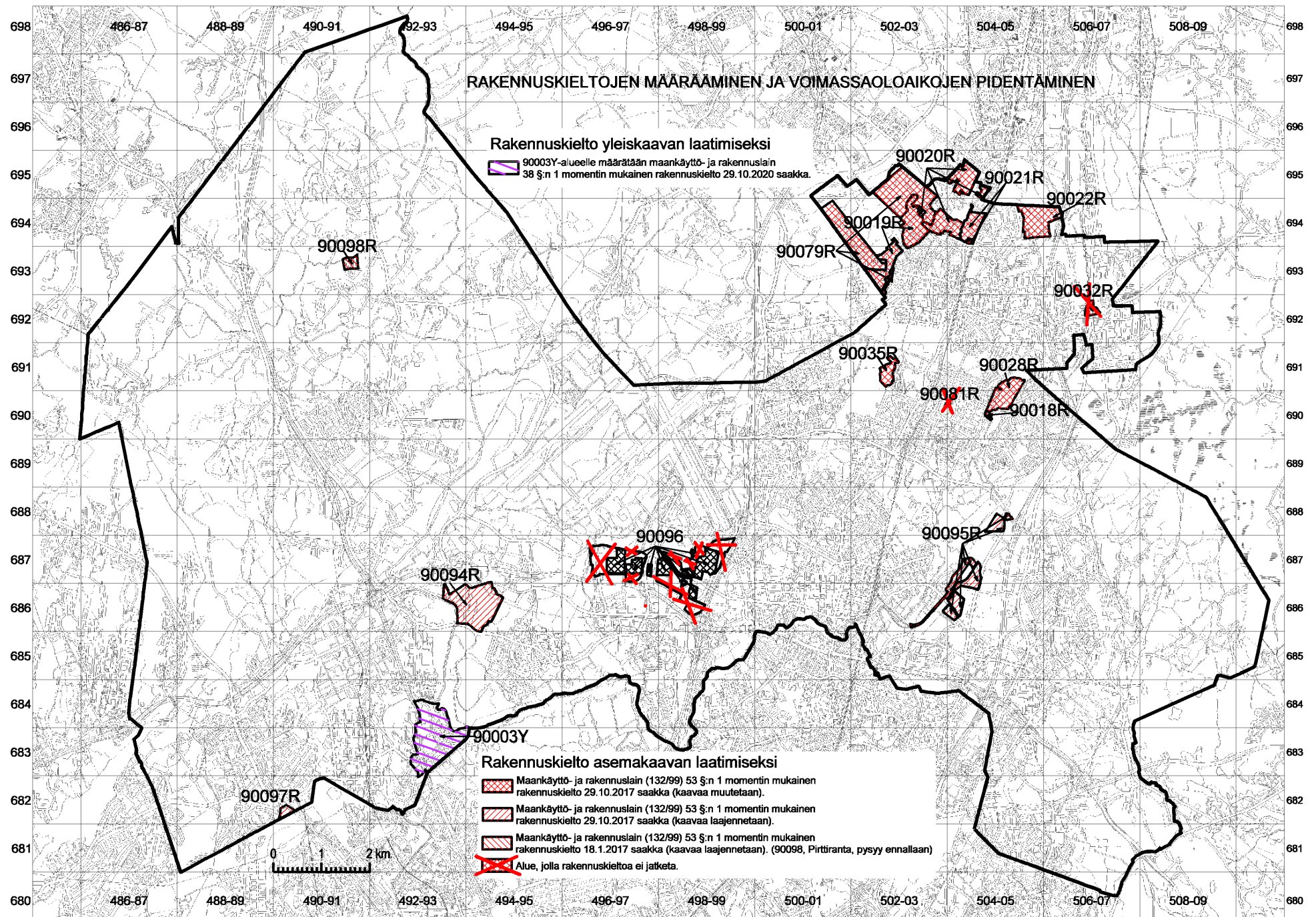
Lisätiedot:
kehittämispäällikkö Anitta Pentinmikko, puh. 839 22677, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Rakennuskiellon (90096R) jatkaminen rajatuille alueille 29.10.2017 saakka



Rakennuskiellon (90003Y)
määräminen rajatulle alueelle
yleiskaavan muuttamista varten
29.10.2020 saakka.







9 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 231800 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 5 / TLA

VD/5930/10.02.04.00/2013

LV/HP/J-VN/TLA/LVA/A-RK/SRU/JB

Kivistön keskusta, tulevan Kehäradan eteläpuolelle, Kivistön aseman välittömään läheisyyteen, kaavoitetaan keskusta-asumisen korttelikokonaisuus, joka sisältää asumista (yht. 45 450 ka-m²), johon voidaan sijoittaa erityisasumista 6 500 ka-m² sekä puistoaluetta 0,66 ha ja katualuetta 1,3 ha.

Asemakaava koskee kortteleita 23150–23153 sekä tori-, katu- ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 23, Kivistö. Kokonaisuudessaan kaavatyö rajautuu Keimolantiehen lännessä, Safiiriaukioon ja Kehärataan pohjoisessa. Muilta osin suunnittelualue rajautuu Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 alueisiin.

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan Kivistön keskusta-asuminen 2 -asemakaavan nro 231300 torialuetta ja Kehäradan asemakaavan nro 700170 rautatiealuetta (LR). Rautatiealueesta liitetään puistoalueeksi ne alueet, joita ei tarvita radanpitoa varten. Uusi rautatiealueen raja sijoittuu rautatiealueen suoja-aitoihin.

Tonttijako koskee kortteleita 23150, 23151, 23152 ja 23153.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki ja yksityiset perikunnat maanomistajina ovat käynnistäneet kaavoittamisen. Yksityisten perikuntien kanssa on allekirjoitettu yhteistoimintasopimus (31.5.2007) ja yhteistyösopimuksen täydennyssopimus 31.8.2012, joka koskee myös ko. maiden asemakaavoittamista.

Maanomistus

Vantaan kaupunki, yksityiset perikunnat, Suomen valtio ja Vantaan kaupungin 100 %:sti omistama Kiinteistö Oy Vantaan Eriks omistavat maa-alueet. Kaupunki ostaa valtiolta ne rautatiealueen maat, joita ei tarvita rataliikenteelle, lunastus on meneillään.

Suunnitteluvaraukset

Kaava-alueelle on myönnetty suunnitteluvaraus Lujatalo Oy:lle (18.11.2013). Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka, kuitenkin siten, että mikäli Lujatalo Oy ei ole aloittanut asuntorakentamista 31.12.2015 mennessä asemakaavan ollessa lainvoimainen, varaus päättyy 31.12.2015.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut toteuttajakumppanin arkkitehtisuunnittelukonsultti Jari Lonka, Anu Pahkala, Sari Samuli, Robert Trapp / L Arkkitehdit Oy, maisemasuunnittelukonsultti Kirsi Laatonen / Vireo Oy, taidesuunnittelukonsultti Eeva-Kaisa Berry / Both Oy ja liikennesuunnittelukonsultti Jouni Ikäheimo / Trafix Oy.

Maakuntakaavassa

Kaava-alue on maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolle on osoitettu keskustatoimintojen yleispiirteinen aluevaraus. Suunnittelu vastaa maakuntakaavan sisältöä. Lentomelun (m1) verhoikäyrä sijoittuu suunnittelualueen eteläpuolelle, jolloin asumista on osoitettu maakuntakaavan mukaan vain niille alueille, mihin se on lentomelun vuoksi mahdollista. Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan 20.3.2013. Vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.

Asemakaavatyö tukee myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, sijoittamalla asumista kestävä kehityksen mukaisen raideliikenteen vaikutuspiiriin.

Yleiskaava

Kaava-alue on Marja-Vantaan osayleiskaavan mukainen (Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) ja osayleiskaavassa alue on merkitty tehokkaan asumisen alueeksi, A1, joka rajautuu Kehärataan



pohjoisessa. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluviyöhykkeellä m3:n eli Lden 50-55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen. Asumisen uudet korttelialueet sijoittuvat tälle m3 vyöhykkeelle.

Asemakaava

Kaava-alue sisältyy Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokseen nro 230600, jonka kaupunginhallitus hyväksyi jatkosuunnittelun pohjaksi 11.4.2011. Asemakaavaehdotus vastaa asemakaavaluonnosta. Asemakaavalla mahdollistetaan nykyaikaisten asuinkorttelien toteuttaminen (n. 45 450 ka-m2). Suunnittelussa noudatetaan Kivistön keskustasuunnittelun periaatteita. Raideliikenteeseen tukeutuva kevyt liikenne ja polkupyöräily on asetettu tärkeään rooliin. Asukaspysäköinti on ratkaistu keskistetyksi. Kivistön keskustassa on kestävän kaupunkisuunnittelun kautta etsitty erilaisia mahdollisuuksia edistää ilmastonmuutoksen torjuntaa ja siihen sopeutumista. Aiemmin jo käytetyt teemat jatkuvat, kuten kannustaminen uusiutuvien energiamuotojen käyttöön, kestävien materiaalien edellyttäminen, hulevesien hallinnan suunnittelu, jne. Taidesuunnittelulla on kaava-alueelle luotu mm. värityssuunnitelma, joka luo alueelle oman vahvan identiteetin.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.4.2014. Kaava-alueen tarkentumisen myötä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 29.9.2014.

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

Mielipiteitä on voinut lisäksi jättää osallistumis-arviointisuunnitelman nähtävilläolonaikana järjestetyssä yleisötilaisuudessa (23.4.2014), johon osallistui n. 80 henkilöä. Keskustelu oli rakentavaa. Kaupungin edustajat sekä hankkeen toteuttaja suunnittelijoihin osallistuivat tilaisuuteen, ja heille oli mahdollisuus esittää varsin yksityiskohtaisiakin kysymyksiä hankkeesta ja suunnitteluasioista. Suunnittelun etenemisestä on kerrottu muiden yleisötilaisuuksien yhteydessä vuoden 2014 aikana.

Kooste saaduista mielipiteistä on kirjattu kaavaselostukseen.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012), joita on tarkistettu (alkusyksystä 2014). Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (45 450 k-m2, n. 800 asuntoa).

Asemakaavaehdotus toteuttaa MAL-tavoitteita 2 000 asunnon rakentamisesta vuosittain Vantaalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.1.2015 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 231800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 5,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.1.2015 § 43

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään



- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.1.2015 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 231800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 5, ja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus nro 231800 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 25.2.-26.3.2015. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 19.1.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 9 kpl ja saatiin 6 kpl.

Tehdyt tarkistukset

Finavian lausunnon pohjalta on lisätty kaavamääräyksiä lentomelun huomioimisesta asuinkortteleissa: kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia ja osa pihatiloista tulee kattaa.

Kaavaselostuksen tekstiä on tarkistettu mm. vesihuollon ja kunnallistekniikan toteutuksen kustannusten osalta: ehdotusvaiheessa näistä ei ollut riittävästi kustannusarvioita.

Kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin tehtiin teknisiä ja piirustusteknisiä korjauksia, kaavaselostuksen tekstiä on tarkistettu ja ajantasaistettu vastaamaan suunnitteluprosessia. Kortteleissa 23150 ja 23151 on tarkistettu rakennusoikeuksia vähäisessä määrin.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.1.2015 päivätty, 12.10.2015 tarkistettu asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 231800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 5.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavan selostus 19.1.2015, 12.10.2015 tarkistettu
- Lausunnot ja lausuntojen vastineet 12.10.2015 / asemakaavamuutos 231800

19.1.2015 ja 26.1.2015 käsittelyissä liitteenä on ollut Meluselvitys 2011

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

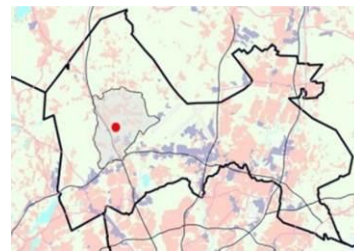
Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

kaavoituspäällikkö Lea Varpanen, puh. 8392 2247,
asemakaavasuunnittelija Anna-Riitta Kujala, puh. 8392 9306
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu



Kivistö, kaupunginosa 23

Kivistön keskusta-asuminen 5

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus ja tonttijako, joka koskee 19.1.2015 päivättyä, 12.10.2015 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 231800.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015



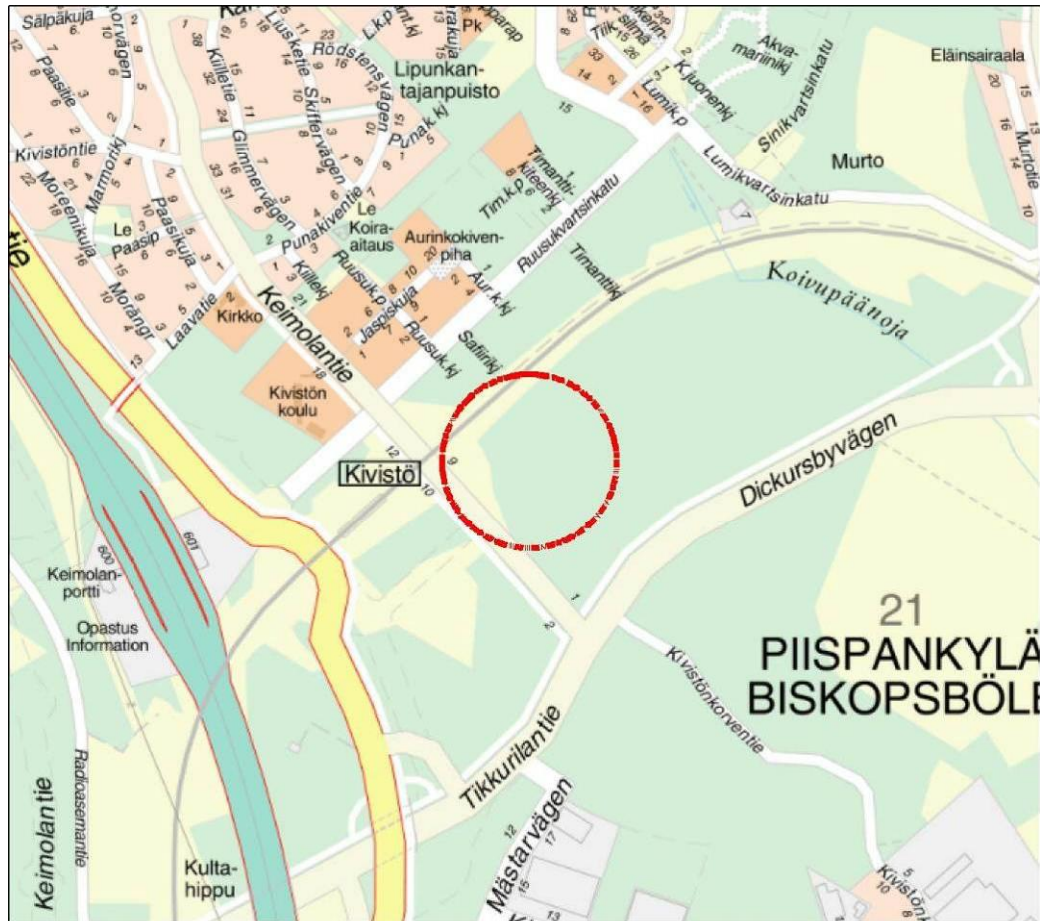
Näkymä Punasafiiripolkua etelään. (Kuva: L Arkkitehdit Oy)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan Kivistön, kaupunginosa 23, Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon selostus, joka koskee 19.1.2015 päivättyä, 12.10.2015 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 231800.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kaava-alueen sijainti ja rajaus 1:20 000.

Asemakaava-alue sijaitsee Kivistön keskustassa, Kehäradan eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu kahdelta sivultaan rakenteilla oleviin asemakaavan mukaisiin katualueisiin, lounaassa Keimolantiehen ja luoteessa Safiiriaukiioon sekä rautatiealueeseen. Keimolantien länsipuolelle on suunnitteilla Kivistön Kaupunkikeskus palveluineen ja liiketiloineen. Koillisessa, kaakossa ja etelässä alue rajautuu Kivistön keskustan asemakaavaluonnokseen. Suunnittelualueen pinta-ala on n.4,1 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava ja asemakaavan muutos, nro 231800 ja tonttijako, Kivistön keskusta-asuminen 5.

Kaavoituksen lähtökohtana on suunnitella Kivistön keskustan alueelle, Kehärataan ja sen asemaan tukeutuva asuinalue virkistys- ja palvelutiloineen Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230600 mukaisesti.

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen toteuttaminen sekä asumista tukevien palvelujen sijoittuminen alueelle.

Kaavaan sisältyy rakennusoikeutta yhteensä n. 45 515 k-m². Asukaspysäköinti on ratkaistu keskitetysti pysäköintilaitoksessa.

1.4 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4 Sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2 TIIVISTELMÄ	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.1.1 Vireilletulo	7
2.1.2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus	8
2.1.3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen tarkistukset.....	9
2.2 Asemakaava	10
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	11
3 LÄHTÖKOHDAT	12
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	12
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	12
3.1.2 Luonnonympäristö	13
3.1.3 Rakennettu ympäristö	14
3.2 Suunnittelutilanne	18
3.2.1 Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	22
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	22
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.3.1 Osalliset.....	22
4.3.2 Vireille tulo	22
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	23
4.4 Asemakaavan tavoitteet	29
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	29
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	30
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	30
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus.....	30
4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	33
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	34
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	34
5.1 Asemakaavan rakenne	34
5.1.1 Mitoitus	35
5.1.2 Palvelut.....	37
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	37
5.3 Aluevaraukset.....	40
5.3.1 Korttelialueet.....	40
5.3.2 Muut alueet.....	42
5.3.3 Tekninen huolto	42
5.4 Asemakaavan vaikutukset.....	44
5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset	44
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	47

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	49
5.4.4 Taloudelliset vaikutukset.....	50
5.5 Ympäristön häiriötekijät	50
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	51
5.7 Nimistö.....	51
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	51
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	51
6.1.1 Toteuttaminen.....	51
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	51

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomake
2. Asemakaavakartta ja -määräykset
3. Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Havainnekuva ja alueleikkaukset, L Arkkitehdit Oy
5. Katusuunnitelmat, Trafix Oy, Näkymä Oy ja WSP Finland Oy
6. Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki
7. Sähköverkon yleissuunnitelma ja muuntamoiden paikat, Vantaan energia

Muut liitteet:

Marja-Vantaan keskusta-asumisen alue (nro 230600) meluselvitys. WSP Finland Oy, 28.3.2011

Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutoslunnos nro 230600 selvityksineen ja liitteineen, erityisesti meluselvitys (2010 WSPGroup Finland, 19.5.2010 FCG Oy, Melukateselvitys), taloudellisten ja sosiaalisten vaikutusten arvioinnit
- Marja-Vantaan osayleiskaava (KV 2006) selvityksineen, Vantaan kaupunki
- Marja-Vantaan keskustan maisemasuunnitelma; Maisemaarkkitehtitoimisto Näkymä Oy, raportti 14.3.2011
- Marja-Vantaan keskusta-alueen tarkennettu hulevesisuunnitelma, 2010 FCG Oy
- Marja-Vantaan pyöräilykaupunkiselvitys, 2010, Strafica, Motiva
- Design Manual, 2011, WSP Group Finland Oy
- Marja-Vantaan liito-oravaselvitys, Faunatica 2012
- Marja-Vantaan maiseman ja virkistyskäytön yleissuunnitelma, FCG 2009
- Safiiriaukion katusuunnitelma, Näkymä Oy 2015

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Vireilletulo

Kivistön keskusta-asuminen 5, kaava nro 231800 on ollut kaavoituksen työohjelmassa vuodesta 2013 lähtien. Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaupungin ja alueen yksityisen maanomistajan yhteistoimintasopimuksen pohjalta (kaupungin ja Kuolinpesien välillä on allekirjoitettu 31.5.2007 Yhteistoimintasopimus ja 31.8.2012 Yhteistyösopimuksen täydennysso-
mus).

Kaavatyö on tullut vireille 3.4.2014 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä. Nähtävilläoloaikana 3.4. – 2.5.2014 järjestettiin Kivistön keskustan kaavoitusta koskeva yleisötilaisuus Kanniston monitoimitila Kannussa 23.4.2014. Yleisötilaisuudessa esiteltiin myös em. osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Keskustelu oli rakentavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin seitsemän mielipidettä. Palautteessa ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnittelussa huomioitavia asioita sekä suunnitteluun liittyviä tavoitteita ja toivomuksia, kuten että Keimolantielle Kivistön puistokadun risteyksen läheisyyteen on varattava paikat linja-autopysäkeille, sujuvat kävely- ja pyöräyhteydet Kivistön asemalle ja alueen bussipysäkeille on turvattava, uusien muuntamoiden tarve ja korttelikohtaiset kierrätyshuoneet jäteputkijärjestelmän yhteydessä tulee huomioida, vesihuoltolinjat on pyrittävä sijoittamaan yleisille alueille ja johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää. Vesihuollon putkille ja linjoille tulee varata riittävästi tilaa, katujen suunnittelussa on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus sekä tonttiliittymien sijainti osoitteen mukaisessa kohdassa, rajalle tai rajan lähelle rakennettaessa on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen, asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista, erityisasumisen rakennukset on varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla, riittävät pysäköintipaikat tonteille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 29.9.2014. Päivityksessä tarkennettiin asemakaavan rajausta ja rakennusoikeusarviota. Siitä jätettiin neljä mielipidettä. Palautteessa ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnittelussa huomioitavia asioita sekä suunnitteluun liittyviä tavoitteita ja toivomuksia kuten, että meluhäiriö tulee huomioida melulle herkkien toimintojen sijoittelussa, rakenteiden ja rakennusten mitoituksessa ja sijoittelussa ja, että vesihuoltolinjat on pyrittävä sijoittamaan yleisille alueille ja johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää, vesihuollon putkille ja laitteille tulee varata riittävästi tilaa ja kaavoituksen yhteydessä tulee laatia vesihuollon esisuunnitelma kustannusarvioineen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetty palaute ja palautteeseen laaditut vastaukset on kerrottu tarkemmin selostuksen kohdassa "4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, Mielenpitoet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja niihin laaditut vastineet".

2.1.2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan suunnittelu alkoi vuonna 2013, Lujatalo Oy:n suunnitteluvarauksen (kh 18.11.2013) myötä ja asemakaavoituksen aloituskokous pidettiin (5.12.2013). Kaavaehdotus on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetun palautteen ja Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230600 pohjalta. Suunnitteluryhmä koostui kaupungin linjaorganisaation edustajista ja tontinvarauksen saaneen Lujatalo Oy:n konsulteista.

Kaava-alueen katualueiden yleissuunnitelma on laadittu konsulttityönä (Trafix Oy). Konsulttityötä ovat ohjanneet kuntatekniikan ja kaupunkisuunnittelun henkilöstö.

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Safiiriaukio ja kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva kulku Kivistön tähti -puistoon sisällytettiin vuoden 2013 - 2014 aikana Kivistön keskusta-asuminen 2 –asemakaava- ja asemakaavanmuutostyön (nro 231300) yhteydessä laadittuun Safiiriaukion päivitettyyn suunnitelmaan. Aukiosuunnittelutyö tehtiin konsulttityönä (Näkymä Oy). Työtä ohjasivat kuntatekniikan ja kaupunkisuunnittelun henkilöstö.

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tehtiin useita vaihtoehtoisia luonnoksia korttelirakenteesta. Luonnokset laadittiin konsulttityönä (L Arkkitehdit Oy) kaava-alueen toteuttajan toimeksiannosta. Luonnoksissa tutkittiin mm. rakentamisen määrää, pysäköintilaitoksen sijoittumista sekä kerroslukuja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (19.1.2015) hyväksyi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi nähtäville ja siitä pyydettiin tarvittavat lausunnot. Aineisto oli nähtävillä 25.2.–26.3.2015 välisen ajan. Lausunnot pyydettiin 30.3.2015 mennessä.

Nähtävillä oloaikana ei saatu muistutuksia.

Lausuntoja pyydettiin 9 kpl ja saatiin 6 kpl. Lausuntojen johdosta on tarkistettu kaavamääräyksiä ja -selostusta.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos totesi lausunnossaan esittäneensä huomioita asemakaavan muutokseen osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheessa ja, että asuinrakennuksen kerrosluvun ylittäessä kahdek-

san kerrosta, tulee huomioida paloturvallisuudelle asetetut lisävaatimukset esim. poistumisteissä.

Finavia Oyj totesi lausunnossaan, että kaava-alueen asuntokerrostalokorttelit sijaitsevat Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelusta laaditun v. 2025 ennusteen melukäyrän Lden >55 dB vieressä tai osittain sisäpuolella. Kaavamääräyksessä asetettu asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL vähintään 35 dB lento- ja liikennemelua vastaan vähentää sisätilojen meluhäiriötä, mutta asuinpihojen meluntorjuntatoimena rakentamisjärjestyksellä tai muilla tunnetuilla ulkotilan avoimeksi jättävillä toimilla ei ole vaikutusta lentokonemeluun ulkotiloissa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) totesi lausunnossaan puoltavansa kaavaehdotuksen hyväksymistä sillä huomautuksella, että kaavamääräystä ah-merkinnän (asumista palvelevat yhteistilat) osalta korjataan siten, että liiketilojen sijoittaminen myös sallitaan.

Liikennevirasto totesi lausunnossaan, että asemakaavaehdotuksessa on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaista rautatiealuetta muutettavaksi puistoalueeksi siltä osin, kuin sitä ei tarvita radanpidon tarpeisiin. Liikennevirasto ei näe estettä kyseisille käyttötarkoituksen muutoksille. Liikennevirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä (HSL) totesi lausunnossaan, ettei heillä ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) totesi lausunnossaan, että alueen tulevaisuudessa suunnitteluvaiheissa on tehtävä tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa ja vesihuollon kustannusarviota tulisi tarkentaa.

Asemakaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja lausuntoihin laaditut vastineet on kerrottu tarkemmin selostuksen kohdassa *"4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, Lausunnot asemakaavaehdotuksesta ja niihin laaditut vastineet"*.

2.1.3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen tarkistukset

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen pohjalta on kaavamääräyksiä ja -selostusta tarkistettu. Kaavakarttaa tarkistettiin kerroslukujen ja rakennusoikeuksien osalta.

Tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä yhdessä lausuntojen ja niihin laadittujen vastineiden kanssa 12.10.2015.

2.2 Asemakaava

Kivistön keskusta-asuminen 5, asemakaava nro 231800 on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, Marja-Vantaan osayleiskaavan ja pääosin Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 mukainen. Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksessa asukaspysäköinti oli sijoitettu maan/kannen alaisiin tiloihin. Tähän ei ole löytynyt toteuttamisedellytyksiä.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 4,1 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu yhteensä n. 45 515 k-m². Rakennusoikeudet on merkitty kaavakarttaan numeerisesti tonttikohtaisesti. Korttelitehokkuudet asuinrakennusten korttelialueilla (AK) vaihtelevat $e = 1.61 - 2.05$ välillä. Tehokkainta rakentamien on Safiiriaukioiden rajautuvilla tonteilla lähimpänä Kivistön asemaa. Asukaspysäköinnin autopaikat (yhteensä n. 350 kpl) sijoitetaan erilliseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Lyhytaikaisia asiakaspaikkoja sijoittuu pääkatujen varrelle.

Kaava mahdollistaa kerrostalojen maantasokerrokseen Safiiriauktion, Keimolantien ja Kivistön puistokadun varressa pienimuotoisten liike-, työ- ja / tai palvelutilojen sijoittumisen. Maantasokerroksen tilat Safiiriauktion, Keimolantien ja Kivistön puistokadun varressa tulee heti alussa rakentaa muita kerroksia korkeampina (5 m), siten että ne voidaan tarvittaessa ottaa helposti muuhun käyttöön. Tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen.

Viheraluetta kaava-alueella on n. 0,66 ha, joka sijoittuu alueen itäosassa sijaitsevaan Kivistön tähti -nimiseen puistoalueeseen (VP). Se on ensimmäinen asemakaavoitettava osa Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 mukaista Kivistön keskustan keskuspuistoa, Kivistön tähteä ja siten osa laajempaa viheralueverkostoa. Puistoalue rajaa Kehäradan rautatiealuetta kaavan pohjoissivustalla.

Kaava-alue rajautuu kahdelta sivultaan Kivistön keskustan asemakaavoitettuihin katu- ja liikennealueisiin, joista Safiiriauquio on osa Kivistön keskustan keskusaukioiden sarjaa ja Keimolantie toimii alueen kokoojakatuna. Safiiriauquio on osittain Kehäradan päällä. Kaava-alueeseen kuuluu etelässä Kivistön puistokadun ensimmäinen asemakaavoitettava osuus. Kaava-alueen kortteleiden sisäiset liikennealueet ovat pihakatuja ja kevyenliikenteen reittejä.

Katu- ja kevyenliikenteen verkon suunnittelussa ja mitoituksessa on huomioitu kaupunkimaisten asuinkorttelien luonne ja sujuvat jalankulku-yhteydet korttelin läpi sekä aseman ja Kivistön kaupunkikeskuksen helppo saavutettavuus. Alueen sisäinen ajoneuvoliikenne on minimoitu ja ohjattavissa pysäköintilaitoksiin siten, että sen aiheuttamat asumiseen kohdistuvat häiriöt jäävät vähäisiksi.

Kaava-alueesta on yksityisessä omistuksessa 1,2 ha, valtion omistuksessa 0,34 ha; Vantaan kaupungin omistuksessa 0,07 ha ja Vantaan kaupungin 100 %:sti omistaman Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen omistuksessa 2,53 ha.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava-alueeseen kuuluvien katu- ja puistoalueiden toteutussuunnittelu on käynnistynyt v. 2015. Kaava-alueen katuverkon ja kunnallistekniikan rakentaminen käynnistyy v. 2016.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee rakenteilla olevan Kivistön keskustan ytimessä Kehäradan eteläpuolella. Alue on rakentamatonta mäntyvaltaista sekametsää. Alueen lähiympäristössä käynnistyneet useat rakennushankkeet ovat muuttaneet alueen laajempaa metsäistä maisemakuvaa voimakkaasti.



Kivistön rakenteilla olevaa keskustaa kesällä 2014. Asemakaavoitettava alue rajattu punaisella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue sijaitsee suurimuotoisen reunamoreaniselänteen vaihtumisyöhykkeellä, jossa selänne vaihtuu laaksoksi. Rinne viettää loivasti koilliseen. Maaston alin kohta on noin 48 metriä. Rakenteilla oleva Keimolantie on noin 55,5 metrin korkeudessa. Maasto nousee 150 metrin matkalla noin 7,5 metriä eli keskimääräinen kaltevuus on 5%.

Maaperä alueen lounaisosassa on moreenia ja vaihtuu siitä siltiksi pohjoisessa ja hiekaksi etelässä. Alueen itälaidalta alkaa soistunut painanne. Metsä on sekametsää, jossa pääpuulajeina ovat kuusi ja koivu. Maisemakuva on metsäisen suljettu. Historiallisten karttojen perusteella alue on aina ollut metsää, eikä siihen liity mitään erityisiä maiseman kulttuuriarvoja.

Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alueen yleispiirteiset pohjasuhteet on esitetty maaperäkartassa. Maalajikerrokset ja niiden tiiveysaste voivat vaihdella pienipiirteisesti koko alueella.

Maanpinta on kaava-alueen länsiosassa noin tasolla +51...+54. Maanpinta laskee loivasti kohti itää. Alueen itäosalla maanpinta vaihtelee noin tasovälillä +46...+49. Alue rajautuu pohjoisessa Kehärataan.

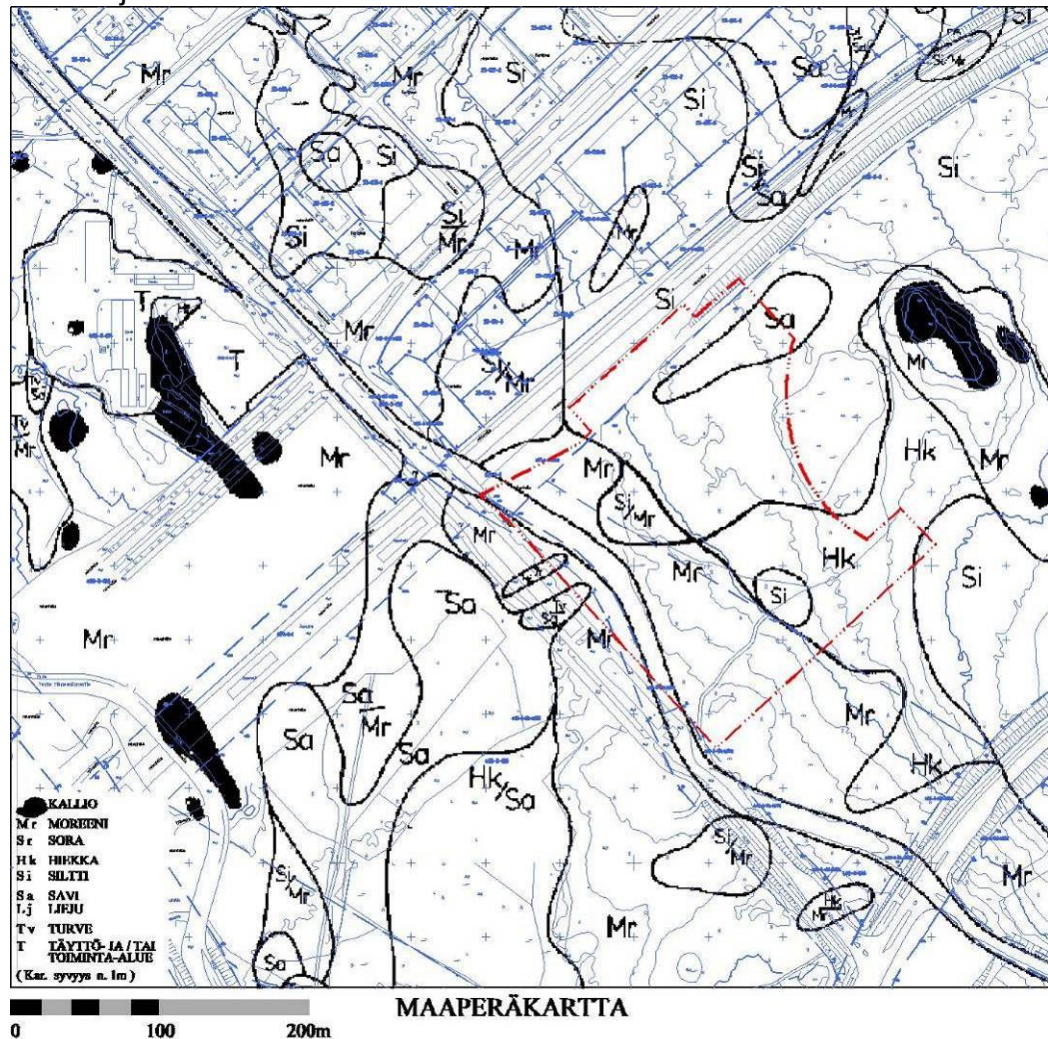
Kaava-alueen länsiosassa on luode-kaakkosuuntainen moreenimuodostuma. Muodostuman alueella kairaukset ovat päättyneet 1...5 m syvyydellä maanpinnasta kovaan pohjaan tai kallioon.

Kaava-alueen itäosa on pintamaalajikartan mukaan savi-, siltti- ja hiekka-alueita. Kairausten perusteella hienojakoista maata esiintyy noin 0...4 m syvyydelle maanpinnasta. Hienojakoisen maan alapuolella on hiekkaa ja tiivistä moreenia tai soraa. Lisäksi hiekka-alueella on kairauksissa havainnoitu pehmeä välisavikerros. Kairaukset ovat päättyneet 6...8 m syvyydellä maanpinnasta kovaan pohjaan tai kallioon.

Porakonekairauksin varmistettu kallionpinta on alueella noin 6...7 m syvyydellä maanpinnasta. Pohjaveden taso on arviolta noin 1...3 m nykyisen maanpinnan alapuolella.

Rakennukset voidaan pääosin perustaa anturoilla kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Pehmeä maakerros voi edellyttää massanvaihtoa. Kehäradan maa- ja kallioluiskien vakavuus tulee tarkastella niiden lähelle perustettaessa. Hiekka-alueella välisavikerroksen takia rakennukset voidaan joutua paaluttamaan. Katu, puisto- ja pysäköintialueet voidaan perustaa pohjamaan varaan. Pehmeä maakerros voi edellyttää massanvaihtoa. Lisäksi on tehtävä rakennuspaikkakohtaisia tärinäselvityksiä niiltä osin kun rakennusala ulottuu rata-alueeseen kiinni tai radan päälle.

Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaava-alue on tällä hetkellä asumaton. Kaava-alue kuuluu Kivistön kaupunginosaan (kaupunginosa 23), jossa tällä hetkellä asuu noin 3400 asukasta.

Vantaan Väestöennuste 2014 mukaan Kivistön kaupunginosan väestön määrä kasvaa vuosina 2014 – 2023 runsaan uudisrakentamisen seurauksena n. 4500 henkilöllä ja suunnittelualueen luoteispuolelle sijoittuvan Keimolan kaupunginosa 1000 henkilöllä. Väestön määrän kehitys on Kivistön suuralueella tulevan kymmenen vuoden aikana voimakkainta koko Vantaalla.

Tekninen huolto

Vedenjakelun osalta alue kuuluu Kivistön painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö johon vedensyöttö tapahtuu Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta.

Kaava-alueen länsipuolella Keimolantiella on rakennettu kunnallistekniikka.

Alue on nykyisin rakentamatonta metsää, jossa sade- ja sulamisvedet johtuvat luonnon reittejä pitkin kohti Koivupäänojan latvaosia.

Tiestö ja liikenne

Kaava-alue rajautuu lounaassa Keimolantiehen, jossa kulkee muutamia joukkoliikenteen linjoja. Kivistön keskustan katuverkon valmistuttua suunnittelualue tulee rajautumaan kolmelta sivultaan keskustan katuverkkoon. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit tulevat sijaitsemaan Keimolantien varressa. Kaava-alueen länsipuolelle sijoittuvaan Kivistön kaupunkikeskus sijaitsee Kivistön Kehäradan ympäristön molemmin puolin. Läntisimmän asemarakennuksen viereen sijoittuu linja-autotermiinali.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei ole palveluita. Suunnittelualueen pohjoispuolella, Kehäradan ja vanhan Kivistön välisellä osalla keskustaa on uudisrakennuskohteiden kivijalkakerrokseen varattu tiloja palveluille. Yksityinen palvelutalo on rakenteilla Jaspiskujan varteen.

Kivistön keskustan pohjoispuolella olevan pientaloalueen nykyinen keskustan palvelutaso on vaatimaton. Pientaloalueella toimii tällä hetkellä ruokakauppa, baari ja kiosk sekä julkisista lähipalveluista, päiväkotia ja kirkko sekä ala-aste. Asemakaavoitettava alue tukeutuu alkuvaiheessa osittain edellä mainittuihin alueen nykyisiin palveluihin.

Aluekeskustason julkiset palvelut sijaitsevat Martinlaaksossa ja Myyrmäessä. Lähimmät nykyiset työpaikka-alueet ovat suunnittelualueen eteläpuolella Piispankylässä, Åbyssä ja Vantaankoskella.

Kivistön uutta keskustaa palveleva ensimmäinen lähikauppa avataan marraskuussa 2015. Kauppa sijoittuu Ruusukvartsinkadun ja Ruusukvartsinkujan kulmaukseen rakennettavan pysäköintitalon maantasokerrokseen noin 200 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta.

Lähipuosina tärkeimmät kaupunginosatasoiset palvelut tulevat sijoittumaan suunnittelualueen länsipuolelle Kivistön aseman ympärille rakennettavaan Kivistön kaupunkikeskukseen. Alueelle sijoittuvien kahden hypermarketin ja niihin kytkeytyvän kauppakeskuksen myötä alueen kaupalliset palvelut paranevat huomattavasti. Kaupunkikeskukseen sijoittuu myös julkisia palveluita, joista terveysasema, kirjasto, nuoris- ja kulttuuritalo avataan 1. toteutusvaiheessa, arviolta vuonna 2018.

VT3:n ja Tikkurilantien varteen sijoittuu keskustan työpaikka-alue. Alueiden asemakaavoitus on käynnissä. Kaupunkikeskukseen sijoittuvien julkisten palveluiden lisäksi julkisia palveluita tulee lähivuosina tarjoamaan Ruusukvartsinkadun varteen rakentuva Aurinkokivi. Rakennus tulee sisältämään monipuolisia tiloja mm. koulun, päiväkodin, lastenneuvolan, nuorisotoiminnan sekä musiikki- ja kuvataideopetuksen käyttöön. Aurinkokiven ensimmäinen vaihe valmistuu vuonna 2016.

Ympäristön vireillä olevien asemakaavojen vahvistuttua ja alueiden rakentuessa ympäristön palvelutaso ja työpaikkatarjonta kasvavat huomattavasti.

Virkistys

Kaava-alueelta on hyvät yhteydet lähiympäristön virkistysalueille. Suunnittelualueen itäosassa sijaitseva Kivistön tähti niminen puistoalue on ensimmäinen asemakaavoitettava osa Kivistön keskuspuistoa. Suunnittelualue sijoittuu keskeisesti Kivistön keskustaan jossa hyvät virkistysalueet ovat helposti saavutettavissa: ulkoilureitin ja urheilukentän sisältämä Lipunkantajanpuiston puistosuunnitelma valmistui keväällä 2014, Kanniston koulun kupeessa olevat urheilukentät sijaitsevat 1,5 kilometrin etäisyydellä. Lipunkantajanpuiston pohjoispuolella noin 400 metrin etäisyydellä sijaitsee koirien ulkoiluttamiseen tarkoitettu Punakivenpuisto. Monipuolinen toimintapuisto Kvartsijuonen puisto sijaitsee noin 800 m etäisyydellä vuoden 2015 asuntomessualueella. Lisäksi Keimolanmäen asemakaavassa on varaus VT3:n ylittävälle vihersillalle, joka valmistuttuaan yhdistää Petikon laajat virkistysalueet Kivistön keskustan toiminnallisiin puistoihin. Siihen saakka VT3:n alittava kulkureitti turvaa yhteydet Petikon laajoille virkistysalueille.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueelta ei ole löydetty muinaismuistokohteita.

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueutta rasittavat alueen sisäisen katuliikenteen aiheuttama melu sekä lentoliikenteestä aiheutuva melu. Osayleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3 (LDEN 50 – 55 dB), joka ei kuitenkaan rajoita asumisen sijoittamista alueelle.

Katu- ja raideliikenteen melulta pystytään suojautumaan sijoittamalla rakennukset katualueisiin kiinni ja sijoittamalla oleskelualueet umpikorttelien sisäpihoille.

Lentomelun osalta aluetta koskevat tiedot perustuvat Finavian julkaiseen lentomelun verhoikäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa, Marja-Vantaan osayleiskaavassa (9.7.2008) ja edelleen aluetta koskevassa Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksessa nro 230600. Osayleiskaavan hyväksy-

misestä kaupunginvaltuustossa valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen juuri lentomelun vuoksi. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valitukset. Kaavan suunnittelualueelle voidaan sijoittaa asumista.

Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaavaluonnoksen osalta laadittiin laaja meluselvitys. Siitä saatuja tietoja voidaan soveltaa mm. maantie- ja lentoliikenteen yhteisvaikutuksen arvioinnin osalta. Toistaiseksi ei Euroopassa ole kehitetty melunlaskentaohjelmaa, jolla voitaisiin suoraan laskea ko. melutyypin yhteisarvot, vaan niiden yhteisvaikutuksia tulee arvioida. Kivistön (= aiemmin Marja-Vantaan) keskustassa eri melutyypin yhteisvaikutuksen arvioitiin olevan 1 dB:n luokkaa, jolloin sillä ei ole oleellista merkitystä: lentomelun edellyttämät rakenteelliset meluntorjuntamääräykset ohjaavat meluntorjuntaa.

Vantaan kaupungin ja Finavian kesken on sovittu, että näillä m3 lentomeluvyöhykkeillä edellytetään astetta voimakkaampia rakenteellisia meluntorjuntamääräyksiä asemakaavoissa, kuin mitä rakennusvalvonnan käyttämässä ohjeessa on esitetty.

Kehäradan raideliikenteen aiheuttamia haittoja (melu, runkomelu ja täriinä) on tutkittu Kehäradan avoratasuunnittelun osana tehdyssä runkomeluselvityksessä (Akukon Oy, Kehärata, avorataosuuden rakentamissuunnittelu, Runkomelun tarkennettu selvitys, 15.3.2010 sekä Kivistön Kaupunkikeskus 1, runkomelu-täriäselvitys, Ramboll 2014)). Kehäradan suunnittelussa on huomioitu runkomelun ja täriän torjunta teknisillä ratkaisulla, jotka täyttävät asuinalueen vaatimustason rataa rajoituvissa asuinkortteleissakin. Tämän kaava-alueen asuinrakennukset eivät rajaudu kiinni rautatiealueeseen.

Raideliikenteen aiheuttamasta ilmassa kantautuvasta melusta selvityksen päivityksessä todetaan, että raideliikenteen aiheuttamat meluvyöhykkeet eivät leviä ko. asemakaava-alueelle, sillä Kehärata sijaitsee leikkauksessa, joka katetaan Kivistön aseman ympäristössä. Safiiriauki-on rakentamisen yhteydessä lisättiin runkomelun leviämistä estäviä eristeitä, koska tarkoitus oli radan pohjoissivustalla rakentaa asuinrakennus kannen rakenteisiin kiinni. Vaikka rataa katetaan Safiiriaukiolla vähemmän kuin asemakaavaluonnoksessa oli aikanaan ajatus, rataliikenteen melu ei vaaranna oleskelualueita.

Transmeri Oy:n alue, jossa harjoitetaan mm. kemikaalien varastointia, sijaitsee n.1,5 km päässä suunnittelualueesta. Transmeri Oy:n toiminta ei aseta reunaehtoja alueen suunnitteluun.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen lounais- ja luoteisosissa on yhteensä 3417 m² Suomen valtion omistamaa maata (kiinteistöt RN:ot 871-1-1 ja 895-2-11). Kaava-alueen eteläisimmän kiinteistön RN:o 409-3-136 omistavat Sandellien perikunnat (12005 m²). Kaava-alueen luoteisosassa sijaitsevan määräalan RN:o 871-1-1-M501 omistaa Vantaan kaupunki (652 m²). Suurim-

man osan asemakaava-alueesta (kiinteistö RN:o 409-8-0) omistaa 100 %:sti Vantaan kaupungin omistama Kiinteistö Oy Vantaan Erikas (25340 m²).



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

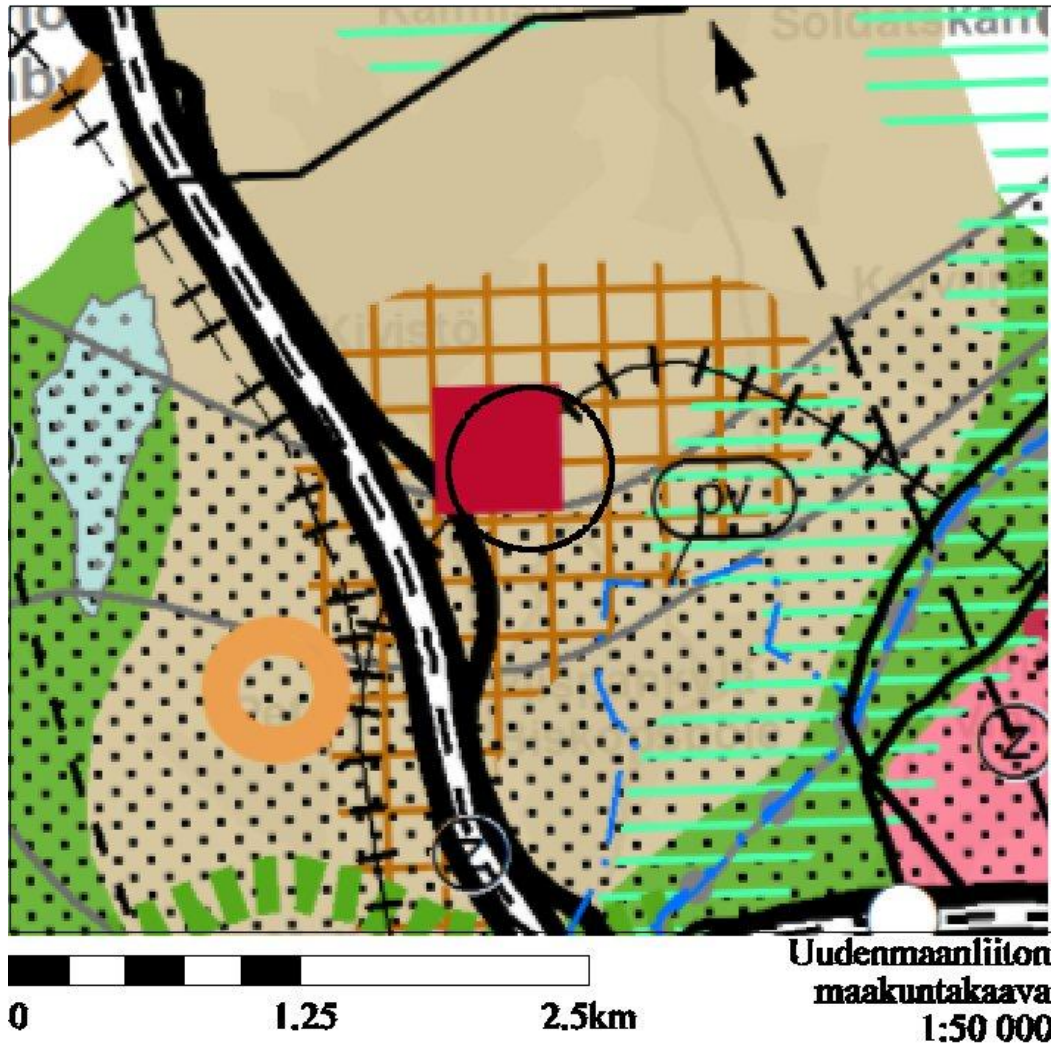
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaava tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, erityisesti tuomalla uusia asukkaita erinomaisten, ilmastonmuutosta hillitsevien joukkoliikennedyteyksiä vaikutusalueelle.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006)

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi jolle on osoitettu keskustatoimintojen alue (punainen neliö).

Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan 20.3.2013. Vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.

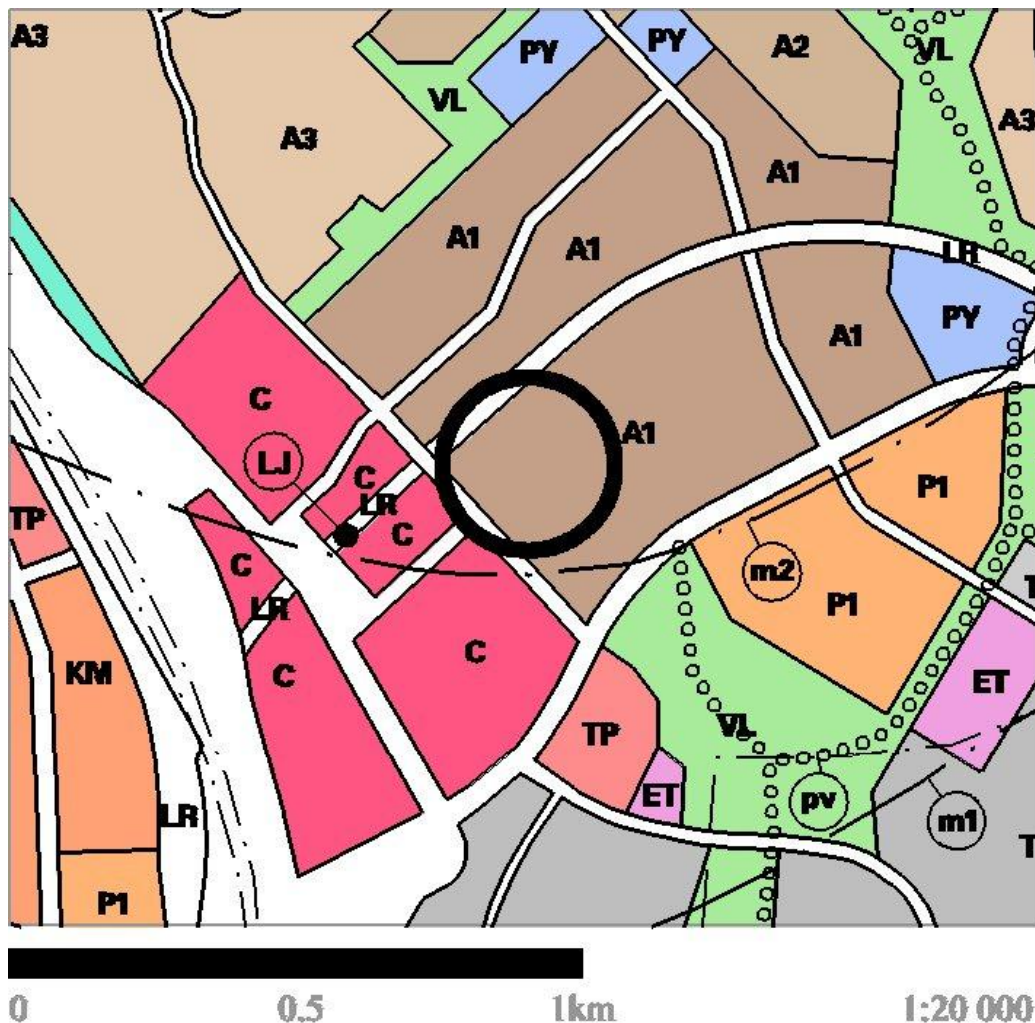


Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 8.11.2006)

Asemakaava toteuttaa maakuntakaavaa.

Osayleiskaava

Marja-Vantaan osayleiskaava on hyväksytty kaupungin valtuustossa 19.6.2006 ja se on tullut voimaan 9.7.2008. Osayleiskaavassa alue on merkitty tehokkaaksi asuinalueeksi (A1). Kaavamerkinnän mukaan alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.



Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta 1:20 000. Suunnittelualue merkitty mustalla ympyrällä.

Kivistön aseman kohdalle on osoitettu LJ -merkinnällä joukkoliikenteen terminäali. Osayleiskaavan mukaan alue varataan raideliikenteen tai linja-autoliikenteen terminaalirakennusten ja pysäköintialueiden sekä liittytärpysäköinnin tarpeisiin.

Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3:n eli Lden 50 – 55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat nro 231300 (Kivistön keskusta-asuminen 2) ja 701100 (Kehärata), joita asemakaavamuutos koskee. Asemakaavan muutokset koskevat torialuetta ja rautatiealuetta (LR). Rautatiealueesta liitetään puistoalueeksi ne alueet, joita ei tarvita radanpitoa varten.

Kaava-alue rajautuu lounaassa asemakaavoitettuun katualueeseen ja luoteessa Kehäradan rautatiealueeseen (kaava nro 701100) ja asemakaavaan numero 231300. Muilta osin alue rajautuu Marja-Vantaan ydin-

keskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 alueisiin. Lännessä Keimolantien lounaispuolella on kaupunkikeskus 1:n asemakaava ja asemakaavan muutos (kaava nro 230800), joka odottaa kaupungin valtuuston hyväksymiskäsittelyä.

Kivistön keskustassa on voimassa kahdeksan asumisen ja palveluiden asemakaavaa.

Kivistön keskustan asemakaavoissa on varauduttu pikaraitiotieyhteyteen Keimolantien tilavarauksena, ja joka yhdistäisi Kivistön aseman esim. Nurmijärven taajamiin: yhteys on mm. vaihtoehto Klaukkalan radan tilavaraukselle.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupungin valtuustossa 15.11.2010 ja se on tullut voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Kiinteistöt ovat Vantaan kaupungin kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/1999 asettamat vaatimukset.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Kivistössä toteutetaan Vantaan hulevesiohjelmaa, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa v. 2009.

Alueen hulevesien hallinnan lähtökohdat ja periaatteet on selvitetty ja määritelty Marja-Vantaan osayleiskaavan hulevesien hallintasuunnitelmassa (25.2.2009 FCG Planeko Oy). Suunnitelma on hyväksytty kunnallistekniikan ja joukkoliikenneasioiden jaoksessa 17.3.2009.

Kivistön keskusta-alueen hulevesien hallinnasta on laadittu tarkennettu hulevesisuunnitelma (14.1.2010 FCG Oy), joka noudattaa osayleiskaava-alueelle määriteltyjä hulevesien hallintaperiaatteita ja on mitoitukseltaan tarkennettu vastaamaan keskustan asemakaavaluonnoksen (kaava nro 230600) maankäyttötehokkuutta. Tarkastelualueena on ollut koko keskusta siihen liittyvine valuma-alueineen. Tarkastelualueen kokonaispinta-ala on noin 2,4 km. Suunnitelma on päivitetty talvella 2011 (FCG Oy).

Alueelle on laadittu Marja-Vantaan maiseman ja virkistysalueiden yleissuunnitelma (FCG Oy 2009). Yleissuunnitelma toimii alueen asemakaavoituksen ja muun jatkosuunnittelun apuna. Yleissuunnitelman rajaus noudattaa Marja-Vantaan osayleiskaavan rajausta.

Kivistön keskusta on tullessaan toteuttamaan keskitetty putkijätejärjestelmä, joka on rakenteilla v. 2015. Järjestelmän edellyttämät tilavaraukset on huomioitu kaavasuunnittelussa. Tavoitteena on ottaa järjestelmä osittain käyttöön syyskuussa 2015.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelun tarve liittyy Vantaan kaupungin strategiaan tavoitteisiin tuoda pääkaupunkiseudunkin näkökulmasta merkittävää kaupunkirakennetta ja palveluja hyvien raideliikenneyhteyksien varten. Asemakaava on laadittu asuinrakentamisen edistämiseksi ja toteuttamiseksi alueelle. Asemakaavatyö toteuttaa MAL -tavoitteita 2000 asunnon rakentamisesta vuosittain Vantaalle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitettavan alueen yksityinen maanomistaja ja Vantaan kaupunki ovat tehneet yhteistoiminta-sopimuksen alueen kaavoittamisesta (kaupungin ja Kuolinpesien välillä on allekirjoitettu 31.5.2007 Yhteistoiminta-sopimus ja 31.8.2012 Yhteistyösopimuksen täydennys-sopimus). Suunnittelutyö on ollut Kivistön asemakaavayksikön työohjelmassa vuosina 2013–2015.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Alueen ja viereisten alueiden omistajat, vuokralaiset, asukkaat, yritykset ja työntekijät (naapurit)
- Kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukasyhdistykset ja muut yhdistykset
- Keimolan omakotiyhdistys
- Kaupungin viranomaiset
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, HSL, HSY, RHK, Tiehallinto, Finavia, Liikennevirasto, Museovirasto
- Vantaan Energia Oy, Gasum Oy, Elisa Communications Oy
- Kunnan jäsenet, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat
- Ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö on tullut vireille 3.4.2014 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä (Oas nähtävillä 3.4. – 2.5.2014).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana 3.4. – 2.5.2014 järjestettiin Kivistön keskustan kaavoitusta koskeva yleisötilaisuus Kanniston monitoimitila Kannussa 23.4.2014.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (3.4.2014) ja niihin laaditut vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kuusi mielipidettä sen nähtävilläoloaikana ja yksi nähtävilläoloajan jälkeen. Mielipiteissä ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnittelussa huomioitavia asioita sekä tavoitteita ja toivomuksia.

1 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL 24.4.2014

HSL kannattaa maankäyttöluonnoksessa esitettyä tiivistä rakentamista Kivistön asemanseudulla, koska siten saadaan enemmän ihmisiä asemana vaikutuspiiriin ja mahdollistetaan pyöräilyn ja kävelyn hallitseva osuus alueen sisäisessä liikenteessä.

Keimolantielle Kivistön puistokadun risteyksen läheisyyteen on varattava paikat linja-autopysäkeille. Sujuvat kävely- ja pyöräyhteydet Kivistön asemalle ja alueen bussipysäkeille on turvattava.

Vastaus:

Linja-autopysäkeille on varattu Kivistön puistokadun risteyksen läheisyyteen paikat Keimolantien katusuunnitelmien yhteydessä. Sujuvat kävely- ja pyöräyhteydet Kivistön asemalle ja alueen bussipysäkeille on turvattu huolehtimalla kaava-alueen sisäisistä poikittaisista kevyenliikenteen yhteyksistä ja määrittämällä kaava-alueen sisäiset moottoriajoneuvoille sallitut katualueet pihakaduiksi.

2 Vantaan Energia Sähköverkot Oy 24.4. / 7.5.2014

Uusien muuntamoiden tarve tulee huomioida asemakaavaehdotuksessa. Liitekuvassa on esitetty toivotut muuntamoiden sijainnit.

Kaukolämpöverkon osalta ei huomioitavaa.

Vastaus:

Uusien muuntamoiden tarve ja niiden sijainti on huomioitu asemakaava-suunnittelussa.

3 Vantaan kaupunginmuseo 30.4.2014

Kaava-alueen länsireunassa kulkee Vanhan Nurmijärventien linjaus, joka on Vantaan kaupungin vanha rakennuskulttuurikohde (luokitustunnus A, 1600–1700-luvun tielinjaus Vanha Kaarelantie – Vanha Nurmijärventie). Kaupunginmuseon asemakaavaluonnoksesta 230600 antamassa kommentissa on esitetty Vanhan Nurmijärventien historiallisen luonteen ja linjauksen huomioon ottamista kaavassa. Tulevan keskustarakenteen vuoksi tien linjaus ja luonne tulevat kuitenkin muuttumaan. Perusteita

tien linjauksen ja luonteen säilyttämiselle ei uudessa ympäristössä enää ole.

Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon antaa Museovirasto.

4 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 29.4.2014

HSY pyytää huomioimaan korttelikohtaiset kierrätyshuoneet jäteputkijärjestelmän yhteydessä.

Vesihuoltolinjat on pyrittävä sijoittamaan yleisille alueille ja johtokujaluokkien aluevarauksen tarve tulee selvittää. Vesihuollon putkille ja linjoille tulee varata riittävästi tilaa asemakaavassa. Kaavoituksen yhteydessä tulee laatia alustava vesihuollon yleissuunnitelma ja se tulee hyväksyttäväksi HSY:llä.

Tulevissa suunnitteluvaiheissa on tehtävä tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa.

Vastaus:

Korttelikohtaiset kierrätyshuoneet huomioidaan rakennussuunnitteluvaiheissa. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma, jossa on varattu riittävät tilat vesihuollon putkille ja linjoille. Suunnitelmasta pyydetään HSY:n lausunto. Suunnittelussa tehdään tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa.

5 Museovirasto 6.5.2014

Museovirasto toteaa, ettei sillä ole asemakaavaan liittyen huomautettavaa Alueelta ei tunneta rauhoitettuja kiinteitä muinaisäännöksiä.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asemakaavasta lausuu Vantaan kaupunginmuseo.

6 Hannu Huhta 19.5.2014

Kivistöön on rakenteilla ja suunnitteilla kerrostaloja, joille on kaavoitettu erittäin vähän autopaikkoja asuntomäärään nähden. Vähäistä pysäköintipaikkamäärää on perusteltu hyvillä joukkoliikenneyhteyksillä.

Hyvistä joukkoliikenneyhteyksistä huolimatta moni tarvitsee autoa mm. työn ja harrastusten vuoksi sekä ruokaostosten kuljettamiseen. Autopaikkoja on tehtävä riittävästi. Mikäli riittäviä autopaikkoja ei muutoin mahdu alueelle, on järjestettävä aikarajoitukseton kadunvarsipysäköinti molemmille puolille katua.

Vastaus:

Kaavoituksessa on noudatettu Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun autopaikkainormia, jonka mukaisesti kaava-alueella varataan autopaikkoja vähintään seuraavasti: 1 ap / 130 k-m² asunnot, 1 ap / 50 k-m² toimitilat, 1 ap / 35 k-m² liiketilat, 1 ap / 170 k-m² palveluasunnot ja palvelutilat.

lat. Lyhytaikaista asiakaspysäköintiä varten katualueiden varrelle rakennetaan kaupungin puolelta autopaikkoja. Kivistön Kehäradan asema on kolmen minuutin päässä.

7 Keski-Uudenmaan pelastuslaitos 22.7.2014

Osa alueesta sijaitsee vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevän ja varastoivan laitoksen ns. konsultointivyöhykkeellä (Oy Transmeri Ab, Kisällintie 13). Kaavoituksessa ja rakentamisessa on huomioitava suuronnettomuusriski ja mahdollisen onnettomuuden seuraukset alueelle.

Katujen suunnittelussa on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus sekä tonttiliittymien sijainti osoitteen mukaisessa kohdassa.

Rajalle tai rajan lähelle rakennettaessa on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Palomuurien rakentaminen voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Kaavaan on selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuri voidaan jättää rakentamatta.

Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava kansirakenteet ja istutettavat puut. Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön. Varatie voidaan korvata kahdella erillisellä, tarkoituksenmukaisesti riittävän etäälle toisistaan sijoitetulla porrashuoneella.

Erityisasumisen rakennukset on varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla. Kunnallistekniikan suunnittelussa tulee huomioida sammutuslaitteiston tarvitsema vesimäärä.

Vastaus:

Osoitteiden selkeys ja loogisuus on huomioitu nimistösuunnittelussa ja tonttiliittymät sijoitetaan osoitteen mukaisesti mahdollisuuksien mukaan.

Rakennusjärjestys määrittää palomuurin rakentamisen ehdot ja ohjaa rakennussuunnitteluvaihetta.

Asuinrakennukset on sijoitettu tonteille siten, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista. Kansirakenteet ja istutettavat puut on huomioitu pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa. Rakennussuunnitteluvaiheessa varmistetaan, että erityisasumiselle varattavat rakennukset varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla. Sammutuslaitteiston tarvitsema vesimäärä huomioidaan kunnallistekniikan suunnittelussa.

Mielipiteet päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (29.9.2014) ja niihin laaditut vastineet

Päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin neljä mielipidettä.

1 Vantaan kaupunginmuseo 24.10.2014

Vantaan kaupunginmuseo on lausunut mielipiteensä 1. OAS:iin yhteydessä eikä sillä ole siihen lisättävää.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon antaa Museovirasto.

2 Finavia Oyj 29.10.2014

Kaava alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelusta laaditun v. 2025 ennusteen melukäyrien L_{den} 50 ja 55 välisellä alueella. Kaavaa laadittaessa on arvioitava, millä tavoin otetaan melulle herkkien toimintojen sijoittamisessa meluhäiriö huomioon toimintojen sijoittelussa, rakenteiden ja rakennusten mitoituksessa ja sijoittelussa. Kaavamääräyksissä nämä tulee huomioida hyvän kaavoitustavan edellyttämällä tavalla.

Vastaus:

Kaavamääräyksissä on varauduttu niin lentomeluun kuin muuhunkin liikennemeluun antamalla normaalia tiukemmat ääneneristävyysvaatimukset. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyys lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Toimitilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyys lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Rakennusjärjestyksessä edellytetään 32 ja 28 dB:ä. Lisäksi on parvekkeille annettu lasitusmääräyksiä, mikä omalta osaltaan vaimentaa meluhaittoja.

3 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 28.10.2014

Vesihuoltolinjat on pyrittävä sijoittamaan yleisille alueille ja johtokujal aluevarausten tarve tulee selvittää. Vesihuollon putkille ja laitteille tulee varata riittävästi tilaa asemakaavassa. Kaavoituksen yhteydessä tulee laatia vesihuollon esisuunnitelma kustannusarvioineen. Suunnitelma tulee hyväksyttäväksi HSY:llä.

Tulevissa suunnitteluvaiheissa on tehtävä tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa.

Vastaus:

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma josta pyydetään lausunto HSY:ltä muun kaava-aineiston ohessa. Tulevissa suunnitteluvaiheissa tehdään tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa.

4 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL 29.10.2014

HSL:n aikaisempi kannanotto 24.4.2014 on voimassa eikä siihen ole tarpeen tehdä muutoksia.

**Lausunnot asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta
(19.1.2015) ja niihin laaditut vastineet**

Kaupunkisuunnittelulautakunta (19.1.2015) hyväksyi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi nähtäville ja siitä pyydettiin tarvittavat lausunnot. Aineisto oli nähtävillä 25.2.–26.3.2015 välisen ajan. Lausunnot pyydettiin 30.3.2015 mennessä.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestettiin Kivistön keskustan kaavoitusta koskeva yleisötilaisuus Kanniston monitoimitila Kannussa 12.3.2015.

Nähtävillä oloaikana ei saatu muistutuksia.

Lausuntoja pyydettiin 9 kpl ja saatiin 6 kpl. Lausuntojen johdosta on tarkistettu kaavamääräyksiä ja -selostusta.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos totesi lausunnossaan esittäneensä huomioita asemakaavan muutokseen osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheessa ja, että asuinrakennuksen kerrosluvun ylittäessä kahdeksan kerrosta, tulee huomioida paloturvallisuudelle asetetut lisävaatimukset esim. poistumisteissä.

Vastaus: Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheessa esitettyihin huomioihin on vastattu, mm.: ”Osoitteiden selkeys ja loogisuus on huomioitu nimistösuunnittelussa ja tonttiliittymät sijoitetaan osoitteen mukaisesti mahdollisuuksien mukaan. Rakennusjärjestys määrittää palomuurin rakentamisen ehdot ja ohjaa rakennussuunnitteluvaihetta. Asuinrakennukset on sijoitettu tonteille siten, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista. Kan-sirakenteet ja istutettavat puut on huomioitu pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa. Rakennussuunnitteluvaiheessa varmistetaan, että erityisasumiselle varattavat rakennukset varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla. Sammutuslaitteiston tarvitsema vesimäärä huomioidaan kunnallistekniikan suunnittelussa”.

Asuinrakennusten kerrosluku ei ylitä kahdeksaa kerrosta eikä paloturvallisuuden lisävaatimukset koske asemakaavatyötä. Asuinrakennusten paloturvallisuus varmistetaan rakennuslupavaiheessa.

Finavia Oyj totesi lausunnossaan, että kaava-alueen asuntokerrostalokorttelit sijaitsevat Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelusta laaditun v. 2025 ennusteen melukäyrän Lden >55 dB vieressä tai osittain sisäpuolella. Kaavamääräyksessä asetettu asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL vähintään 35 dB lento- ja liikennemelua vastaan vähentää sisätilojen meluhäiriötä, mutta asuinpihojen meluntorjuntatoimen rakentamisjärjestyksellä tai muilla tunnetuilla ulkotilan avoimeksi jättävillä toimilla ei ole vaikutusta lentokonemeluun ulkotiloissa.

Vastaus: Ainoastaan pieni osa Kivistön keskusta-asuminen 5 kaava- aluetta sijoittuu uusien ennusteiden mukaiselle kovemman melun alueel-

le. Määrältään vähäinen osa vastaa oyk:n vähäisen laajenemisen käsitettä. Finavian kanssa käydyssä neuvottelussa 18.1.2015 on käsitelty vastaavaa lausuntoa koskien asemakaavatyötä Kivistön kaupunkikeskus nro 230800. Neuvottelussa Finavian edustajat totesivat, ettei heillä ole ollut huomautettavaa Kivistön alueen suunnitteluun, päinvastoin kuin joissain muissa pääkaupunkiseudun hankkeissa. Kyseiset neuvottelussa todetut asiat ovat ko. kaavan kaavamääräyksissä ja se etenee valtuustolle syyskuussa 2015.

Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaavatyö perustuu maankäyttörakennuslain mukaisesti Uudenmaan maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen Marja-Vantaan osayleiskaavan lentomelua koskeviin määräyksiin ja asumisen rakentamisedellytyksiin. Asuntojen sisätilat saadaan rakenteellisesti meluttomiksi rakentamistapaa koskevilla määräyksillä, esim. rakenteellista meluntorjuntaa koskevat määräykset. Pihojen meluttomuuden varmistamiseksi määrätään korttelipihoille toteutettavaksi melulta ja säältä suojaavia katoksia. Määräyksiin on kirjattu mm.: kattomateriaalien valinnoin ei saa edistää lentomelun heijastusvaikutuksia ja asuin-kortteleiden pihoille tulee rakentaa katettu ulko-oleskelutila.

Asemakaavamääräyksiä on tarkistettu lisäämällä seuraava määräys: ”Kortteleissa 23150 -23153 ei saa kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin edistää melun heijastusvaikutuksia. Asuin-kortteleiden pihatilat tulee osittain kattaa säältä ja melulta suojaavilla katoksilla. Katoksia tulee toteuttaa vähintään 100 m² korttelipihakokonaisuutta kohden ja niitä ei lasketa rakennusoikeuteen.”

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) totesi lausunnossaan puoltavansa kaavan hyväksymistä sillä huomautuksella, että kaavamääräystä ah-merkinnän (asumista palvelevat yhteistilat) osalta korjataan siten, että liiketilojen sijoittaminen myös sallitaan.

Vastaus: Ah-merkinnän kaavamääräys sallii asumista palvelevien yhteistilojen lisäksi liike-, palvelu- ja työtilat.

Liikennevirasto totesi lausunnossaan, että asemakaavaehdotuksessa on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaista rautatiealuetta muutettavaksi puistoalueeksi siltä osin, kuin sitä ei tarvita radanpidon tarpeisiin. Liikennevirasto ei näe estettä kyseisille käyttötarkoituksen muutoksille. Liikennevirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä (HSL) totesi lausunnossaan, ettei heillä ole huomautettavaa asemakaava-aineistosta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) totesi lausunnossaan, että alueen tulevissa suunnitteluvaiheissa on tehtävä tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa ja vesihuollon kustannuksia tulisi tarkentaa.

Vastaus: Ehdotusvaiheen aikana suunnittelu on edennyt ja on saatu tarkempaa tietoa kustannuksista. Vesihuollon kustannusarvioksi on laskettu 680 000 €. Uusien vesihuoltolinjojen kokonaispituus on 890 m. Kustannusarvio sisältää jätevedenpumppaamon. Alueen tulevissa suunnitteluvaiheissa tehdään tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa. Kaavaselistusta on tarkistettu kustannusten osalta seuraavasti: "Vesihuollon kustannusarvioksi on laskettu 680 000 €. Uusien vesihuoltolinjojen kokonaispituus on 890 m. Kustannusarvio sisältää jätevedenpumppaamon."

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Alueen suunnitteluvisiota (Marja-Vantaan visio) noudattaen tavoitteet muodostuvat toiminnallisista, visuaalisista ja kestävästä ympäristön mukaisista tavoitteista. Näihin liittyen tavoitteena on fillarikaupunki, taidekaupunki ja kestävä kaupunki. Fillarikaupunki tarkoittaa mm. elinympäristöä, jossa asuminen sijoittuu lähelle työntekeä sekä virkistys- ja liikuntamahdollisuuksia. Taidekaupungin tavoite on visuaalisesti erinäköinen kaupunki, jossa käytetään monipuolisesti värejä ja taidetta rakennusten arkkitehtuurissa sekä ympäristörakentamisessa. Kestävä kaupunki puolestaan tarkoittaa ympäristöä, jossa kestävä kehityksen mahdollisuudet on huomioitu mahdollisimman laajasti.

Fillarikaupunki teemaan liittyen tavoitteena on mahdollistaa tiiviin kaupunkimaisten korttelien rakentuminen alueelle: luodaan edellytykset monipuolisen asuntorakentamisen toteuttamiselle siten, että syntyy viihtyisiä ja toimivia kaupunkimaisia korttelikokonaisuuksia, jotka kytkeytyvät monella tasolla luontevasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Asukkaiden autot eivät sijoitu pihalle.

Taidekaupunki teemaan liittyen, tavoitteena on tuoda taide osaksi asukkaiden arkea. Tavoitteena on taiteen liittyminen niin huomaamattomasti kaupunkiympäristöön, ettei rajapintoja voida erottaa. Tavoitteen toteuttamisen varmistamiseksi tulee kaavamääräysten mukaan taide liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun.

Kestävä kaupunki teemaan liittyen tavoitteena on mm. rakentaa viherkatuja osana sade- ja hulevesien hallintajärjestelmää sekä mahdollistaa alueelle putkijätejärjestelmän toteuttaminen jätekuljetuksien ja energian

kulutuksen vähentämiseksi ja viihtyvyyden lisäämiseksi. Alueelle toteutetaan myös keskitetty pysäköintiratkaisu.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on osa Kivistön uutta rakenteilla olevaa keskustaa. Kaavatyön tarkoituksena on alueen maankäyttöä tehostamalla saada Kehäradan ja aseman välittömään läheisyyteen mahdollisimman paljon asukkaita ja palveluita ja mahdollistaa näin mahdollisimman suuren joukkoliikenteen potentiaalisen käyttäjäkunnan muodostuminen alueelle.

Tavoitteena on osoittaa mahdollisimman luontevat sujuvat ja turvalliset kevyenliikenteen yhteydet Kivistön aseman sisäänkäynteihin ja näin lisätä osaltaan kävelyn ja pyöräilyn määrää alueen sisäisessä liikenteessä.

Virkistysalueiden osalta tavoitteena on turvata suunnittelualueelta sujuvat ja viihtyisät yhteydet ympäröiville virkistysalueille ja aina Vantaanjoen kulttuurimaisemaan saakka.

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaan hulevesiohjelman mukaisesti koko Kivistön alueella on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään hallitusti alueen sisällä paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten esittämät tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmien nähtävilläoloaikana kaavatyön osalliset jättivät yhteensä 11 mielipidettä. Osassa palautteesta ei varsinaisesti esitetty alueen suunnitteluun liittyviä tavoitteita vaan tuotiin esille suunnittelussa huomioitavia asioita kuten alueen muuntamoiden ja kaapeleiden sijainti tms.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetut mielipiteiden sekä niihin laadittujen vastineiden sisältö on kerrottu selostuksen kohdassa "4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja niihin laaditut vastineet".

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

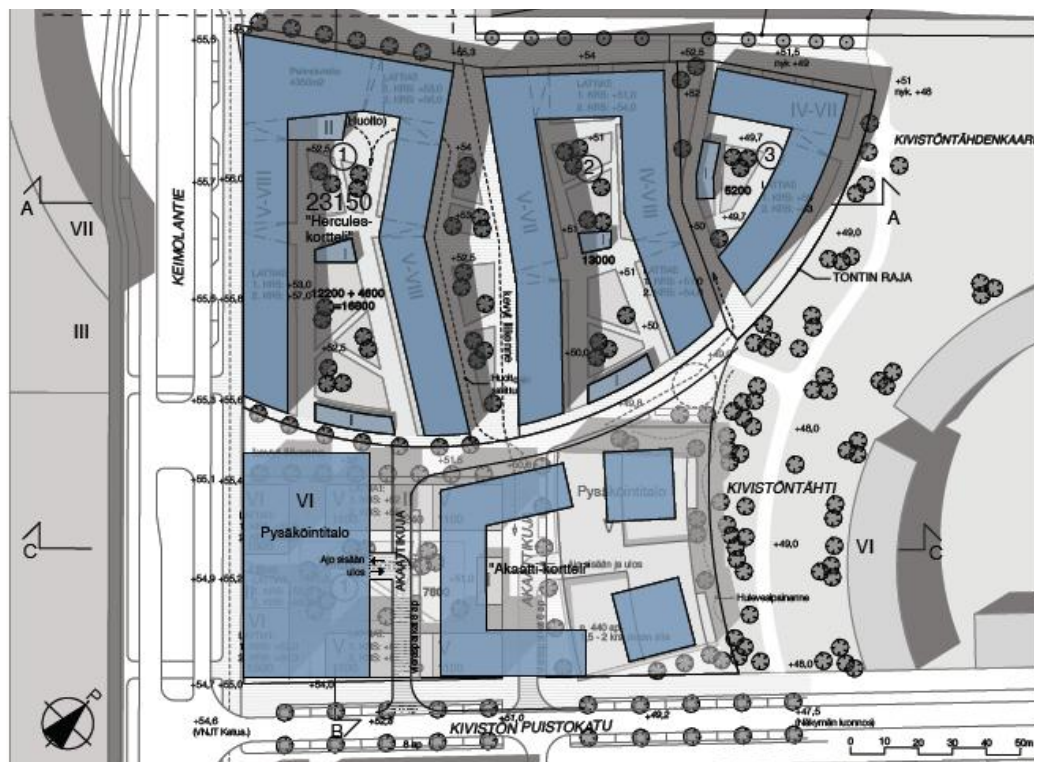
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tehtiin useita vaihtoehtoisia luonnoksia alueen rakenteesta. Luonnokset laadittiin Kivistön asemakaavayksikössä ja rakentajan konsulttityönä (L Arkkitehdit Oy) kaupunkisuunnittelun ja kuntatekniikan ohjauksessa.

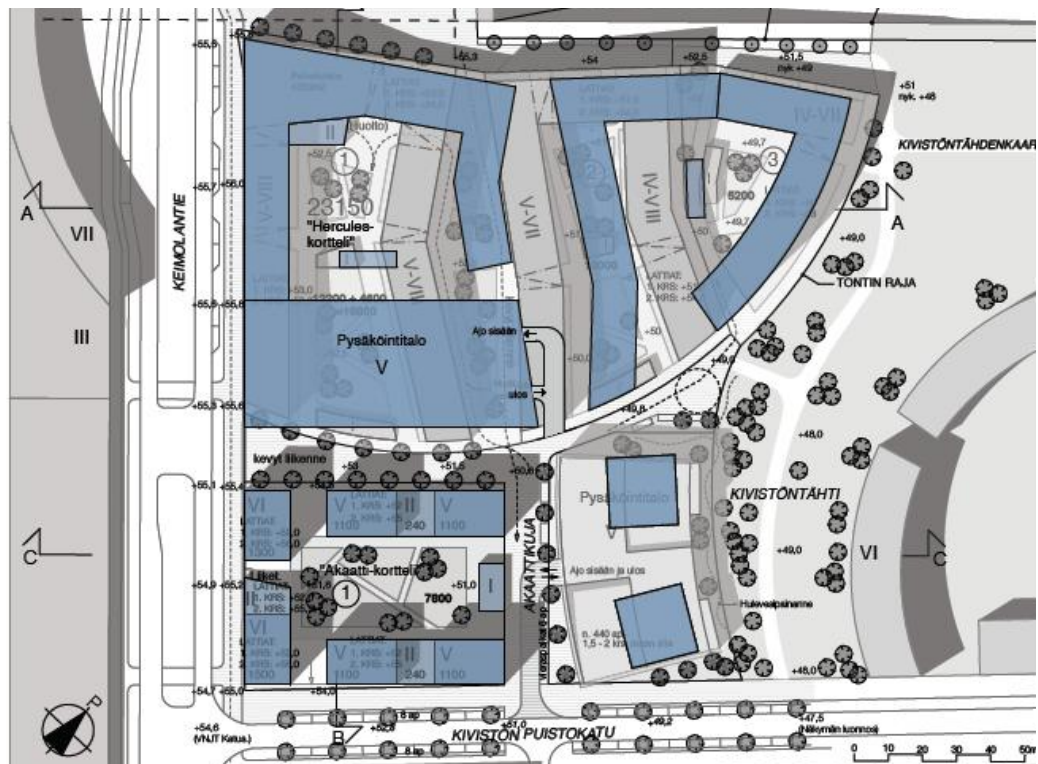
Kaikissa vaihtoehtoissa on huomioitu suunnittelualueen keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa. Vaihtoehdot noudattavat pääosin samoja peruseriaatteita ja poikkeavat toisistaan lähinnä pysäköintilaitoksen ja Keimolantiehen liittyvän pihakadun sijoittumisen osalta.



Kaavasuunnittelun pohjaksi on laadittu useita korttelirakennevaihtoehtoja. Vaihtoehto A. (Kuva: L Arkkitehdit Oy)



Kaavasuunnittelun pohjaksi on laadittu useita korttelirakennevaihtoehtoja. Vaihtoehto B. (Kuva: L Arkkitehdit Oy)



Kaavasuunnittelun pohjaksi on laadittu useita korttelirakennevaihtoehtoja. Vaihtoehto C. (Kuva: L Arkkitehdit Oy)



Kaavasuunnittelun pohjaksi on laadittu useita korttelirakennevaihtoehtoja. Vaihtoehto D. (Kuva: L Arkkitehdit Oy)



Kaavasuunnittelun pohjaksi on laadittu useita korttelirakennevaihtoehtoja. Kaavaratkaisun perustana on korttelirakennevaihtoehto E. (Kuva: L Arkkitehdit Oy)

Luonnoksien avulla on arvioitu eri ratkaisuvaihtoehtojen etuja ja haittoja sekä vaikutusta alueen suunnittelulle asetettuihin tavoitteisiin. Luonnoksista ilmenee hyvin pysäköintilaitoksen suuri vaikutus kaupunkikuvaan. Em. lisäksi luonnoksissa tutkittiin mm. rakentamisen määrää, kerroslukuja, Kivistön tähti -puiston ja korttelialueiden rajausta, näkymiä alueelle ja alueelta sekä alueen kytkeytymistä ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Tässä esitetyn materiaalin lisäksi kaavaprosessin aikana laadittiin eri variaatioita eri suunnitteluratkaisuista sekä kaavoita joilla tutkittiin mm. raakeisuutta, alueen sisäistä liikennettä ja kytkeytymistä ympäröivään rakenteilla olevaa kaupunkirakenteeseen.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Jatkosuunnittelua varten valitussa vaihtoehdossa Kivistön puistokatuun rajautuva pysäköintilaitos sijoittuu keskeisemmin rakenteen sisään. Ratkaisua pidettiin kestäväen kehityksen näkökulmasta parempana kuin vaihtoehtoa, jossa pysäköintilaitos rajautuu Keimolantiehen, koska valitussa vaihtoehdossa asuminen tuodaan mahdollisimman lähelle Kivistön asemaa. Pysäköintilaitoksen etäisyys asuntoihin koko kaava-alueella on mahdollista pitää alle 120 metrissä.

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tämän asemakaavatyön käsittelyt:

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus, Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 ja Kaupunginhallitus 26.1.2015. Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

Suunnittelualueen maankäyttö ja kaavaratkaisu perustuu pääosin Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokseen nro 230600. Kaava-aluetta kolmelta sivulta rajaavat Kivistön keskustan liikenneverkon katu- ja rautatiealueet kytkevät alueen paikalliseen ja seudulliseen liikenneverkkoon.

Kevyenliikenteen yhteydet voidaan toteuttaa kaavatyölle asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Aluetta halkaisevat jalankululle ja pyöräilylle varatut reitit ovat osa Kivistön laajempaa kevyen liikenteen verkkoa ja ne mahdollistavat hyvät yhteydet laajempaan virkistys- ja viheralueverkostoon.



*Rakennusten julkisivut kortteleiden sisäpihoilla on luonnosteltu vaaleiksi.
(Kuva: L Arkkitehdit Oy)*

Korttelialueet on osoitettu asuinrakentamiselle. Pysäköinti on suunniteltu toteutettavaksi keskitetysti suunnittelualueelle osoitetulla LPA - korttelialueella (autopaikkojen korttelialue).



Kaavaratkaisu noudattelee asemakaavaluonnoksen kaupunkirakennetta. Näkymä pohjoisesta. (Kuva: L Arkkitehdit Oy)

Kaava-aluetta rajaaville katualueille, mm. uudelle Kivistön puistokadulle on kaava-alueen tonteilta osoitettu liittymäkielto. Ajo kaavoitettaville AK- ja LPA -korttelialueille tapahtuu Kivistön puistokatuun liittyvän korttelin sisäisen tonttikadun kautta. Kaava-alueen katuverkko ei mahdollista alueen läpiajoa. Ajo aluetta palvelevaan pysäköintilaitokseen tapahtuu siten, että mahdollisimman suuri alue kaava-alueesta on pystytty rauhoittamaan autoilta. Liikennerratkaisun tavoitteena on ollut minimoida autoilusta aiheutuvia asumista häiritseviä ja haittaavia vaikutuksia.

Asemakaava luo edellytykset vahvasti joukkoliikenteeseen (raide- ja linja-autoliikenne) ja pyöräilyyn tukeutuvien kaupunkirakenteen toteutumiselle.

5.1.1 Mitoitus

Korttelialueet

Kaava-alueen yhteenlaskettu kerrosala on n. 45 515 k-m². Tämän lisäksi kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa muita kerroksia korkeampaa tilaa (liike-, työ, palvelutiloja) asuinrakennusten katutasoon ah-rakennusaloille.

Alueelle on tulossa noin 1100 asukasta, kun asumisväljyytenä 1 asukas / 45 k-m² asuinkerrosalaa. Asuntokerrosala mahdollistaa yhteensä noin 800 asunnon rakentamisen, jos asunnon keskikoko on 60 k-m². Lopulliset asukas- ja asuntoluvut määräytyvät pitkälti asuntotyypijakauman perusteella alueen rakennussuunnittelun aikana.

Rakennusoikeudet kortteleittain:

kortteli 23150:

tontti 1	12870 k-m ² (AK)
tontti 2	4760 k-m ² (AK)
yht.	17630 k-m ² (AK)

kortteli 23151:

tontti 1	17700 k-m ² (AK)
----------	-----------------------------

kortteli 23152:

tontti 1	5300 k-m ² (AK)
----------	----------------------------

kortteli 23153:

tontti 1	4820 k-m ² (AK)
----------	----------------------------

Pysäköintilaitoksen laajuus määräytyy kerrosluvun ja rakennusalan rajojen mukaan. Rakennusoikeuden saa muun rakennusoikeuden päälle.

Korttelialueiden ah -merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla tulee maantasokerroksen tilat toteuttaa niin, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike- ja palvelutilakäyttöön. Nämä tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Tilojen tulee olla korkeudeltaan muita kerroksia korkeampia (5 m).

Asuinkerrostalojen kattokerroksiin sijoitettavia talosaunoja, viherhuone-, kuntosali-, harrastus- ym. tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen. Tilat voidaan toteuttaa kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- 1 ap / 130 k-m² asunnot
- 1 ap / 50 k-m² toimistot
- 1 ap / 35 k-m² liiketilat

AK -kortteleiden asukkaiden autopaikat sijaitsevat pysäköintilaitoksissa. Lyhytaikaista asiakaspysäköintiä varten katualueiden varrelle rakennetaan kaupungin puolelta autopaikkoja.

Säältä suojattuja, helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa AK- kortteleissa asumisen osalta 1 pp / 35 k-m². Vähintään 50 % näistä tiloista on oltava lukittavia tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja. Polkupyörien säilytystiloja saa myös rakentaa pihalueelle rakennusalan ulkopuolelle.

AK -korttelialueille toteutettavien toimisto-, palvelu- ja liiketilojen osalta säältä suojattuja, helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 1 pp / 40 k-m².

Katualueet

Katualueiden mitoitus perustuu konsulttityönä Trafix Oy:ssä laadittuun katujen yleissuunnitelmaan.

5.1.2 Palvelut

Kivistön keskustaan vuonna 2011 valmistuneen asemakaava ja asemakaavan muutosluonnoksen (Marja-Vantaan ydinkeskusta, kaava nro 230600) suunnittelutyön yhteydessä selvitettiin laajasti mm. kaupallisia palveluita ja etsittiin ns. kivijalkaliikkeitä toteutumisedellytyksiä. Marja-Vantaan ydinkeskustan kaavaluonnoksessa mahdollistetaan ja paikoin edellytetään liike-, työ- ja palvelutilojen rakentaminen rakennusten kivijalkakerrokseen.

Kaavaehdotuksessa on Safiiriaukioon, Keimolantiehen ja Kivistön puistokatuun rajautuvilla asuinrakennusten korttelialueilla osoitettu ah-merkinnällä rakennusalat joilla maantasokerroksen tilat tulee kadunpuoleisilla osilla toteuttaa niin, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike-, työ- ja palvelutila käyttöön. Näiden tilojen rakennusoikeus tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Näihin tiloihin voi sijoittua kauppoja ja palveluja, kuten partureita ja kampaamoja, kioskeja, ravintoloita, toimistoja tai asuntoihin liittyviä työtiloja. Tilojen yksityiskohtainen käyttö ja soveltuvuus esim. ravintolatoiminnalle, tulee huomioida rakennusten suunnittelun yhteydessä. Liike-, työ- ja palvelutilojen sijoittuminen lähelle asuntoja mahdollistaa lähipalvelut, työnteon lähellä kotia ja luo mahdollisuuksia pienyrittäjille löytää vaihtoehtoisia liike- ja palvelutiloja Kivistön keskustasta alueelle toteutettavan Kaupunkikeskuksen lisäksi.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä sekä kaavaratkaisulla varmistetaan laadukkaan ja vaihtelevan kaupunkikuvan syntyminen alueelle. Asemakaavaratkaisun ja määräysten lisäksi laatutavoitteiden toteutumiseen vaikuttaa osaltaan asemakaavatyön yhteydessä laaditut taide- ja maisemasuunnitelmat, jotka täsmentävät korttelialueiden rakentamisen lisäksi yleisten alueiden rakentamiselle asetettuja laatutavoitteita.



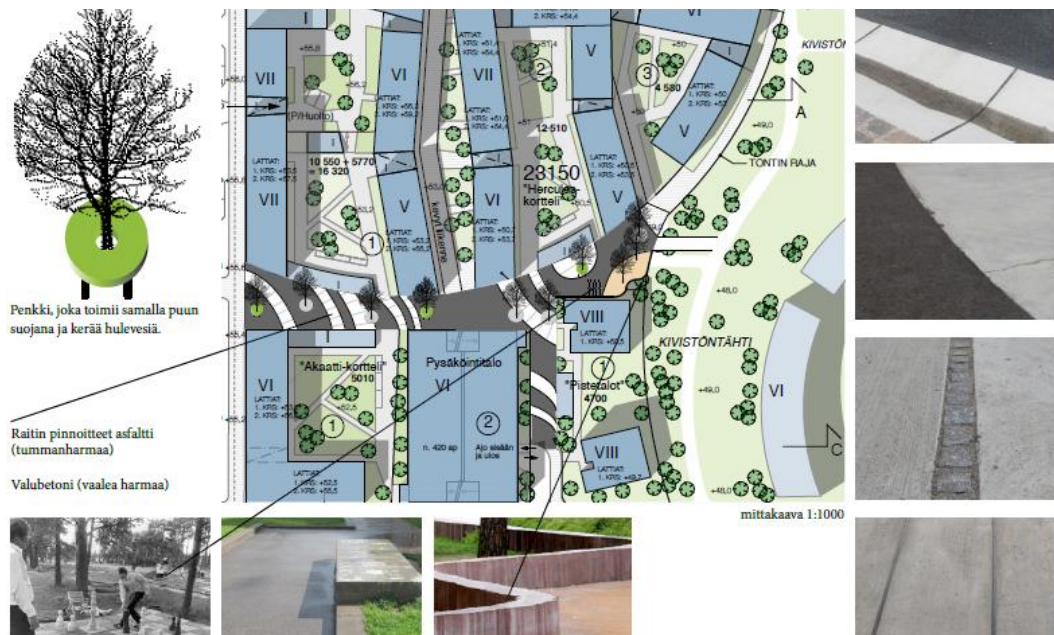
Kortteleiden värisuunnitelmat on laadittu osana kaavatyön taidesuunnitelmaa. (Kuva: Both Oy)

Kaavamääräysten mukaan kaupunkitilojen tulee mm. ilmentää hyvän kaupunkisuunnittelun ja kestävän kehityksen tavoitteita siten, että syntyy vaihtelevia, intensiivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja. Alueen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista. Em. lisäksi kaavamääräyksissä on useita rakentamista ohjaavia alueen kaupunkikuvaan vaikuttavia määräyksiä. Määräysten vaikutus painottuu korttelialueilla julkisivuihin ja rakentamisen laatuun. Näin on pyritty varmistamaan laadukkaan ja vaihtelevan kaupunkikuvan syntyminen alueelle.



Kaavaratkaisun keskeinen tavoite on luoda elävää kaupunkia. Näkymä Keimolantieltä Safiriaukiolle ja kaava-alueen kortteleihin. (Kuva: L Arkkitehdit Oy)

Katuverkon mitoituksessa on huomioitu kaupunkimaisten asuinkorttelien vaatimukset ja luonne. Katuverkko on suunniteltu siten, että läpiajo-liikennettä ei kortteleihin synny. Liikenteellisellä ratkaisulla on pyritty mahdollistamaan jalankulun ja pyöräilyn hallitseva osuus alueen sisäisessä liikenteessä. Korttelin kahdessa suunnassa halkaisevat kevyen liikenteen reitit mahdollistavat hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet alueen sisällä ja kytkevät korttelin hyvin ympäröivään kevyenliikenteen verkostoon.



Keltasafiiripolun "akaatti"-taidekonsepti on osa kaavatyön taidesuunnitelmaa. (Kuva: Both Oy)

Kaava-alueen lähivirkistysalue (Kivistön tähti -puisto) on osa laajempaa viherverkostoa.



Maisemasuunnittelu tukee korttelipihojen monipuolisuutta ja alueen luonnon monimuotoisuutta huomioiden mm. hulevesien luonnonmukaisen käsittelyn paikallisesti. (Kuva: Vireo Oy)

Kaavamääräysten mukaan alueen hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Hulevesien käsittelyn ja kestävä kaupunkisuunnittelun kannalta on eduksi, että alueelle rakennetaan viherkattoja. Kaavamääräysten mukaan AK -korttelialueilla matalissa rakennusmassoissa hulevesien käsittelyssä tulee hyödyntää viherkattoja. Lisäksi LPA -korttelialueella hulevesien käsittelymenetelmästä riippumatta 70 % rakennuksen kattopinta-alasta tulee toteuttaa viherkattona. Hulevesien viivyttämisen lisäksi alueelle toteutettavat viherkatot rikastuttavat alueen kaupunkikuvaa ja pienilmastoa. Rakennusten mataluus suhteessa ympäröiviin rakennuksiin tekee alueen viherkatoista myös kaupunkikuvallisesti merkittäviä ja niiden vaikutus ylempien kerrosten asunnoista avautuviin näkyymiin on oleellinen.

Korttelialueille on paikoin osoitettu maanpinnan ohjeellisia +tasoja. Syynä ovat kadunrakentamisen edellyttämät tontintasojen nostot. Korttelin sisäisen kevyen liikenteen väylän molemmin puolin tarvitaan lupa sijoittaa rakentamisen yhteydessä muodostuvat penkereet väliaikaisesti tonttien puolelle.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavaehdotuksessa on osoitettu korttelialueita asuntorakentamiseen ja aluetta palvelevan pysäköintilaitoksen rakentamiseen (AK, LPA). Kaa-

vamääräyksissä on kaikkia korttelialueita koskevia kaupunkikuvaan, pysäköintiin ja hulevesiin liittyviä määräyksiä.

Kaava-alueen pinta-alasta (4,1 ha) korttelialueiden osuus on 2,5 ha. Korttelialueet on osoitettu asuinkerrostalojen, AK (2,2 ha) ja autopaikkojen korttelialueiksi, LPA (0,3 ha).

Korttelialueiden pysäköintiä koskevat määräykset on kerrottu selostuksen kohdassa "5.1.1 Mitoitus" ja asemakaavamääräyksissä kohdassa § 4 liikenne ja pysäköinti.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Kaavamerkintä mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen alueelle. Tontin koosta, rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta riippuen alueelle voidaan rakentaa erityyppisiä asuinkerrostaloja.

Kerrosluvut vaihtelevat välillä I – VIII. Rakennukset rakennetaan Safiiriaukiioon, Keimolantiehen ja Kivistön puistokatuun rajautuvilla tonteilla kiinni em. katualueisiin. Rakennusalat on sijoitettu siten, että muodostuu umpikortteleita, joiden sisään syntyy suojaisia pihatiloja. Rakentamisen sijoittelulla suojataan sisäpihat liikennemelulta.

Rakennusoikeudet on osoitettu kaavakartassa tonttikohtaisesti numeerisesti. Rakentamistehokkuudet vaihtelevat tonteilla $e=1.6 - 2.1$ välillä. Tehokkainta rakentaminen on Safiiriaukiioon rajautuvilla tonteilla lähimpänä Kivistön asemaan. Tonttien autopaikat sijoitetaan kaava-alueen LPA- alueelle rakennettavaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Asuintonteille saadaan sijoittaa teknistä huoltoa, koti- ja vammaispalvelua, kaupallisia kuljetuksia ja terveydenhoitoa palvelevia autopaikkoja sekä inva -paikkoja.

Kaavamääräysten mukaan osa maantasokerroksesta tulee rakentaa asunnoiksi. Asunnot voidaan avata rakennusten pihanpuolelle. Safiiriaukiioon, Keimolantiehen ja Kivistön puistokatuun rajautuvilla tonteilla maantasokerroksen kadunpuoleiset tilat (asemakaavassa ah - merkinnällä osoitettu rakennusala) tulee toteuttaa korkeampina (5 m) siten, että ne voidaan tarvittaessa heti ottaa liike-, palvelu- ja työtilakäyttöön. Nämä tilat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusten maantasokerros tulee olla kadun puolella avonainen. Kerrostalokortteleiden pihat ovat vehreitä. Oleskelu- ja leikkialueet toteutetaan yhteisinä, eikä tonttien välisiä rajoja saa aidata.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaavakarttaan on osoitettu yksi autopaikkojen korttelialue (LPA). Korttelialueelle on mahdollista toteuttaa V kerroksinen pysäköintilaitos. LPA-alueen laajuus määräytyy kaavassa osoitetun rakennusalan ja kerrosluvun mukaan. Pysäköintilaitoksen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Pysäköintilaitos on sijoitettu siten, että etäisyys asuntojen ulko-ovelta py-

säköintilaitokseen on enintään 120 metriä. Kaavamääräysten mukaan, pysäköintilaitoksen tulee olla luonnonvaloisia ja viihtyisiä ja sen tulee arkkitehtuuriltaan liittyä ympäröiviin asuinrakennuksiin. Tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.



Pysäköintilaitokselle on laadittu "helminauha"-taidekonsepti osana kaavatyöhön taidesuunnitelmaa. (Kuva: Both Oy)

Pysäköintilaitokseen varataan varastotilaa polkupyörien ja mopojen pitkäaikaissäilytykseen sekä 40 k-m² pyörien kunnostus- ja pesutilaa tarvittavin varustein. Pysäköintilaitoksien suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan sähköautojen varauspisteet sekä aluetta palvelevan sähkömuuntamon sijoittaminen rakennukseen. Pysäköintitiloihin voidaan sijoittaa myös osa asuinkorttelialueiden asumista palvelevista aputiloista, kuten jätehuone-, varasto-, harrastus- ja kerhotiloja.

5.3.2 Muut alueet

Puistot (VP)

Kaava-alueen itälaidalla sijaitsee Kivistön tähti -niminen puisto, joka on ensimmäinen asemakaavoitettava osa Kivistön keskuspuistoa. Kaavakartassa puistoon on osoitettu ohjeellisena puistoreitti, joka jatkuu tulevissa asemakaavoissa.

5.3.3 Tekninen huolto

Vesihuolto

Kivistön keskusta kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³, ylävesipinta +95,67 (N2000) ja alavesipinta +86.18 (N2000).

Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Kivistön (ent. Myllymäen) paineenkorottamon kautta.

Kivistön paineenkorottamolta vesi johdetaan DN 400 - 500 vesijohdolla Kivistöön. Paineenkorottamon kapasiteettia on tarpeen nostaa, vaikka painetasoa ei voida nostaa merkittävästi käyttöpaineen liiallisen nousun välttämiseksi. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +89.00 ja ylin painetaso noin +98.00. Korkeimmat rakennukset saattavat tarvita kiinteistökohtaista paineenkorotusta.

Vesijohtoverkostoa rakennetaan yleisille katualueille palvelemaan kaa-voitettavia tontteja.

Jätevedet ohjataan kaava-alueen eteläosaan sijoittuvan Kivistön Puistokadun varteen rakennettavaan väliaikaiseen jätevedenpumppaamoon, josta jätevedet pumpataan Keimolantien varteen ja edelleen Tikkurilantien runkoviemäriin lounaaseen, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Itäpuolisen Keskusta-asuminen 7 -alueen rakentamisen jälkeen väliaikainen jätevedenpumppaamo poistetaan käytöstä ja jätevedet johdetaan viettoviemäriin Piispankyläntien jätevedenpumppaamolle, joka nostaa jätevedet Tikkurilantien runkoviemäriin.

Korttelissa 23150 saatetaan tarvita kiinteistökohtaista jätevedenpumppausta.

Vesihuollon rakentamiseksi Punakivenraitille tullaan rakentamaan viereisille tonteille alkuvaiheessa penkereet, jotka asuinrakentamisen myötä voidaan poistaa.

Energiahuolto

Alue voidaan liittää Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkkoon. Vantaan Energia Oy:n olemassa oleva kaukolämpöverkko sijaitsee Piispankylän teollisuusalueella kaava-alueen eteläpuolella. Kaukolämpöön liittyminen ei ole pakollista.

Alue liitetään Vantaan Energia Oy:n sähköverkkoon. Vantaan Energia Oy:n mukaan alueelle tarvitaan kaksi muuntamoita. Kaavaehdotuksessa on osoitettu ohjeelliset rakennusalat muuntamoille. Muuntamot on sijoitettu Vantaan Energia Oy:n esittämien toiveiden mukaisesti, korttelialueille 23150 ja 23152. Kaavasuunnittelussa esitettyjen muuntamoiden lisäksi rakennuksiin toteutetaan tarvittaessa kiinteistömuuntamoita.

Jätehuolto

Kivistön keskustan alueella varaudutaan keskitetyn putkikeräysjärjestelmän toteutukseen. Putkikeräysjärjestelmä perustuu kiinteistö- tai kiinteistöryhmäkohtaiseen neljän eri jätejakeen keräämiseen jätepisteisiin, josta ne maahan sijoitetun välivaraston ja keräysputkiverkoston kautta ilman painevoiman avulla siirretään alueelliselle jätteenkeräysasemalle. Jätteenkeräysasemalta jätteet toimitetaan eteenpäin HSY:n määräysten mukaisesti. Järjestelmää tukee Kivistön aluekeräyspisteiden verkosto, joissa kerätään mm. lasia, pienmetallia, kartonkia, paperia, paristoja ja vaatteita. Putkikeräysjärjestelmän etuna ovat jätehuollosta aiheutuvan raskaan liikenteen poistuminen asuntoalueelta, jolloin liikenteen melutaso laskee ja päästöt vähenevät ja liikenneturvallisuus paranee. Järjestelmän haittana ovat raskaat alkuinvestoinnit sekä putkistoon että jätteenkeräysasemaan.

Kaava-alueen kiinteistöjen edellytetään liittyvän keskitettyyn putkijätejärjestelmään.

5.4 Asemakaavan vaikutukset

5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset

Kivistön uuden keskustan rakentamisen sosiaalisia vaikutuksia on tutkittu keskustan asemakaavaluonnoksen (Marja-Vantaan ydinkeskusta asemakaava ja asemakaavanluonnos, kaava nro 230600) yhteydessä laaditussa erillisessä raportissa: Sosiaalisten vaikutusten arviointi (Sito Oy 2011). Sosiaalisten vaikutusten arviointityö keskittyi Kivistön keskustan alueelle. Keskusta-alueen lisäksi selvitystyössä tarkasteltiin joitakin asioita myös nykyisten Kivistöläisten näkökulmasta. Sosiaalisten vaikutusten arviointi ei nostanut Kivistö keskustan alueelle laadittujen suunnitelmien suhteen esiin mitään erityistä ongelmaa, koska suunnittelun kuluessa oli huomioitu jo laajasti eri osatekijöitä.

Tämän asemakaavaehdotuksen sosiaalisia vaikutuksia on voitu arvioida em. keskustan kaavaluonnoksen sosiaalisten vaikutusten arviointiraportin pohjalta ja tarkennettu ajatellen nyt laadittua asemakaavaehdotusta.

Kaavatyö mahdollistaa Kivistön keskustaan asuntorakentamisen kortteleiden toteutuksen Kivistön rautatieaseman välittömässä läheisyydessä. Korttelit sisältävät monimuotoista kerrostaloasumista noin 950:lle asukkaalle sekä palvelu- ja työtiloja. Suunnittelun tavoitteena on ollut pyrkiä luoda omaleimainen, monipuolisia asumisvaihtoehtoja ja vaihtelevia kaupunkitiloja tarjoava kestävä kehityksen mukainen alue, jonne rakentuu monipuolista asuntotarjontaa eri elämänvaiheissa oleville, eri väestöryhmille ja eri tulotason omaaville.

Mahdollisuudet

Imago ja sijainti

Asuntorakentaminen tulee omalta osaltaan luomaan alueen suunnitteluvision mukaista kotikaupungin imagoa, omaleimaisuutta ja tunnettavuutta niin Vantaalla kuin valtakunnallisestikin. Keskusta rakentamisen alkuvaiheessa toteutettava rakennuskanta luo vahvasti mielikuvia alueesta.

Tämän asemakaava-alueen tontit valmistuvat Kivistön keskustan rakentamisen alkuvaiheessa.

Suunnittelualue sijoittuu uuteen kaupunkirakenteeseen hyvin keskeisesti. Alue on Kivistön aseman välittömässä läheisyydessä. Asuinrakennusten korttelit ovat helposti saavutettavissa ja alueella on hyvät joukkoliikenteen yhteydet. Alue liittyy hyviin pyöräily- ja muihin kevyenliikenteen reitistöihin. Läheisen Aurinkokiven palvelurakennuksen yhteyteen rakentuu urheilukenttä ja yhteydet lähivirkistysreitteihin ja -alueisiin muodostuvat sujuviksi. Lähellä on myös metsää ja leikkipuistoja.

Kivistön koulun ympäristöön on tarkoitus sijoittua päiväkotia ja rakenteilla oleva Aurinkokiven palvelurakennus koulu- ja muine palveluineen sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä. Pienten lasten perheille ala-asteen ja päiväkodin läheisyys on usein tärkeä asuinalueen valintaperuste. Myös harrastuspaikkojen (esim. kulttuuri, liikunta) sijainti lähellä kotia on merkittävää etenkin lasten, nuorten ja seniorien kannalta. Suunnittelualan keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa edistää myös lasten turvallista liikkumista sekä mahdollistaa liikkumisen ilman yksityisautoa.

Aurinkokivi tulee julkisena rakennuksena olemaan alueen paikallisen identiteetintekijä. Tässä roolissa se mahdollistaa uuden alueen sosiaalisen ympäristön syntymistä ja myönteistä yhtenäisyyttä. Rakentaminen ja uusien asukkaiden muutto alueelle tukee olennaisesti uuden alueen paikallisten palvelujen kehittymistä, myös nykyisten kivistöläisten kannalta. Tämä vaikuttaa positiivisesti arkielämän toimivuuteen sekä alueen houkuttelevuuteen ja imagoon.

Kaavamääräysten mukaan taide tulee olemaan mukana rakennus- ja ympäristösuunnittelun alusta lähtien. Tavoitteena on taiteen luonteva liittyminen kaupunkiympäristöön ja sen tuominen rikastuttavaksi osaksi alueella asuvien ja toimivien arkea.

Arkielämä ja palvelut

Kaavaehdotuksen suunnitteluratkaisu mahdollistaa monimuotoista asumista noin 950:lle uudelle asukkaalle sekä palvelu- ja työtiloja. Alue soveltuu hyvin lapsiperheille, senioreille ja kaikille ryhmille, jotka viettävät paljon aikaa omalla asuinalueellaan. Suunnittelualan länsipuolelle rakentuva Kivistön kaupunkikeskus sekä pohjoisessa Aurinkokivi tulevat sisältämään monipuolisia tiloja, palveluita ja harrastusmahdollisuuksia. Aurinkokivi ja Kivistön koulun ympäristön päiväkotia turvaavat lapsia ja heidän huoltajiaan tukevaa palveluverkostoa.

Asukasmäärän kasvu alueella lisää julkisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää ja tarjontaa. Kaavatyö mahdollistaa liike- työ ja palvelutilojen

rakentamisen rakennusten kivijalkakerrokseen. Toteutuessaan ne mahdollistavat lähipalvelujen syntymistä, monipuolistavat kaupunkikuvaa, luovat yhteisöllisyyttä ja sosiaalista kontrollia sekä toiminnallista vaihtelua asuinkortteleihin. Kivijalkatilat täydentävät ja monipuolistavat alueen ja koko Kivistön keskustan kaupallista palvelutarjontaa, joka tulee painotumaan suunnittelualueen lounaispuolelle sijoittuvaan Kivistön kaupunkikeskukseen Kivistön aseman välittömään läheisyyteen. Tuleva kaupunkikeskus liittyy kaupunkimaisesti keskustan asuinalueeseen ja mahdollistaa hyvät ja monipuoliset, seututasoiset kaupalliset palvelut myös ilman henkilöauton käyttöä.

Suunnittelussa on otettu huomioon ympäröivien alueiden asukkaiden palvelujen saavutettavuus erityisesti joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Kevyen liikenteen reittien jatkuvuus ja sujuvuus on turvattu.

Sukupuolivaikutusten näkökulmasta kaavasunnittelun mukainen rakentaminen palvelee sekä naisia että miehiä ja tukee perhe- ja työelämän yhteensovittamista. Työ- ja asiointimatkat ovat lyhyitä ja sujuvia (etenkin kodin ja päivähoidon, neuvolan ja koulun välillä) ja siten hanke tukee naisten ja miesten tasa-arvoa sekä arkielämän sujuvuutta.

Yhteisöllisyys

Kaavatyö mahdollistaa erityyppisten yhteistilojen toteuttamisen kuten yhteissaunat, -pesulat, kerhohuoneet, liikunta-, paja- tai bänditilat.

Yhteistilat voivat sijoittua asuintaloihin tai ne voivat olla kortteli- tai aluekohtaisia.

Katutasokerroksen elävöittämiseksi asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja kuten liike-, työ-, harrastus- ja asukastiloja sijoittuu Safiriaukiota ja Keimolantietä reunustaviin rakennuksiin. Kortteleiden sisäosiin on mahdollista toteuttaa työtiloja erityisesti asumisen yhteyteen. Kerrostalojen kattokerroksen elävöittämiseksi asemakaava sallii erilaisten asukkaita palvelevien tilojen kuten sauna-, harrastus- ja kuntosalitilojen rakentamisen rakennusoikeuden lisäksi ja kerrosluvun rajoittamatta.

Yhteistiloissa voi olla myös huoneita tai pöytäpaikkoja, joita on mahdollista vuokrata etätyöntekoon tai pienyrittäjätoimijoille.

Asukkaat voivat vaikuttaa asuintalojen ja kortteleiden yhteisten piha-alueiden suunnitteluun ja käyttöön. Piha-alueille on suunniteltu yhteisiä oleskelun ja tekemisen paikkoja kuten leikkipaikka ja kasvimaata.

Kaavaratkaisu tarjoaa puitteet uudelle alueelle muuttavien ihmisten keskinäiselle vuorovaikutukselle ja sosiaaliselle kohtaamiselle sekä paikallisen yhteisöllisyyden muodostumiselle ja kaupunkimaiselle yhteisölliselle elämäntavalle.

Suunnittelualueen rakentuminen yhdessä rakenteilla olevan Aurinkokiven ja suunnitteilla olevan Kivistön kaupunkikeskuksen kanssa mahdol-

listavat asumisen, erilaisten palvelujen ja toiminnan kytkeytymisen toisiinsa. Voidaan nähdä, että suunnittelualueen rakentumisella on positiivinen vaikutus Kivistön keskustan toimivuuteen, turvallisuuteen, viihtyisyyteen ja virikkeisyyteen. Nämä em. suunnittelualueen rakentamisen vaikutukset ulottuvat myös vanhan Kivistön puolelle.

Mahdollisia uhkia ja riskejä

Kivistön uuden keskusta-alueen rakentamisen vaiheittaisuus luo haasteita sekä Kivistön nykyisten, että alueelle uusien ensimmäisinä muuttavien asukkaiden kannalta. Haasteena liikenneturvallisuudelle, etenkin lasten koulureittejä ajatellen, on se, että alueella asutaan, toimitaan ja sitä rakennetaan yhtä aikaa. Rakentamisesta aiheutuu häiriötä, ja palvelut, virkistysmahdollisuudet ja liikkumisyhteydet ovat aluksi puutteelliset. Myös suunnittelualueen rakentaminen ja pysäköintijärjestelyt tulevat toteutumaan vaiheittain. Uhkana voi olla, että alueelle suunnitellut julkiset ja kaupalliset lähi- ja aluekeskustasoiset palvelut viivästyvät.

Haasteena voi olla, miten alueen uudet asukkaat (n. 950) saadaan mukaan jo olemassa oleviin sosiaalisiin ja toiminnallisiin verkostoihin. Uusien asukkaiden juurtumista alueelle edesauttaa merkittävästi alueella toimivan MarjaVerkon toiminta: verkosto koostuu kolmannen sektorin toimijoista ja se on jo saanut selkeää jalansijaa alueella.

Uhkana voi myös olla, että tavoiteltu yhteisöllisyys ei toteudu eivätkä asukkaat ota yhteisiä alueita ja tiloja käyttöönsä tai ne jopa erottavat eri väestöryhmiä toisistaan. Eri kulttuuritaustaisille tulee löytää heidän tarpeitaan vastaavia tilaratkaisuja. Tulevien asukkaiden, myös kulttuurisilta taustoiltaan erilaisten, juurtuminen alueelle on välttämätöntä kestävän kaupungin rakentamisen vuoksi.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

Kaavasuunnittelun toteutuessa metsät kaadetaan, ja luonnontilainen maisema korvataan pihojen viherrakentamisella. Rakentamisen myötä alue muuttuu maankäytöltään tehokkaaksi kaupunkimaiseksi palvelu- ja asuinalueeksi jolla on keskeinen rooli Kivistön keskustan kaupunkikuvassa.

Rakentaminen joukkoliikenteen yhteyksien äärelle lisää kestävän kehityksen mukaisen kaupunkirakenteen syntymistä.

Palvelut

Alueen rakentamisesta seuraava asukasmäärän kasvu tulee lisäämään palvelujen kysyntää ja tarjontaa. Kaavatyö mahdollistaa Safiriiauktion ja Keimolantien varressa liike- ja palvelutilojen rakentamisen asuinkerrosta-

lojen maantasokerrokseen. Toteutuessaan tilat mahdollistavat monipuoliset lähipalvelut, elävöittävät kaupunkikuvaa, luovat yhteisöllisyyttä ja sosiaalista kontrollia sekä toiminnallista vaihtelua asuinkortteleihin.

Rakennusten kivijalkatiloihin sijoittuvat palvelut täydentävät ja monipuolistavat keskusta kaupallista palvelutarjontaa, joka pääosin sijoittuu tulevaisuudessa Kivistön kaupunkikeskukseen.

Hyvien joukkoliikenne- ja raideliikenneyhteyksien varrella oleva monipuolinen ja tiivis kaupunkimainen yhdyskuntarakenne mahdollistaa kestävän ja kohtuuhintaisen asumisen, jossa palvelut ja pääkaupunkiseudun keskeiset työpaikka-alueet ovat saavutettavissa ilman henkilöautoa.

Liikenne

Kaava-alue on osa Kivistön aseman ja linja-autoterminalin lähiympäristöä Keimolantien itäpuolella. Aseman itäisin sisäänkäynti on vain 50 m päässä kaava-alueelta. Aseman läntisimmän sisäänkäynnin läheisyyteen varataan tilat linja-autoterminalille sekä henkilöautojen ja polkupyörien liityntäpysäköintialueita. Kehäradan junat liikennöivät tiheimmillään 10 minuutin vuorovälein ruuhka-aikoina ja päivällä. Junaliikenteen alettua 1.7.2015 joukkoliikenteen yhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja Vantaan aluekeskuksiin paranivat merkittävästi. Pää- ja kokoojakaduilla on varauduttu liityntäbussilinjojen kulkureitteihin. Kokoojakaduilla busseit pysähtyvät ajoradalla hidastaen samalla muuta autoliikennettä. Kaava-alueen rakentaminen lisää alueen joukkoliikenteen potentiaalista käyttäjäkuntaa. Joukkoliikenteen riittävän suuri käyttäjäkunta alueella turvaa joukkoliikenteen reittien toimivuuden ja lyhyet vuorovälin tulevaisuudessakin.

Kaavan toteutumisen myötä ajoneuvoliikenne lisääntyy keskustan pääkatuverkossa jonkin verran painottuen Keimolantien varteen.

Kaava-alueen kevyenliikenteen yhteyksien suunnittelussa on tavoiteltu sujuvia reittejä alueen sisällä ja sen läpi. Kaavan toteutuminen parantaa alueen kevyenliikenteen yhteyksiä.

Tekninen huolto ja hulevedet

Uutta rakentamista varten kaava-alueelle rakennetaan tarpeelliset uudet verkostot.

Kaava-alueen jätevedet tullaan johtamaan kohti Piispankylään rakennettavaan jätevedenpumppaamoa. Ennen kuin Piispankylän jätevesipumppaamo on otettu käyttöön, on Kehäradan varressa sijaitseva väliaikainen jätevedenpumppaamo oltava toiminnassa.

Hulevesien hallinnan osalta Kivistön keskusta alueella on ensisijaisena tavoitteena estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaami-

en kasvu. Toisin sanoen hulevesiä tulee tavoitteen mukaan viivyttaa hallitusti alueen sisällä niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua. Kaavamääräyksen mukaan suunnittelualueen hulevedet tulee viivyttaa tonteilla. Käytännössä tämä tarkoittaa mm. sitä että, kaava-alueen pysäköintilaitoksen katto tulee rakentaa viherkattoina. Myös asuinkortteleiden yksikerroksisiin massoihin on rakennettava viherkatot viivytyksen ohella kaupunkikuvallisista syistä.

Virkistysreitit ja viheralueet

Kaava-alueen Kivistön tähti -puisto liittyy tulevaisuudessa muihin virkistysalueisiin Kehäradan eteläpuolella. Kaavan vaikutus virkistysalueisiin ja laajempaan viheralueiden muodostamaan verkostoon on merkittävä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Vaikka alue tukeutuu vahvasti joukkoliikenteeseen, alueen rakentaminen lisää jonkin verran liikenteen aiheuttamia päästöjä ja melua.

Alueen rakentamisen aiheuttama liikennemäärän kasvu Kivistön pääkatuverkossa jää kuitenkin keskustan liikenteen kokonaismäärään suhteutettuna vähäiseksi, eikä sen aiheuttamaa häiriötä voida pitää kaava-alueen ympäristön toiminnoille normaalista poikkeavana kun huomioidaan alueen sijainti tiiviisti toteutetussa kaupunkiympäristössä.

Asuinrakennuksille asetetut lentomeluntorjuntaa koskevat määräykset noudattavat Kivistön keskustan periaatetta: määräykset ovat kauttaaltaan astetta tiukemmat kuin kaupungin yleiset lentomelun torjunnan normit.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Nykyinen metsä muuttuu rakennetuksi kaupunkiympäristöksi, pihat istutetaan vehreiksi. Alueen tiivis, kaupunkimainen rakentaminen muuttaa luonnonmukaista veden kiertoa ja vesitaloudellisia olosuhteita. Rakentamisesta seuraava lisääntyvä pintavalunta yhdistettynä hulevesien tehokkaaseen ja nopeaan viemärointiin sekä kasvillisuuden vähenemiseen ja maaperän tiivistymiseen äärevöittää hulevesivirtaamia ja kuivattaa maaperää ja pienilmastoa. Tätä kehitystä on kaavasunnittelussa pyritty ehkäisemään. Kaavamääräysten mukaan hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Hulevesimääräyksestä johtuen osa rakennusten katoista tulee rakentaa viherkattoina. Alueelle toteutettavat viherkatot luovat mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle.

Alueen eläinlajisto tulee rakentamisen takia korvautumaan osittain kaupunkilajistolla.

Kaava-alueen rakentaminen on luonteeltaan taajamarakennetta täydentävää. Alueen rakentaminen hyödyntää raideliikennettä, tukeutuu luontevasti Kivistön keskustan rakenteilla olevaan liikenneverkkoon ja kunnal-

listeknisiin verkostoihin. Taajamarakennetta täydentävä ja jo rakenteilla oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin tukeutuva rakentaminen vähentää luontoon haitallisesti vaikuttavia rakentamisen ja liikenteen päästöjä muualla.

5.4.4 Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alue tukeutuu osin jo valmiiseen Kivistön keskustan kunnallistekniseen verkostoon. Kaava-alueen rakentuminen edellyttää kaupungilta Kivistön puistokadun ja alueen sisäistä liikennettä palvelevien pihakatu-
jen ja kunnallisteknisten linjojen rakentamista. Putkijätejärjestelmä otetaan käyttöön myös tällä kaava-alueella ja siihen liittyy toteutuskustannuksia. Putkijätejärjestelmän ja vesihuollon rakentamisen osalta kaavoituksesta seuraavat investoinnit ovat noin 786 000 €, josta vesihuollon kustannusarvioksi on laskettu 680 000 €. Uusien vesihuoltolinjojen kokonaispituus on 890 m. Kustannusarvio sisältää jätevedenpumppaamon, joka sijoittuu Kivistön puistokadun eteläpuolelle.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Aluetta rasittavat Kivistön keskustan pääkatuverkon liikenteen aiheuttama liikennemelu ja lentomelu.

Vantaan kaupungin ja Finavian välisten neuvottelujen tuloksena asemakaavojen laadullisena tavoitteen Kivistön keskustassa on ollut asuntojen tavanomaista parempi suojaus lentomelulta. Siksi kaavamääräyksiin on esitetty astetta tiukemmat normit sisätilojen ääneneristävyysvaatimuksille. Kaava-alue kuuluu osayleiskaavan lentomelun Lden 50-55 dB:n alueelle, jonne saa muodostaa uutta asutusta. Kaavamääräyksissä on varauduttu niin lentomeluun kuin muuhunkin liikennemeluun antamalla tiukemmat ääneneristävyysvaatimukset. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyslento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Toimitilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyslento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Rakennusjärjestyksessä edellytetään 32 ja 28 dB:ä. Lisäksi on parvekkeille annettu lasitusmääräyksiä, mikä omalta osaltaan vaimentaa meluhaittoja.

Finavian on hakenut ympäristölupaa Helsinki-Vantaan lentokentälle. Hakemuksessaan Finavia on mm. esittänyt maankäyttöä ohjaamaan uusia lentomelun verhoikäyriä, jossa olisi otettu huomioon lentoliikenteen ennustettu kehitys vuoteen 2025 asti, kun nykyiset lentomelun verhoikäyrisä ennuste päättyy vuoteen 2020. Näiden verhoikäyrien mukaan valtaosa kaava-alueesta kuuluisi lentomelun Lden 55-60 dB:n alueelle.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt ympäristöluvan ja KHO on tehnyt asiasta ratkaisun. Mutta niin Etelä-Suomen aluehallintovirasto kuin Helsingin hallinto-oikeus eivät ole ottaneet kantaa itse verhoikäyriin.

Hakemuksessa ennustetun lentomeluhaittojen vähentämiseksi Etelä-Suomen aluehallintovirasto on antanut päätöksessään määräyksiä, jotka vähentävät lentomeluhaittoja. Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksen mukaisesta ennustetusta lentomelutilanteesta Finavia ei ole laatinut lentomelun verhoikäyriä, jossa olisi siis mukana lentomelutilanteen ennustettu kehitys vuoteen 2025 asti. Ongelmana maankäytön kannalta on tällöinkin se, että maankäytön aikatahtain on huomattavasti pitempi, kaavamääräysten mukaan julkisivujen päämateriaalien käyttöikätaavoite on vähintään 100 vuotta. Mm. lentomelun kehityksen ennakoimattomuuden takia ulkokuoren ääneneristävyysvaatimuksia on asemakaavassa tiukennettu rakennusjärjestykseen verrattuna.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen merkinnät ja -määräykset on laadittu noudattaen Kivistön asemakaavayksikön (ent. Marja-Vantaa -projektin) mallia eri teemoista koottuine pykälineen. Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä (liite 2).

5.7 Nimistö

Nimistöryhmä on käsitellyt kokouksissaan syksyllä 2014 kaava-alueen katujen ja puiston nimiä. Kaava-alueen nimistö noudattaa Kivistön keskustan eri kivilajeihin perustuvaa nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamista ohjaamaan on laadittu selostuksen liitteenä esitettyä suunnitelmaa havainnollistavaa aineistoa mm. havainnekuva ja alueleikkaukset (liite 4).

6.1.1 Toteuttaminen

Alueen katu- ja kunnallisteknisten verkostojen rakentaminen käynnistyy v. 2016. Alue rakentunee arviolta noin viiden vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen

Asemakaavasunnittelija Anna-Riitta Kujala

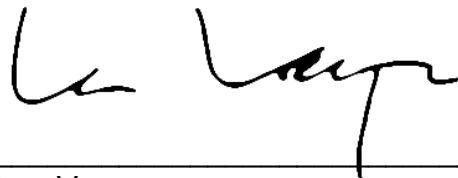
Asemakaavasunnittelija Veli-Pekka Ristimäki

Asemakaavasuunnittelija Riikka-Maija Pihlaja
Kaavoitusinsinööri Kai Zukale
Suunnitteluavustaja Outi Colliander
Projektinjohtaja Gilbert Koskela
Projektinjohtaja Sakari Koivisto
Liikenneinsinööri Jaana Virtanen
Vesihuollon suunnittelupäällikkö Marika Orava
Suunnitteluinsinööri Elina Komulainen
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Maisema-arkkitehti Sirpa Törrönen
Lupapäällikkö Ilkka Rekonen
Lupa-arkkitehti Jari Saajo
Kaupunkikuva-arkkitehti Matti Kärki
Kadunsuunnittelupäällikkö Olli Lappalainen
Kehäradan projektipäällikkö Harri Johansson
Puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen
Johtava ympäristösuunnittelija Jaakko Vähämäki
Suunnitteluavustaja Marko Hoffrén
Kaupunkisuunnittelulautakunnan sihteeri, Erja Tarvonen
Geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas
Suunnitteluinsinööri Emma Lottanen
Liikennesuunnittelupäällikkö Leena Viilo
Asuntoasiainpäällikkö Tuula Hurme
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

Konsultit edustamistaan yhtiöistä:

L arkkitehdit Oy
Vireo Oy
Both Oy
Trafix Oy
Vantaan Energia Oy
Näkymä Oy
WSP Finland Oy

Vantaalla 12.10.2015



Lea Varpanen
kaavoituspäällikkö



Anna-Riitta Kujala
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	29.09.2015
Kaavan nimi	231800 Kivistö 23, Kivistön keskusta-asuminen 5		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		29.09.2014
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		092231800
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,1414	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	3,8619
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2795

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	4,1414	100,0	45515	1,10	3,8619	45515
A yhteensä	2,1649	52,3	45515	2,10	2,1649	45515
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6638	16,0	0		0,6638	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,3127	31,7	0		1,0332	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					

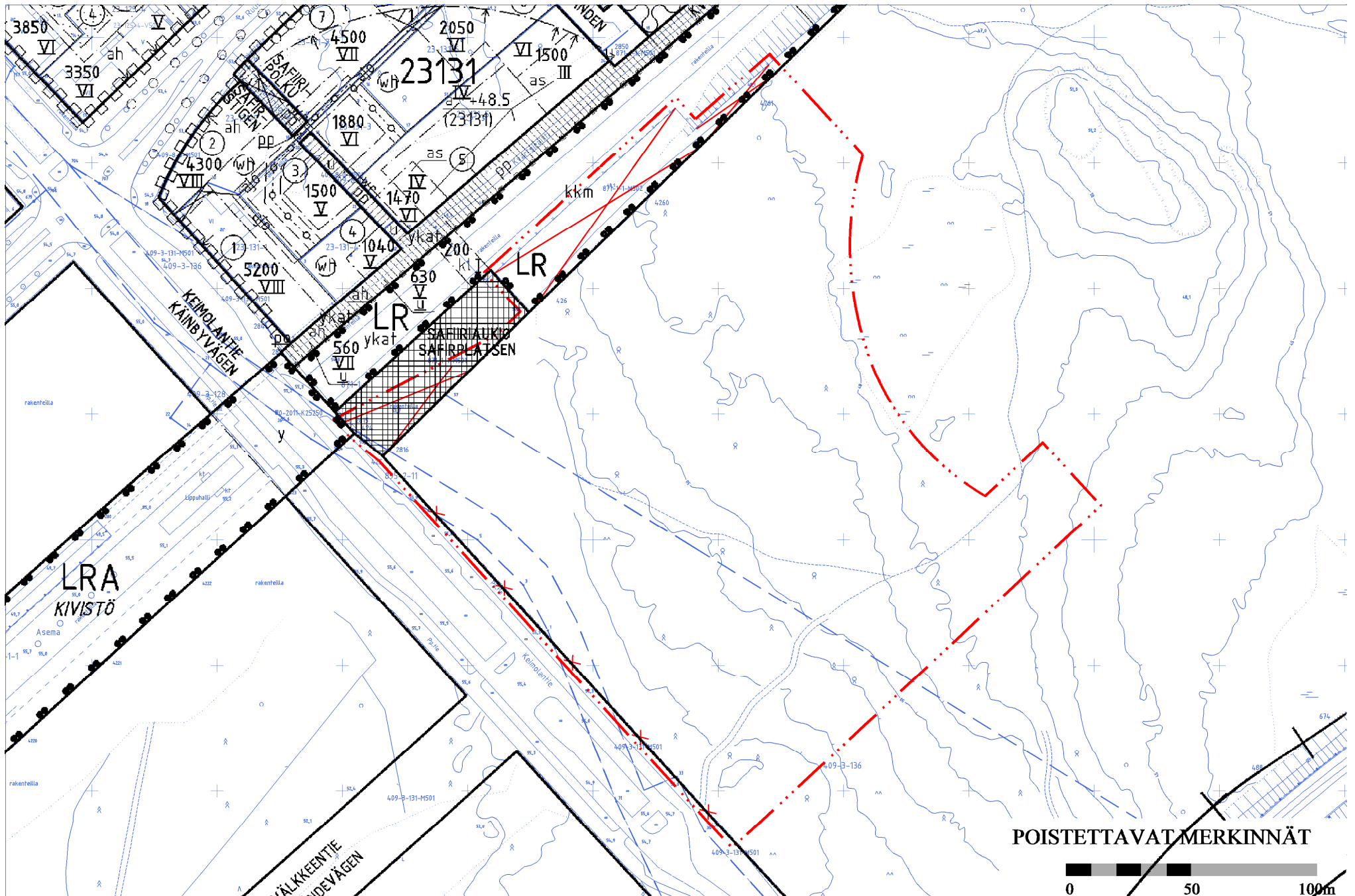
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Liite 1. Tilastolomake

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,1414	100,0	45515	1,10	3,8619	45515
A yhteensä	2,1649	52,3	45515	2,10	2,1649	45515
AK	2,1649	100,0	45515	2,10	2,1649	45515
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6638	16,0	0		0,6638	0
VP	0,6638	100,0	0		0,6638	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,3127	31,7	0		1,0332	0
Kadut	0,5917	45,1	0		0,5917	0
Pihakadut	0,2558	19,5	0		0,2558	0
Katuauk./torit	0,0019	0,1	0		-0,0656	0
Kev.liik.kadut	0,1815	13,8	0		0,1815	0
LR					-0,2120	0
LPA	0,2818	21,5	0		0,2818	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

231800

Päiväys
Datum

19.1.2015
12.10.2015 tarkistettu

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4
Baskartbladens nummer

689491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 23, Kivistö

KIVISTÖN KESKUSTA- ASUMINEN 5

Asemakaava

Korttelit 23150, 23152 - 23153

ja osa korttelia 23151

sekä katu-, tori- ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 23151 sekä

katu-, tori- ja virkistysalueet.

(Kumoutuvan asemakaavan

tori- ja liikennealueet.)

Tonttijako

Korttelit 23150 - 23153.

1:2000



Vanda stad

Stadsdel 23, Kivistö

KIVISTÖ CENTRUMBOENDE 5

Detaljplan

Kvarteren 23150, 23152 - 23153

och del av kvarteret 23151

sa mt gatu-, torg- och rekreationsområden.

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 23151 samt

gatu-, torg- och rekreationsområden.

(Torg- och trafikområden i den plan

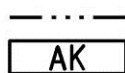
som upphävs.)

Tomtindelning

Kvarteren 23150 - 23153.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Asuinkeuhastalojen korttelialue.

Kortteleita koskevat § 1 - 7.

Puisto.

Autopaikkojen korttelialue.

Korttelia koskevat § 1 - 7.

§ 1 Kaupunkikuva

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista.

Kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia kaupunkitiloja, rakennustyyppejä ja pysäköintilaitoksia. Kaupunkitilojen tulee ilmentää hyvän kaupunkisuunnittelun ja kestävän kehityksen tavoitteita siten, että syntyy intensiivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja.

Tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön. Aurinkopaneeleita ja muita energiasäästäviä ja tuottavia ratkaisuja saa rakentaa. Ilmanvaihtokonehuoneet sekä aidat ja muurit on sovittava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Korttelialueiden ah -merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla tulee maantasokerroksen tilat toteuttaa kerroskorkeudeltaan viisi metriä korkeina ja niin, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike- ja palvelutilakäyttöön. Maantasokerrosten julkisivun ja massoittelemat tulee antaa avoimen ja toiminnallinen vaikutelma.

Varasto- ja piharakennusten sekä pysäköintilaitoksen katot tulee rakentaa viherkattoina.

Safiriakion, Keimolantien ja Kivistön puistokadun puoleisilla julkisivuilla parvekkeiden tulee pääsääntöisesti olla sisäänvedettyjä, mutta yksittäiset arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvalisest i perustellut ulokeparvekkeet ovat sallittuja ja saavat ylittää rakennusalan. Korttelin 23151 Punasafiriinpolun puoleisilla julkisivuilla parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ranskalaisia parvekkeita.

Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

§ 1-7 gäller kvarteren.

Park.

Kvartersområde för bilplatser.

§ 1-7 gäller kvarteret.

§ 1 Stadsbilden

Arkitekturen ska vara högklassig och innovativ.

De krav som stadsbilden och trivselen ställer ska uppfyllas genom att varierande stadsrum, byggnadstyper och parkeringsanläggningar byggs. Stadsrummen ska utgöra uttryck för principerna för god stadsplanering och hållbar utveckling så att det uppstår intensiva och arkitektoniskt högklassiga gatu- och kvartersrum.

Tekniska anordningar ska på ett naturligt vis integreras i arkitekturen och markanvändningen. Solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar får byggas. Luftkonditioneringsmaskinrummen samt inhängnader och murar ska anpassas till husarkitekturen och stadsbilden.

På de byggnadsytor i kvartersområdena som angetts med markeringen ah ska våningshöjden i utrymmena vara fem meter i markplanet och dessa ska byggas på ett sådant sätt att de vid behov genast kan tas i bruk som affärs- och servicelokaler. Fasaderna och byggnadsmassornas artikulering i markplanet ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Förräds- och gårdsbyggnadernas samt parkeringsanläggningarnas tak ska byggas som gröntak.

Balkongerna längs fasaderna mot Safirplatsen, Känbyvägen och Kivistöallén ska i regel vara indragna, men enstaka utskjutande balkonger som kan motiveras av arkitektoniska och stadsbildsmässiga skäl är tillåtna och får överskrida byggnadsytan. Balkongerna längs fasaderna mot Rödsafirstigen i kvarter 23151 ska vara indragna eller utgöras av franska balkonger.

Utgångspunkten är att fasaderna ska vara färgglada.

Asuinrakennuksen julkisivut ovat tiili- ja luonnonkivipin-

taisia Keimolantien, Kivistön Puistokadun, Safiiraukion, Keltasafiirinpulun ja Sinisafiirinpulun puoleisissa julkisivuissa. Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä kadun puoleisissa ja kaduille näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumojia. Muilta osin elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Tiilirakennusten julkisivujen tulee olla tiilityypiltä ja tiilen värisävyiltä toisistaan poikkeavia. Maantasokerros tulee toteuttaa laadukkailla ja kestäville materiaaleilla. Näkyvää betonisokkeliä ei sallita.

Rakennusten maantasokerrosten ja ylimpien kerrosten julkisivuja sekä sisäänkäyntejä tulee korostaa kaupunkimaisesti.

Asuinrakennusten maantasokerroksesta muualla kuin ah-rakennusalueella osa on rakennettava asunnoiksi ja niillä tulee olla omat sisäänkäynnit ja asuntopihat. Korttelin 23150 Punasafiirinpulkuun rajautuvien asuinrakennusten maantasokerroksen asunnoista tulee osan avautua Punasafiirinpulun puolelle omilla sisäänkäynneillä ja asuntopihoilla.

Pääkadun puoleisella tontin sivustalla tontti tulee rajata korkeatasoisin asuinrakennusten arkkitehtuurin liittyviin rakenteihin.

§ 2 Laatu

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää kestäviä materiaaleja. Julkisivujen päämateriaalien käyttöikätaavoite on vähintään 100 vuotta.

Kaava-alueen ekotehokkuuden tulee olla tasoltaan hyvä.

Rakennusten ja ulkoalueiden toteutuksen tulee täyttää kestävä kehityksen ja tilojen muunneltavuuden vaatimukset sekä tukea energiaa säästäviä ja uusiutuvia energiamuotoja mahdollistavia ratkaisuja. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä.

Korttelin 23151 Punasafiirinpulun puoleinen tontin osuus rakennusten ja katualueen väliseltä osuudelta tulee kivetä luontevasti osaksi katualuetta.

Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun.

§ 3 Rakennusoikeus

Tässä pykälässä sallitaan asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja. Ah -merkinnällä varustettujen rakennusalojen maantasokerroksen liiketiloille tulee järjestää autopaikat.

Porrashuoneen ala lasketaan rakennusoikeuteen. Luonnonvaloisin ja viihtyisän porrashuoneen alasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen.

Kortteliin 23151 saa sijoittaa erityisasumista 6500 k-m².

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

Pysäköintitalon saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Sen laajuus on ilmaistu rakennusalan ja kerroslukuna.

Teknisen huollon tiloja saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelialueiden ah -merkinnällä osoitetut rakennusalat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Asumista palvelevia tiloja sekä viherhuoneita saa rakentaa kaavassa asumiselle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 20% asuntokerroksalasta. Tiloja voidaan rakentaa AK-korttelien asumisen rakennusaloille sekä kyseistä korttelia palvelevaan LPA -kortteliin.

Edellä mainitun lisäksi asuinpihojen melulta suojaavia katoksia sekä asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitosten kattokerroksiin sijoitettavia asukkaiden yhteistiloja ja viherhuoneina ei lasketa rakennusoikeuteen. Tilat voidaan toteuttaa kerrosluvun estämättä.

Kaava-alueelle tulee rakentaa yhteiskäyttöistä asukastilaa katutasoon korttelia 23150 kohden 100 k-m² tontille 1, korttelia 23151 kohden 100 k-m² sekä kortteleita 23152 ja 23153 kohden 100 k-m².

Kaava-alueelle tulee rakentaa pihasauna, jonka saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Korttelipihoille saa rakentaa arkkitehtonisesti korkeatasoisia ulko- ja varastotiloja.

Bostadsbyggnadens fasader har en yta av tegel och^{2 / 4}

natursten i fasaderna mot Käinbyvägen, Kivistöallén, Safirplatsen, Gulsafirstigen och Blåsafirstigen.

Byggnadens stadsbildsmässigt viktiga fasadpartier mot gatan och de fasader som är synliga till gatorna får inte ha synliga elementfogar.

Till övriga delar ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller med hjälp av fasadens ytstruktur.

Tegelbyggnadernas fasader ska till tegelsort och färgnyanser avvika sinsemellan. Markplansvåningen måste byggas i högklassiga och hållbara material. Synliga betongsocklar tillåts inte.

Fasaderna i byggnadernas markplan och översta våningsplan samt entréerna ska betonas på ett stadsbildsmässigt vis.

I bostadsbyggnadernas bottenplan, förutom inom ah-byggnadsområdet, ska en del byggas i form av bostäder med egna ingångar och bostadsgårdar. En del av bostäderna i bottenplanet i de bostadsbyggnader i kvarter 23150 som gränsar mot Rödsafirstigen ska öppna sig mot Rödsafirstigen med egna ingångar och bostadsgårdar.

På den sidan av en tomt som ligger utmed en huvudgata ska tomten avgränsas med högklassiga konstruktioner som passar ihop med bostadsbyggnadernas arkitektur.

§ 2 Kvalitet

Hållbara material ska användas i byggnadernas fasader. Målet för byggnadsfasadernas brukslivslängd är minst 100 år vad gäller huvudmaterialen.

Ekoeffektiviteten i planområdet ska hålla en god nivå.

Uppförandet och anläggandet av byggnader och uteområden ska fylla kraven på hållbar utveckling och flexibla utrymmen samt stödja lösningar som möjliggör energibesparande och förnybara energiformer. Gårdarna och utevistelseområdena ska vara grönskande och trivsamma.

Den tomt del i kvarter 23151 som vetter mot Rödsafirstigen ska stenläggas på avsnittet mellan byggnaderna och gatuumrådet till att utgöra en naturlig del av gatuumrådet.

Redan i inledningsskedet ska konst anknyttas till all arkitektur- och miljöplanering.

§ 3 Byggrätt

De tilläggsbyggrätter för boende som tillåts i denna paragraf dimensionerar inga bil- eller cykelplatser. Bilplatser måste ordnas för de affärslokaler i markplanet som ligger inom byggnadsytorna med beteckningen ah.

Trapphusarealen räknas in i byggrätten. Av arealen i ett trapphus som har dagsljusinsläpp och är trivsamt räknas 20 m²-vy i varje våningsplan inte med i byggrätten.

I kvarter 23151 får 6500 m²-vy specialboende placeras.

Utöver byggrätten får byggas:

Ett parkeringshus får byggas utöver byggrätten. Pareringshusets omfång har angetts som byggnadsyta och våningstal.

Utrymmen för teknisk service får byggas utöver byggrätten.

Kvartersområdenas byggnadsytor med beteckningen ah får byggas utöver byggrätten.

Utrymmen som betjänar boendet och vinterträdgårdar, får utöver den byggrätt för boende som anvisats i planen, byggas på högst 20% av bostadsvåningsytan. Dessa utrymmen kan byggas inom byggnadsytorna för boende i AK-kvarteren samt i det LPA-kvarter som betjänar kvarteret i fråga.

Utöver det som nämns ovan räknas bostadsgårdarnas takkonstruktioner som skyddar mot buller samt de gemensamma utrymmen för invånarna och vinterträdgårdar som placeras i flervåningsbostadshus och parkeringsanläggningarnas takvåningar inte med i byggrätten. Utrymmena kan förverkligas utan att våningstalet utgör något hinder.

På planläggningsområdet ska byggas ett invånarutrymme för gemensamt bruk på 100 m²-vy för kvarter 23150 på tomt 1, 100 m²-vy för kvarter 23151 samt 100 m²-vy för kvarteren 23152 och 23153.

I kvartersområdet ska en gårdsbastu för gemensamt bruk byggas i kvarter 23151, denna får byggas utöver byggrätten. På kvartersgårdarna får uterum och förråd av arkitektoniskt hög klass byggas.

§ 4 Liikenne ja pysäköinti

Pysäköintilaitoksen tulee olla luonnonvaloisia ja viihtyisiä ja se tulee ratkaista taiteen keinoin. Tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pysäköintilaitokseen varataan varastotilaa pyörien ja mopojen pitkäaikaissäilytykseen sekä 40 k-m² pyörien kunnostustilaa tarvittavin varustein.

Asuintonteille saadaan sijoittaa teknistä huoltoa, koti- ja vammaispalvelua, kaupallisia kuljetuksia ja terveydenhoitoa palvelevia autopaikkoja sekä invapaikkoja.

Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.

Rakennettavat autopaikat:

A -kortteli: 1 ap/ 130 k-m²

1 ap / 50 toimistotilan k-m²

1 ap / 35 liiketilan k-m²

1 ap / 170 palveluasuntojen- ja palvelutilojen k-m²

Kortteleiden 23150, 23151, 23152 ja 23153 autopaikat tulee sijoittaa korttelissa 23152 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Rakennettavat polkupyöräpaikat:

Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa:

- asuminen 1 pp / 35 k-m²

- toimisto-, palvelu- ja liiketilat 1 pp / 100 k-m²

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

§ 5 Ympäristöhaiirit ja energiahuolto

Muuntamot tulee mahdollisuuksien mukaan liittää rakennuksiin ja ne tulee olla helposti huollettavissa.

Asemakaava-alueen kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskuksen rakennettavaan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Putkikeräysjärjestelmään soveltumattoman suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin keräämiseksi tulee järjestää riittävät kierrätyshuoneet. Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Kortteleissa 23150 - 23153 ei saa kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin edistää melun heijastusvaikutuksia. Asuinkortteleiden pihatilat tulee osittain kattaa säältä ja melulta suojaavilla katoksilla. Katoksia tulee toteuttaa vähintään 100 m² korttelipihakokonaisuutta kohden.

Asuinpihojen meluntorjunnasta on huolehdittava rakentamisympäristönsä tai muuten osoitettava meluhaitan tulevan torjuttu.

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

§ 6 Hulevedet

Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakohtainen hulevesisuunnitelma.

Hulevesien käsittelyssä tulee hyödyntää viherkattoja.

LPA-korttelialueella hulevesien käsittelymenetelmästä riippumatta 70 % rakennusten katto-pinta-alasta tulee toteuttaa viherkattona.

§ 7 Kortteli- ja ulko-oleskelualueet

Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Pihoilla tulee mahdollistaa kaupunkiviihde.

Asuinkortteleiden pihasuunnitelmassa esitetään mm. istutukset, hulevesien tilavaraukset, pelustusreitit, leikki- ja oleskelualueet ja muut pihan toiminnot. Asuinkortteleiden piha-alueelle tulee varata korttelialueen yhteisiä leikki- ja oleskelualueita.

§ 4 Trafik och parkering

3 / 4

Parkeringsanläggningen ska ha dagsljusinsläpp och vara trivsamt och ha konstnärliga lösningar. Utrymmenas trygghet och användbarhet ska främjas med hjälp av belysningen och färganvändningen.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

I bilparkeringsanläggningen reserveras förrädsutrymme för långtidsförvaring av cyklar och mopeder samt ett med behövlig utrustning försett utrymme om 40 m²-vy för underhåll av cyklar med tillhörande utrustning.

På bostadstomterna får placeras sådana bilplatser som betjänar teknisk service, hem- och handikappservice, butikstransporter och hälsovård samt handikapparkeringsplatser.

Bilplatser får placeras oberoende av kvarteret- och tomtindelningen.

Bilplatser som ska byggas:

A-kvarteren: 1 bp/ 130 m²-vy

1 bp / 50 m²-vy kontorslokaler

1 bp / 35 m²-vy affärslokaler

1 bp / 170 m²-vy servicebostäder och -utrymmen

Bilplatserna i kvarteren 23150, 23151, 23152 och 23153 ska placeras i en parkeringsanläggning i kvarter 23152.

Cykelplatser som ska byggas:

Utrymme för lättillgängliga cykelplatser ska reserveras enligt följande:

- boende 1 cp / 35 m²-vy

- kontors-, service- och affärslokaler 1 cp / 100 m²-vy

Minst 50% av cykelplatserna ska vara låsbara och väderskyddade utrymmen, 30% får förläggas till väderskyddade skjutak medan 20% kan ligga under bar himmel. Förvaringsutrymmen för cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan.

§ 5 Miljöstämningar och energiförsörjning

Transformatorer ska i mån av möjlighet integreras med byggnaderna och vara lätta att underhålla.

Fastigheterna i detaljplaneområdet ska anslutas till det rörsystem för centraliserad insamling av avfall som byggs i centrum av Kivistö.

Tillräckligt med återvinningsrum ska ordnas för insamlingen av kartong av större storlekar, blandavfall, mindre metallskrot och insamlingsglas som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem. Återvinningsrummen ska vara lätta att utföra service i.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i bostadsskilmens yterskikt ska vara minst 35 dB. I kvarteren 23150 - 23153 får bullrets ekoeffekt inte förstärkas genom valet av takmaterial och takformer. Bostadskvarterens gårdsplaner ska delvis täckas med väder- och bullerskyddande takkonstruktioner. Dessa takkonstruktioner ska omfatta minst 100 m² per kvartersgårdshelhet.

Bullerbekämpningen på bostädernas gårdsplaner ska ombesörjas genom byggnadsförordning eller så ska åtgärddandet av bullerproblem påvisas på annat vis.

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

§ 6 Dagvatten

Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. För bygglövet måste en dagvattenplan för respektive byggplats sammanställas.

Vid hanteringen av dagvatten ska gröntak utnyttjas.

I kvartersområdet LPA ska 70% av byggnadernas takareal förverkligas som gröntak, oberoende av vilken metod som används vid dagvattenhanteringen.

§ 7 Kvarter- och utevistelseområden

Anläggningen av gårdarnas och utevistelseområdenas grönområden anknyts tekniskt och funktionellt till dagvattenhanteringen. På gårdarna ska möjligheter för stadsodling ordnas.

I planerna för gårdsplanerna i bostadskvarteren ska bl.a. planteringar, utrymmesreservationer för dagvatten, räddningsvägar, lek- och vistelseområdena och gårdarnas övriga funktioner presenteras. I bostadskvarterens gårdsområden ska gemensamma lek- och vistelseområden för kvartersområdet reserveras.

Asemakaava ja asemakaavanmuutos, tonttijako, Kivistö, 231800 19.1.2015,
12.10.2015 tarkistettu
60/67

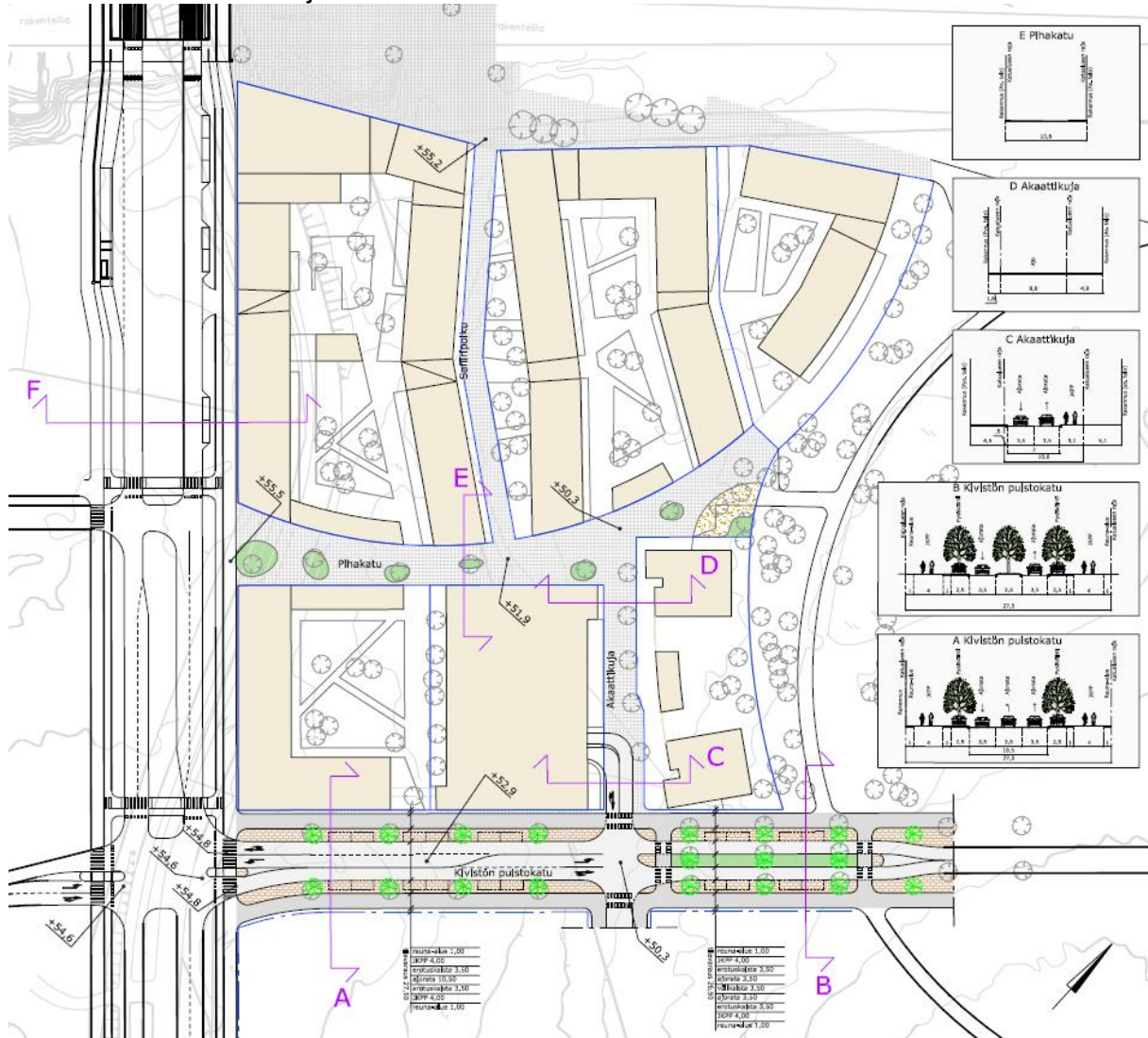
Tonttien aitaaminen: AK-korttelien toisiinsa rajautuvien tonttien pihoja ei saa erottaa aidoin. — Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. — Osa - alueen raja. — Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja. ② Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. ✕ ✕ Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. 23 KIVI 23150 AKAATTIKUJA KIVISTÖNTÄHDE 24.10 +53.0 ah Rakennusala. ah Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja. Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. ur Ohjeellinen ulkoilureitti. wh Ohjeellinen hulevesialue. Istutettava alueen osa. o o o o Säilytettävä / istutettava puurivi. Katu. Katuaukio/Tori. Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Pihakatu. Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. (23150-23153) TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	4 / 4 Tomternas inhägnad: I kvarteren med beteckningen AK får angränsande tomter inte separeras med staket. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. Gräns för delområde. Riktgivande gräns för område eller del av område. Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning. Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer. 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 antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav. Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller. Ungefärlig markhöjd. Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas. Byggnadsyta. Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet. Genomfartsöppning i byggnad. Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera. Riktgivande friluftsled. Riktgivande dagvattenområde. Del av område som bör planteras. Trädrad som skall bevaras / planteras. Gata. Öppen plats/Torg. För gång- och cykeltrafik reserverad gata. Gårdsgata. Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden. Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området. TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu Mittausosasto Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen Mättningsavdelningen Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__	Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



Liite 3. Ote ajantasa-asemakaavasta

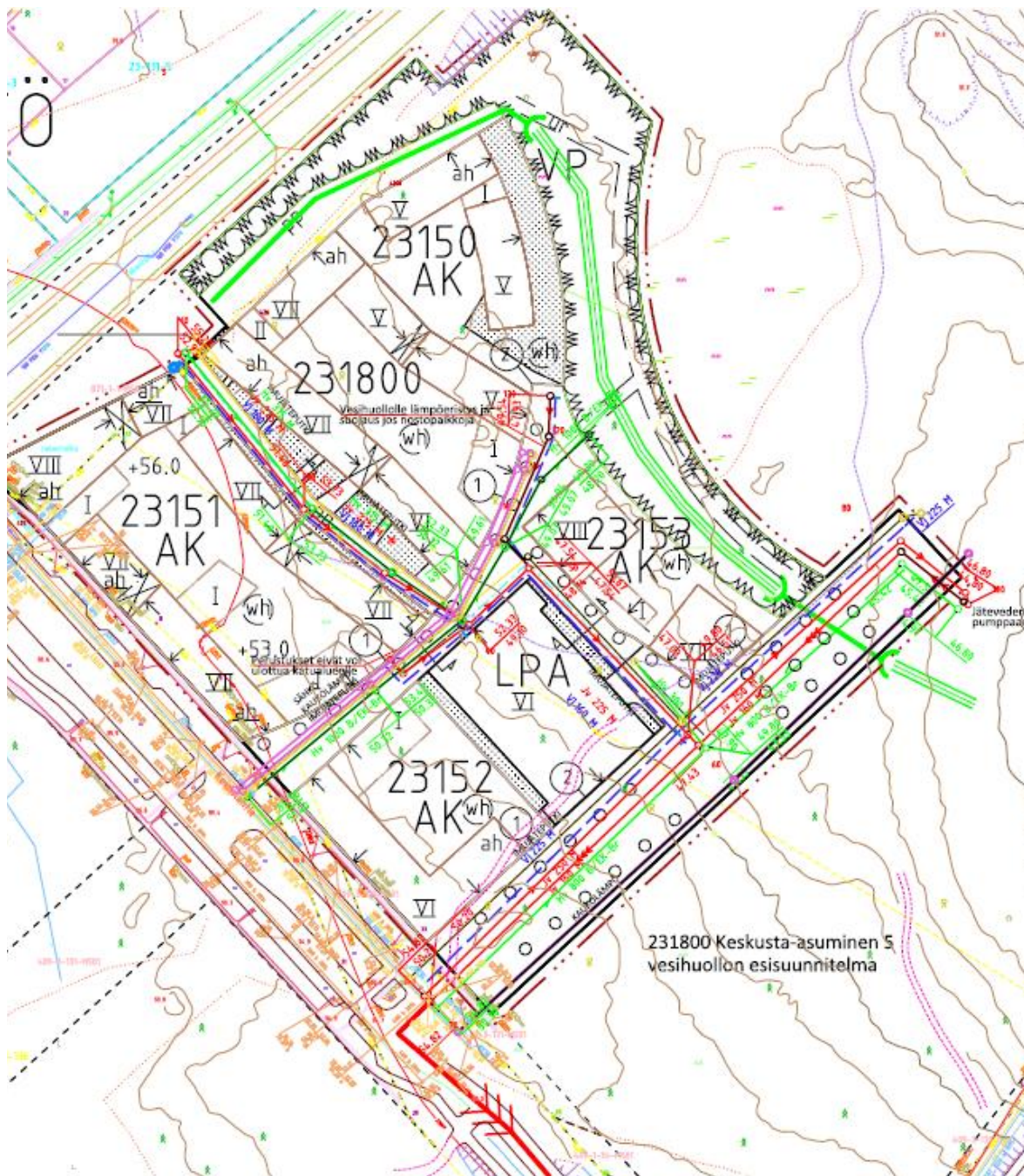


Liite 4. Havainnekuva ja alueleikkaukset



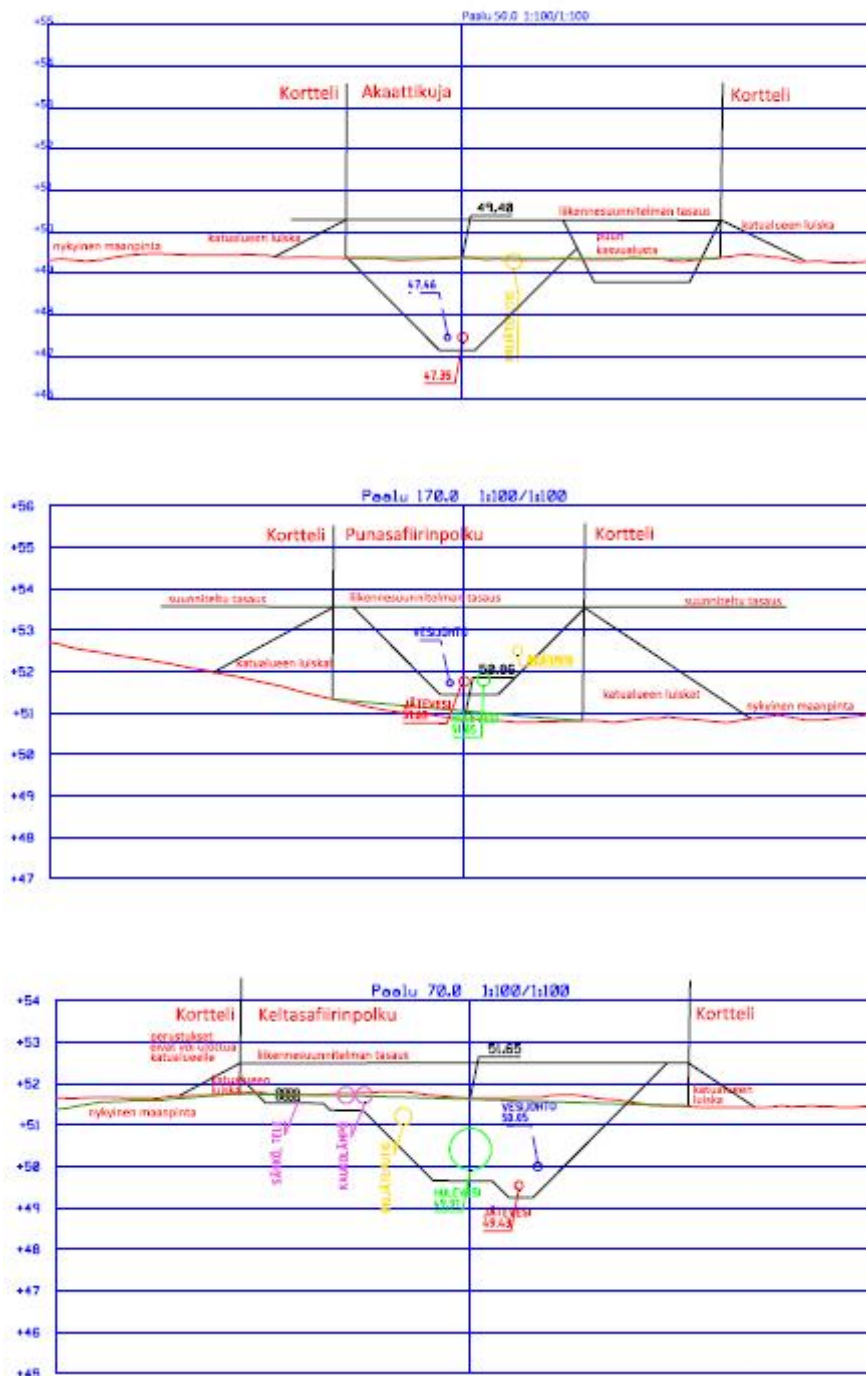
Katujen yleissuunnitelma / Trafix Oy



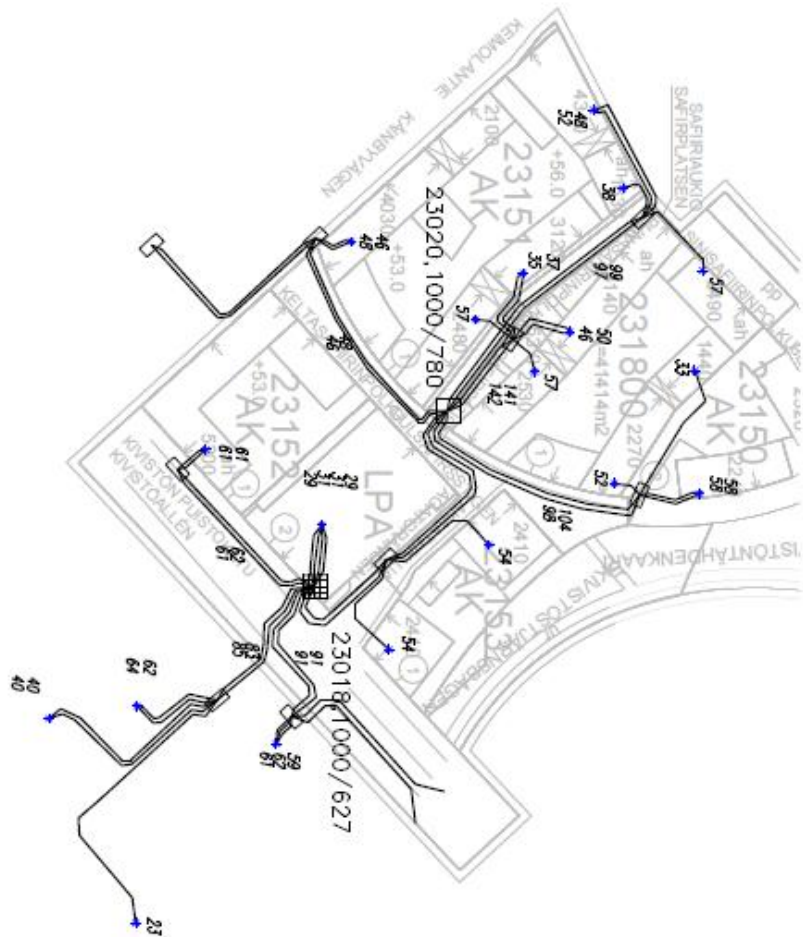


Liite 6. Vesihuollon yleissuunnitelma

POIKKILEIKKAUKSET



 VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY PLG5, 01301 VANTAA Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517		Paperikoko (mm x mm) A4	
KAUP. OSA	23 KIVISTÖ	SIUJIN.	SIUJIN. P.M.
OSOITE	KESKUSTA-ASUMINEN 5	TARK.	TARK. P.M.
TYÖ	ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 231800	SIUJIN.	SIUJIN. P.M.
	PIENJÄNNITTEVERKON YLEISSUUNNITELMA	PIIR. NRO	KARTTA
		HAUKE. NRO	
TUUSTUSPVM 12.01.2015			



Liite 7. Sähköverkon yleissuunnitelma ja muuntamoiden paikat

Kaupunginhallitus 26.1.2015 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot **Kivistön keskusta-asuminen 5** -asemakaavaehdotuksesta **nro 231800, Kivistö**. Lausuntoja pyydettiin 9 kpl ja saatiin 6 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 KEIMOLAN OMAKOTIYHDISTYS RY	–	
NRO 2 KESKI-UUDENMAAN PELASTUS- LAITOS	Pelastusviranomaisen on esittänyt huomioita asemakaavan muutokseen osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheessa. Lisäksi pyytää huomioimaan, että asuinrakennuksen kerrosluvun ylittäessä kahdeksan kerrosta, tulee huomioida paloturvallisuudelle asetetut lisävaatimukset esim. poistumisteissä.	-
NRO 3 ELISA OYJ	–	
NRO 4 FINAVIA OYJ	Kaava-alueen asuntokerrostalokorttelit sijaitsevat Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelusta laaditun v. 2025 ennusteen melukäyrän $L_{den} > 55$ dB vieressä tai osittain sisäpuolella. Kaavamääräyksessä asetettu asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL vähintään 35 dB lento- ja liikennemelua vastaan vähentää sisätilojen meluhäiriötä, mutta asuinpihojen meluntorjuntatoimena rakentamisjärjestyksellä tai muilla tunnetuilla ulkotilan avoimeksi jättävillä toimilla ei ole vaikutusta lentokonemeluun ulkotiloissa.	Kaavamääräyksiä on tarkistettu: pihatiloja edellytetään suojattavan katoksin lentomelulta ja kattomateriaalien valinnoin ei saa edesauttaa lentomelun heijastusvaikutuksia.
NRO 5 UUDENMAAN ELY-KESKUS	ELY-keskus puoltaa kaavaehdotuksen hyväksymistä sillä huomautuksella, että kaavamääräystä ah-merkinnän (asumista palvelevat yhteistilat) osalta korjataan siten, että liiketilojen sijoittaminen myös sallitaan.	Ah -merkintä sisältää liike-, palvelu- ja työtilat.
NRO 6 VANTAAN ENERGIA OY	–	
NRO 7 LIIKENNEVIRASTO	Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaista rautatiealuetta muutettavaksi puistoalueeksi siltä osin, kuin sitä ei tarvita radanpidon tarpeisiin. Liikennevirasto ei näe estettä kyseisille käyttötarkoituksen muutoksille. Liikennevirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maan- ja metsäministeriön osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.	-

NRO 8 HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄ	Ei huomautettavaa.	-
NRO 9 HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT	Alueen tulevissa suunnitteluvaiheissa on tehtävä tiivistä yhteistyötä HSY:n vesi-huoltoasiantuntijoiden kanssa ja vesi-huollon kustannuksia tulisi tarkentaa.	Ehdotusvaiheessa on saatu lisää tietoa kustannuksista, jotka tiedot on lisätty selostukseen.

NRO 2 KESKI-UUDENMAAN PELASTUSLAITOS

Lausunto:

"Pelastusviranomaisen on esittänyt huomioita asemakaavan muutokseen osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheessa.

Lisäksi pyydämme huomioimaan, että mikäli asuinrakennuksen kerrosluku ylittää kahdeksan kerrosta, tulee huomioida paloturvallisuudelle asetetut lisävaatimukset esim. poistumisteissä. Myös ullakko, mikäli sinne sijoitetaan pääkäyttötarkoitukseen kuuluvia tiloja, katsotaan paloteknisesti kerrokseksi."

Vastine:

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheessa esitettyihin huomioihin on vastattu: "Osoitteiden selkeys ja loogisuus on huomioitu nimistösuunnittelussa ja tonttiliittymät sijoitetaan osoitteen mukaisesti mahdollisuuksien mukaan. Rakennusjärjestys määrittää palomuurin rakentamisen ehdot ja ohjaa rakennussuunnitteluvaihetta. Asuinrakennukset on sijoitettu tonteille siten, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista. Kansirakenteet ja istutettavat puut on huomioitu pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa. Rakennussuunnitteluvaiheessa varmistetaan, että erityisasumiselle varattavat rakennukset varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla. Sammutuslaitteiston tarvitsema vesimäärä huomioidaan kunnallistekniikan suunnittelussa."

Asuinrakennusten kerrosluku ei ylitä kahdeksaa kerrosta eikä paloturvallisuuden lisävaatimukset koske asemakaavasuunnitelmaa. Asuinrakennusten paloturvallisuus varmistetaan rakennuslupavaiheessa.

Tarkistukset:

-

NRO 4 FINAVIA OYJ

Lausunto:

Finavia Oyj toteaa, että kaava-alue sijaitsee pääosin Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristölupapäätöksen mukaisella lentokonemelusta laaditun vuoden 2025 ennusteen (ns. uusi verhoikäyrä) L_{den} 50 - 55 dB alueella. Ympäristölupapäätöksen meluennustetta koskevat valitukset korkein hallinto-oikeus hylkäsi 21.1.2015 antamallaan päätöksellä. Pieni osa kaava-alueen eteläreunasta sivuaa em. ennusteen L_{den} 55 dB -käyrän meluisampaa puolta.

Finavia pyytää kiinnittämään huomiota vakiintuneeseen käytäntöön, jonka mukaan asumista tai muita melulle herkkiä uusia toimintoja ei kaavoituksella osoiteta $L_{den} > 55$ dB -melualueelle. Melualueiden lisäksi Finavia yleisesti suosittelee suojavyöhykettä melulle herkkien maankäyttömuotojen sijoittamiselle, jotta mahdollisilta viihtyvyyshaitoilta välttyttäisiin.

Finavia pitää erittäin hyvänä Vantaan kaupungin Kivistön alueella omaksumaa määräystä, jonka mukaan asuntojen ääneneristys lentokone- ja muuta ympäristömelua vastaan on oltava tehokkaampi kuin muilla alueilla. Kaavamääräyksissä asetetut asuinrakennusten ääneneristävyysvaatimukset vähentävät melua rakennusten sisäpuolella, mutta eivät edistä viihtyvyyttä ulkoalueilla.

Vastine:

Asemakaavatyö perustuu maankäyttö-rakennuslain mukaisesti Uudenmaan maakuntakaavan ja Marja-Vantaan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan lentoliikennemelua koskeviin määräyksiin ja asumisen rakentamisedellytyksiin. Kaava-alue sijoittuu Marja-Vantaan osayleiskaavan lentomelun verhoikäyrän m3:n puolelle, kuitenkin m3:n ja m2:n välisen rajan läheisyyteen. Kyseinen lentomeluvyöhyke m3 ei aseta esteitä asumisen sijoittumiselle. Sen sijaan m2 -vyöhykkeelle ei saa sijoittaa melulle herkkiä toimintoja, mutta asutuksen vähäinen täydentäminen on mahdollista.

Finavian laatimien uusien lentomelun leviämisenennusteiden aineisto on osa Helsinki-Vantaan ympäristölupaa, josta on pitkän valituskierroksen jälkeen tehty päätös Korkeimmassa hallinto-oikeudessa tammikuussa 2015. Ympäristölupaa koskevat valitukset hylättiin. Päätöksessä ei kuitenkaan kumota em. korkeamman asteen kaavojen sisältämiä lentomelumääräyksiä eikä niiden käyttöön oteta kantaa. Finavian lausunnossa todetaan, että - vain - pieni osa Kivistön keskusta-asuminen 5 kaava-alueella sijoittuu uusien ennusteiden mukaiselle m2:n eli kovemman lentomeluvyöhykkeen alueelle. Marja-Vantaan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaan asutuksen vähäinen täydentäminen on tällä lentomeluvyöhykkeellä mahdollista. Kaavaratkaisu noudattaa tätä osayleiskaavan periaatetta.

Finavian ja Vantaan kaupungin kesken käydyssä neuvottelussa 18.1.2015 on käsitelty vastaavaa lausuntoa koskien asemakaavatyötä Kivistön kaupunkikeskus 1, nro 230800. Neuvottelussa Finavian edustajat totesivat, ettei heillä ole ollut huomautettavaa Kivistön alueen suunnitteluun, päinvastoin kuin joissain muissa pääkaupunkiseudun hankkeissa. Kyseisessä neuvottelussa todettiin lisäksi, että kaupunkikeskuksen asemakaavamääräyksiä täydennetään 1) edellyttämällä asuntopihoja osin katettavaksi ja 2) edellyttämällä, että kattomateriaalien valinnoin ei saa edesauttaa lentomelun heijastusvaikutuksia. Samat määräykset lisätään nyt keskusta-asuminen 5:n kaavatyöhön.

Asuntojen sisätilat saadaan rakenteellisesti meluttomiksi rakentamistapaa koskevilla määräyksillä. Finavian kanssa on sovittu aiemmin, että Kivistön keskustan asumisen kaavoissa käytetään astetta tiukempia melun torjuntamääräyksiä, kuin Vantaalla yleensä. Pihojen meluttomuuden varmistamiseksi määrätään korttelipihoille toteutettavaksi lentomelulta ja säältä suojaavia katoksia.

Tarkistukset:

Asemakaavan määräyksiin lisätään: "Kortteleissa 23150 - 23153 ei saa kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin edistää melun heijastusvaikutuksia. Asuinkortteleiden pihatilat tulee osittain kattaa säältä ja melulta suojaavilla katoksilla. Katoksia tulee toteuttaa vähintään 100 m² korttelipihakokonaisuutta kohden ja niitä ei lasketa rakennusoikeuteen."

NRO 5 UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto:

Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle ja seutuliikenteen radan varteen. Alueen kohdalla on keskustatoimintojen alueen kohdemerkintä.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu tehokkaan asumisen alueeksi (A1), joka rajautuu Kehäraan pohjoisessa. Alueen vieressä on keskustatoimintojen alueet (C).

Voimassa olevassa asemakaavassa on vain Kehäradan alue (LR) ja muu osa on kaavoituksen ulkopuolella.

Kaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa aseman läheisyyteen tukeutuvien asuinkorttelien toteuttaminen yleiskaavan mukaisesti. ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotus noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia ja esitetty asuntorakentaminen ajoittuu siten, että joukkoliikenteen hyödyntäminen varmistetaan valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaisesti.

Kaavaselostuksen mukaan tavoitteena on mahdollistaa kerrostalojen maantasokerrokseen pienimuotoisten liike-, työ- ja/ tai palvelutilojen (kivijalkakauppojen) sijoittuminen. Kaavamääräystä ah-merkinnän (asumista palvelevat yhteistilat) osalta on syytä korjata siten, että liiketilojen sijoittaminen myös sallitaan.

ELY-keskus puoltaa kaavaehdotuksen hyväksymistä edellä mainitulla huomautuksella.”

Vastine:

Voimassa olevassa asemakaavassa on Kehäradan alueen (LR) lisäksi myös katuaukiota.

Ah-merkinnän kaavamääräys sallii asumista palvelevien yhteistilojen lisäksi liike-, palvelu- ja työtilat.

Tarkistukset:

-

NRO 8
HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE –KUNTAYHTYMÄ**Lausunto:**

"Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausuu Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaavaehdotuksesta seuraavaa:

HSL kannattaa asemakaavaehdotuksessa esitetty tiivistä rakentamista Kivistön aseman välittömässä läheisyydessä. Tehokkaalla rakentamisella saadaan enemmän ihmisiä Kivistön aseman vaikutuspiiriin, sekä mahdollistetaan kävelyn ja pyöräilyn hallitseva osuus alueen sisäisessä liikenteessä. HSL pitää positiivisena sitä, että asemakaavaehdotuksessa pysäköinti on ratkaistu keskitetysti pysäköintilaitoksella, jonka sijainti mahdollistaa asuintalojen sijoittumisen mahdollisimman lähelle Kivistön asemaa.

HSL:llä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen."

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 9 HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT

Lausunto:

"Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Suunnittelualue on nykyisin rakentamatonta metsämaata eikä alueella ole rakennettua vesihuoltoa. Alueen länsipuolella Keimolantiellä on rakennettu vesihuolto. Itäpuolelle suunnitteilla olevan "Keskusta-asuminen 7" – asemakaava-alueen kunnallistekniikan rakentuminen tukee myös Keskusta-asuminen 5:n vesihuoltoa.

Suunnittelualueen yleisille alueille on rakennettava runsaasti uutta vesihuoltoa. Uusi vesihuolto on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa.

Kaavaselostuksessa on esitetty putkijätejärjestelmän ja vesihuollon yhteinen kustannusarvio, 790 000 €. Vesihuollon kustannuksia ei ole arvioitu erikseen. Selostuksessa ei ole myöskään esitetty uusien vesihuoltolinjojen kokonaispituutta.

Alueen tulevaisuissa suunnitteluvaiheissa on tehtävä tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa.

"

Vastine:

Ehdotusvaiheen jälkeen suunnittelu on edennyt ja on saatu tarkempaa tietoa kustannuksista. Vesihuollon kustannusarvioksi on laskettu 680 000 €. Uusien vesihuoltolinjojen kokonaispituus on 890 m. Kustannusarvio sisältää jätevedenpumppaamon.

Alueen tulevaisuissa suunnitteluvaiheissa tehdään tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa.

Tarkistukset:

Selostusta tarkistetaan kustannusten osalta: "Vesihuollon kustannusarvioksi on laskettu 680 000 €. Uusien vesihuoltolinjojen kokonaispituus on 890 m. Kustannusarvio sisältää jätevedenpumppaamon."



10 § **Asemakaavamuutos 002212 sekä tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Linkokuja 4 - 6 / TLA**

VD/3221/10.02.04.01/2013

LV/TLA/TKA/SRU

Kaavamuutoksessa pienteollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla olemassa olevia asuinrakennuksia saa kunnostaa ja käyttää asumiseen TP5, muuttuu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi TKT. Rakennusoikeus kaksinkertaistuu (lisäys 3 460 k-m²). Samalla selkeytetään lähivirkistysalueen kaavamerkinnät.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 40105 sekä virkistysaluetta, kaupunginosassa 40 Ylästö.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 40105.

Alue sijaitsee osoitteessa Linkokuja 4 – 6.

Kaavan hakija

Keskinäinen Kiinteistö Oy Linkokuja 4 – 8.

Maanomistus

Keskinäinen Kiinteistö Oy Linkokuja 4 – 8, virkistysalueen osalta Vantaan kaupunki.

Kaavan valmistelu

Kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta TT.

Voimassa oleva asemakaava

Alue on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla olemassa olevia asuinrakennuksia saa kunnostaa ja käyttää asumiseen (TP5), sekä puisto- ja lähivirkistysalueita (P, VL). Korttelin tontti-tehokkuus on $e = 0,25$, rakennusoikeus 3 460 k-m² ja suurin kerrosluku kaksi.

Nykytilanne

Linkokuja 6 – 8:n tontilla on teollisuushalli (2 377 k-m²) vuodelta 1989, tontin rakennusoikeus on käytetty kokonaan.

Linkokuja 4:n tontilla on pysäköintikenttä.

Linkopuistossa on pieni huoltorakennus.

Asemakaavamuutos

Keskinäinen Kiinteistö Oy Linkokuja 4 – 8 hakee asemakaavamuutosta rakennusoikeuden nostamiseksi, tonttien yhdistämiseksi ja istutusalueiden pienentämiseksi. Tällöin tontin käytettävyys paranee.

Asemakaavamuutoksessa kortteli muuttuu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi TKT, jolle ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja, vastaavasti kuin naapuritontilla. Alueen rakennusoikeus kaksinkertaistuu. Tonttitehokkuudeksi tulee $e = 0,50$, rakennusoikeudeksi 6 919 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi kolme.

Rakennusoikeutta tarvitaan toiminnan laajentamiseksi.

Istutettavia tontinosia on pienennetty käyttöpihan laajentamiseksi.

Samalla Linkopuiston lähivirkistysalueen asemakaavamerkintöjä on selkeytetty.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 7.3.2014.



Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 15.3.2014, internetissä ja kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla.
Mielenpitoet 5 kpl on esitetty vastineineen kaavaselostuksessa.
Asemakaavamuutosta ei ole vastustettu.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutuskustannukset maksaa hakija Keskinäinen Kiinteistö Oy Linkokuja 4 – 8 ja kaupunginhallitukselle esitetään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (775 €), yhteensä 8 775 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 12.10.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002212 sekä tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Linkokuja 4 – 6,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Keskinäinen Kiinteistö Oy Linkokuja 4 – 8 maksaa muutuskustannukset (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (775 €), yhteensä 8 775 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 12.10.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto ja Teuvo Kuparinen

Linkokuja 4 – 6



Asemakaavamuutoksen ja maanalaisen asemakaavan selostus sekä tonttijaon muutos, joka koskee 12.10.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002212 ja 403100ma

1. Perus- ja tunnistetiedot



Linkokujan tontin sisäänajo pohjoisesta.

TKa 2015

Asemakaavamuutos 002212

Vantaan kaupungin kaupunginosa 40 Ylästö
osa korttelia 40105 sekä virkistysalue.

Maanalainen asemakaava 403100ma

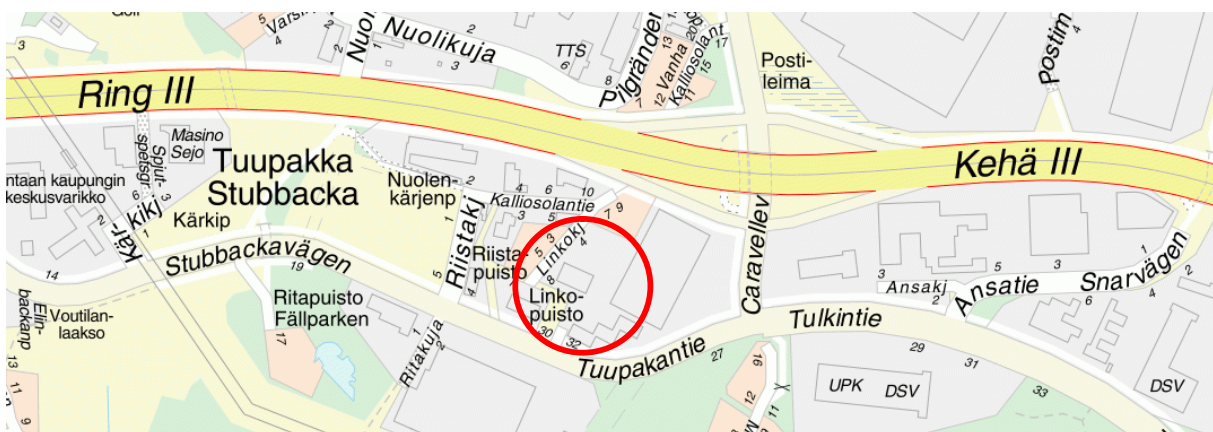
Raakavesitunneli

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 40105

Kaava-alueen sijainti

Linkokuja 4 – 8 ja Linkopuisto, Tuupakantien pohjoispuolella



Sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä



Tontti Linkokujan suunnasta.

TKa 2015

Keskinäinen Kiinteistö Oy Linkokuja 4 – 8 hakee asemakaavamuutosta tonttitehokkuuden nostamiseksi $e = 0,25$:stä $0,50$:een (lisäys 3 459 k-m²), tonttien yhdistämiseksi ja istutusalueiden pienentämiseksi, jolloin toiminnan laajentaminen on mahdollista ja tontin käytettävyys paranee.

Alueella on työkoneita. Linkokuja 6 – 8 tontilla on teollisuushalli (2 377 k-m²) vuodelta 1989, tontin rakennusoikeus on käytetty kokonaan. Linkokuja 4:n tontti on rakentamaton. Linkopuistossa on pieni huoltorakennus.

Yleiskaavassa alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta TT.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla olemassa olevia asuinrakennuksia saa kunnostaa ja käyttää asumiseen (TP5) sekä puisto- ja lähivirkistysalueita (P, VL). Korttelin tonttitehokkuus on $e = 0,25$, rakennusoikeus 3 460 k-m² ja suurin kerrosluku kaksi.

Asemakaavamuutoksessa kortteli muuttuu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi TKT, jolle ei saa sijoittaa ympäristöä häiritseviä toimintoja, vastaavasti kuin naapuritontilla. Tonttitehokkuudeksi tulee $e = 0,50$, rakennusoikeudeksi 6 919 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi kolme. Alueen rakennusoikeus kaksinkertaistuu.

Rakennusoikeutta tarvitaan toiminnan laajentamiseksi.

Istutettavia tontinosia on pienennetty käyttöpihan laajentamiseksi.

Samalla Linkopuiston asemakaavamerkinnot ajantasaistetaan.

Asemakaavaan merkitään tonttijaon muutos (tontti 9).

3. Lähtökohdat

■ Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Yrittysaluetta. Linkokujalla on myös vanhoja asuinrakennuksia (1954-66).

Luonnonympäristö

Linkopuisto (entinen Voutilanpuisto) on kallioinen ja metsäinen, pääpuulajina on rauduskoivu. Tonteilla on leveät puustoiset istutetut reunat. Maaperä on kalliota, moreenia, silttiä ja savea. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.



Peruskartta vuodelta 1967, jolloin alueella on ollut omakotitaloja.



Maalajit.

■ Savi. ■ Siltti. ■ Hiekka. ■ Sora.
■ Moreeni. ■ Täytemaa, rakennettu alue.
■ Kallioinen alue. //// Kaksoismaalaji.

Rakennettavuus

Moreeni- ja kallioalueilla rakennukset perustetaan maanvaraisesti tiiviin moreenin ja/tai kallion varaan. Rakennusten perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Pohjavesi

Päijänne-tunnelin selvitysalueita kohdellaan I-luokan pohjavesialueena. Muuten alue ei ole pohjavesialuetta.

Rakennettu ympäristö

- Linkokuja 6 – 8 tontilla 40-105-6 on valkoinen teollisuushalli 2 377 k-m2 vuodelta 1989, tontin rakennusoikeus 2 377 k-m2 on käytetty kokonaan.
- Linkokuja 4:n tontilla 40-105-3 on rakentamaton asfaltoitu alue, tontin rakennusoikeus on 1 082 k-m2 käyttämättä.
- Linkopuiston keskellä on pieni Päijänne-tunnelin huoltorakennus.
- Naapuritonteilla on teollisuus-, toimisto- ja asuinrakennuksia.

Linkokuja on istutusten rajaama ja siellä on valkoisia ja vaaleita rakennuksia.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Linkokuja 6 – 8:n tontilla toimii Rotator Oy.

Virkistys

Linkopuistolla ei ole merkitystä virkistysalueena. Paikka on louhittu kolmelta sivulta eikä edes polkua ole syntynyt.

Liikenne

- **Autoliikenne:** Linkokujalle pääsee Tuupakantieltä Riistakujan ja Kalliosolantien kautta. Kalliosolantien liittymä Kehä III:lle poistettiin 2010.
- **Joukkoliikenne:** Tuupakantieltä 575 Martinlaakso – Tikkurila. Kehä III:lta 572 Myyrmäki – Mellunmäki, 574 Myyrmäki – Peijas ja 616 Helsinki – Kivistö.
- **Kevyt liikenne:** Linkokujalla ja Kalliosolantiella ei ole jalkakäytäviä.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita eikä inventoituja muinaisjäänköksiä.

Tekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka (vesijohto, jätevesiviemäri, kaukolämpö, sähkö, tietoliikenne). Kaava-alueen alittaa Päijänne-tunneli.

• Vesihuolto

Alueella on vesihuollon runkoverkosto. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonne vesi tulee Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta ja jonka vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, tilavuus on 4 500 m³. Alueen painetaso on noin +99.00 ... +85.00.

Jätevedet johdetaan Kehä III:n eteläreunaa pitkin Martinlaakson kautta Espooseen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

• Hulevedet

Hulevedet johdetaan alueella avo-ojissa ja hulevesiviemäreissä. Hulevedet ohjataan alueelta lounaaseen päättyen lopulta Ylästöntien kohdalla Vantaanjokeen.

• Päijänne-tunneli

Kaavamuutosalueen ali kulkee Päijänne-tunneli, jonka kautta kuljetetaan raakavettä pääkaupunkiseudulle. Tunnelin suoja-alue kattaa 200 metrin levyisen vyöhykkeen tunnelin molemmin puolin sen keskilinjasta mitattuna.

Alueella tapahtuva toiminta ei saa vaarantaa Päijänne-tunnelin veden tai pohjaveden laatua. Alueiden käytössä on otettava huomioon raakaveden ja tunnelin suojaamiseksi tarvittavat toimenpiteet.

Päijänne-tunneli on otettava huomioon tunnelin vaikutusalueella rakennettaessa. Raakavesitunnelin suoja-alueella ei kalliota saa louhia tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erityisselvitystä.

Suoja-alueella tulee louhintatöissä ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittava tärinätaaso. Toimenpiteitä suunniteltaessa tulee olla yhteydessä Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:öön. Kemikaali- ja öljytuoteonnettomuuksien varalta ojat on Päijänne-tunnelin vaikutusalueella tiivistettävä siten, etteivät haitalliset aineet pääse imeytymään maaperään. Laaditun ohjeen "Ohje Päijänne-tunnelin suojaustarpeen huomioon ottamisesta Vantaalla, 12.1.2001" mukaisesti kaavamuutoksesta pyydetään lausunto Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:ltä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

• Lentomelu

Alueen lentomelutaso Lden 55 - 60 dB edellyttää toimistotiloilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 32 dB ääneneristävyyttä.

Ilmailulaitos 4.12.2002; Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.

• Tiemelua

Alueelle kantautuu tiemelua Kehä III:lta ja Tuupakantieltä. Alueen tiemelutaso on 50 - 60 dB (2011 päivä ja ennuste 2030), mikä edellyttää toimistotiloilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 25 dB ääneneristävyyttä. Lentomelu on määräävä. Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi => Ympäristö => Melu.

Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.

Maanomistus

Tontit omistaa Kiinteistö Oy Linkokuja 6–8 ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Linkokuja 4–8. Linkopuiston omistaa Vantaan kaupunki.

■ Suunnittelutilanne

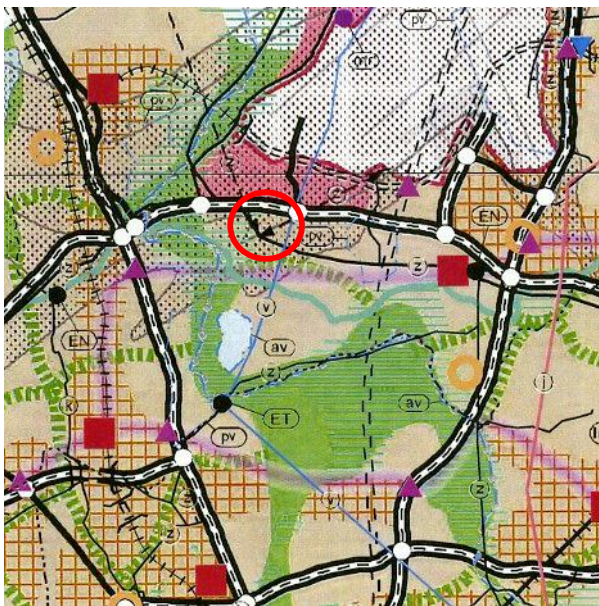
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm. että työpaikka-alueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta. Valtioneuvosto 13.11.2008. → Hanke on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta ja lentomelualueutta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita.

→ Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viherysteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Liikennetunneli.
- Raakavesitunneli.
- 400 kV voimalinja.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta TT. Yleiskaavamääräyksen mukaan alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Yleiskaavaan on merkitty lentomeluvyöhykkeet, joita ei vahvistettu. Alueen kautta on osoitettu raakavesitunneli (v). Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. → Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



Vantaan yleiskaava.

- **TT** Ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alue.
- **VL** Lähivirkistysalue.
- (luo)- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
- (m1)- Lentomeluviyöhyke 1 (Lden yli 60 dB).
- (V)- Raakavesitunneli.
- o o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- / / / / Kyläkuvallisesti merkittävä alue.
- Alueen raja.
- - - - Osa-alueen raja.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

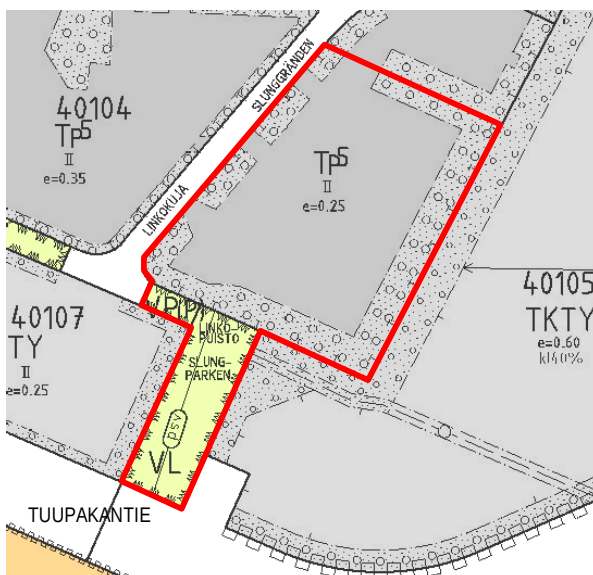
Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat ensimmäiset asemakaavat:

- 400500, Tuupakka 2A, vahvistanut sisäasiainministeriö 12.1.1981
- 402800, Tuupakka 3, hyväksynyt kaupunginvaltuusto 18.1.1999

Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alueen tontit ovat pienteollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla olemassa olevia asuinrakennuksia saa kunnostaa ja käyttää asumiseen, TP5. Tonttitehokkuusluku on $e = 0,25$ ja suurin kerrosluku kaksi (II). Tonttien 3 ja 6 pinta-ala on yhteensä 13 838 m² ja rakennusoikeus 3 460 k-m². Tonteilla ovat leveät istutettavat alueen osat.

Lisäksi asemakaavassa on Linkopuiston puisto- ja lähivirkistysalueita (P, VL), jossa kulkee raakavesitunneli (psv).



Ajantasa-asemakaava.

- **TKTY** Ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue.
- **TP⁵** Pienteollisuusrakennusten korttelialue, jolla olemassa olevia asuinrakennuksia saa kunnostaa ja käyttää asumiseen.
- **TY** Ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue.
- **VL** Lähivirkistysalue.
- **VP** Puisto.
- 40105** Korttelin numero.
- II** Suurin kerrosluku (room. numeroin).
- $e=0,25$ Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
- (psv)- Raakavesitunneli.
- o o o o Istutettava korttelinosa.
- Kaavamuutosalueen raja.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi



Linkopuisto.

TKa 2015

Nykyiset asemakaavamääräykset:

- Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneritys lentomelua vastaan tulee keittiöitä lukuun ottamatta olla vähintään 35 dB. Toimisto- ja työhuonetiloissa tulee vastaava arvo olla vähintään 25 dB.
- Teollisuus-, varasto- tms. käytössä olevilla alueilla saa asuntoja rakentaa kiinteistön tai laitoksen hoitohenkilökuntaa varten.
- Istutettavalla korttelinosalla olevia puita tulee säilyttää ja uusia puita istuttaa niin, että 3 m korkeiden puiden määrä on vähintään 7 kpl kutakin tontin alkavaa 1000 m² kohti.
- Korttelialueella tulee vähintään 3 metrin korkuisia puita säilyttää ja tarpeen vaatiessa istuttaa uusia puita niin, että 3 m korkeiden puiden määrä on vähintään 8 kappaletta kutakin alkavaa tontin 1000 m² kohti.
- Rakennusten korkeus saa olla enintään 12 m.
- Asuntoa kohden on rakennettava vähintään 30 m² ulko-oleskelu- ja leikki-tilaa.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,5 ap/asunto ja lisäksi 1 ap jokaista alkavaa kerrosalan 150 m² kohden.

Vantaan karttoja, kaavoja ja ilmakuvia voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

Muut suunnittelua rajoittava tekijät

- **Päijänne-tunnelin** suoja-alue käsittää keskilinjasta mitattuna 200 m levyisen vyöhykkeen tunnelin molemmin puolin.
- **Radon:** Säteilyturvakeskus suosittelee Ylästössä radonturvallista rakentamista.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Linkopuisto Tuupakantien suunnasta.

TKa 2015

Kaavamuutoshakemus

Keskinäinen Kiinteistö Oy Linkokuja 4 – 8 haki kaavamuutosta 8.8.2013 seuraavasti:

- 1) tonttien 3 ja 6 yhdistäminen yhdeksi tontiksi, tontit ovat nyt yhden käyttäjän hallinnassa, kulku tonteille samasta liittymästä
 - 2) tonttien tehokkuuden nosto $e = 0,6$ ja kaavamerkintä TTV (kuten rajanaapurilla)
 - 3) istutettavien viheralueiden rajaaminen kapeammaksi [katu]alueita vasten
 - 4) ajoyhteys tonteille 3 ja 6 Tuupakantie 32:n liittymän kautta.
- Kalliosolantien liittymä poistettu Kehä III:lle ja Linkokujan / Kalliosolantien liittymä osoittautunut vaaralliseksi yhdistelmäajoneuvoille.

Maanomistaja muutti 22.10.2014 kirjatulla kirjeellä kaavamuutoshakemustaan siten, että tehokkuusluvaksi merkitään $e = 0,5$ hakemuksessa esitetyn $e = 0,6$ sijaan.

Suunnitteluohjelma

Kaavatyö otettiin kaupunkisuunnittelun syksyn 2013 suunnitteluohjelmaan, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2013 hyväksyi ohjeellisena.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin 7.3.2014, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamaan 17.4.2014 mennessä.
- **Kaavan vireille tulo** ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 15.3.2014, internetissä ja kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla.
- **Kaavan vaihe** ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 14.3.2015.
- **Asemakaavasuunnittelija** oli tavattavissa 18.3.2014 klo 13 – 14 kaupunkisuunnittelun tiloissa, Kielotie 28.
- **Osallisia** kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Liikennevirasto, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oyj, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 11.4.2014, saapunut 14.4.2014:

--- Uuden linjastosuunnitelman mukaan alueen hyvät yhteydet säilyvät tulevaisuudessakin: Kehä III:lla bussi liikennöivät 10 – 15 minuutta välein Myyrmäen ja Hakunilan suuntiin, Tikkurilaan ja Helsinkiin tarjotaan ruuhka-aikoina vaihdoton yhteys kaksi kertaa tunnissa.

HSL pitää vanhojen alueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta olemassa oleville palveluille saadaan lisää käyttäjiä.

HSL:llä ei ole tarvetta antaa lausuntoa tämän kaavaprosessin myöhemmissä vaiheissa.

2. Museovirasto, 14.4.2014, saapunut 15.4.2015:

Museovirasto toteaa, ettei sillä ole kaavamutokseen arkeologisen kulttuuri-perinnön osalta huomautettavaa. Kaava-alueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänneksiä. Tiedot perustuvat vuoden 2005 arkeologisen kulttuuriperinnön inventointiin. Kaavaa ei ole tarpeen lähettää Museovirastoon enää uudelleen lausunnolle sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon asemakaavan muutoksesta antaa Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo.

3. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 16.4.2014:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Verkostoyhteydet ovat Riistakujalta (vesijohto 110 m 1986, jätevesiviemäri 250 m 1986) ja Linkokujalla (vesijohto 110 m 1986, jätevesiviemäri 250 m 1986). Muutosehdotus ei edellytä niiden lisärakentamista tai siirtämistä. Asemakaavamuutosalueen poikki kulkee PSV:n raakavesitunneli, jonka päällä nykyinen varasto osittain sijaitsee. Kaava-alue on kokonaisuudessaan Päijänne-tunnelin suoja-alueella (suoja-alue on 200 m tunnelista). Kaavoituksessa tulee huomioida ja kaavaselostuksessa tarkentaa tunnelin ja sen suoja-alueen edellyttämät toimintarajoitukset.

➔ *Kaavassa annetaan Päijänne-tunnelia koskevia määräyksiä.*

4. Vantaan kaupunginmuseo, 16.4.2014:

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1989 rakennettu teollisuushalli sekä Päijännetunnelin huoltorakennus. Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon antaa Museovirasto.

5. Vantaan Energia, 17.4.2014:

- **Sähköverkko:** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitekaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteiden 1 ja 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- **Kaukolämpöverkko:** Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpösiirtolinja liitteen 3 mukaisesti. Vantaan Energia

Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa otetaan huomioon siirtolinjan mahdollinen siirtotarve. Mikäli kaukolämpöjohtoja pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1983 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

→ *Johdot ilmenevät kaupungin johtokartalta eikä niitä merkitä asemakaavaan.*

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Muut neuvottelut

5.6.2015 puhelinneuvottelu maanomistajan (Rauno Lehtonen) kanssa. Sopiva tonttitehokkuusluku on $e = 0,50$.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtona harkittiin ajoyhteyttä Linkokujan tonteille myös Tuupakantieltä Linkopuiston kautta. Tästä luovuttiin, koska ajoyhteyden järjestämisestä syntyisi suuria kustannuksia mm. louhinnan vuoksi.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Vantaan kaupungilla kaavoitukseen osallistuivat
aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*
asemakaavasuunnittelija *Teuvo Kuparinen* (17.4.2015 asti)
yrityspalvelujohtaja *Leea Markkula-Heilamo*
tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*
liikenneinsinööri *Jaana Virtanen*
suunnitteluinsinööri *Elina Kettunen*
suunnitteluavustaja *Marko Hoffren*.

Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:tä edusti tj. *Arto Kallio*.

Asemakaavamuutosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 2.9.2015.

5. Asemakaavan kuvaus



Asemakaavamuutoksen havainnepiirros.

Kallaluoto 22.6.2015

Asemakaavamuutos

Korttelialueen käyttötarkoitus muuttuu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi TKT, jolle ei saa sijoittaa ympäristöä häiritseviä toimintoja, vastaavasti kuin naapuritontilla. Tontitehokkuudeksi tulee $e = 0,50$ ja siitä lasketuksi rakennusoikeudeksi 6 919 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kolme (III).

Rakennusoikeus kaksinkertaistuu.

Istutettavia tontinosia on poistettu ja pienennetty käyttöpihan laajentamiseksi.

Kaavamääräyksiä on lisätty mm. hulevesien käsittelyn ja Päijänne-tunnelin osalta. Tontille ei saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja ja räjähteitä valmistavaa, käsittelevää tai varastoivaa toimintaa harjoittavaa tuotantolaitosta. Hulevettä on puhdistettava ja sen virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä ja/tai maanalaisilla hulevesien tasausaltailla. Puhtaat kattovedet on imeytettävä tontille tai johdettava hulevesien tasausrakenteisiin. Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava hiekan- ja öljynerotuskaivojen kautta viemärissä suoja-alueen ulkopuolelle.

Rakennuksien ja niihin liittyvien rakenteiden, katosten ja aitojen tulee olla kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus. Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti nousta lentoesteiden korkeusrajoituspintoja ylemmäksi. Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden lento- ja tiemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Uusi rakennusoikeus:

- Linkokuja 4 – 8: ala 13 837 m² x 0,50 => 6 919 k-m², rakennusoikeus kasvaa 3 460 k-m².

Maanalainen asemakaava

Kaavaan merkitään raakavesitunneli (rvt).

Kaavaratkaisun perustelut

Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Päijänne-tunneli on rakennettu paikalleen.

Leveillä istutusalueilla on aikanaan (1981) tavoiteltu suojaa asumiselle, joka kuitenkin sijaitsee lentomelualueella. Kaavoituksen myötä Tuupakka on kehittynyt yritysalueeksi, vaikka alueella vielä asutaankin. Alueelle sijoittuvien toimintojen tulee olla ympäristöhaittoja aiheuttamattomia.

Rakennettu ympäristö

Alueelle voidaan rakentaa lisää teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja.

Luonnonympäristö

Tonttien istutusalueet pienenevät.

Liikenne

Kalliosolantien ja Linkokujan risteyksen kaarre on loivennettu. Linkokujalle ja Kalliosolantielle on mahdollista rakentaa jalkakäytävät.

Nykyisin käytettävät pysäköintinormit ovat: teollisuus 1 ap / 100 k-m², varastot 1 ap / 150 k-m², toimistot 1 ap / 50 k-m².

Tonttijaon muutos

Asemakaavaan merkitään tonttijaon muutos, jossa korttelin 40105 tontit 3 ja 6 yhdistetään tontiksi 9.

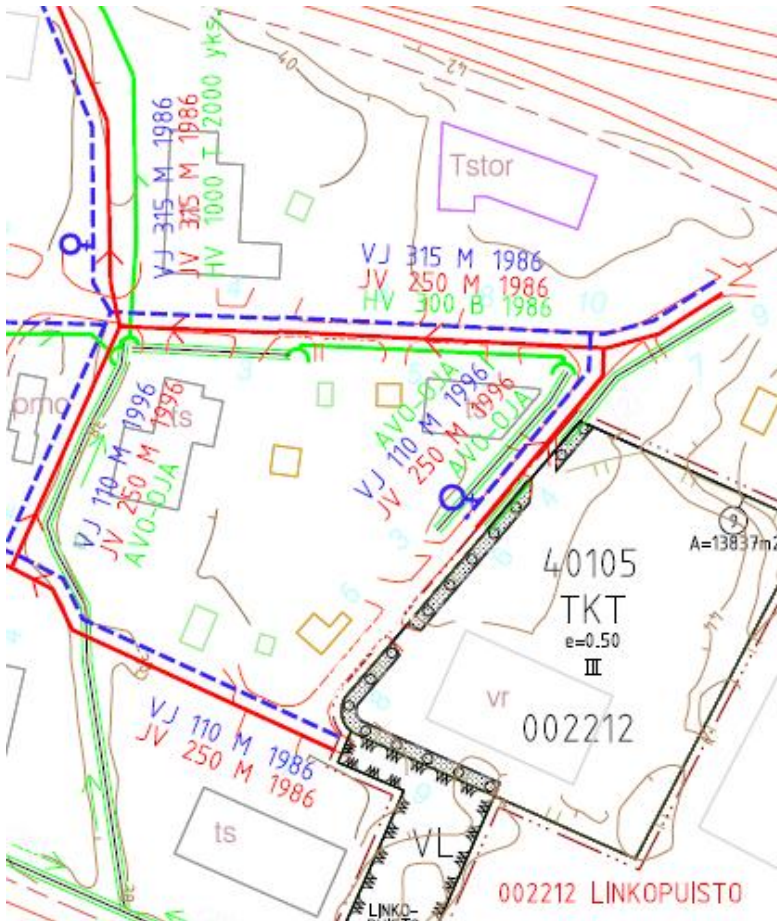
Ympäristön häiriötekijät

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen osalta ääneneristävyydeksi lento- ja tiemelua vastaan määrätään ΔL 32 dB.

Nimistö

Nykyinen nimistö:

- **Linkokuja, Slunggränden**, 1982 metsästysaiheesta, mikä johtuu siitä, että alue on ollut vanhojen joenvarsikylien metsästysmaita.
- **Linkopuisto, Slungparken**, 2013 Voutilanpuiston (1980) sijaan, koska puisto sijaitsee kaukana Voutilan kylästä, mutta on Linkokujan päässä.



Vesihuollon yleissuunnitelma

Elina Kettunen 28.8.2015

Tekninen huolto

• Vesihuolto

Kaavamuutosalue liitetään rakennettuun vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja kadun avo-ojaan Linkokujalla. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei ole tarpeen laajentaa kaavamuutoksen vuoksi.

• Hulevedet

Tonteilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Viivytys voidaan hoitaa maanpäällisillä tai maanalaisilla hulevesirakenteilla. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sade-tilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussade-tilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien taso tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköinti-alueille hetkellisesti.

Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitin suunnittelussa on syytä varautua 50 mm sadetapahtumaan. Lisätietoja ja mitoitusohjeita löytyy kaupungin Internet-sivuilta. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

Alue tulee rakennetuksi tehokkaammin ja rakennettu ympäristö täydentyy. Istutusalueet pienenevät. Asfalttialueet laajenevat, mutta ne ovat toiminnan kannalta välttämättömiä. Rakentaminen vaikuttaa työllisyyteen ja talouteen. Lisärakentaminen lisää jonkin verran liikennettä Linkokujalla ja Kalliosolantiellä. Teollisuus- ja varastoalueilla liikennemäärän lisäys riippuu tulevasta toiminnasta, joten sitä ei voida arvioida tarkasti. Liikennetuotos ei käytännössä kasva paljon, koska ulkovarastointia siirtyy sisätilaan.

Maankäytön muutos

Käyttö-tarkoitus	Ennen muutosta		Muutoksen jälkeen		Nettovaikutus	
	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
TKT	-	-	13 838	6 919	+ 13 838	+ 6 919
TP5	13 838	3 459	-	-	- 13 838	- 3 459
VP, VL	2 972	-	2 972	-	0	0

6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.
Rakennusluvasta ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Vantaalla 12.10.2015

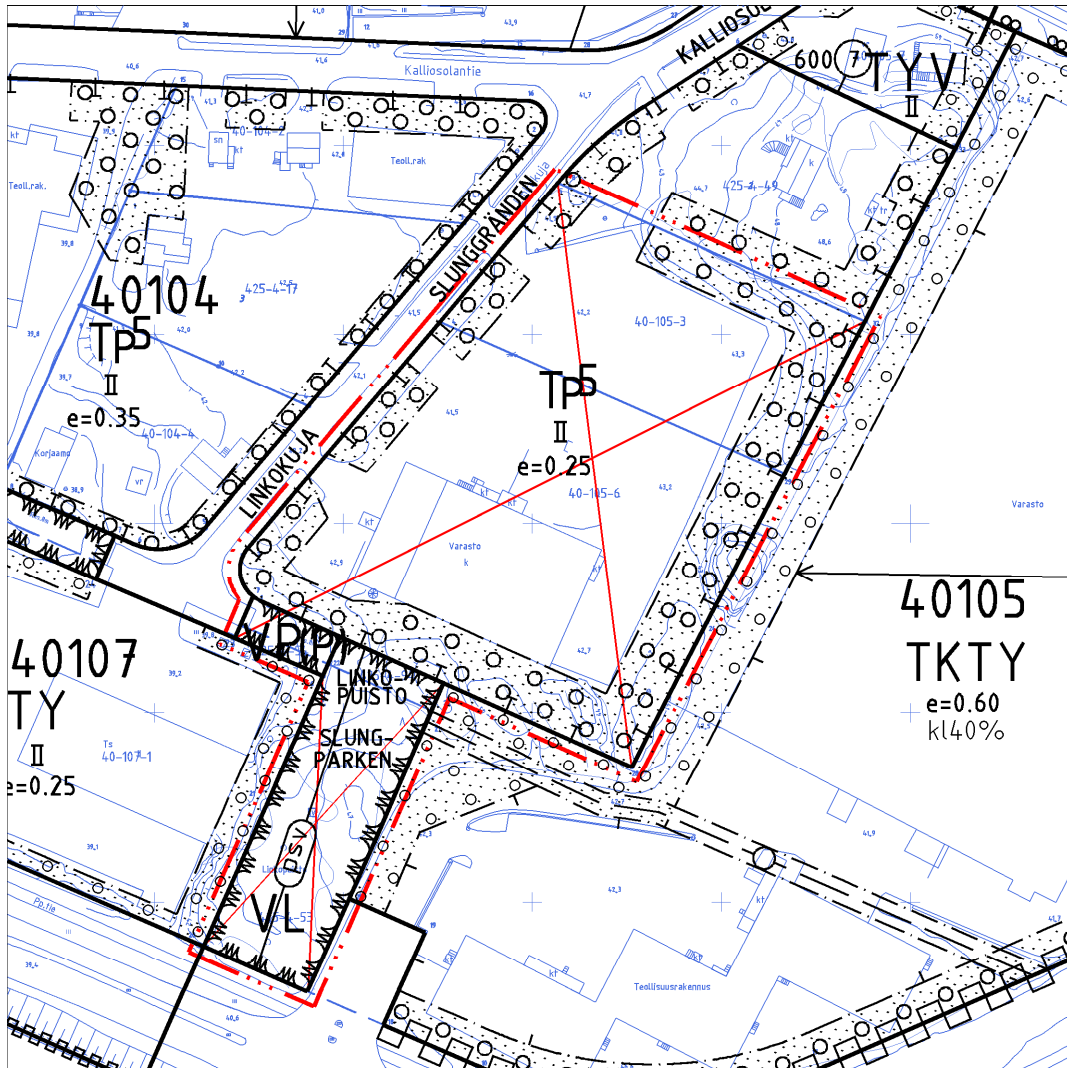
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö



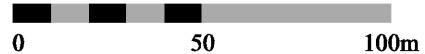
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Laatijan yhteystiedot:
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto
Kielotie 28, 01300 Vantaa
p. (09) 8392 2675
timo.kallaluoto@vantaa.fi

Asemakaavan muutosehdotus



POISTETTAVAT MERKINNÄT





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 50 100m

Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer002212
403100ma

12.10.2015

687495, 686495

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 40Vanda stad
Stadsdel 40**YLÄSTÖ****ÖVITSBÖLE**Asemakaavan muutos
Osa korttelia 40105 sekä virkistysaluetta.Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 40105 samt rekreatiomsområdeTonttijaon muutos
Osa korttelia 40105.Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 40105.Maanalainen asemakaava
Raakavesitunneli.Underjordisk detaljplan
Råvattentunnel.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava- alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten kortteli-
alue.Alueelle saa sijoittaa vain ympäristöhaittoja aiheutta-
mattomia toimintoja.Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulko-
kuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tiemelua
vastaan on oltava vähintään 32 dB.Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tila-
päisesti nousta lentoesteiden korkeusrajoituspintoja
ylennäksi.Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään
kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai
puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä
liikenne-, katu-, puistoalueeseen tai naapuritonttiin rajoit-
tuvalta osaltaan.Hulevedet on viivytettävä tontilla ennen johtamista yleiseen
hulevesijärjestelmään.

Rakennuslupa on liitettävä hulevesisuunnitelma.

Rakennuksen ja niihin liittyvien rakenteiden, katosten ja ai-
tojen tulee olla kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan yhte-
näinen kokonaisuus.Rakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastuslai-
toksen raskaalla ajoneuvokalustolla on mahdollista operoi-
da vähintään rakennusten kolmelta sivulta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

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



Lähevirkistysalue.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

Korttelin numero.

 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleis-
sen alueen nimi. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuk-
sen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-
alaan.

LINKOPIUSTO

III

e=0.50

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri-, lager- och kontors-
byggnader.På området får placeras endast sådana verksamheter
som inte stör omgivningen.Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägbuller i kontor-
och motsvarande tysta arbetslokaler ytterväggar ska
vara minst 32 dB.Det är förbjudet att ens tillfälligt uppsätta någon som helst
struktur, anläggning eller antenn som överskrider flyghind-
rens hinderytor.Den del av tomten som ska andäandas för lastning ska
avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande
staket eller med en av träd och buskar bestående plan-
teringszon utmed det avsnitt som gränskar mot trafik-, gatu-
och parkområde eller mot granntomt.Dagvattnet måste fördröjas på tomten innan det leds ner i
det allmänna regnvattenavloppet.

Till bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhantering.

Byggnaderna med anslutande konstruktioner, skärmtak och
inhägnader ska i fråga om stadsbild och material utgöra en
enhetlig helhet.Byggnaderna ska placeras på tomten så att det är möjligt
att operera med räddningsverkets tunga fordon på minst
tre av byggnadens sidor.

Minimiantalet bilplatser:

Industri	1 bilplats/100 m ² -vy
Lager	1 bilplats/150 m ² -vy
Kontor	1 bilplats/50 m ² -vy

Område för närrecreation.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

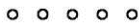
Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat
allmänt område.Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar
i byggnader, byggnad eller del därav.Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan
och tomtens yta.



Rakennusala.

Istutettava alueen osa.



Säilytettävä / istutettava puurivi.



Raakavesitunneli. Alueen käytössä on otettava huomioon raakaveden ja tunnelin suojaamiseksi tarvittavat toimenpiteet.

Raakavesitunnelin suoja-alue (200 metriä raakavesitunnelin keskiviivasta) koskevia määräyksiä:

Päijänne-tunneli on otettava huomioon tunnelin vaikutus-alueella rakennettaessa.
Raakavesitunnelin suoja-alueella ei kalliota saa louhia tunnelin painevesitasoon +43 m alapuolelta ilman erityis-selvitystä.
Suoja-alueella tulee louhintatöissä ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittava tärinätaso.
Raakavesitunnelin (Päijänne-tunnelin) suoja-alueelle ei saa sijoittaa sellaista toimintaa (esim. vaarallisten kemikaalien varastointia tai käsittelyä), joka voi vaarantaa Päijänne-tunnelin veden tai pohjaveden laadun.
Polttonesteiden käsittelyyn tai varastointiin tarkoitetut alueet on suojattava asianmukaisilla suojarakenteilla.

Suoja-alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavesiä likaavia aineita.

Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla.

Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava hiekan- ja öljynerotuskaivojen kautta viemärisä suoja-alueen ulkopuolelle.

Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

TONTTIIKAKO

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

Byggnadsyta.

Del av område som bör planteras.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Råvattentunnel. Vid användning av området ska åtgärder för skyddande av råvattnet beaktas.

För skyddsområde för råvattentunnel (200 meter från råvattentunnelns mittlinje) i detaljplanen gällande bestämmelser:

Päijännetunneln måste beaktas då man bygger på dess verkningsområde.

På råvattentunnelns skyddsområde får berg inte sprängas nedanför tunnelns tryckvattennivå +43 m utan specialutredningar.

Vid sprängningsarbeten på skyddsområdet måste risken för skador på tunneln och den tillåtna vibrationsnivån beaktas. I råvattentunnelns (Päijännetunnelns) skyddsområde får sådan verksamhet ej placeras (t.ex. upplagring eller behandling av farliga kemikalier) som kan äventyra kvaliteten på Päijännetunnelns vatten eller grundvattnet. Områden avsedda för behandling eller upplagring av flytande bränslen ska skyddas med lämpliga skyddskonstruktioner.

Inga flytande bränslen eller andra ämnen som smutsar ner grundvattnet får löst förvaras eller lagras inom grundvattenområdet.

Alla behållare avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen som är farliga för grundvattnets kvalitet måste placeras i en tät och täckt skyddsbassäng.

Bassängen ska ha en större volym än den största mängden vätska som lagras.

Lastnings- och lossningsområdena samt de områden som används för fordonstrafik och parkering ska isoleras med material som inte släpper igenom vatten. Regn- och smältvatten som samlas upp från området ska ledas ut från grundvattenområdet via sand- och oljeavskiljningsbrunnar i avloppet.

Byggnade, diken och schaktningar ska utföras, så att de inte orsakar förändringar i grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar i grundvattnets nivå.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __. 20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinaatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 19.08.2015
Kaavan nimi 002212 Ylästö 40 kaupunginosa
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 07.03.2014
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002212
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,6809 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 1,6809 **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 1,6809

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,6809	100,0	6919	0,41	0,0000	3460
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,3837	82,3	6919	0,50	0,0000	3460
V yhteensä	0,2972	17,7	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,6809	100,0	0	1,6809	0

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,6809	100,0	6919	0,41	0,0000	3460
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,3837	82,3	6919	0,50	0,0000	3460
T	0,0000		0		-1,3837	-3459
TKT	1,3837	100,0	6919	0,50	1,3837	6919
V yhteensä	0,2972	17,7	0		0,0000	0
VP	0,0000		0		-0,0293	0
VL	0,2972	100,0	0		0,0293	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,6809	100,0	0	1,6809	0
rvt	1,6809	100,0	0	1,6809	0



11 § **Asemakaavamuutos 002174 sekä tonttijaon muutos, 63. Viertola / Pajunotko / TLA**

KA/2126/10.02.04.01/2012

LV/TLA/ATI/NIS/SRU

Talvikkitien ja Hernetien kulmauksessa oleva huonokuntainen asuin- ja liikerakennus väistyy uuden asuinkerrostalon tieltä. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle. Kaikkiaan rakennusoikeutta on 8 300 k-m², josta 8 000 k-m² on asuntokerrosalaa ja 300 k-m² liiketilaa. Tehokkuusluku e =2,1.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 63172 sekä katualuetta, kaupunginosassa 63, Viertola.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 63172, kaupunginosassa 63, Viertola.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 63172 kaupunginosassa 63, Viertola.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustan tuntumassa, Talvikkitien varressa. Viertolan kaupunginosaan kuuluvaa aluetta rajaa pohjoisessa Hernetie ja idässä Talvikkitie. Suunnittelualan osoite on Talvikkitie 36.

Kaavan hakija
Asunto Oy Pajunotko.

Maanomistus
Alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut maanomistajan palkkaamina konsultteina Jaakko Sylvén ja Arkkitehtitoimisto HMM Oy sekä Sito Oy. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuinalueutta (A1). Alue varataan ensisijaisesti asuinkerrostaloille, mutta sille voidaan sallia myös asuinympäristöön soveltuvia työpaikkoja.

Asemakaavan muutos
Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla pyritään lisäämään asuntorakentamista keskustassa lähellä palveluja ja raideliikenneyhteyksiä. Suunnittelualueella oleva matala ja huonokuntainen liike- ja asuinrakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi asuinkerrostalo. Suunnitelma on osa kokonaisuutta, johon kuuluu samaan kortteliin tehtävä Kultarikontien kaavamuutos nro 002147. Yhdessä ne muodostavat väljää sisäpihaa ympäröivän, lähes umpinaisen korttelin Talvikkitien ja Hernetien suuntaan. Rakennuksen korkeus vaihtelee Talvikkitien puolella kuudesta seitsemään. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle.
Kaikkiaan rakennusoikeutta on 8 300 k-m², josta 8 000 k-m² on asuntokerrosalaa ja 300 k-m² liiketilaa. Te-hokkuusluku e =2,1.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 22.5.2013.

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014). Kaavatyö tuottaa kerrosalaa (5 844 k-m², n. 150 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.10.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002174 sekä tonttijaon muutosehdotus, 63 Viertola / Pajunotko,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Asunto Oy Pajupuisto maksaa muutuskustannukset (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (775 €), yhteensä 8 775 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 12.10.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185,
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 8392 8044
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002174 VIERTOLA, PAJUNOTKO



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 12.10.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002174. Kaavoitus on tullut vireille 22.5.2013.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos

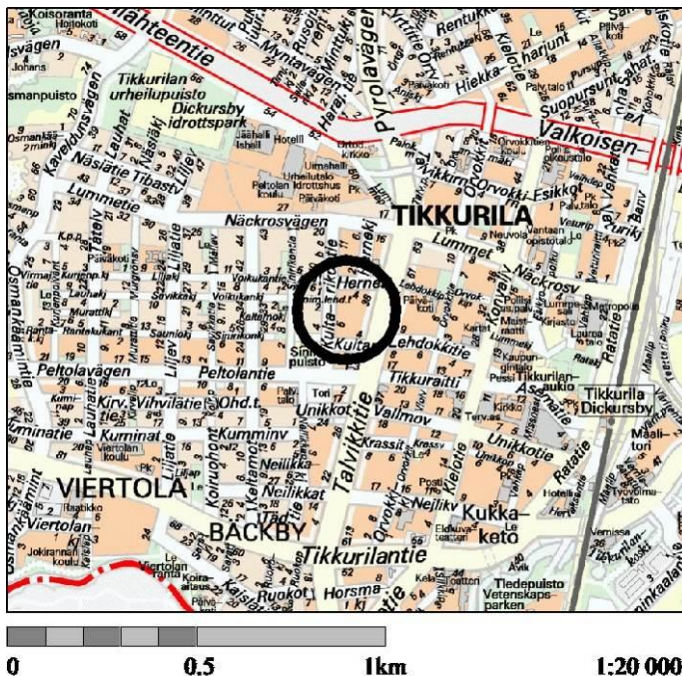
koskee osaa korttelista 63172 sekä katualuetta kaupunginosassa 63, Viertola.

(osa kumoutuvan asemakaavan korttelista 63172 kaupunginosassa 63, Viertola).

Tonttijaon muutos

koskee osaa korttelista 63172 kaupunginosassa 63, Viertola.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilan keskustan tuntumassa, Talvikkitien varressa. Viertolan kaupunginosaan kuuluvaa aluetta rajaa pohjoisessa Hertietie ja idässä Talvikkitie.

Suunnittelualueen osoite on Talvikkitie 36.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos nro 002174, Pajunotko.

Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla pyritään lisäämään asuntorakentamista keskustassa lähellä palveluja ja raideliikenneyhteyksiä. Suunnittelualueella oleva matala ja huonokuntoinen liike- ja asuinrakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi asuinrakennus. Suunnitelma on osa kokonaisuutta, johon kuuluu samaan kortteliin tehtävä Kultarikontien kaavamuutos nro 002147. Yhdessä ne muodostavat väljää sisäpihaa ympäröivän, lähes umpinaisen korttelin Talvikkitien ja Hertietien suuntaan. Rakennuksen korkeus vaihtelee Talvikkitien puolella kuudesta seitsemään. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle.

Kaikkiaan rakennusoikeutta on 8 300 k-m², josta 8 000 k-m² on asuntokerrosalaa ja 300 k-m² liiketilaa. Tehokkuusluku e = 2,1.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asunto Oy Pajunotkon jättämä kaavamuutoshakemus on päivätty 17.4.2012. Kaavamuutos oli kevään 2013 työohjelmassa numerolla 002174.
- Kaavoitus tuli vireille 22.5.2013.
- Mielenpaineet pyydettiin 5.6.2013 mennessä (MRL 62§).

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavamuutoksessa käyttötarkoitus säilyy ennallaan asuinkerrostalojen korttelialueena, AK. Kerrosluku nousee nykyisen kaavan kolmesta kuuteen ja seitsemään kerrokseen. Rakennusoikeus kasvaa 2 456 kerrosneliömetristä 8 300 kerrosneliömetriin, josta 300 on varattu liiketiloille. Rakennusoikeuden lisäys on 5 844 k-m². Uudeksi tehokkuusluvaksi tulee e=2,1.

Pysäköinti sijoittuu pääosin pihakannen alle, jonne ajetaan Hernetietä. Pihakannen alaisen pysäköinnin lisäksi osa autopaikoista osoitetaan kadun varteen. Tämän takia Hernetien katualuetta levennetään korttelialueen kustannuksella.

Muutos on osa Tikkurilan laajempaa muutosta, jossa tehoton tilankäyttö muuttuu ja aluetta rakennetaan keskustamaisen tiiviiksi. Palveluja ja asukkaita halutaan alueelle lisää. Hanke kytkeytyy samassa korttelissa tehtävään kaavamuutokseen nro 002147, sillä kiinteistöillä on yhtenäisenä jatkuva pihakansi ja kannen alainen keskitetty pysäköinti.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 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, Kera-
vanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.

Suunnittelualue sijoittuu Tikkurilan keskustan länsireunaan, Viertolan kaupunginosan puolelle.

Talvikkiteistä alkava Tikkuraitti ja Asematie johtavat Tikkurilan asemalle, jonne on matkaa noin 800 metriä. Lähimmät bussipysäkit ovat Peltolantien ja Lummetien varrella. Hyvät joukkoliikenneyhteydet ja palvelut antavat hyvät lähtökohdat asumiselle ja korttelin tehokkaalle uudisrakentamiselle.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1964 valmistunut kolmekerroksinen asuin- ja liikerakennus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Tikkurilan eteläosa on Keravanjoen laakson savitasankoa. Joki on uurtanut uoman maisemaan ja se on vesi-alueena merkittävä. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.

Maaperä

Muutosalue sijoittuu pehmeikköalueelle. Ylimpänä luonnonmaakerroksena rakennettujen täyttökerrosten alla on ohut saven kuivakuorikerros. Tämän alapuolella olevan pehmeän savikerroksen paksuus on 1-7 metriä. Ohuimmillaan kerros on alueen koillisosassa, mistä se kasvaa lännen ja etelän suuntaan. Saven alapuolella maakerrokset vaihtuvat siltin ja hiekan kautta kalliopintaa peittävään moreeniin.

Pohjaveden painetaso vaihtelee alueen pohjoisosassa tasovälillä noin +14,3...+14,8 ja alueen eteläosassa +13,0...+13,4. Pohjaveden voidaan arvioida nykyisellään olevan noin 0,5-1,5 metriä alkuperäistä tasoaan alempana.

Rakennettavuus ja perustamisolosuhteet

Rakennusten perustamistapana tulee kyseeseen lähinnä paaluperustus. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet saattavat edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä varsinkin paksuimpien savikerrosten alueella. Luonnontilaista tasoaan alempana olevasta pohjavedenpinnasta johtuen maapohja saattaa olla painuvassa tilassa jo ilman lisäkuormitustakin, mikä tulee ottaa huomioon maanvaraisia rakenteita suunniteltaessa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Viertolan väkiluku on ollut kasvussa pitkään, joskin väestönkasvun huippuvuodet sijoittuvat 1980-luvulle. Vuoden 2014 alussa asukasluku oli 6 159.

Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 39 473 henkeä, missä on kasvua noin 3 000 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana (Vantaan kaupunki, tietopalveluyksikkö). Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys.

Kaupunki- / taajamakuva

Suunnittelualue sijoittuu Tikkurilan keskustan länsireunaan, Talvikkitien varteen. Hallinnollisesti se sijoittuu pientalovaltaisen Viertolan alueelle. Vanhempi 1950-luvulla rakentunut pientaloalue on väistynyt 1980-luvulla rakennettujen asuin- ja toimistorakennusten tieltä. Talvikkitie on nelikaistainen pohjois-eteläsuuntainen pääkatu, joka ei saa riittävää tukea sitä reunustavista matalista kerrostaloista. Katutila on leveä ja jää löysäksi ja hahmottomaksi autoliikennenympäristöksi. Alueen korttelit on perinteisesti rakennettu väljästi, pysäköinti on sijoittunut maantasoon. Rakennukset ovat kaksi–kolmekerroksisia. Folkhälsanin talo Peltolantorin kupeessa on korkeimmillaan kuusikerroksinen.



ALUEANALYYSI

Osa Kultarikontien varren rivitaloista on aivan uusia. Talvikkitien varressa ja siitä itään on väljää ja kohtuullisen matalaa kerrostaloaluetta. Eteläpuolinen K-marketin kortteli on jo selvästi osa Tikkurilan keskustaa. Kultarikonpolun suuntaan kaupan kortteli avautuu lastausalueena jossa liikkuu myös raskasta liikennettä.

Kaava-alueen länsipuolella on kolme pienkerrostaloa ja kolme rivitaloa. Talot on rakennettu 1960-luvun alussa. Hernetien kerrostalot on luokiteltu moderneiksi rakennuskulttuurikohteiksi, luokkaan B. Maaperän painumisen seurauksena kyseisten talojen rakenteet ovat vaurioituneet ja ne puretaan.

Kaava-alueen Asunto Oy Pajunotko on kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus, jossa on maanpäällinen kellarikerros. Harjakattoisen lamellirakennuksen julkisivumateriaaleina on alun perin ollut maalattu tiili ja mineriittilevy. Parvekekaiteet ovat betonia. Kellarikerroksen seinässä on sementtirappaus. Rakennuksen erityispiirteinä on ajalle harvinainen rungon ulkopuolinen luhtirakenne kierreporrashuoneineen osassa Talvikkitien puoleista julkisivua.

Rakennuksen julkisivut on myöhemmin muutettu siten, että niissä on klinkkeriverhous. Myös porrashuoneiden muotoa on muutettu siten, että niissä on poikittaiset harjakatot. Maanpäällisessä kellarikerroksessa mustavalkoinen klinkkeriverhous on raidallinen.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee monipuolisten palvelujen äärellä. Tikkurilan keskustan kauppa-alue ulottuu Tikkuraittia pitkin kaava-alueelle asti. Läheisyydessä on myös ravintoloita. Julkiset palvelut sijaitsevat Tikkurilan keskustassa: kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastot, posti, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ja Metropolian ammattikorkeakoulut sekä seurakuntayhtymän virastot ja kirkko.

Tikkurilan kaupunginosa on toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Yli 90 prosenttia 6300 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina.

Virkistys

Alueen naapurissa on Sinirikonpuisto leikkipuistoineen. Puolen kilometrin päässä on Tikkurilan urheilupuisto, jossa on uimahalli, urheilutalo keilahalleineen ja biljardisaleineen sekä jäähalli. Urheilupuistosta on Kylmäojarvarren kautta yhteys seudulliseen viheralueverkostoon.

Liikenne

Kaavamuutosalueen katuverkko on rakennettu: etelässä on Hernetie ja lännessä Hernekuja, jonka kautta tontille ajetaan. Talvikkitie, Tikkurilantie ja Kielotie ovat Tikkurilan pääkatuja.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät bussipysäkit ovat Peltolantien ja Lummetien varrella. Tikkurilan matkakeskukseen on noin 800 metrin matka.

Talvikkitiellä on viherkaistoin ajoradoista erotetut jalankulku- ja pyörätiet kadun molemmilla puolella. Tie on osa valtakunnallista pyörätieverkostoa. Hernetiellä ja Hernekujalla on jalkakäytävät molemmilla puolilla.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-aluetta palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. Johto (d100) sijaitsee Hernetiellä kaava-alueen pohjoispuolella. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemärointi

Jätevesiviemäriverkko on myös rakennettu. Korttelin itäpuolelle on sijoitettu jätevesiviemäri d300, joka kuljettaa jätevedet Peltolantien 400mm runkoviemäriin ja edelleen Suutarilan jätevesipumppaamolle. Helsingin verkostossa jätevedet johdetaan Viikmäen keskuspuhdistamolle.

Sadevesiviemärointi

Kaava-alueen pintavedet on ohjattu sadevesiviemäreissä läheiseen Kylmäojaan ja Keravanjokeen. Kultarikonttiellä kaava-alueen länsipuolella kulkevat d300 sadevesiviemärit. Pöyry on tehnyt keväällä 2013 Vantaan kaupungille Tikkurilan alueen hulevesijärjestelmän toiminnallisen selvityksen. Tikkurilan alueen hulevesiverkoston kapasiteetit ovat pääsääntöisesti riittäviä keskimäärin kerran viidessä vuodessa toistuvissa rankkasadetilanteissa. Keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvassa rankkasadetilanteessa hulevedet tulvivat ka-

duille sekä paikoitusalueelle useissa kohdissa: Lummetiellä Talvikkitien risteuksen tuntumassa ja Tikkurilanpuiston kohdalla, Peltolantorin paikkeilla, Neilikkatien ja Unikkotien Talvikkitien puoleisissa päissä.¹

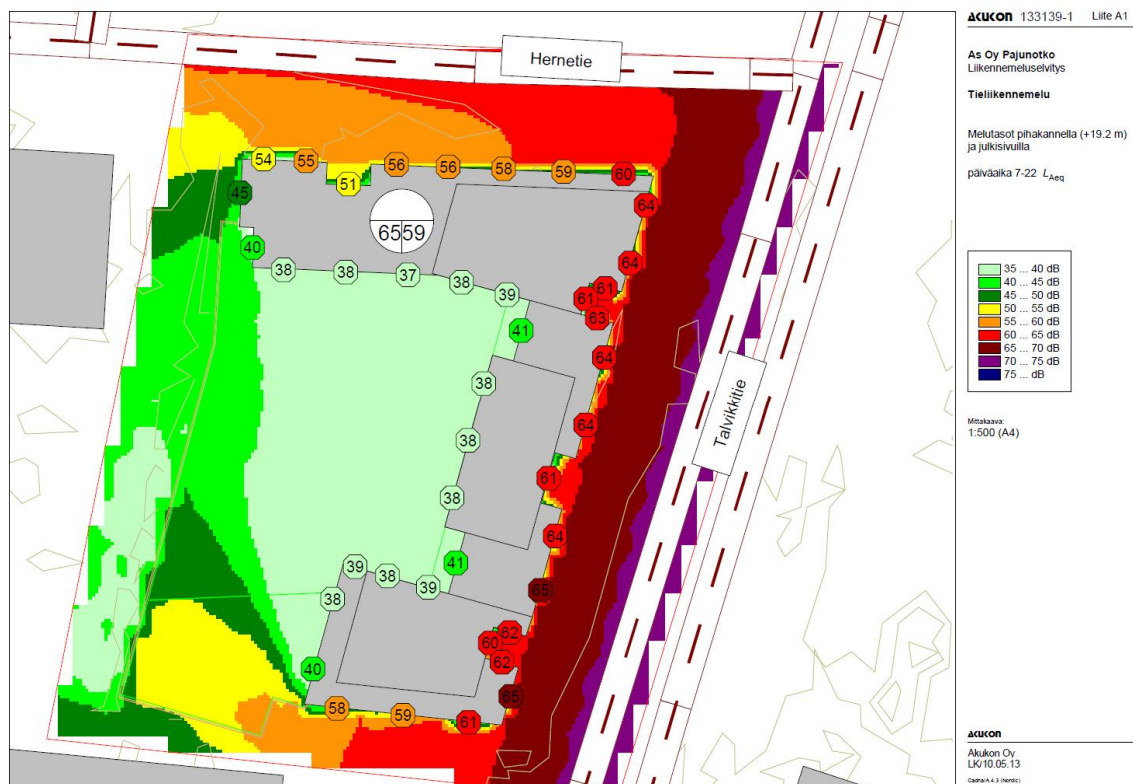
Ympäristöhäiriöt

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 eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Vantaan kaupungin rakentamishjeen mukaan äänitasoerotus ΔLA 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, rakentamishjeessa ei ole annettu erillistä äänitasoerotusvaatimusta.

Akukon Oy:n laatiman meluselvityksen ohjeet melun torjunnalle ovat seuraavat: Talvikkitien puoleisella julkisivulla, jossa lasketut melutasot ovat enintään 65dB, voidaan käyttää $\Delta LA = 35$ dB vaatimusta. Rakennuksen kulmahuoneisiin tulee käyttää samaa vaatimusta. Muilta osin pohjoiseen ja etelään näyttävillä julkisivuilla riittää $\Delta LA = 30$ dB vaatimus. Muilla julkisivuilla, joille kohdistuvat melutasot on alle 55 dB, ei tarvitse asettaa erityistä äänitasoerotusvaatimusta.



JULKISIVUIHIN KOHDISTUVA TIEMELU PÄIVÄLLÄ. TIELIIKENTEEN MELUSELVITYS, AKUKON OY

3.1.4 Maanomistus

Kiinteistön 63-172-2 omistaa Asunto Oy Pajunotko c/o Isännöitsijätoimisto Maikoski Oy.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

¹ Tikkurilan alueen hulevesijärjestelmän toiminnallinen selvitys, Vantaan kaupunki, Pöyry Finland Oy, 1.3.2013.

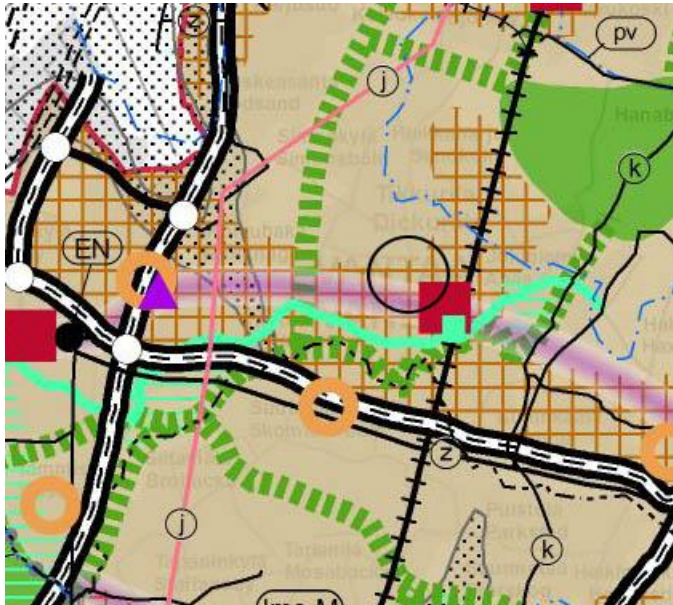
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

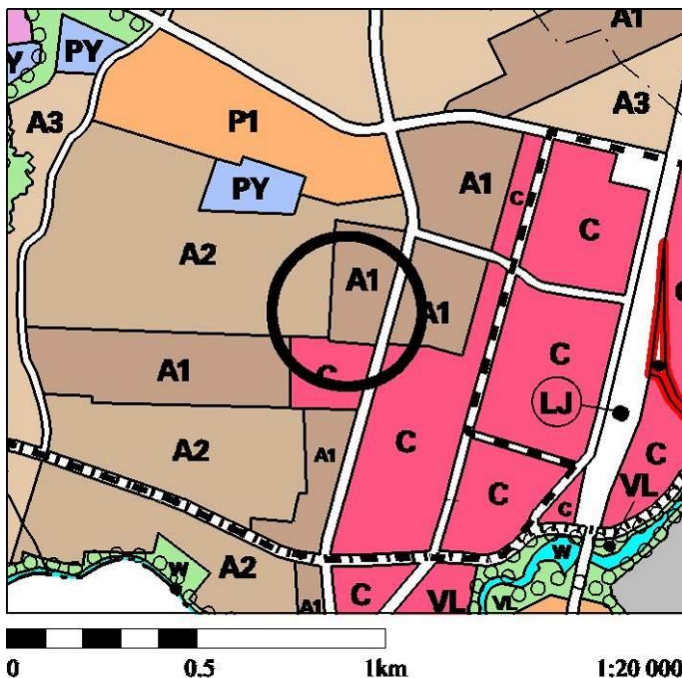
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on Tikkurilan keskustatoimintojen alueen lähituntumassa, taajamatoimintojen alueella ja kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeellä.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaa-kuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Yleiskaavassa alue on tehokasta asuinalueena (A1). Alue varataan ensisijaisesti asuinkerrostaloille, mutta sille voidaan sallia myös asuin ympäristöön soveltuvia työpaikkoja.

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

Tikkurilan keskustan kaavarunko

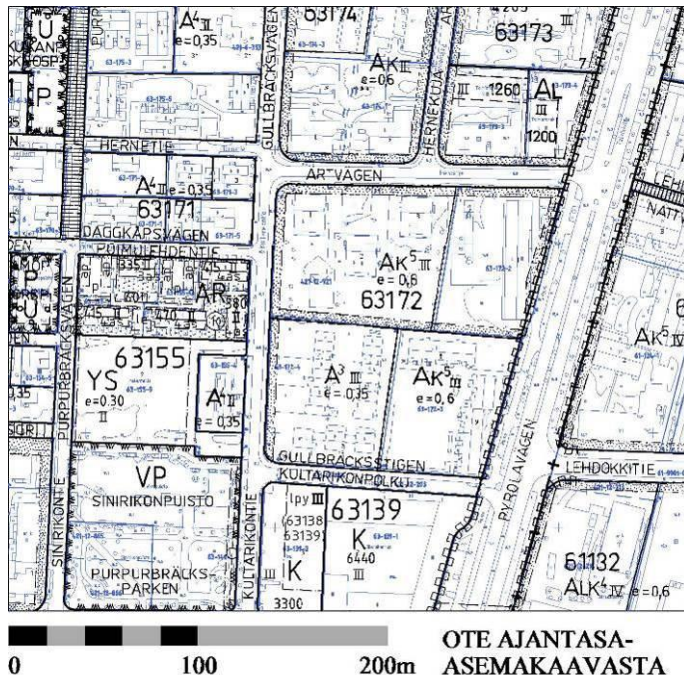


Alue on osoitettu tehokkaaksi asunto-alueeksi, merkinnällä A1.

Korttelin Talvikkitien puoleinen katu-julkisivu on määritetty kaupunkikuval-lisesti vaativaksi julkisivuksi ja kauppalisest heikommaksi julkisivuksi, jonka ka-tutasojulkisivusta väh. 40 % tulee olla lii-ke- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.

Kaavarunko on ollut nähtävillä 7.5. – 5.6.2014 ja se on hyväksytty kaupungin-hallituksessa 26.1.2015 kaavoituksen val-misteluaineistoksi.

Asemakaava



Alueen ensimmäinen asemakaava on Tik-kurila-Viertolan asemakaava nro 630100, joka on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 22.3.1974. Kortteliin 63172 on tehty asemakaavan muutos 000084 (Kv 29.8.1977).

Voimassa olevassa asemakaavassa kiin-teistö 421-12-921 on osoitettu asuntoker-rostalojen korttelialueeksi (AK⁵), jonka suurin sallittu kerrosluku on III ja tonttite-hokkuus e=0,6. Kiinteistö 63-172-4 on osoitettu asuntorakennusten korttelialu-eeksi (A³), jonka suurin sallittu kerrosluku on III ja tonttitehokkuus e=0,35.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284 / 1999 asettamat vaatimukset.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asunto Oy Pajunotko on hakenut kaavamuutosta 17.4.2012 päivätyllä hakemuksella. Asiamies Jaakko Sylvén on Asunto Oy Pajunotkon puolesta teettänyt luonnoksia alueen käytöstä asemakaavan pohjaksi Arkkitehti-toimisto HMY Oy:llä.

Asemakaavan muutos nro 002174 on otettu kaupunkisuunnittelun suunnitteluohjelmaan vuonna 2013. Kaavoitus tuli vireille 22.5.2013.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- Alueen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset, viereisten ja vastapäisen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas ym. yhdistykset
- kunnan jäsenet
- kaikki, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset
- Muut viranomaiset ja yhteisöt

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta tehtiin 5.5.2013 työnumerolla 002174. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 5.6.2013 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kolme kappaletta. Mielipiteissä todettiin että alueelle on tehtävä meluselvitys, sekä kiinnitettiin huomiota alueen kaukolämpöputkien sijaintiin ja vesijohtoverkostoon.

Asemakaavanmuutosta on valmisteltu yhteistyössä konsultin ja Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

Kaavatyötä valmistelevia luonnoksia on esitelty yleisötilaisuudessa 9.4.2013. Valtuustosalissa järjestetyssä tilaisuudessa esiteltiin myös Tikkurilan kaavarungon lähtökohtia. Tilaisuuteen otti osaa toista sataa asukasta.

Tavanomaisen osallistamisen lisäksi Tikkurilan keskustan tulevaisuudesta on keväällä 2013 järjestetty nettikysely, johon saatiin 276 vastausta. Erikseen järjestettiin nettikysely nuorille sekä nuorten osallisuustyöpaja yhdessä Peltolan koulun kanssa. Seniorifoorumin Tikkurilan tulevaisuutta koskeva työpaja järjestettiin 24.5.2013. Asukkailla on saadun palautteen perusteella halu kehittää Tikkurilaa kaupunkimaiseen ja tiiviiseen suuntaan, jossa on elämää ja hyvät palvelut ja joka on helppo kaupunki liikkua myös kävellen tai pyörällä.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Tikkurilan keskustaa kehitetään sekoittuneen yhdyskuntarakenteen periaatteiden mukaisesti (Tikkurilan kaavarunko, 062600). Se tarkoittaa sitä, että kaupunkirakenteen uudistuessa asuntoja, liiketiloja ja toimistoja ei sijoiteta toisistaan erillisille alueille, vaan suositaan maantasokerroksiin liiketiloja ja ympäristöä häiritsemättömiä työpaikkoja. Ylemmät kerrokset varataan yleensä asumiselle.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta



Näkymä Talvikkitieltä, 13.3.2012, Arkkitehtitoimisto HMY Oy.

Ensimmäisissä luonnoksissa keväällä 2012 tontille kaavailtiin L:n muotoista rakennusta, jonka rakennusoikeus olisi noin 8 000 kerrosneliömetriä. Rakennus sijoittui kiinni korttelin rajoihin sekä Talvikkitien että Hertnetien puolella. Koko tontti oli katettu pihakannella, jonka alle pysäköinti sijoittui. Pihakansi jatkuisi yhtenäisenä naapuritontin kansiratkaisuun kytkeytyen. Kahdeksankerroksisen rakennuksen ylin kerros oli muita korkeampi. Hertnetien ja Talvikkitien kulmassa oli katutasossa liiketilaa.

Suunnitelmaa pidettiin paikkaan sopivana, sillä tontti oli tehokkaasti hyödynnetty. Kahdeksaa kerrosta pidettiin kuitenkin turhan korkeana – vaikka Talvikkitie on leveä, suurin osa ympäröivästä rakenteesta on nykyisellään nelikerroksista.

Kesäkuussa 2013 päivätyissä suunnitelmissa rakennuksen ylintä kerrosta on muotoiltu ja se on osin sisäänvedetty. Julkisivu on jaettu noppamaisiin vaaleisiin osiin, joita tummemmat julkisivun osat erottavat. Kahdeksaa kerrosta pidettiin edelleen liian korkeana.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Tehokas asuinkortteli puoltaa paikkaansa Tikkurilan keskustassa, kävelyetäisyydellä asemasta ja palveluista. Verrattuna tontilla olevaan matalaan rakennukseen korvaavan rakennusoikeuden tulee olla merkittävästi suurempi, jotta uuden rakentaminen olisi taloudellisesti mahdollista. Maantasopysäköinnin sijaan pihakan- nen alle sijoittuva ratkaisu jättää kannen vapaaksi oleskelua ja istutuksia varten. Pihakansi saadaan toteutettua kokonaisuutena yhdessä naapuritontin kanssa. Kaava-alue rajautuu vilkkaaseen Talvikkitiehen, joten rakennus sijoitetaan siten, että sisäpiha on melulta suojattu.



Talvikkitien varsi kaakosta, 7.6.2013, Arkkitehtitoimisto HMV OY.



Ratkaisu, jossa rakennus on kerrosta matalampi, 25.9.2013, Arkkitehtitoimisto HMV OY.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksessa alue osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Rakennukset sijoittuvat tontin reunoille ja muodostavat naapuritontin kanssa yhtenäisen korttelipihan. Pysäköinti on osoitettu pihakannen alle. Suurin sallittu kerrosluku (VII) sijoittuu Talvikkitien varteen. Hernetien puolella rakennusmassa on kuusikerroksinen.

Kaavan rakenne on suunniteltu yhteensopivaksi viereisen kaavamutoksen numero 002174 kanssa, siten että kaava-alueiden pysäköintikannet rakennetaan kiinni toisiinsa, ja Hernetien rakennusmassat noudattavat yhteensopivia korkeuksia. Kaava-alueet voivat myös hyödyntää yhteistä ramppia Hernetieltä pihakannelle.



KULTARIKONTIEN JA PAJUNOTKON KAAVA-ALUEET MUODOSTAVAT YHTEISEN PIHA-ALUEEN. ARKKITEHTITOIMISTOT JUKKA TURTAI-NEN OY JA HMY OY.

5.1.1 Mitoitus

- Asuinkerrostalojen korttelialue AK 0,4 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on $8\,300\text{ k-m}^2$ ($8\,000\text{ asuntok-m}^2 + 300\text{ liikek-m}^2$) ja tehokkuusluku $e=2,1$. Tämä tarkoittaa noin 150 uutta asuntoa ja noin 200 asukas-ta
- Autopaikat pihakannen alla: n. 90 kpl
- Pyöräpaikat: 1 kpl/asuinhuone

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä on varmistettu rakentamisen ja lähiym-päristön korkea laatutaso. Määräykset perustuvat Tikkurilan keskustan kaavarunkoon, jossa Talvikkitien jul-kisivu on määritetty kaupunkikuvallisesti vaativaksi. Katujulkisivu on myös kaupallinen julkisivu.



Kuvassa on esitetty kaikkien kolmen alueella käynnissä olevan kaavatyön mukainen rakentaminen.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Rakennusalue sijoittuu korttelin kadun puoleisille reunoille, jolloin sisäpihasta muodostuu aurinkoinen ja melulta suojattu. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle. Kansi jatkuu yhtenäisenä naapurikiinteistöön, jolloin pihasta saadaan avarampi. Asumiseen on osoitettu 8 000 kerrosneliömetrin rakennusoikeus ja sen lisäksi 3 000 kerrosneliömetriä on liike- ja myymälätiloille, joskaan päivittäistavarakauppaa korttelialueelle ei sallita.

Rakennus on Talvikkitien puolella enimmäkseen seitsemänkerroksinen, Hernetien puolella rakennus madaltuu kuuteen kerrokseen. Kadunvarren talorivi jatkuu naapurikiinteistöissä taas seitsemänkerroksisena ja madaltuu länteen päin viisikerroksiseksi (kaavamuutos 002147). Hernetien varteen tulee istuttaa pensasaita.

Kadunvarsien julkisivut on pääosin oltava rapattuja tai paikallaan muurattuja. Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja ja värikylläisiä. Liiketilöiden kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4m. Liiketilöiden julkisivut on käsiteltävä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti näyteikkunajulkisivuina, mikä tulee näkyä julkisivun jäsentelyssä ja yksityiskohdissa. Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulkisteilla.

Pysäköinti

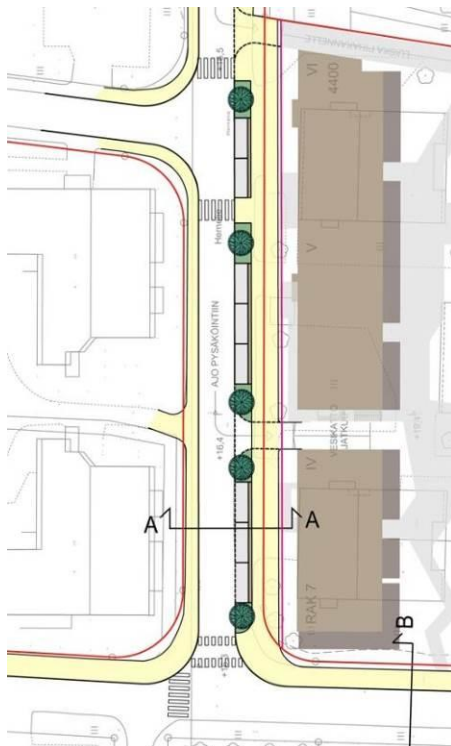
Autopaikkannormina on käytetty 1 ap / 130k-m². Paikoitus on toteutettu pysäköintikannella. Hernetien varrella on muutama autopaikka. Ajoyhteys pysäköintikanteen toteutetaan Hernetien puolelta.

5.3.2 Muut alueet

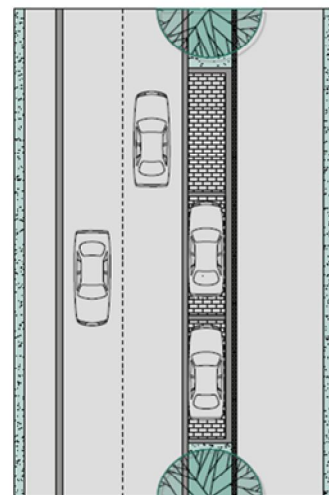
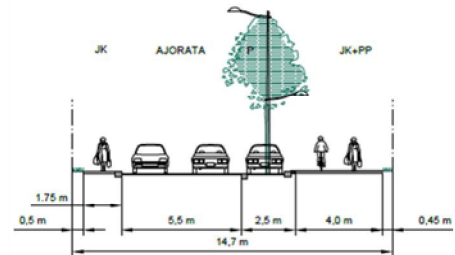
Katualue

Osa korttelialueesta muutetaan Hernetien katualueeksi. Katualuetta on levennetty, jotta lyhytaikainen asiointi- ja vieraspysäköinti voidaan toteuttaa kadunvarsipysäköintinä.

Ajoneuvoliikenne ja liittymä pihakannen alaiseen pysäköintiin ohjataan kulkemaan Hernetien kautta. Kultarikontien ilme säilyy vihreänä. Kultarikonpolku on jo ennestään runsasliikenteinen Ylivedon lastauksen takia.



HERNETIEN LIIKENNEJÄRJESTELYT, SITO OY



A - A
HERNETIE

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

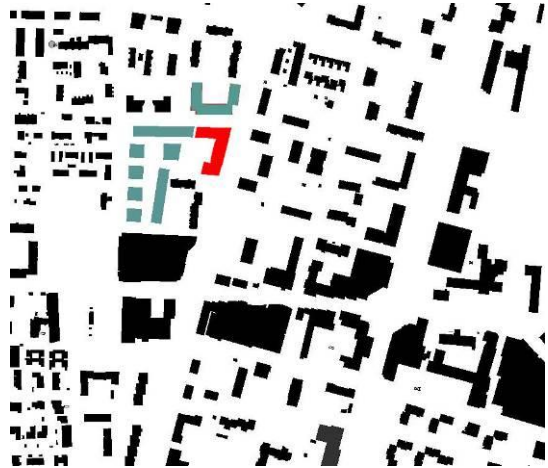
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia kerrostaloasuntoja tulee noin 200 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne

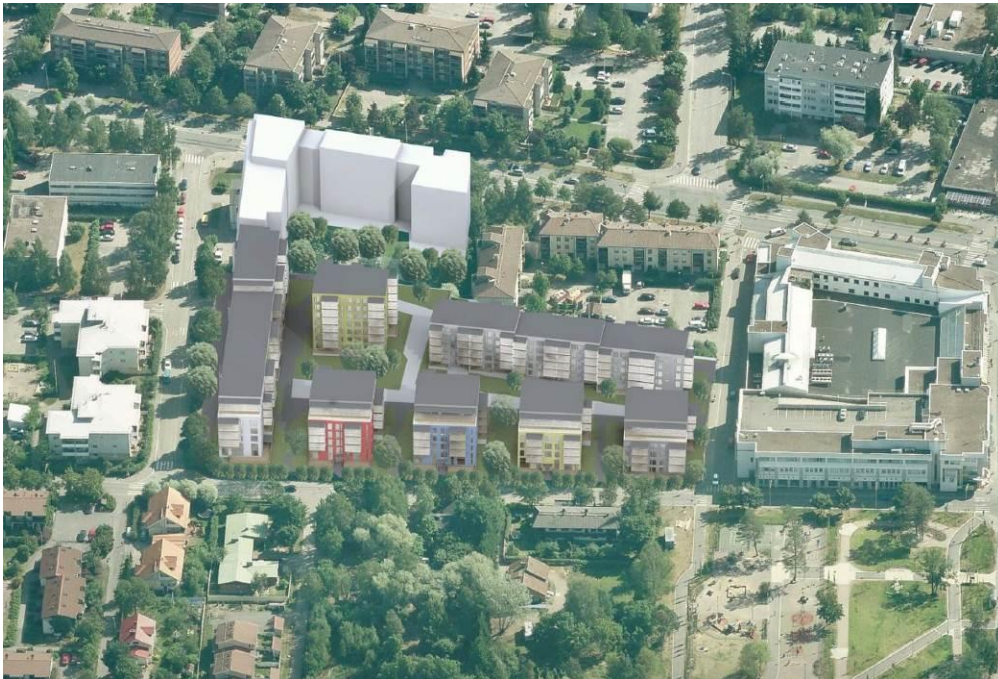
Alue sijoittuu Tikkurilan keskustan reunaan, vilkkaan pääkadun varteen. Ratkaisu edistää keskustan täydennysrakentamista esimerkillisesti ja luo tiivistä ja tehokasta, keskustamaista kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu hyvien raideliikenneyhteyksien ulottuville, kävelyetäisyydelle asemakeskuksesta ja Tikkuraitista.



Kaupunkikuva

Asemakaavan muutoksella matala kerrostalo korvautuu korkeammalla kerrostalorakentamisella. Alue muuttuu käynnissä olevilla kaavatöillä kaupunkimaisemmaksi, kun riittävän korkeat rakennukset saadaan rajaamaan Talvikkitien leveää katutilaa. Kadunvarsien julkisivut on pääosin oltava rapattuja tai paikallaan muurattuja. Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja ja värikyläisiä. Talvikkitien katutasoon tulee liiketilaa ja Hernetien varteen tulee istuttaa pensasaita. Pajunotkon kaava on yksi kolmesta alueella käynnissä olevasta kaavatyöstä.



Kultarikontien kaavamuutos 002147 on etualalla. Kuva: Arkkitehti Jukka Turtiainen Oy.



Varjotutkielma, jossa on tarkasteltu kuinka kaavamuutosten mukainen rakentaminen vaikuttaa varjoisuuteen.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 150 keskusta-asumiseen soveltuvaa asuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita liisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asutokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueelle tulee 300 kerrosneliömetriä liike- ja myymälätilaa, joka pitäänee työpaikkojen ja palvelujen määrän nykyisellä tasolla. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Tikkurilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa jalan, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

Lähin virkistysalue on Keravanjoen ranta, joka on osa seudullista viheryhteysverkostoa. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Liikennemäärät nousevat Hernetiellä arviolta 90 autopaikan sisältämän liikennetuotoksen verran.

Tikkurilan liikenteen kehitystä on arvioitu Tikkurilan keskustan kaavarunkotyössä. Pitemmän linjauksen suunnitelmissa Tikkurilan keskusta-aluetta kehitetään joukkoliikennettä sekä kävelyä ja pyöräilyä suosivaksi. Kielotiestä pyritään saamaan joukkoliikennepainotteinen katu, kun läpiajava autoliikenne ohjataan käyttämään Talvikkitietä. Kielotielle kaavaillaan erillisten pyöräilykaistojen erottamista jalankulusta ja autoliikenteestä. Tikkurilantiellä varaudutaan joukkoliikenteen runkoväylään, joka voi olla pikaraitiotie tai vastaava. Kaavarungon yhteydessä varmistettiin, että liikenneverkon kapasiteetti kestänee tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen. (Tikkurilan kaavarungon liikenneselvitys, 24.1.2014, WSP).

Ratkaisu tukeutuu joukkoliikenteeseen ja on kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemasta. Se lisää alueen joukkoliikenteen matkustajia ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Voidaan myös arvioida, että sijainnin ansiosta moni tekee etenkin lyhyemmät matkat jalan tai pyörällä.

Vesihuolto

Vesihuollon kannalta kaavan toteuttamisella ei ole ympäristöön vaikutuksia. Hulevesiä on pyrittävä viivytämään alueen sisällä ennen katuviemäreihin ja Keravanjokeen johtamista.

Vedenjakelu

Asemakaava-alueella palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. Verkoston kuvaus ja painetasot on selostettu kohdassa 3.1.3.

Jätevesiviemärointi

Asemakaava-alueella palveleva jätevesiviemäriverkko on rakennettu (ks. kohta 3.1.3).

Sadevesiviemärointi

Alue liitetään valmiiseen sadevesiviemäriverkostoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen viihtyisyyteen ja meluttomuuteen on kiinnitetty huomiota mm. sijoittamalla rakennukset siten, että syntyy melulta suojattu piha. Talvikittien puolella asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL tulee olla vähintään 35 dB. Muilla katujulkisivuilla ja tontin eteläpäädyssä riittää 30 dB:n vaatimus. Pihajulkisivuilla, joille kohdistuva melutaso on alle 55 dB, ei tarvitse asettaa erityistä äänitasoerotusvaatimusta.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, jotka ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia ihmisiä. Tikkurilan keskustassa on koettu varsinkin viikonloppuöihin keskittyviä järjestyshäiriöitä. Tuoreen VTT:n julkaisun "Turvalliset kaupunkiympäristöt" mukaan häiriöiden taustalla on Tikkurilan profiloituminen "bilekaupungiksi", jonne tullaan kauempaa viettämään iltaa. Kun keskustan toimistokorttelit ovat iltaisin ja viikonloppuisin tyhjiään, jää alueelle häiriökäyttäytymisen kannalta oleellisia katvealueita. Eli häiriöt tavallisen asumisen kannalta ovat vähäisiä. Lisäämällä asuntoja keskustaan sosiaalinen kontrolli alueella kasvaa. Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudellisia vaikutuksia

Uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen sekä uudet työpaikat lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta. Kun asukas pohja kasvaa, Tikkurilalla on mahdollisuudet kehittyä aidosti kaupunkikeskustaksi, joka tukeutuu liikenteellisesti kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Samalla keskustan asema kaupan ja palvelujen alueena vahvistuu. Korkealaatuinen kaupunkiympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 5.4.1.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi kun kau-

punginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asiamies: Jaakko Sylvén

Arkkitehtitoimisto HMM Oy

Sito Oy (liikenne)

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

Asta Tirkkonen
Carina Ölander (-30.4.2014)
Seppo Niva (2.5.2014-)
Laura Muukka
Kaija Topra

aluearkkitehti
asemakaavasuunn.
asemakaavasuunn.
maisema-arkkitehti
suunn.avustaja

Kuntatekniikan keskus

Paula Jääskeläinen
Jarmo Pajunen
Ilari Heiska
Janne Karppinen
Antti Auvinen

kehitysinsinööri
liikennesuunn.
liikennesuunn.
geotekn.suunn.
vesihuollon suunn.

Rakennusvalvonta

Päivi Teerikangas

lupa-arkkitehti

Yrityspalvelut

Tuula Hurme
Armi Vähä-Piikkiö

asumisasioiden päällikkö
tonttipäällikkö

Vantaalla, 12. päivänä lokakuuta 2015



Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	07.01.2015
Kaavan nimi	002174 Viertola 63 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.05.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002174
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4092	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4092

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

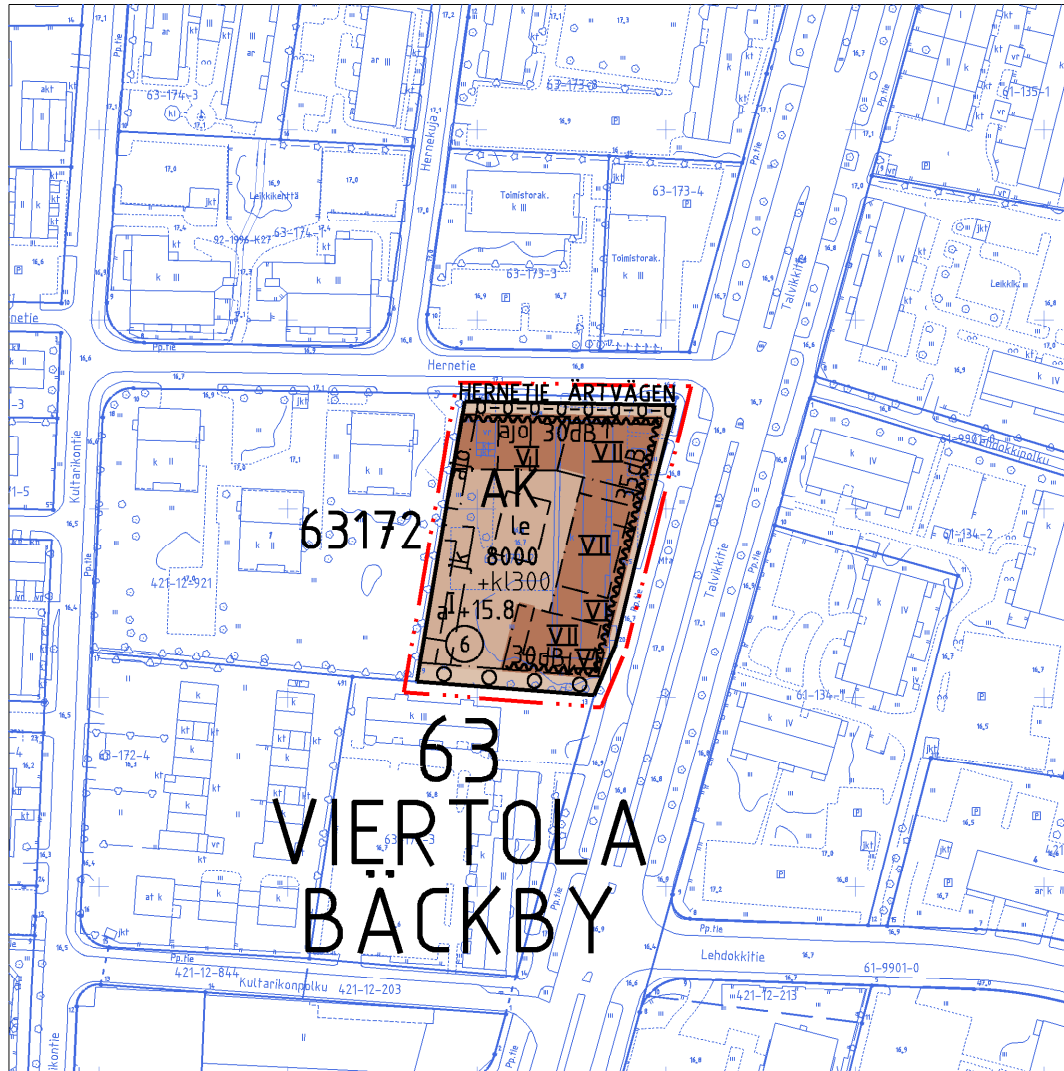
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4092	100,0	8300	2,03	0,0000	5845
A yhteensä	0,3981	97,3	8300	2,08	-0,0111	5845
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0111	2,7	0		0,0111	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					

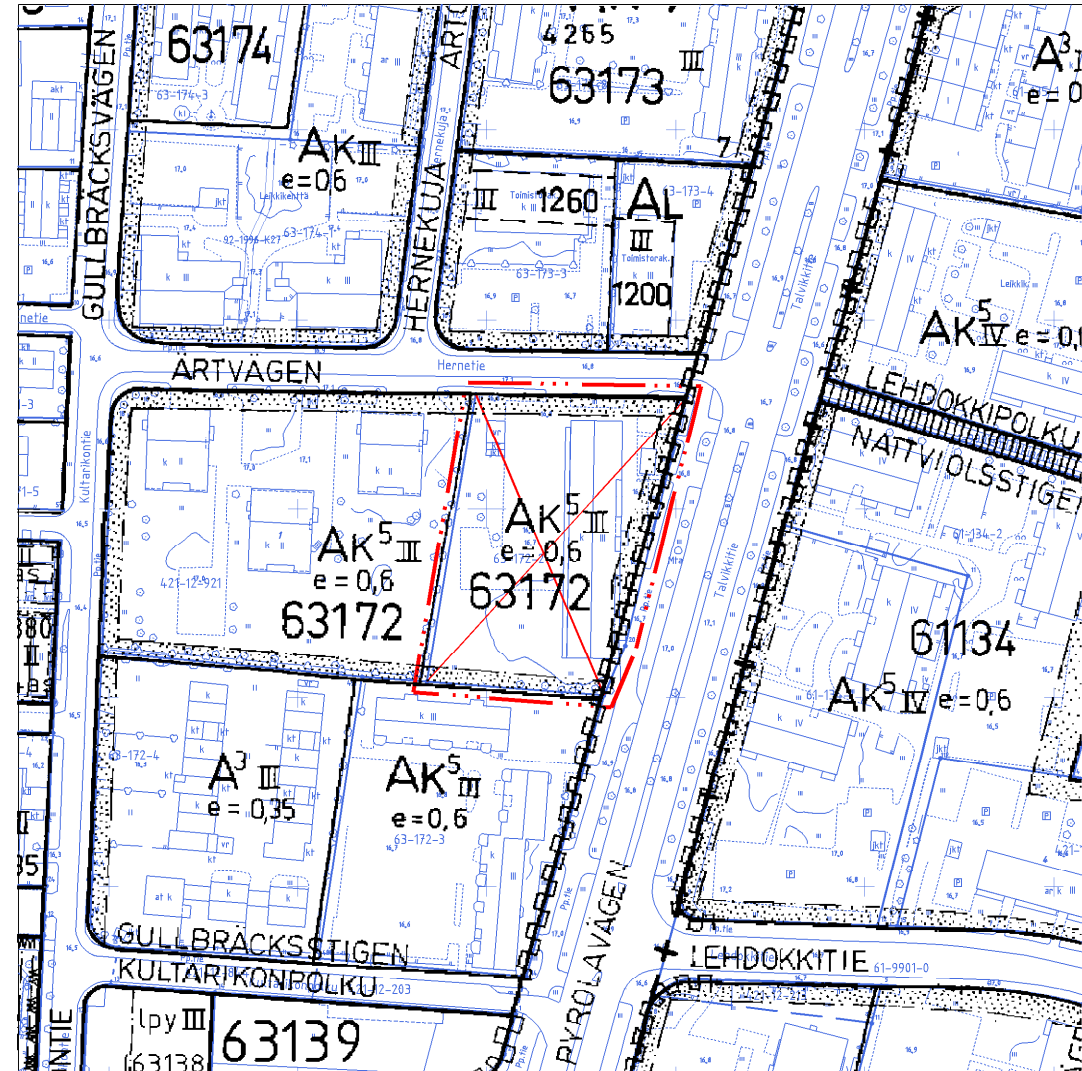
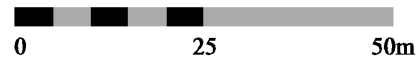
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4092	100,0	8300	2,03	0,0000	5845
A yhteensä	0,3981	97,3	8300	2,08	-0,0111	5845
AK	0,3981	100,0	8300	2,08	-0,0111	5845
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0111	2,7	0		0,0111	0
Kadut	0,0111	100,0	0		0,0111	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002174

Päiväys
Datum

12.10.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

686501, 687501

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 63**VIERTOLA**

Asemakaavan muutos

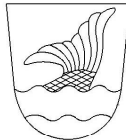
Osa korttelia 63172 sekä katualuetta.

(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 63172.)

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 63172.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 63**BÄCKBY**

Ändring av detaljplanen

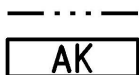
Del av kvarteret 63172 samt gatuområde.

(Del av kvarter 63172 i den plan som upphävs.)

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 63172.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja.

Talvikkitien varteen tulee sijoittaa liiketilaa maantasokerrokseen vähintään 270 k-m². Liiketilojen tulee ulottua mahdollisimman suureen osaan Talvikkitien puoleista julkisivua. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara kauppa.

Porrashuoneiden yhteyteen asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön asumista palvelevia sauna-, kerho-, askartelu-, pyykinkäsittely-, huolto-, varasto-, väestönsuoja, teknisiä- yms. tiloja sekä asuntoihin liittyviä viherhuoneita asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Parvekkeet, viherhuoneet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen.

Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmavaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Arkkitehtuuri

Rakennuksen, rakenteiden ja aitojen tulee olla arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia sekä ilmeeltään yhtenäisiä. Pihakannen eteläreunan ilmeeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennuksen julkisivut tulee jäsentää pienempiin osiin.

Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijo-

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

På området får byggas flervåningsbostadshus.

Utmed Pyrolavägen ska minst 270 m²-vy affärslokaler förläggas till markplanet. Affärslokalerna ska omfatta en så stor del av fasaden mot Pyrolavägen som möjligt. På områden får ingen dagligvaruaffär placeras.

I anslutning till trapphusen får, utöver den bygggrätt som anvisas i detaljplanen, i samtliga våningar av bostadsbyggnaden byggas sådana bastu-, klubb-, hobby-, tvätt-, hanterings-, service-, förråds- och tekniska utrymmen samt skyddsrum och motsvarande utrymmen som tjänar boendet och är gemensamma för invånarna, samt vinterträdgårdar i anslutning till bostäderna. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15m². Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.

Balkonger, vinterträdgårdar och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Avfallshanteringsutrymmena ska placeras i byggnadernas markplan.

Bilplatserna ska placeras under gårdsdäcket.

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå och på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Arkitektur

Byggnaden, konstruktionerna och stängslen ska vara högklassiga till sin arkitektur och när det gäller stadsbild och materialen och ha ett enhetligt utseende. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid utseendet på den södra sidan av gårdsdäcket. Fasaden i markplanet får inte ge ett slutet intryck.

Byggnadens fasader ska delas in i mindre partier.

Eventuella elementfogar ska elimineras med hjälp av fo-

tuksen tai julkisivun pintarakenteen avulla. Kadunvarsien julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja tai paikalla muurattua tiiltä. Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja ja värikylläisiä.

Päätyseinät eivät saa olla ikkunattomia.

Räystäsinjan yläpuolelle tulevat tekniset tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Liiketilöiden julkisivut on käsiteltävä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti näyteikkunajulkisivuina, mikä tulee näkyä julkisivun jäsentelyssä ja yksityiskohdissa. Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulisteilla. Liiketilöiden kerroskorkeuden tulee olla noin 4m.

Pihat

Pihalta on rakennettava jalankulkureitti viereisen tontin pihalle osoitteessa Hernetie 4.

Korttelin alueelle on laadittava yhtenäinen piha- ja valaistussuunnitelma. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla. Piha-alueilla tulee käyttää korkeatasoisia materiaaleja. Piha-alueelle on varattava viihtyisä ulko-oleskelutila ja korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Pihakannelle on istutettava pensaita, perennoja ja pieniä puita.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Melu

Talvikittien varrella tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä parvekkeilla.

Auto- ja polkupyöräpaikat

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/ 130 k-m ²
Liiketilät	1 ap/ 50 k-m ²

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/asuinhuone. Puolet paikoista on oltava helposti käytettäviä.

Pihakansi on rakennettava kiinni viereisen tontin autokannen kanssa osoitteessa Hernetie 4.

Pihakannen pelastusreitti tulee merkitä selvästi ja mitoittaa koko pihakansi siten, että se kestää pelastuskaluston painon.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asutokerroksien neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.

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

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän ja luku osoittaa alimman autopaikkatason likimääräisen korkeusaseman.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.

gens placering eller fasadens ytstruktur. Fasaderna måste i huvudsakligen vara putsade eller av tegel murad på plats. Gatufasaderna ska hålla en färgmättad färgskala i brutna nyanser.

Gavelväggarna får inte vara fönsterlösa.

Tekniska utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Affärslokaler ska arkitektoniskt och stadsbildsmässigt behandlas som skyltfönsterpartier vilket ska synas i fasadens artikulering och detaljer. Skyltfönsterpartierna ska förbli transparenta och får inte täckas in helt med till exempel reklamaffischer. Affärslokaler ska höjda ska uppgå till runt 4m.

Gårdarna

Från gården ska en gångförbindelse byggas till gårdsplanen på den intilliggande tomten med adressen Ärtvägen 4.

För kvartersområdet ska en enhetlig gårds- och belysningsplan göras upp. Gränserna mellan tomterna får inte ingå. Tomternas gårdsområden ska delas upp med olika ytbeläggningar och planteringar. På gårdsområdena ska högklassiga material användas. På gårdsområdet ska reserveras ett trivsamt utevistelseutrymme och ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela kvartersområdet.

På gårdsdäcket ska planteras buskar, perenner och mindre träd.

För bygglovet måste en dagvattenplan utarbetas.

Buller

Utmed Pyrolavägen ska genom tekniska lösningar söras för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider på balkongerna.

Bil- och cykelplatser

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/ 130 m ² -vy
Affärslokaler	1 bp/50 m ² -vy

Antalet cykelplatser som reserveras ska vara minst 1 st/bostadsrum. Hälften av platserna ska vara lättillgängliga.

Gårdsdäcket ska byggas ihop med gårdsdäcket på den intilliggande tomten, adress Ärtvägen 4.

Räddningsvägen på gårdsdäcket ska tydligt märkas ut och hela gårdsdäcket planeras så att det bär räddningsmaterielens vikt.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.

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

Byggnadsyta.

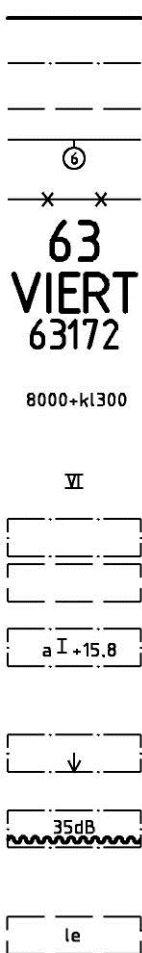
Riktgivande byggnadsyta.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan och där talet anger den approximativa nivån på det understa bilplanet.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dB mot denna sida av byggnadsytan.

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



o o o o o Säilytettävä / istutettava puurivi.

Katu.

ajo Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

jk Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

TONTTIJAKO

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

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Gata.

Riktgivande körförbindelse inom området.

Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20 ____

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / 20

Godkänd av stadsfullmäktige / 20



Asemapiirros, jossa näkyy kaavamuutos 002147 (Kultarikontie) ja 002174 (Pajunotko). Ne ryhmittyvät kansipihan ympärille. Pysäköintihalliin, pihakannen alle ajetaan Hernetien puolelta.



12 § Asemakaavanmuutos 002269 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 12 Hämeenkylä / Kylväjänkuja 12 / TLA

VD/2581/10.02.04.01/2015

LV/TLA/TKA/SRU

Kylväjänkuja 12:n tontille on suunnitteilla hoitokoti, jonka rakennusoikeustarve on 2500 km².

Rakennusoikeus kasvaa 635 k-m². Tontilla on pähkinäpensaita, jotka asukkaat haluavat suojella. Rakennushanketta on siirretty niin, että pähkinäpensaita säästyy mahdollisimman paljon. Lisäksi on istutettava uusia pähkinäpensaita.

Asemakaavamuutos koskee osa korttelia 12058 sekä katualuetta kaupunginosassa 12 Hämeenkylä / Kylväjänkuja 12.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osa korttelia 12058

Alueen sijainti

Kylväjänkuja 12

Kaavan hakija

Vantaan kaupungin yrityspalvelut

Maanomistus

Vantaan kaupunki

Kaavan valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä. Yrjö ja Hanna -säätiön konsulttina toimi arkkitehtuuri oy lehtinen miettunen.

Alue on rakentamaton tontti, jonka pohjoisosassa on pähkinäpensaita, sekä rakentamaton jalankulkukatu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014 § 28 päätti varata Kylväjänkuja 12:n tontin (92-12-58-

8) vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikölle sekä oikeuttaa yrityspalvelut järjestämään neuvottelumenettely ja tekemään vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikön investoinnin valinta yhdessä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan vanhuspalveluiden kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 25 päätti varata korttelin 12058 Ykt-tontin nro 8 Yrjö

ja Hanna-säätiölle toteutettavaksi vanhusten tehostetun asumispalvelun käyttöön.

Yrjö ja Hanna -säätiö on neuvotellut kaupungin kanssa ja suunnitellut hoitokotia YKT-tontille. Pääpiirustuksissa tontille on esitetty rakentamista 2 465 k-m² kahteen kerrokseen, mikä perustuu 48 huoneen hoitoyksikköön. Hankkeelle on varattu ARA-rahoitusta vuodelle 2015.

Asukkaiden vaatimus kaavan muuttamiseksi ja suojelupäätöksestä

Ympäristön asukkaat / Timo Vepsäläinen ja Hanne Forsman jättivät 2.3., 4.3. ja 7.3.2015 kaupungille vaatimuksen asemakaavan muuttamiseksi ja alueen suojelemiseksi (Dnro VD/2368). Adressissa on 101 nimeä. Sisältö kaavaselostuksessa.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3.

Kaavamerkintä sisältää tarvittavat palvelut.

Voimassa oleva asemakaava



Kaupungin tarpeita palvelevien rakennusten korttelialuetta YKT, tonttitehokkuus $e = 0,3$, suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennusoikeus on 1 865 k-m².

Asemakaavamuutos

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta siten, että Kylväjänkuja 12:n tontin rakennusoikeus $e = 0,30$ (1 865 k-m²) nousee 2500 k-m²:iin ja että viereinen tarpeeton Kylväjänpolun

katualue liitetään tonttiin. Tontille on sijoittumassa Yrjö ja Hanna -säätiön hoitokoti.

Asemakaavamuutoksessa tontti muuttuu palvelurakennusten korttelialueeksi P, joka sallii myös yksityiset palvelut. Alueelle sallitaan hoitokoti sekä erityis- ja palveluasumista. Tarpeeton Kylväjänpolun

jalankulkukatu, jota ei ole rakennettu, liitetään tonttiin. Rakennusoikeudeksi annetaan 2 500 k-m², jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 0,40$. Suurin sallittu kerrosluku säilyy nykyisenä. Tämä mahdollistaa hoitokotihankkeen toteuttamisen.

Pähkinäpensaita on eniten tontin pohjoisosassa. Rakennuksen sijoitus määritellään rakennusalalla mahdollisimman etelään ja itään. Työvara rakennuksen ympärillä on 3 metriä.

Pähkinäpensaita tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Lisäksi on istutettava uusia pähkinäpensaita. Kylväjänpolun eteläosa liitetään tonttiin, pohjoisosalla sallitaan polkupyöräily. Jalankulkukatua ei ole vielä rakennettu.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 12.3.2015.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 22.3.2015.

Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 24.3.2015.

Mielipiteissä vaadittiin, että tontti tulisi kaavoittaa puistoksi tai luonnonsuojelualueeksi ja pitäisi jättää

rakentamatta. Myös vaadittiin, että Uudenmaan ELY-keskuksen tulisi määrittää luontotyyppi. Hanke tulisi toteuttaa muualla. Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Uudenmaan ELY-keskukselta pyydettiin 25.3.2015 sähköpostilla lausunto, jota ei saatu. Kokouksessa 23.4.2015 Uudenmaan ELY-keskus totesi, että lausunto annetaan kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014).

Kaava kohdistuu kaupungin maalle ja joukkoliikennevyöhykkeelle ja tuottaa uutta kerrosalaa 635 k-m².

Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.5.2015 päivätty

asemakaavamuutosehdotus 002269 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 12

Hämeenkylä / Kylväjänkuja 12,

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Jäsen Minna Kuusela esitti, että asia jätettäisiin pöydälle.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään



- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.5.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002269 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Kylväjänkuja 12,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Asian pöydällä ollessa on huomattu, että sitova tonttijakonumero (19) on jo käytössä. Uusi sitova tonttijakonumero on 29.
Em. johdosta kaupunkisuunnittelujohtaja esitti korjattavaksi kokouksessa kartan sekä selostuksen päivämäärällä 1.6.2015.
Merkittiin lautakunnan jäsenille lähetetty Hämeenkylään Omakotiyhdistyksen puheenjohtajan Ville Hurmalaisen sähköpostiviesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys kaupunginsuunnittelujohtajan karttaan sekä selostukseen tehdyllä korjauksella.

Nähtävilläolo ja muistutukset

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.8. – 10.9.2015. Tänä aikana jätettiin kaksi muistutusta. Lisäksi ennen nähtävillä olon alkamista on jätetty neljä muistutusta, jotka käsitellään MRA 27 §:n mukaisina muistutuksina.

Muistutuksissa huomautettiin erityisesti siitä, että tontilla oleva pähkinäpensaslehto on luonnonsuojelulain mukaan suojeltava luontotyyppi eikä tonttia saisi rakentaa vaan se tulisi muuttaa luonnonsuojelualueeksi. Tontilla kasvaa 98 pähkinäpensasta. Lisäksi huomautettiin kasvavasta rakennusoikeudesta suhteessa muihin tontteihin ja syntyvästä liikenteestä. – Näihin vastataan muistutusten vastineissa.

Kaavalausunnot

Uudenmaan ELY-keskukselta pyydettiin lausunto, jonka mukaan ”ELY-keskus katsoo, että kyseinen pähkinälehto ei ole esteenä kaavaehdotuksen mukaisen ratkaisun hyväksymiselle, koska alue on jo aiemmin hyväksytyssä kaavassa varattu rakentamiseen. Kaavaehdotus on lisäksi laadittu niin, että pähkinäpensaita pystytään rakentamisesta huolimatta säilyttämään.” Lisäksi ELY-keskus huomautti lentokoneiden huippumelusta.

– Luonnonsuojelulain 2 §:n mukaan luonnonsuojelusuunnittelussa ja maiseman suojelussa on otettava huomioon taloudelliset, sosiaaliset ja sivistykselliset näkökohdat sekä alueelliset ja paikalliset erityispiirteet.

Alueen käyttöön tonttimaana on luonnonsuojelulain 2 §:n mukaiset perusteet:

- taloudelliset (kaavoitetun tonttimaan käyttö rakentamiseen),
- sosiaaliset (vanhustyövoimien tarve hoitokotiin),
- alueelliset (alueen väestörakenne ja tuleva väestökehitys) ja
- paikalliset (hankkeelle sopiva tontti valmiin kunnallistekniikan yhteydessä).

Mahdollisimman suuri osa tontin pähkinäpensaista säilyy. Länsi-Vantaalla on laaja luonnonsuojelualueiden verkosto, jolloin tämä alue ei ole suojelun kannalta oleellinen. Hämeenkylässä ja Askistossa on myös laajempia rauhoitettuja pähkinäpensaslehtoja.

Rakennusten ääneneristävyys järjestetään Vantaan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Tarkistukset

Kaavakarttaan on lisätty kortteleiden välinen raja.
Kaavamääräyksistä on korjattu kirjoitusvirheet.
Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville panoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) annetaan muistutuksiin ja lausuntoon liitteenä olevat vastineet,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 12.10.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002269 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Kylväjätkuja 12.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs. lisäsi selostuksen kaavakartalle, merkit kortteleiden väliseen rajaan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n selostukseen tekemällä korjauksella.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 12.10.2015 / II
- Muistutukset vastineineen 12.10.2015 / asemakaavamuutos 002269
- Lausunto vastineineen 12.10.2015 / asemakaavamuutos 002269

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Kylväjänkuja 12

**Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos,
joka koskee 12.10.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002269**

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos

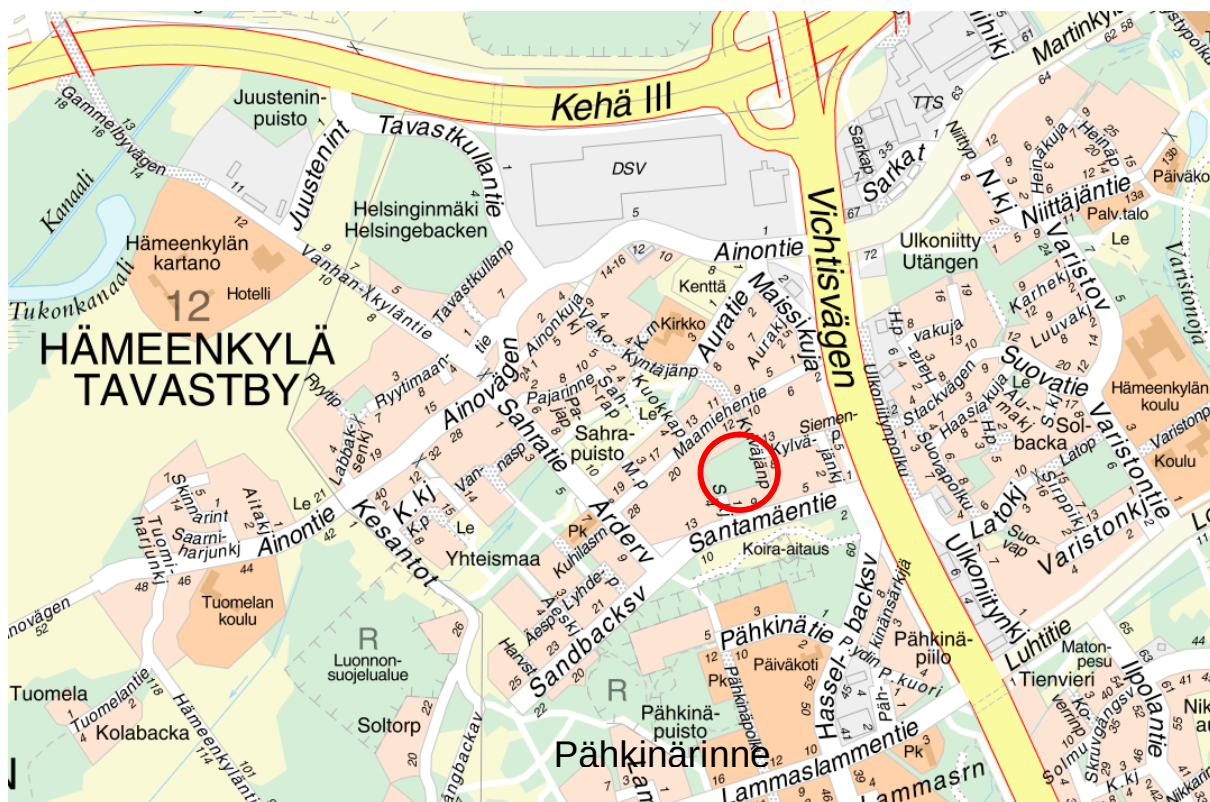
Vantaan kaupungin kaupunginosa 12 Hämeenkylä
osa korttelia 12058 sekä katualueet

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 12058

Kaava-alueen sijainti

Kylväjänkuja 12 / Santamäenkuja 3.



Sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä



Viistoilmakuva vuodelta 2014.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta siten, että Kylväjänkuja 12:n tontin rakennusoikeus $e = 0,30$ (1 865 k-m²) nousee 2500 k-m²:iin ja että viereinen tarpeeton Kylväjänpolun katualue liitetään tonttiin. Tontille on sijoittumassa hoitokoti.

Yleiskaavassa kaava-alue on pientaloaluetta A3.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on yleisten rakennusten kortteli- aluetta kunnan tarpeisiin YKT. Tonttitehokkuus on $e = 0,30$, siitä laskettu rakennusoikeus 1 865 k-m² ja suurin kerrosluku kaksi.

Asemakaavamuutoksessa tontti muuttuu palvelurakennusten korttelialueeksi P, joka sallii myös yksityiset palvelut. Alueella sallitaan hoitokoti sekä erityis- ja palveluasuminen. Tarpeeton Kylväjänpolun jalankulkukatu, jota ei ole rakennettu, liitetään tonttiin. Rakennusoikeudeksi annetaan 2 500 k-m², jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 0,40$. Suurin sallittu kerrosluku säilyy nykyisenä. Kaavamuutos mahdollistaa hoitokotihankkeen toteuttamisen.

Kylväjänkujan pohjoispuolisella rakentamattomalla jalankulkukadulla sallitaan polkupyöräily. Muuntaja merkitään kuuluvaksi katualueelle.

Alueella on pähkinäpensaita, jotka otetaan kaavassa mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavassa ensisijaiseksi on arvotettu vanhusten hoito.

Asemakaavaan merkitään tonttijako (tontti 29).

3. Lähtökohdat

● Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Pientaloalueella on rakentamaton tontti Kylväjätkuun päässä.

Luonnonympäristö

Tontti sijaitsee moreenipohjaisella kukkulalla. Kaupungin metsänhoitosuunnitelman mukaan tontilla on kypsää metsää (lehto), pääpuulajina on rauduskoivu. Alueella on pähkinäpensaita. Tontin maaperä on moreenia, hiekkaa ja savea. Tontin läpi menee polku Kylväjätkulta Santamäenkuulle.



Ortoilmakuva vuodelta 2013.



Maalajit.

■ Savi. ■ Hiekka. ■ Moreeni.
■ Täytemaa, rakennettu alue.
//// Kaksoismaalaji.

Rakennettu ympäristö

Tontille on rakennettu vain sähkölaitoksen muuntaja.

Liikenne

- **Autoliikenne:** Kylväjätkuun ja Santamäenkuun kautta Santamäentielle.
- **Joukkoliikenne:** Santamäentieltä bussit Helsinkiin ja Myyrmäkeen.
- **Kevyt liikenne:** Kylväjätkulla ja Santamäenkuulla ei ole jalkakäytäviä.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäänöksiä eikä kulttuurihistoriallisia kohteita.

Tekninen huolto

Tontille on valmis kunnallistekniikka: Kylväjätkulla vesijohto, hulevesiviemäri, jätevesiviemäri, kaukolämpö, sähkö ja tietoliikennekaapeli.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- **Lentomelutaso** Lden 55 – 60 dB edellyttää asuin-, potilas- ja majoitus-huoneissa 35 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 32 dB ääneneristävyyttä. / Ilmailulaitos 4.12.2002; Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.
- **Tiemelutaso** on 45 – 50 dB (2011, päivä ja yö), ennusteen 2030 mukaan 50 – 55 dB, mikä ei tuota ääneneristävyyksivaatimusta.

Vantaan ympäristökeskus 2012; Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

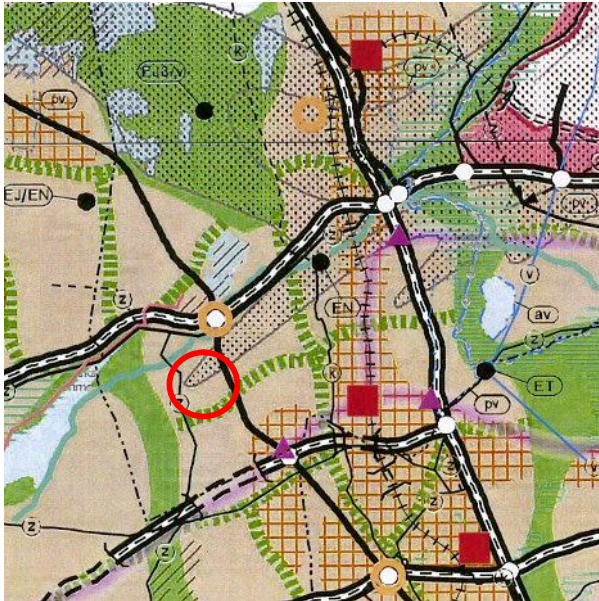
Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteina on mm. asuntotuotannon edistäminen ja että asuin- ja palvelu-alueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta. (VN 13.11.2008)
– Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta ja lentomelualueutta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita.
– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

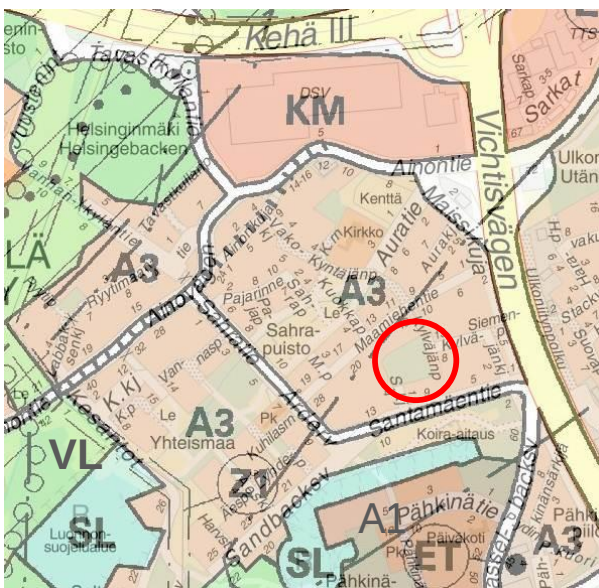


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viherysteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- 400 kV voimalinja.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. ja lentomeluvyöhykettä m2 (Lden 55 – 60 dB). Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. – Yleiskaavan pientaloalue sisältää tarvittavat palvelut, joten kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



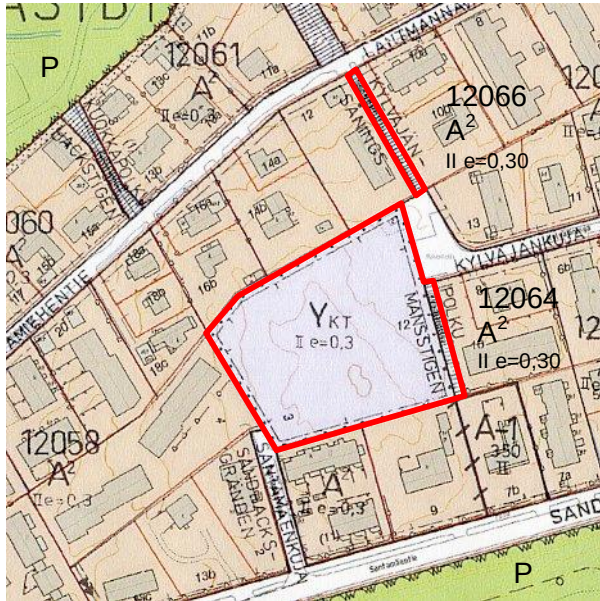
Vantaan yleiskaava.

- A1** Tehokas asuntoalue.
- A3** Pientaloalue.
- KM** Kaupallisten palvelujen alue.
- VL** Lähivirkistysalue.
- SL** Luonnonsuojelualue.
- VL** Lähivirkistysalue.
- (m2)-** Lentomeluvyöhyke 2 (Lden 55 – 60 dB).
- Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Ohjeellinen ratsastusreitti.
- Historiallinen tie.
- Maisemallisesti arvokas alue.
- Alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Asemakaava

Voimassa on ensimmäinen asemakaava 120500 (SM 31.8.1976), jossa Kylväjänkuja 12:n tontti on kaupungin tarpeita palvelevien rakennusten korttelialueella YKT, tonttitehokkuus on $e = 0,3$ ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).



Ajantasa-asetus.

- | | |
|---|--|
| A-1 | Asuinrakennusten korttelialue. |
| A² | Asuntorakennusten korttelialue. |
| P | Puisto. |
| YKT | Kaupungin tarpeita palvelevien rakennusten korttelialue. |
| 12058 | Korttelin numero. |
| II | Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin). |
| $e=0,30$ | Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan. |
| 350 | Suurin sallittu kerrosala neliömetreinä. |
|  | Yleiselle jalankululle varattu katualue. |
|  | Kaavamuutosalueen rajaus. |

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Nykyiset asemakaavamääräykset:

- YKT = kaupungin tarpeita palvelevien rakennusten korttelialue.
- Korttelissa saa rakentaa toiminnan tai huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.
- Vähintään 3 metrin mittaisia lehtipuita on istutettava niin, että tällaisten lehtipuiden määrä on vähintään viisi kappaletta kutakin tontin tuhatta neliömetriä kohti.
- Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat: --- Asuntolat ja vanhusten talot
1 autopaikka kerrosalan 200 m² kohti.
- Autopaikat on sijoitettava mahdollisimman lähelle katualuetta ja erotettava muusta piha-alueesta istutuksin tai rakennelmin.

Nykyisen tontin pinta-ala on 6 217 m² ja rakennusoikeus on 1 865 k-m².

Vantaan karttoja, kaavoja ja ilmakuvia voi katsoa tarkemmin: **kartta.vantaa.fi**

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin maata keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle ja luovutetaan keskimäärin 100 pientalotonttia vuodessa. (Kv 22.9.2014)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2015

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista 200 000 k-m² sekä 80 pientalotonttia vuodessa.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Rakennuskiellot

Ei ole.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Tontti Santamäenkujan puolelta.

Kallaluoto 12.3.2015

Tonttivaraus

- **Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014 § 28** päätti varata Kylväjänkuja 12:n tontin (92-12-58-8) vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikölle sekä oikeuttaa yrityspalvelut järjestämään neuvottelumenettely ja tekemään vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikön investoinnin valinta yhdessä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan vanhustalouden kanssa.

- **Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 25** päätti varata korttelin 12058 Ykt-tontin nro 8 Yrjö ja Hanna-säätiölle toteutettavaksi vanhusten tehostetun asumispalvelun käyttöön.
Katso tarkemmin: paatokset/vantaa.fi

Rakennushankkeen valmistelu

- **Yrjö ja Hanna -säätiö** on neuvotellut kaupungin kanssa ja suunnitellut hoitokotia YKT-tontille 12-058-8, Kylväjänkuja 12. Pääpiirustukset valmistuivat 24.2.2015. Tontille on esitetty rakentamista 2 465 k-m² kahteen kerrokseen, mikä perustuu 48 huoneen hoitoyksikköön.

Asukkaiden vaatimus kaavan muuttamiseksi ja suojelupäätöksestä

- **Ympäristön asukkaat / Timo Vepsäläinen ja Hanne Forsman** jättivät 2.3., 4.3. ja 7.3.2015 kaupungille seuraavan vaatimuksen asemakaavan muuttamiseksi ja alueen suojelemiseksi (Dnro VD/2368), **sisältää 101 nimen listan**:

"Vaatimus kaavan muutoksesta ja suojelupäätöksestä Vantaan Hämeenkylässä kortteli 12-58-8

1. Vaatimus kaavan muuttamisesta ja suojelupäätöksestä

Vaadimme Vantaan Kaupunkia muuttamaan, Vantaan Hämeenkylässä, Kylväjänkujan, Maamiehentie ja Santamäentien väliselle alueelle sijoittuvan lehdon kaavaa, luonnonsuojelulla rauhoitetuksi alueeksi.

Vaadimme myös että Vantaan Kaupunki keskeyttää kaikki toimensa kyseessä olevalla alueella välittömästi, kunnes tämä kaavan muutosvaatimus on käsitelty.

Pyydämme Uudenmaan Ely-keskukselta suojelupäätöstä kyseessä olevan alueen osalta.

2. Aluetta koskevat tiedot, kaavatiedot ja pinta-ala

Vantaan Kaupungin omistama maa-alue, Vantaan Hämeenkylässä, korttelissa 12-58-8, joka sijoittuu Kylväjänkujan, Maamiehentie ja Santamäentien väliselle alueelle. Alue on tällä hetkellä luonnontilassa, jolla ei ole rakennuksia.

Alue on nykyisessä kaavassa merkitty merkinnöin Ykt, II e=0,3. Alue on merkitty myös Vantaan Kaupungin metsäsuunnitelmassa lehtoalueeksi, metsäkuviona 1549.0.

Alueen pinta-ala on n. 0,65 hehtaaria.

Alueella kasvaa pähkinäpensaita noin 60 kappaletta, jotka ovat yli kaksi metriä korkeita.

Alueelle on tehty tonttivaraus Vantaan päätöksenteossa sen kaupunkisuunnittelulautakunnassa, Yrjö ja Hanna-säätiölle, asumispalvelun yksikköä varten, Kylväjänkuja 12:sta.

3. Peruste kaavan muutosvaatimukselle ja suojelupäätökselle

Alue tulisi 20.12.1996 voimaantulleen luonnonsuojelulain mukaan suojella, koska sillä kasvaa pähkinäpensaita.

Luonnonsuojelulain 29 § mukaan ja sen toisen kohdan mukaan suojeltuihin luontotyypeihin luetaan pähkinäpensaslehdot. Lain mukaan tähän luontotyyppiin kuuluvaa luonnontilaista tai luonnontilaiseen verrattavaa aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu.

Onko Vantaan Kaupunki maan omistajana huomioinut kyseisen luonnonsuojelulain kaavoituksessaan? Vantaan Kaupungin hoitaessa metsäaluetta ja tehdessään alueen metsäkuvion, tulisi sen huomioida metsälain mukaisesti myös kyseinen laki.

4. Suomen ympäristöministeriön määritelmä pähkinäpensaslehdolle

Pähkinäpensaslehdossa kasvaa vähintään kaksi metriä korkeita tai leveitä pähkinäpensaita ainakin 20 kappaletta hehtaarilla. Pähkinäpensaat kasvavat yhtenä tai useampana lähekkäisenä ryhmänä yhtenäisellä alueella. Puustona on lehtipuita, havupuita tai molempia. Kyseessä olevalla alueella yli kaksi metriä korkeita pähkinäpensaita on n. 60 kappaletta 0,65 hehtaarin alueella.

Luonnonvaraisia pähkinäpensaita ja pähkinäpensaslehtoja on vain Etelä-Suomessa. Pähkinäpensaslehtoja kasvaa rehevällä ja tuoreella tai kuivahkolla maaperällä.

Pähkinäpensaslehdot ovat pienialaisia. Luonnontilaisina tai luonnontilaista vastaavina niitä on säilynyt vain vähän. Myös kyseinen alue on pienialainen.

Pähkinäpensaslehdon aluskasvillisuus on lehdolle tyypillistä: hentokiurukannusta, kevätlinnunhernettä, sini- ja valkovuokkoja, kieloja ja vuohenputkia. Myös kyseisellä alueella tavataan runsaasti sinivuokkoja ja kieloja.

Eliöstö on hyvin monimuotoista. Pähkinän seurassa tai pähkinäpensaalla viihtyy useita uhanalaisia eliöitä. Erityisesti lahot rangat ovat monien sienten ja hyönteisten elinpiiriä. Suomessa harvinainen pähkinähakki on riippuvainen pähkinäpensaista. Rauhoitettu suomukka on pähkinäpensaalla juuriloinen.

Suomen ympäristöministeriön mukaan alueella ei yleensä pidä harventaa Pähkinäpensaita vaan vanhat rungot tulee jättää lahoamaan. Tarpeen on myös säästää jaloja lehtipuita sekä haapaa ja raitaa. Maanpinnan muokkaaminen, kemikaalien käyttö, kuusen istutus ja ojitukset eivät ole hyväksi pähkinäpensaille. Rakentaminen suojellun luontotyyppin alueelle ei ole sallittua.

5. Vaatimuksen osoitus

Tämän vaatimuksen allekirjoittaneet henkilöt ja tahot osoittavat vaatimuksen Vantaan Kaupungille sekä Uudenmaan Ely-keskukselle.

Uudenmaan Ely keskukselta pyydetään kyseessä olevan alueen suojelupäätöstä.

Vantaan kaupunkia vaaditaan keskeyttämään kaikki toimensa kyseessä olevalla alueella välittömästi, kunnes tämä kaavan muutosvaatimus on käsitelty ja Ely-keskus on antanut ratkaisunsa suojelupäätöksestä.

Tämä vaatimus osoitetaan tiedoksi myös Vantaan Kaupungin valtuuston varapuheenjohtajalle, Anniina Kostilaiselle. Hänelle on lähetetty tietoa kyseessä olevasta asiasta, ja pyyntö tutustua asiaan. Kostilainen on vastannut perehtyvänsä asiaan, sekä käyvänsä paikanpäällä tutustumassa alueeseen.

6. Vaatimuksen esittäjät

Tämän vaatimuksen esittävät Vantaan Hämeenkylässä asuvat henkilöt ja Hämeenkylään liittyvät tahot.

Vaatimuksen esittäjät ovat allekirjoittaneet tämän vaatimuksen.

Vantaalla 2.3.2015

Vaatimuksen laatija; Timo Vepsäläinen”

LIITTEET; Liite 1 - Yleiskartta alueesta

Liite 2 - Korttelin 12-58-8 kartta

Liite 3 - Vaatimuksen allekirjoittajien lista, 101 nimeä.

Liitteet ovat kaupungin sähköisessä arkistossa.

Vantaan ympäristökeskuksen lausunnot pähkinäpensaiden suojelusta

Vantaan kaupungin ympäristökeskus / Jaakko Vähämäki, johtava ympäristösuunnittelija 5.3.2015

- Kyseinen pähkinälehto on pienialainen ja aluskasvillisuudeltaan kulunut. Koska sen välittömässä läheisyydessä on huomattavasti isompi ja edustavampi rauhoitettu pähkinäpensaslehto ja alle kolmen kilometrin etäisyydellä vielä kaksi muuta rauhoitettua laajempialaista pähkinäpensaslehtoa, ei Vantaan kaupungin ympäristökeskus eikä Uudenmaan ELY-keskus katso tarpeelliseksi tämän rakentamiseen varatulla tontilla sijaitsevan pähkinäpensasesiintymän rauhoittamista luonnonsuojelulain nojalla. Vaikka pähkinäpensaiden määrä ja korkeus täyttävät luonnonsuojelulaissa luontotyyppirauhoitukselle määritellyt kriteerit niin siitä ei seuraa automaattista rauhoittamisvelvoitetta.

Pähkinäpensaita tulee kuitenkin mahdollisuuksien mukaan suojella rakentamisen aikana ja sen jälkeen hoitaa tontilla pihakasvillisuutena.

Vantaan kaupungin ympäristökeskus / Jarmo Honkanen, va. ympäristösuunnittelija 9.3.2015, saapunut 12.3.2015

- Kävin eilen katsastamassa Kylväjänpolun pähkinäpensaat. Alan pohjoisosa, olisiko ehkä ¼ osa koko alueesta, vaikuttaa hyvältä, suuria pähkinäpensaita paljon. Suurimmalla osalla alueesta pähkinäpensaita harvakseltaan. Eivät oikeastaan erotu maisemassa erityisesti. Laaja kirjopeippikasvusto erottuu hyvin, kun ei muita vihreitä kasveja vielä. Peippi levinnyt varmaankin puutarhajätteen mukana metsään. Vanhoja risu- ja lehtikasoja metsän reunassa, eli vaikuttaisi olleen metsikkö naapureiden puutarhajätteen kippauspaikkana. Puuhun väsähty majan pohjaa, maassa rakenteita myös. Varmaankin maankairaajat kasanneet oksia kasoiksi, van maastoon ei pahoja jälkiä jäänyt. Pohjoisosan hienolta vaikuttava alue säilyttämisen arvoinen ja hyvällä tahdolla onnistunee, vaikka tontille rakennettaisiin.”



1. Eteläosa, puutarhajätettä.



2. Itäosa, majarakenteita.



3. Keskiosa, kirjopeippiä.



4. Keskiosaa.



8. Pohjoisosaa.



5. Länsiosaa.



6. Pohjoisosaa.



7. Pohjoisosaa.



9. Pohjoisosaa.



Kuvia tontilta. Jarmo Honkanen 8.3.2015.

10. Pähkinäpensaiden sijainti.

Kaavamuutoshakemus

- **Vantaan kaupungin yrityspalvelut** haki asemakaavamuutosta 11.2.2015 siten, että tontin rakennusoikeus $e = 0,30$ (1865 k-m²) nostetaan 2500 k-m²:iin ja että Kylväjänpolun tarpeeton katualue liitetään tonttiin. Tontille on tarkoitus rakentaa hoitokoti.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin 12.3.2015, lähetettiin osallisille ja jaettiin postilaatikkopakettina asukkaille ja julkaistiin internetissä. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamaan 1.4.2015 mennessä.

- **Vireille tulosta** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 22.3.2015.

- **Kaavatilaisuus maastokäynti** järjestettiin Kylväjänkujan päässä 24.3.2015 klo 17.00 – 19.00.

Aluearkkitehti oli tavattavissa myös puhelimitse.

- **Osallisia** kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Liikennevirasto, Ratahallintokeskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Timo Vepsäläinen, sähköposti Yrjö ja Hanna -säätiölle / Ilkka Murto, 14.3.2015, välitetty aluearkkitehdille 17.3.2015:

Säätiönne, Yrjö ja Hanna -säätiö on suunnittelemassa hoitokodin rakentamista Vantaan Hämeenkylässä, tontille nro 12-058-8.

Haluan tuoda tietoonne alueen asukkaiden mielipiteen hankkeesta, liittyen tonttiin, sekä siihen että alueen asukkaat ovat jo pitkään hakeneet tontille suojelua, koska se on Pähkinäpensaslehto.

Pähkinäpensaslehdtohan ovat Suomen luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltavia alueita. Liitän tähän viestiin alueen asukkaiden tekemän vaatimuksen Vantaan Kaupungille ja Uudenmaan Ely-keskukselle. Vaatimuksen on allekirjoittanut nyt pikaisesti 101 henkilöä, mutta tarvittaessa keräämme myös lisää nimiä tähän vaatimukseen.

Liitän viestiini Vantaan Kaupungin aluearkkitehdin ilmoituksen asemakaavamuutoksesta, kaavatilaisuudesta, sekä maastokäynnistä. Tämän ilmoituksen olettekin mahdollisesti saaneet ?

Oletan että teillä ei ehkäpä ole ollut riittävästi tietoa kyseessä olevasta alueesta ja sen luonnonsuojelullisesta merkityksestä ? Alue on sen asukkaille erittäin tärkeä.

Vetoan myös Yrjö ja Hanna -säätiöön, jotta se miettisi vahvasti tästä luonnonsuojelullisesta näkökulmasta hankettaan Vantaan Hämeenkylässä. Säätiönne arvoihinkin kirjattua eettisyyttä ja avoimuutta voisi mielestäni tässä kohtaa pohtia ? Onko eettisesti oikein rakentaa alueelle, joka lakien mukaan tulisi suojella ? Toki Vantaan Kaupunki lausunnossaan yrittää tuoda esille näkemyksen, jossa se vähättelee alueen merkitystä. Tätä näkemystä tulemm tarkastelemaan kriittisesti, sekä pyytämään siihen asiantuntijoiden sekä luonnonsuojelullisten ammattilaisten lausunnot.

Onko säätiölle myöskään edullista se, että alueen asukkaat vahvasti vastustavat hanketta tälle luonnonsuojelullisestikin tärkeälle alueelle ?

Pyydän siis säätiötä pohtimaan hankkeen toteutusta. Varmasti säätiön tuottamille palveluille on tarve, ja toki itse tarkoitusta varmasti kannatetaan, mutta tässä tilanteessa tonttiratkaisu ei ole hankkeelle sopiva, uskon että Vantaa pystyy, niin halutessanne, osoittamaan hankkeelle paremman sijoituspaikan ?

Olemme lähestyneet / lähestymme tämän vaatimuksen osalta;

- Kaupungin päättäjiä, niin hallitusta, kuin valtuustoa
- Uudenmaan Ely-keskusta
- Vantaan Kaupungin Ympäristövirastoa
- Vantaan Kaupungin lupa-arkkitehtejä

- Suomen Luonnonsuojeluliitto
- Hämeenkylän Omakotiyhdistystä
- Suomen Omakotiliitto
- Mediaa

Pyydän Säätiöltä vastausta ja kannottoa asiaan kirjallisesti.

Alueen asukkaiden, vaatimuksen allekirjoittaneiden puolesta, Timo Vepsäläinen

→ *Kaavaehdotuksesta pyydetään Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto. Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistyksen kannanotto jäljempänä (13).*

2. Yrjö ja Hanna -säätiö, Ilkka Murto, 17.3.2015:

(Vastaus edelliseen Timo Vepsäläisen sähköpostiin.)

Kiitoksia yhteydenotostanne. Kyseessä on hanke jossa Vantaan kaupungin yrityspalvelut järjestivät neuvotteluhaun, jossa etsittiin toteuttajainvestoria Hämeenkylästä tarkoitukseen valitulle tontille. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 18.8.2014 apulaiskaupunginjohtajan esityksestä päättänyt varata Hämeenkylä vanhusten tehostettuun asumispalveluun varatun tontin parhaimman kokonaisratkaisun perusteella Yrjö ja Hanna-säätiölle. Tällä hetkellä odotamme viranomaisten arviota siitä soveltuuko tontti suunniteltuun käyttötarkoitukseen.

3. Timo Saarinen, 22.3.2015:

Vastustan ylipäänsä minkäänlaista rakentamista ko. metsikköön. Metsikössä on enemmän pähkinäpensaita kuin läheisellä luonnonsuojelualueella. Luulisi Vantaalta löytyvän tontti, jossa on köyhemmät luontoarvot kuin Kylväjänkuja 12 tontilla. Onko tutkittu esim. tonttia, jolta purettiin Pähkinärinteeseen vanha kauko-
lämpövoimala?

→ *Tontti on asemakaavassa varattu yleisten rakennusten rakentamiseen. Kaukolämpövoimalan tontin omistaa Vantaan Energia Oy, ei kaupunki. Kaavaehdotuksesta pyydetään Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto.*

4. Kaavatilaisuudessa maastokäynnillä 24.3.2015 klo 17.00 – 19.00 oli läsnä 35 osallista, jolloin saatiin seuraavia mielipiteitä.

Vuorovaikutusasiantuntijan muistio

Keskustelussa osallistujat kommentoivat ja tiedustelivat seuraavia asioita:

- Asukkaat tiedustelivat, mistä kaavamuutos on lähtenyt liikkeelle. – Yrjö ja Hanna -säätiö on hakenut hoivakodille tonttia ja kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 25 päätti varata tontin Yrjö ja Hanna -säätiölle toteutettavaksi vanhusten tehostetun asumispalvelun käyttöön. Kaupungin yrityspalvelut on hakenut tämän päätöksen pohjalta kaavamuutosta.
- Asukkaat ovat jättäneet 2., 4. ja 7.3.2015 kaupungille vaatimuksen asemakaavan muuttamiseksi ja alueen suojelemiseksi. Vaatimuksen allekirjoittajina on 101 nimeä. Vaatimuksessa vaaditaan Vantaan kaupunkia muuttamaan Kylväjänkujan, Maamiehentien ja Santamäentien väliselle alueelle sijoittuvat lehdon kaavaa, luonnonsuojelulla rauhoitetuksi alueeksi. Alue tulisi vaatimuksen mukaan 20.12.1996 voimaantulleen luonnonsuojelulain mukaan suojella, koska sillä kasvaa pähkinäpensaita. Asukkaat toistivat vaatimuksen myös kaavatilaisuudessa.
- Asukkaat tiedustelivat, missä ja milloin vaatimus käsitellään. – Aluearkkitehti kertoi, että vaatimus käsitellään kaavatyön yhteydessä. Työn yhteydessä on tarkoitus selvittää rakentamisen ja ympäristön suojelun välinen ristiriita. Ristiriidan vuoksi tehdään asemakaavamuutos, ei poikkeusluvalla.

- Työssä selvitetään erilaiset vaihtoehdot, joita voivat olla mahdollisesti hankkeen jatkaminen nykyisen suunnitelman pohjalta, hankkeen muokkaaminen tai alueen muuttaminen luonnonsuojelualueeksi tai puistoksi.
- Kaupunkisuunnittelu on lähettänyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman myös kaupungin ympäristökeskukselle sekä Uudenmaan ELY-keskukselle, siellä myös Jussi Heinämiehelle. Kannanotot on pyydetty 1.4.2015 mennessä. Asukas toivoi, että pyyntö lähetettäisiin tiedoksi myös Kirsi Hellakselle.
- Asukkaat toivoivat, että alueen luontoarvot ja luontotyyppi määritettäisiin selkeästi ja että alueen puusto ja eläimistö kartoitettaisiin sekä maaperä tutkittaisiin. Asukkaat toivoivat, että ELY-keskuksen edustajat vierailisivat alueella.
- Alueella on asukkaiden mukaan 93 pähkinäpensasta.
- Asukkaiden mukaan alue on tyypillistä lehtomaata ja pohtivat, ovatko myös lähialueiden lähialueet lehtomaata. Vaikka alue ei saisi suojelustatusta, ei asukkaiden mielestä alueelle saa kuitenkaan rakentaa.
- Alueen viihtyvyys on tärkeä asia asukkaille. Tärkeää on myös se, millainen näkymä kodin ikkunoista avautuu.
- Asukkaat tiedustelivat kaavan ja vaatimuksen käsittelyn aikataulua. Suunnitelmissa on, että kaava menisi kaupunkisuunnittelulautakuntaan ennen kesää. Tämän jälkeen kaava asetetaan nähtäville 30 päiväksi. Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää muistutuksia. Valtuustoon kaava menisi syksyllä ja näin ollen se hyväksyttäisiin nopeimmillaan mahdollisesti tämän vuoden puolella. Mahdolliset valitukset hidastavat aikataulua. Rakennuslupa voidaan myöntää vasta, kun kaava on tullut voimaan.
- Keskustelussa kysyttiin myös, päättävätkö samat ihmiset, jotka valmistelivat kaavan. Kaavatyön valmistelee aluearkkitehti yhdessä eri tahojen asiantuntijoiden kanssa. Kaavan nähtäville panosta päättää kaupunkisuunnittelulautakunta. Lautakunnan jäsenten yhteystiedot löytyvät osoitteesta www.vantaa.fi → päätöksenteko → muut luottamuselimet. Kaavan hyväksyjä on kaupunginvaltuusto.
- Asukkaat kehottivat tutustumaan aiempiin tonttia koskeviin kaavaprosesseihin. He ovat myös aiemmin, noin 10 vuotta sitten, vastustaneet tontille rakentamista.
- Asukkaat tiedustelivat, millainen hoivakoti alueelle on tulossa. – Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti varata tontin Yrjö ja Hanna -säätiolle toteutettavaksi vanhusten tehostetun asumispalvelun käyttöön. Hoivakotiin on suunniteltu ryhmäkotiasuntoja 48 kpl.
- Asukkaat miettivät, onko tontti soveltuva hankkeeseen ja onko kaupungilla erityinen syy kaavahankkeeseen. Tontti on asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialue kaupungin käyttöön (YKT).
- Asukkaat pohtivat hoivakodille vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja. Yhtenä vaihtoehtona nostettiin esiin lähellä oleva lämpövoimalan entinen tontti. Tontin omistaa Vantaan Energia. Vaihtoehtopaikoiksi mainittiin myös Santa-mäentie.
- Asukkaat kokivat, että rakennusoikeuden muuttaminen on kansalaisten oikeuksia vastaan. He toivoivat rakennusoikeuden vähentämistä.
- Asukkaat ovat huolissaan tontille tehdyistä porauksista.
- Alueelle ei ole tulossa uusia liikennejärjestelyjä. Asukkaat pohtivat liikennemäärän vaikutuksia.
- Asukkaat tiedustelivat, miksi Kylväjänpolku halutaan liittää kaavaan ja lisääkö polun liittäminen rakennusoikeutta. – Polun eteläosa on tarpeeton; pohjoisosa liittyy kaavaan, jotta polun nimi säilyy kokonaisena. Polun liittäminen alueeseen ei lisää rakennusoikeutta.
- Asukkaat pohtivat, olisiko koko polun pohjoisosa mahdollista saada pois. –Tämä edellyttää, että maanomistajat hakevat asemakaavamuutosta.

- Aasukkaat pohtivat, pitääkö kaupunki huolta lehdosta. Aluetta hoitaa viheralueyksikkö, joka määrittää viheralueiden huoltoluokituksen. Mikäli alue muutettaisiin kaavaan puistoalueeksi, asukkaat olivat valmiita pitämään huolta alueesta. Kaupunki on tehnyt joissakin puistoissa kummisopimuksia.
- Maamiehentie 16 b asukas ilmoitti, että ei ole saanut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. – Kallaluoto totesi, että on jakanut sen itse kaikkien naapureiden postilaatikkoihin, myös kyseiseen postilaatikkoon, jossa oli asukkaan nimi. Todettiin, että asukas on saanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman viimeistään nyt.
- Aasukkaat kommentoivat, että kaavan vireille tuloilmoitus oli kovin pienellä Vantaan Sanomissa.
- Mielenpaineet ja tavoitteet kaavoitukselle pyydetään 1.4.2015 sähköpostilla Vantaan kaupungin kirjaamoon kirjaamo@vantaa.fi tai kirjeellä Vantaan kaupunki, kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa. Mielenpaineen voi jättää kuka vaan, joka katsoo olevansa asiassa osallinen. Aasukkaat pohtivat onko tehokkaampaa, jos jättää useamman mielenpaineen. Mielenpaineiden määrällä ei sinällään ole merkitystä. Tärkeintä on, että asiat tulevat kirjatuksi. Tähän mennessä on tullut kaksi mielenpaineita. Asukas tiedusteli, onko Hämeenkylässä omakotiyhdistykseltä tullut mielenpaineita. Heiltä ei ole vielä tullut mielenpaineita.
- Timo Vepsäläinen toivoi, että hänelle lähetetään tilaisuuden muistiinpanot ja ELY-keskukselta saatava lausunto tiedoksi.
- Aasukkaat toivoivat Vihdintien varteen melustettua. – Vihdintie on valtion maantie. Esteitä rakennetaan maantien perusrakenteen yhteydessä. Aikataulua on vaikea sanoa.
- Koirapuistoon on haudattu rakennusjätteitä. Alueelta valuu asukkaiden kertoman mukaan ruskeaa vettä.

Aluearkkitehdin muistio

- tontilla on laskettu olevan 93 pähkinäpensasta
- tarvitaan Uudenmaan ELY-keskuksen luontotyyppiarvio → *Pyydetty 25.3. Uudenmaan ELY-keskuksen ja Vantaan ympäristökeskuksen lausunnot. Uudenmaan ELY-keskus antaa lausunnon kaavan nähtävillä olon aikana.*
- kaavoitettava luonnonsuojelualueeksi → *Tämä on yksi vaihtoehtoista, mutta esityksenä on hankkeen toteutus.*
- tutkittava vaihtoehtoja: lämpökeskuksen tontti ja Santamäentie → *Katso jäljempänä.*
- myös Kylväjänkujan pohjoisosa poistettava asemakaavasta → *Tällöin haettava kaavamuutosta ja liitettävä tonttiin; tarvitaan myös maakauppa.*
- alueelle kantautuu lentomelua ja Vihdintien melua; Vihdintielle tarvitaan melusteet. → *Vihdintie on valtion tie; melusteet on rakennettava vasta tien parantamisen yhteydessä. Lento- ja tiemelutaso sallii asumisen.*
- ei ole saatu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa → *Jaettu kaikkien naapureiden postilaatikkoihin ja vielä kaavatilaisuudessa.*
- katualueen liittäminen tonttiin lisää rakennusoikeutta → *Ei lisää, koska tarve on joka tapauksessa 2500 k-m², joka osoitetaan asemakaavassa luvulla.*
- tehokkuus on liian suuri ympäristöön (e = 0,30) nähden → *Rakennusoikeus on hankkeen tarvitsema ja perustuu nykyaikaisen hoitolaitoksen mitoitusvaatimukseen (12 huoneen yksiköt, yöhoito 24 huonetta, yhteensä 48 huonetta) Hanke mahtuu tontille.*
- liikenne lisääntyy, Kylväjänkujan mutka on vaarallinen
- lisäksi tilaisuudessa jaettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmia ja pienennöksiä pääpiirustuksista sekä kerrottiin kaavaprosessi ja vaikutusmahdollisuudet.

→ Muistiot on toimitettu Timo Vehviläiselle ja Yrjö ja Hanna -säätiölle.



Asemapiirros / arkkitehtuuri oy lehtinen mieltunen / Lasse Lehtinen 24.2.2015.

■ Tuleva tontin raja (alustava).

5. Museovirasto, 25.3.2015:

Kaava-alueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänöksiä. Tiedot perustuvat arkeologisen kulttuuriperinnön inventointeihin, jotka tehtiin vuosina 2000 ja 2005. Näin ollen Museovirastolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaavaa ei ole myöskään tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausunnon sen myöhemmissä valmisteluvaiheissa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon asemakaavan muutoksesta antaa Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo.

6. Timo Vepsäläinen, päivätty 28.3.2015, saapunut 29.3.2015:

"Vaatimus asemakaavamuutokseen nro 002269

Liittyen Vantaan kaupungin Yrityspalveluiden hakemaan asemakaavamuutokseen nro 002269 esitän vaatimuksen ja huomautuksen Vantaan kaupungille.

Vantaan kaupunki / Timo Kallaluoto järjesti kaavatilaisuuden, maastokäynnin kyseisellä alueella 24.3.2015. Tämän käynnin aikana asukkaat esittivät useita hanketta vastustavia mielipiteitä sekä ehdotuksia hankkeen siirtämisestä toiselle alueelle.

1. Aluetta koskevat tiedot, kaavatiedot ja pinta-ala

Vantaan kaupungin omistama maa-alue, Vantaan Hämeenkylässä, korttelissa 12-58-8, joka sijoittuu Kylväjänkujan, Maamiehentie ja Santamäentien väliselle alueelle. Alue on tällä hetkellä luonnontilassa, jolla ei ole rakennuksia.

Alue on nykyisessä kaavassa merkitty merkinnöin Ykt, II e=0,3. Alue on merkitty myös Vantaan kaupungin metsäsuunnitelmassa lehtoalueeksi, metsäkuviona 1549.0.

Alueen pinta-ala on 0,6216 hehtaaria.

Alueella kasvaa pähkinäpensaita 93 kappaletta, jotka ovat yli kaksi metriä korkeita.

Alueelle on tehty tonttivaraus Vantaan päätöksenteossa sen kaupunkisuunnittelulautakunnassa, Yrjö ja Hanna-säätiölle, asumispalvelun yksikköä varten, Kylväjänkuja 12:sta. Säätiön on tarkoitus rakentaa tontille ryhmäkotiasuntoja, laajuudeltaan 2500 k-m².

2. Vaatimukset / huomautukset asemakaavamuutokseen liittyen

2.1. Vaatimus asukkaiden mielipiteiden ja ehdotusten ottamisesta huomioon kaavatilaisuudessa 24.3.2015 sekä tietojen toimittamisesta

Vaadin, että Vantaan kaupunki ottaa huomioon kaavatilaisuudessa 24.3.2015 asukkaiden esittämät mielipiteet huomioon käsitellessään kaavamuutosta.

Tilaisuuden aikana sovimme että siinä muistiota ylläpitänyt Vantaan kaupungin edustaja Pia Tasanko toimittaa tilaisuudesta tehdyn muistion Timo Vepsäläiselle. Tahtotilana oli katsoa muistio läpi ja kommentoida sitä ennen kaavaan liittyvän muistutusajan päättymistä 1.4.2015. Muistiota ei ole sovitusti toimitettu Vepsäläiselle 29.3.2015 mennessä. Toivon, että Vantaan kaupunki toimittaa muistion sovitusti, pikaisesti. Vaadin myös, että muistioon kirjatut asukkaiden tilaisuudessa esittämät mielipiteet kirjataan kaavamuutoksen käsittelyyn.

Huomautan myös, että kaavamuutostilaisuudessa sovimme Tasangon ja Kallaluodon kanssa, että Tasanko lähettää kaiken tähän muutuskäsittelyyn liittyvän materiaalin Vepsäläiselle.

2.2. Alueen luontotyyppin määrittäminen

Vaadin, että alueen luontotyyppi määritellään. Toin jo esille kaavatilaisuudessa 25.3. [po. 24.3.], että alueen luontotyyppi tulee vahvistaa. Oma ja alueen asukkaiden näkemys on, että kyseinen alue on pähkinäpensaslehto. Alue täyttää erinomaisesti sekä luonnonsuojelulain, luonnonsuojeluasetuksen että ympäristöministeriön määritykset Pähkinäpensaslehdosta.

2.3. Kaavan muuttaminen ja suojelupäätös

Vaadin, että kaupunki ottaa huomioon jo aikaisemmin laaditun ja alueen asukkaiden allekirjoittaman vaatimuksen, joka on lähetetty kaupungille ja joka on kirjattu myös jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 12.3.2015 / kaavatilaisuuden ilmoitukseen. Vaatimuksen mukaan alueen asukkaat vaativat Vantaan

kaupunkia muuttamaan Vantaan Hämeenkylässä, Kylväjänkujan, Maamiehen-tie ja Santamäentien väliselle alueelle sijoittuvan lehdon kaavaa luonnonsuoje-lulailla rauhoitetuksi alueeksi. Vaatimuksen on allekirjoittanut 101 alueen asukasta. Liitän puhtaaksi kirjoitetun nimilistan tämän vaatimuksen liitteeksi asian käsittelyyn.

Luonnontilaista tai luonnontilaiseen verrattavaa luontotyyppiä ei LSL:n mukaan saa muuttaa niin, että sen ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu (23 §). Kielto tulee voimaan, kun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on päätöksellään määritellyt suojeltuun luonto-tyyppiin kuuluvan alueen rajat ja antanut päätöksen tiedoksi alueen omistajille ja haltijoille (30 § 1 mom.).

Oletan, että kaupungin julkisena viranomaisena tulee ottaa yhteiskunnallinen vastuu luonnonsuojelulain asianmukaisesta toimeenpanosta.

Jo lähetetyn vaatimuksen mukaan alueen asukkaat ovat vaatineet myös, että Vantaan kaupunki keskeyttää kaikki toimensa kyseessä olevalla alueella välittömästi, kunnes tämä kaavan muutosvaatimus on käsitelty. Tällä alueen asukkaat haluavat turvata pähkinäpensaslehdon, jotta sille ei aiheudu haittaa mistään alueella tehtävistä ennakoivista tai muista töistä, jotka liittyvät siihen kohdistuviin suunnitelmiin.

2.4. Uudenmaan Ely-keskuksen lausunto alueesta, sen luontotyyppistä ja mahdollisesta suojelusta.

Pyydämme, että Vantaan kaupunki pyytää Uudenmaan Ely-keskukselta lausunnon kyseisen alueen luontotyyppistä sekä alueen suojelusta luonnon-suojelulain 29 § mukaisesti.

Pyydän myös saada lausunnon sähköpostiini; timo.vepsalainen@luukku.com

2.5. Vantaan kaupungin Ympäristökeskuksen lausunto alueesta, sen luontotyyppistä ja mahdollisesta suojelusta

Pyydämme, että Vantaan kaupunki pyytää Vantaan kaupungin Ympäristö-keskukselta lausunnon kyseisen alueen luontotyyppistä sekä alueen suojelusta luonnonsuojelulain 29§ mukaisesti.

Pyydän myös saada lausunnon sähköpostiini; timo.vepsalainen@luukku.com

2.6. Luonnonsuojelulain uudistus

Pyydän myös Vantaan kaupunkia ottamaan huomioon asemakaavan muutoskäsittelyssä Ympäristöministeriössä vireillä olevan Luonnonsuojelulain uudistuksen.

Luonnonsuojelulaki on ollut voimassa vuodesta 1997 alkaen. Ympäristö-ministeriö on tilannut Suomen ympäristökeskukselta selvityksen, jonka mukaan nykyisessä laissa on parannettavaa. Selvityksessä arvioitiin luonnonsuojelulain ja –asetuksen sekä erämaalain toimivuutta sekä lainsäädännölle asetettujen tavoitteiden toteutumista. Yksi keskeinen johtopäätös oli, ettei lainsäädäntö yksin, eikä yhdessä muiden ohjauskeinojen kanssa ole onnistunut pysäyttämään luontomme monimuotoisuuden köyhtymistä.

Ympäristöministeriö on LSL:n valmisteluun liittyen tehnyt jo runsaasti selvityksiä ja ehdotuksia sekä osa uudistettavista kohteista on jo hallituksen esittelyvaiheessa.

Ehdotuksia ja esityksiä sekä mietintöjä läpikäydessä nousee esiin myös LSL 29§ mukaiset suojeltavat luontotypit. Vaikutelmaksi jää, että kyseiset luonto-tyypit voisivat jatkossa olla suoraan automaattisesti suojeltavia kohteita, joten niiden suojeluun ei edes tarvittaisi esim. Ely-keskuksen aluerajaus-päätöstä.

Pyydän Vantaan kaupunkia myös ottamaan huomioon vireillä olevan LSL:n uudistuksen ja ottamaan huomioon sen kaavamuutuskäsittelyssä. Pyydän Vantaan kaupunkia ottamaan huomioon lausuntopyynnöissään Ely-keskukselle sekä Vantaan Ympäristövirastolle nyt käynnissä LSL:n uudistuskäsittelyn sekä pyytämään myös Ympäristöministeriöltä, valmistelevana viranomaisena,

lausuntoa meneillään olevasta muutostyöstä erityisesti LSL:n pykälän 29§:n osalta, jolla on vaikutusta ko. kaavamuutosalueen käsittelyyn.

2.7. Pähkinäpensaslehtoon ei saa rakentaa

Pyydän Vantaan kaupunkia ottamaan huomioon Ympäristöministeriön ohjeen pähkinäpensaiden osalta. Suomen Ympäristöministeriön mukaan rakentaminen suojellun luontotyyppin alueelle ei ole sallittua.

2.8. Kaavamuutos puistoalueeksi

Alueen asukkaat vetoavat kaupunkiin ja pyytävät että kyseessä oleva kortteli-alue 12-58-8 muutetaan puistoalueeksi. Alue on tärkeä, pieni viherkeidas sen asukkaille. Näillä viheralueilla on suuri merkitys jo muutoin melko ahtaaseen rakennetuilla alueilla ja erityisesti siis kaupunkiasumisessa.

Vantaan kaupunki on jo aikaisemmin n. 10 vuotta sitten tutkinut ko alueen rakentamista ja jo silloin on hankkeesta päätetty vetäytyä nimenomaan sillä kasvavien pähkinäpensaiden sekä viheraluemerkityksen johdosta. Miksi tilanne olisi nyt muuttunut?

Alueen asukkaiden tahtotila on ko alueen suhteen seuraava:

1. Alue merkitään puistoalueeksi ja sen luontotyyppiä merkitään pähkinäpensaslehto. Alue suojellaan luonnonsuojelulain 29§ mukaisesti.
2. Alue merkitään puistoalueeksi ja sen luontotyyppiä merkitään pähkinäpensaslehto, jolle ei saa rakentaa.

2.9. Rakennusoikeuden muutos

Pyydän ottamaan huomioon kaavakäsittelyssä alueen asukkaiden esittämän kysymyksen rakennusoikeuden muutoksesta jo kaavatilaisuudessa 24.3.2015.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta siten, että Kylväjänkuja 12:n tontin rakennusoikeus $e = 0,30$ (1 865 k-m²) nousee 2500 k-m²:iin (kerrosneliömetriin). Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta kunnan tarpeisiin YKT. Tonttitehokkuus on $e = 0,30$, siitä laskettu rakennusoikeus 1 865 k-m² ja suurin kerrosluku kaksi.

Vantaan kaupunki esittää, että Hämeenkylään asemakaava-alueelle yhden tontin rakennusoikeutta lisättäisiin 34% enemmän kuin vahvistetussa asemakaavassa kaikilla nykyisen alueen tonteilla on. Näkemyksemme on että jos kaupunki hyväksyy tällaisen menettelyn yhden tontin osalta olisi se ennakkotapauksena sellainen, että se mahdollistaisi kenen tahansa hakea vastaavaa rakennusoikeuden lisäystä, jolloin vahvistetulla alueen asemakaavalla ei olisi mitään merkitystä. Siten kaupungin hyväksyessään asemakaavan muutoksen ko. tontin osalta, mitätöisi se koko alueen asemakaavan.

Merkitystä ei ole silläkään, että hankkeessa kaupunki on hakijana. Kyseessä on kuitenkin yksityisen käyttäjän perusteeton etu. Vantaan kaupungin tarkoituksena lienee tontin myyminen yksityiselle taholle eli Yrjö ja Hanna –säätöille.

Alueen asukkaat vastustavat ensisijaisesti rakentamista alueelle, mutta myös ylläesitetyillä perusteella rakennusoikeuden lisäämistä ko alueella.

2.10. Ykt-tontti

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta kunnan tarpeisiin Ykt.

Kaupungin tarkoituksena lienee tontin myyminen Yrjö ja Hanna –säätöille ? Tontti on nyt asemakaavassa merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi kunnan tarpeisiin. Kun hankkeessa kuitenkin puhutaan yksityisen säätöön hankkeesta, ei asemakaavan merkintä tosiasiallisesti myöskään toteudu.

Yrjö ja Hanna –säätö kuuluu Yrjö ja Hanna –konserniin joka muodostuu Yrjö ja Hanna –säätöstä sekä sen omistamasta Yrjö ja Hanna Oy:stä. Säätö lienee mahdollisen hankkeen toteuttava/rakentava osapuoli, sekä kiinteistöä ylläpitävä osapuoli ja Yrjö ja Hanna Oy kohteessa palveluita tuottava yhtiö. Kyseessä on

on tosiasiallisesti liiketoimintaa harjoittava yritys, joka myy varmaankin myös kunnalle palveluita sen niitä yksityiseltä ostaessa.

Yksityinen palveluntuottaja ei siten voi rakentaa kyseiselle asemakaava-alueelle.

2.11. Tontin käyttäminen palvelutalon rakentamiseksi

Alueen asukkaat toivat esille kaavatilaisuudessa 24.3.2015 ihmetyksensä palvelutalon paikasta. Kyseinen alue on kaukana palveluista. Mikäli tontille rakennettaisiin palvelutalo, vaatisi se ilmeisesti vaatisi se ilmeisesti myös Kylväjänkujan uudelleen rakentamisen, sillä tie on melko kapea ja siltä puuttuu kokonaan kevyen liikenteen väylä. Palvelutalo lisäisi merkittävästi Kylväjänkujan liikennettä, tavaraliikenteen, henkilökunnan ja asukkaidenkin toimesta. Kylväjänkujalla on myös liikenteellisesti haasteellinen mutka, joka liikennemäärän kasvaessa varmasti tulisi ottaa huomioon ja tien turvallisuutta parantaa.

Pyydämme Vantaan kaupunkia arvioimaan tulevat liikennemäärät, niiden lisääntymisen ja mahdolliset liikennejärjestelyt ja Kylväjänkujan uudelleen rakentamisen, mikäli se vie asemakaavamuutosta ko tontin osalta eteenpäin.

Alueen asukkaat vastustavat ko. tontin rakentamista myös tästä liikenteellisestä näkökulmasta.

2.12. Vaihtoehtoinen tontti ja palvelut

Alueen asukkaat toivat esille kaavatilaisuudessa 24.3.2015 ko. tontin sijainnin ja ihmettelivät rakennuspaikkaa. Miten hyvänä vanhusten palvelutalon sijoituspaikaksi voisi olla melko syrjäinen sijainti heikoilla liikenneyhteyksillä, josta lähimpiin palveluihin on matkaa runsaasti?

Ehdotuksia vaihtoehtoisille tonteille annettiin mm. puretun Pähkinärinteen lämpövoimalan tontti, joka on Pähkinärinteen palveluiden vieressä ja johon voitaisiin sijoittaa vaikka korkea hissillä varustettu kerrostalo, jolloin jokaiseen asuntoon olisi esteetön pääsy. Toinen ehdotettu paikka oli Santamäentien varressa oleva tasattu täyttöalue, josta ei olisi haittaa kenellekään. Kummallakaan ehdotetulla alueella ei myöskään ole luonnonsuojelullisia tarpeita.

Pyydän Vantaan kaupunkia ottamaan huomioon yllä esitetyt vaatimukset ja huomautukset, harkitessanne asemakaavan muutosta nro 002269.”

Nimilista: puhtaaksikirjoitettuna 101 nimeä.

➔ **2.1.** Muistio on toimitettu Vepsäläiselle 30.3.2015.

2.2. – 2.5. Pyydetty sähköpostilla 25.3.2015 Uudenmaan ELY-keskuksen ja Vantaan ympäristökeskuksen lausunnot. ELY-keskus antaa lausunnon kaavan nähtävillä olon aikana.

2.6. – 2.7. Kaavamuutos perustuu voimassa olevaan lakiin.

2.8. Yleiskaavan (2007) tavoitteena on tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen, ei kaupunkirakenteen hajauttaminen. Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan rakentamiseen tarkoitettu tontti.

2.9. Kaupungeissa tonttitehokkuus voi vaihdella vierekkäisilläkin tonteilla. Erityisesti yleisten rakennusten tontit ja liiketontit ovat usein pientalotontteja tehokkaampia toimintansa ja isompien rakennustensa vuoksi. Asemakaavamuutoksia täytyy voida tehdä, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Rakennusoikeuden noston perusteena on kaupungin väestökehitys, joka edellyttää kustannustehokasta hoitokotirakentamista. Hoitokodin laajuus perustuu neljään 12 huoneen yksikköön (yöllä 2 x 24 huonetta).

2.10. Kaavaa muutetaan niin, että tontin voi omistaa ja tontilla voi toimia myös yksityinen palveluntuottaja.

2.11. Myös tontille alun perin suunniteltu päiväkotitoimi olisi tuottanut liikennettä. Liikennemääriä on arvioitu jäljempänä.

2.12. Vanhusten tehostetun asumispalvelun yksiköstä ei haeta palveluja ulkopuolelta, vaan kaikki palvelut tuodaan hoitokotiin. Rakennukseen tulee hissi. Lämpövoimalan tontti ei ole kaupungin vaan Vantaan Energia Oy:n omistuksessa. Santamäentien alue on yleiskaavassa tarkoitettu asuntorakentamiseen. Kylväjänkujan tontilla on rakentamiseen hyvin sopiva maaperä.

7. Vantaan kaupunginmuseo, 12.3.2015, saapunut 30.3.2015:

Suunnittelualue on rakentamatonta lehtometsää, jolla ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

8. Vantaan Energia Oy, 30.3.2015:

Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo M 713 sekä keski- ja pienjänniteverkot sijaitsevat karttaliitteiden 1 ja 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja sähköverkon sijainti. Mikäli muuntamoa ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko: Ei huomioitavaa.

➔ *Muuntamon paikka kaavoitetaan katualueeksi. Sähköjohdot ilmenevät kaupungin johtokartalta eikä niitä merkitä asemakaavaan.*

9. Asunto Oy Ruusurinne, hallituksen puheenjohtaja Olli Löfgren, isännöitsijä Arvo Korte, 30.3.2015:

A. Timo Vepsäläisen ja alueen asukkaiden vaatimus asemakaavan muuttamiseksi korttelissa 12-58-8 luonnonsuojelulain tarkoittamaksi rauhoitetuksi alueeksi

Kannatamme tämän Hämeenkylässä olevan ainoan luonnontilaisen pähkinälehdon rauhoittamista, koska se on erittäin tärkeäksi osoittautunut lähivirkistysalue alueen asukkaille.

B. Vantaan kaupungin esittämä tontin rakennusoikeuden nostaminen $e = 0,30$ nykyisestä $1\,865\text{ k-m}^2 > 2\,500\text{ k-m}^2$:iin.

1. On käsittämätöntä, että Hämeenkylässä asemakaava-alueella esitetään yhdelle tontille rakennusoikeutta 34 % enemmän kuin vahvistetussa asemakaavassa kaikilla nykyisen alueen tonteilla on. Jos kaupunki hyväksyy tällaisen menettelyn yhden tontin osalta, olisi se ennakkotapaus, joka mahdollistaisi kenen tahansa hakea vastaavaa rakennusoikeuden lisäystä, jolloin vahvistetulla alueen asemakaavalla ei olisi enää mitään merkitystä. Tällöin tulee koko nykyinen asemakaava mitätöidä. Sillä ei ole merkitystä, että kaupunki on hakijana, kyseessä on kuitenkin tulevan yksityisen tontin käyttäjän perusteeton etu.
2. Alueella on monta sellaista paikkaa, joihin suunniteltu palvelutalo voitaisiin paljon paremmin sijoittaa; esim. puretun Pähkinärinteen lämpövoimalan tontti, johon voitaisiin sijoittaa korkea hissillä varustettu kerrostalo jolloin jokaiseen asuntoon olisi esteetön pääsy ja palvelut ostoskeskuksessa (kaupat, apteekki ym.) olisivat välittömässä läheisyydessä. Jos hoitokoti

- pitää välttämättä sijoittaa Hämeenkylään, toinen vaihtoehto olisi Santamäentien varressa oleva tasattu täyttöalue josta ei olisi haittaa kenellekään.
3. Esitetty Ykt tontti sijaitsee Hämeenkylään pahimmalla lentomelualueella jossa vilkkaimpina tunteina lentokoneita tontin kohdalta laskeutuu 3-kiitoradalle 1½ minuutin välein, jolloin lentomelu on huomattavasti suurempi kuin Hämeenkylässä keskimäärin. Melun mittausta ei ole tontin kohdalla tehty mutta melu on niin kovaa, ettei ulkona voi tällöin keskustella puheäänellä.

Edellä mainituilla syillä rakennusoikeuden nosto ei ole perusteltua ja suunniteltu rakentaminen pitäisi peruuttaa sekä etsiä paremmin soveltuva paikka palvelutalolle, sillä sellaisia paikkoja Vantaalta löytyy riittävästi.

➔ **A.** Kyseessä on rakentamatta jäänyt tontti. Hämeenkylässä on Pähkinäpuistossa laajempi rauhoitettu pähkinäpensasalue.

B1. Kaupungeissa tonttitehokkuus voi vaihdella vierekkäisilläkin tonteilla. Erityisesti yleisten rakennusten tontit ja liiketontit ovat usein pientalotontteja tehokkaampia toimintansa ja isompien rakennustensa vuoksi. Asemakaavamuutoksia täytyy voida tehdä, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Rakennusoikeuden noston perusteena on kaupungin väestökehitys, joka edellyttää kustannustehokasta hoitokotirakentamista. Hoitokodin laajuus perustuu neljään 12 huoneen yksikköön (yöllä 2 x 24 huonetta).

B2. Vanhusten tehostetun asumispalvelun yksiköstä ei haeta palveluja ulkopuolelta, vaan kaikki palvelut tuodaan hoitokotiin. Rakennukseen tulee hissi. Lämpövoimalan tontti on Vantaan Energia Oy:n, ei kaupungin omistuksessa. Santamäentien alue on yleiskaavassa tarkoitettu asuntorakentamiseen. Kylväjänkujan tontilla on hyvä maaperä.

B3. Kaavatilaisuuden aikana lentokoneen ylilento aiheutti 71 dB maksimimelutason. Lentomelun häiritsevyyttä kuvataan kansainvälisesti Lden-arvolla, joka on vuorokauden ekvivalenttitaso ja jossa painotetaan ilta- ja yömelua. Alueen lentomelutaso Lden on 55 – 60 dB, jossa asuntojen ja potilashuoneiden rakentaminen on mahdollista, kun ääneneristävyys on 35 dB.

10. Hämeenkylään omakotiyhdistys ry, pj. Ville Hurmalainen, 31.3.2015:

Hämeenkylään omakotiyhdistys ry. ei pidä esitettyä kaavamuutos hyväksyttävänä. Kyseistä Kylväjänkuja 12 tonttia oli tarkoitus rakentaa jo 10 vuotta sitten, mutta silloin todettiin alueen pähkinäpensaiden estävän rakentamisen. Omakotiyhdistys ihmettelee, mikä olisi muuttunut, sillä alueen pähkinäpensaat ovat edelleenkin voimissaan ja laki edelleen suojelee kyseistä luontotyyppiä, eli pähkinäpensaslehtoa.

Nykyinen kaavoitus mahdollistaa tontin käyttämistä kunnan tarpeisiin. Nyt esitettyjen suunnitelmien mukaan tonttia ei kuitenkaan rakentaisi Vantaan kaupunki, vaan Vantaan kaupunki olisi myymässä tonttia Yrjö ja Hanna – säätiölle. Tällöin ei ole kysymys yleisestä, kunnan omistamasta julkisesta rakennuksesta, vaan aivan tavallista liiketoimintaa harjoittavasta yrityksestä. Kaavamerkintä ”yleinen rakennus kunnan tarpeisiin” ei tarkoita yksityisiä yrittäjiä, joten suunnitelma on jo nykyisen kaavan vastainen.

Tonttiin on merkitty tehokkuusluku $e = 0,30$, joka tarkoittaa että rakennuslupaa olisi 1865 neliömetriä. Nyt Vantaan kaupunki esittää kaavamuutosehdotuksessa, että rakennuspinta-alaa olisikin mahdollista käyttää jopa 2500 neliömetriä. Tällöin tontin tehokkuusluku olisi huomattavasti alueen muita tontteja suurempi. Lisäksi näin suuri rakennus keskellä pientaloaluetta poikkeaisi huomattavasti alueen rakennuksista. Sallimalla tämä yksityiselle säätiölle, rikotaan lakia, jonka perusteella *kunnan asukkaita on kohdeltava tasavertaisesti*.

Luonnonsuojelun kannalta kaavamuutosehdotuksessa annetaan ymmärtää, että pähkinäpensaita voitaisiin säästää piha-alueelle, jos ne saadaan suojattua rakentamisvaiheessa. Kuitenkin esitetty 2500 rakennusneliötä ja pihalle

kaavoitettu 27 autopaikkaa tarkoittaa, että tontti olisi lähes täyteen rakennettu tai asfaltoitu rakennukset pysäköinti- ja liikennetarkoituksiin.

Pähkinäpensaslehdosta ei jäisi tämän jälkeen käytännössä mitään jäljelle. Kunnan tulee noudattaa luonnonsuojelulakia, eikä lisäneliöiden määrää voida näin pienelle tontille kasvattaa ilman, että alkuperäiset luontoarvot väistämättä tuhoutuvat lain hengen vastaisesti.

Hämeenkylään omakotiyhdistys ihmettelee myös, että rakennettavaksi esitetylle tontille on hyvin huonot tieyhteydet. Kuinka olisi mahdollista, että palvelutalo, johon olisi paljon huolto-, henkilöstö- ja asiakasliikennettä, rakennettaisiin ilman kunnan tieyhteyttä? Suunnitelma vaikuttaisi negatiivisesti alueen asukkaisiin, koska nykyisellään tien leveys riittää, mutta varsinkin talvisaikaan jo roska-auton käyminen on hankalaa. Miten palvelutalo toimisi, kun teiden auraus on jo nyt vaikeaa?

Edellä esitettyjen seikkojen perustella Hämeenkylään omakotiyhdistys ry. vastustaa tontin kaavamuutosta. Lisäksi Hämeenkylään omakotiyhdistys ry. puoltaa alueen asukkaiden ehdotusta, että tämä luonnonarvoiltaan merkittävä, suhteellisen pieni tontti tulisi pysyvästi muuttaa rauhoitetuksi puistoksi.

➔ *Yleiskaavan (2007) päätavoite on täydennysrakentaminen. Kaavaa muutetaan niin, että se sallii myös yksityisen hoitokodin. Tontin käytön kannalta ei ole merkitystä, järjestääkö palvelun kunta vai yksityinen. Kaupungeissa eri tonteilla esiintyy eri tonttitehokkuuksia. Yleiset tontit ja liiketontit ovat yleisesti pientalotontteja tehokkaampia. Tontille jää myös rakentamatonta piha-aluetta, erityisesti tontin pohjoisosaan. Tontti liittyy katuun. Tontti on ollut varattuna päiväkodin rakentamiseen, joka sekin olisi aiheuttanut liikennettä.*

11. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 31.3.2015:

Alueella on kohtuulliset joukkoliikenneyhteydet. Santamäentietä ja Vihdintietä pitkin kulkevat linja-autot tarjoavat joukkoliikenneyhteyden Helsingin keskustaan, Lentoasemalle sekä Myyrmäen ja Tikkurilan aluekeskuksiin. Kehäradan valmistuttua vuonna 2015 alkaen bussilinjat muuttuvat, mutta Helsingin keskustan ja Myyrmäen yhteydet säilyvät ennallaan. Kehäradan valmistuttua nopein yhteys Lentoasemalle ja Tikkurilaan on vaihtoyhteys junaan. Samalla uudessa linjastossa alueelle perustetaan kutsuohjattu joukkoliikennelinja, minkä palvelu suunnitellaan erityisesti iäkkäämpien ihmisten matkustustarpeiden mukaan.

HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta sekä olemassa oleville että uusille palveluille saadaan lisää käyttäjiä.

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

12. Kataja Anne ja Timo, 31.3.2015:

Vastustamme kaavamuutosta. Mielestämme alue on nyt jo muutenkin ahtaasti rakennettu ja nyt viimeisen metsäsaarekkeen rakentaminen pahentaa entisestään tilannetta. Varsinkaan rakennusoikeuden kasvattamista ei tulisi hyväksyä. Kyllähän alueella on muutenkin vielä hyvin rakentamatonta tonttia. Miksi uusi rakennus pitää ahtaa juuri muutoinkin jo ahtaimpaan paikkaan?

➔ *Kyseessä on yleisten rakennusten tontti, joka tarvitaan hoitolaitoksen rakentamiseen. Rakennusoikeus on hoitolaitoksen toiminnan tarvitsema.*

13. Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry, SLL Vantaa, Vesa Järvinen, Pekka Kumpulainen 31.3.2015:

Lehtopohjaiselle luonnonsuojelullisesti arvokkaan pähkinäpensasmetsikön tontille on suunnitteilla Yrjö ja Hanna-säätiölle rakennus vanhusten ehostetun asumispalvelun yksikölle eli hoitokodille.

Hankalia puolia hoitokodin sijainnille ovat

- 1) sisäänajosuunnitelma Kylväjänkujan puolelta, koska katu on ahdas kuja jolla on jyrkkä mutka
- 2) rakennus on tarkoitettu liikuntakykyisille vanhuksille, mutta kaikki palvelut ovat kaukana (sijainti yksityistonttien ympäröimänä)

Tontin rakennusoikeus on määritetty $e=0.30$ eli 1865 k-m², mutta hakija haluaa ylittää sen 2500 k-m²:iin. Tontti on yleiskaavassa A3:n sisällä, jolloin se voitaisiin jättää lähivirkistysalueeksi poistamalla ajantasaisasemakaavan YKT-merkintä. Tätä puoltaa se, että alueen yli 2-metrinen pähkinäpensaiden lukumäärä ylittää pähkinälehdon yksilömääritelmän hehtaarilla 3-kertaisesti. Yhtenäisimmin pensaita on pohjoisrajalla. SLL Vantaa esittää alueen luontotyyppin määrittelyn sekä selkärangattoman eläinlajiston tutkimusta ennen jatkotoimenpiteitä kaavakäsittelyssä tai maaston raivaamisessa. Lisäksi yhdistys esittää, että Vantaan kaupunki etsii vaihtoehtotonttia palveluiden läheisyydestä.

Vantaan ympäristökeskus ja Uudenmaan ELY-keskus ovat lausuneet, ettei tälle lehdolle ole rauhoitustarvetta, koska lähistöllä ja kauempanakin on edustavampia pähkinälehtoja. SLL Vantaan mielestä Kehä III:n pohjoispuolen, Uudenkyläntien, pähkinämetsät ovat kuitenkin liian etäisiä tähän vertailuun. Santamäentien eteläpuolen suojelualueella on pähkinäpensaita, mutta itäosassa kuusivaltainen metsä varjostaa niitä. Länsipäässä on hyvä ja valoisa keskittymä, joka jatkuu vielä suojelurajauksen ulkopuolelle Pähkinäpuistoon. Lähekkäiset metsiköt tukevat hyvin toisiaan tuulipölytteisellä lajilla ristipölytykseen.

Kylväjänkuja 12:n metsikön pohja on kulunut (vaikka arvio nyt vain varhaiskeväinen). Eniten kulumista on läpi menevän polun kohdalla, jota rasittavat lisäksi lukuisat koiranjätkökset metsän ravinnepohjaa muokkaavina! Kaakkoisnurkalla on roskaantunut sortuneiden puumajojen alue. Metsikössä on monin paikoin aloittamassa "vieraslaji" keltapeippi valloitustaan alkuperäislajien peitoksi. Mikäli metsikkö saadaan säilymään, se tulee hoitaa edustavaan kuntoon em. syistä.

Vantaan YKE esittää, että pähkinäpensaita tulee jättää tontille pihakasvillisuudeksi. Tontin asemapiirros paljastaa rakennuksen sijoittelun niin hankalaksi, ettei mitään pensaikkoa todellisuudessa jää. Entä millä perustellaan jopa 27 autopaikkaa? Rakennuksen sijoittelu tulisikin suunnitella uudelleen esim. siirtämällä pohjoissiipi eteläimmäksi tai kääntämällä rakennus (tai siipi) tontinluoteisrajan suuntaiseksi – jos siis rakentamiseen lopulta päädyttäisiin. Kylläpä tonttitehokkuuden kasvattamisesta huolimatta päästään vain vaivaiseen 48 asuinhuoneeseen, ja hävitetään ikiajoiksi yksi Hämeenkylä seudun luontotyyppejä edustava pähkinämetsä.

➔ *Kyseessä on vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikkö, jonne palvelut tuodaan ja jossa on ympärivuorokautinen hoito. Myös tontin käyttö päiväkotina olisi tuottanut liikennettä Kylväjänkujalle. Yleiskaavan pientalomerkintä sisältää tarvittavat palvelut. Asemakaavassa tontti on tarkoitettu yleisille rakennuksille. Kaavamuutosehdotuksesta pyydetään Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto. Suurin autopaikkatarve on vuorojen vaihtumisen aikana. Kaavaehdotuksessa rakennusta siirretään etelämmäksi.*

14. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 1.4.2015:

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

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Ennakkolausuntopyynnöt

Uudenmaan ELY-keskukselta ja Vantaan ympäristökeskukselta pyydettiin sähköpostilla 25.3.2015 ennakkolausunnot luontotyyppistä. Lausuntoja ei saatu.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Muut neuvottelut viranomaisten kanssa

- 23.4.2015 **Uudenmaan ELY-keskus** ilmoitti kuukausikokouksessa, että antaa lausunnon kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana.
- 28.4.2015 **Rakennusvalvonnan** lupapäällikkö Ilkka Rekonen ilmoitti suullisesti, että rakennuksen ympärille tulee jättää kolmen metrin työvara.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

• Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakunta-kaavaan

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaavamuutos täydentää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta ja hyödyntää olevaa joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa. Asemakaavamuutos on myös maakuntakaavan mukainen.

• Vertailu yleiskaavaan

Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

• Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten kortteli-alueella kunnan tarpeisiin YKT ja asemakaavan muutosehdotuksessa yleisten rakennusten korttelialueella Y, joka sallii erityis- ja palveluasuntojen sekä hoitolaitosten rakentamisen. Tontin rakennusoikeus kasvaa.

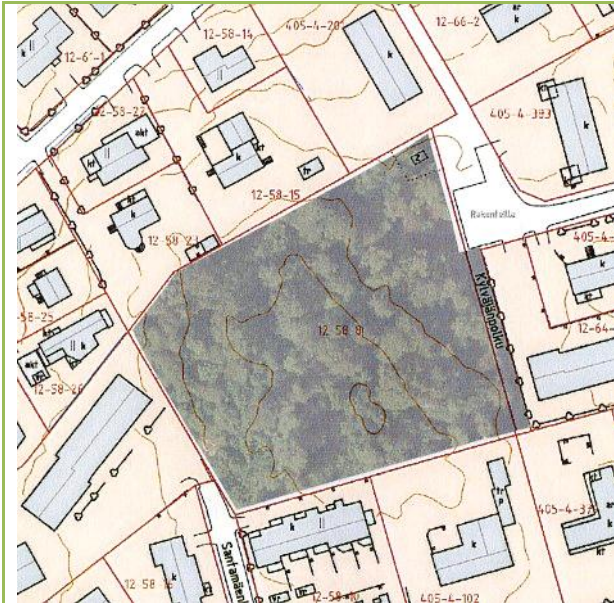
• Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Hoitokodin rakentaminen, pähkinäpensaiden säilyttäminen.

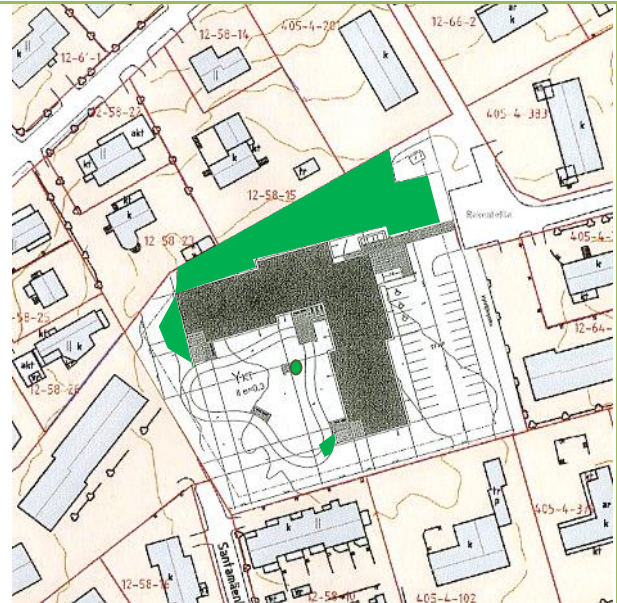


Pähkinäpensaiden mittaus.

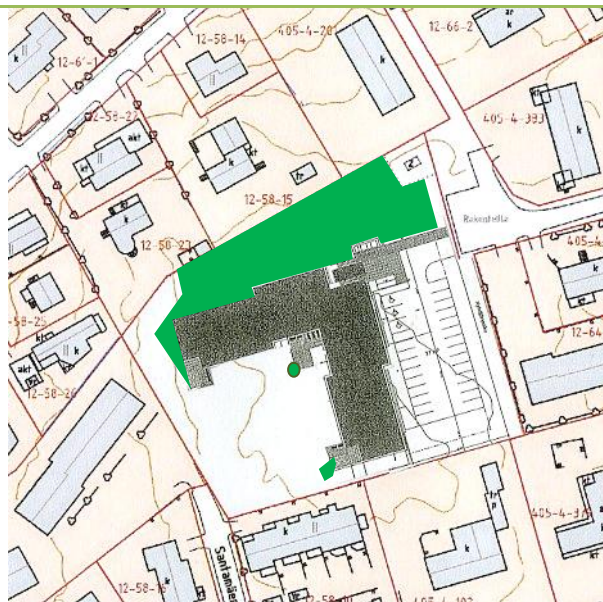
Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset



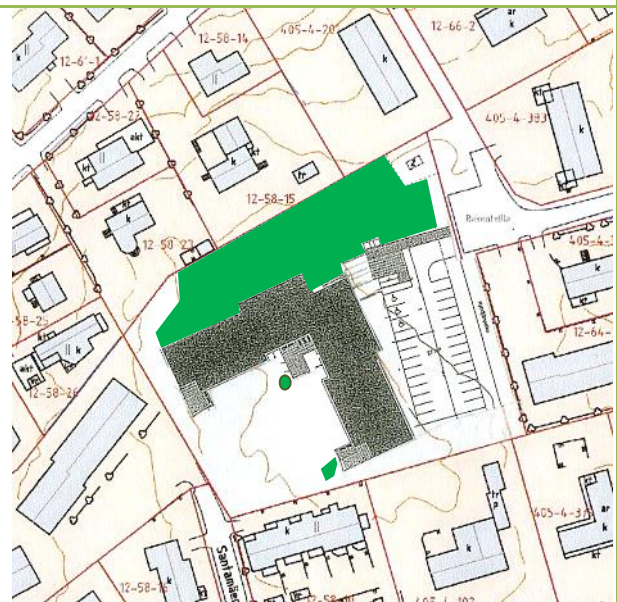
1. Nykytilanne. Alue säilyy joko puistona tai luonnonsuojelualueena tai tyhjänä tonttina. Hoitokotihanke ei toteudu.



2. Pääpiirustuksen 24.2.2014 mukainen hoitokotihanke, 48 ryhmäasuntoa. Suuri osa pähkinäpensaista menetetään.



3. Talo siirretty etelämmäksi. Pähkinäpensaista säilyy enemmän, mutta käyttöpiha pienenee hieman.



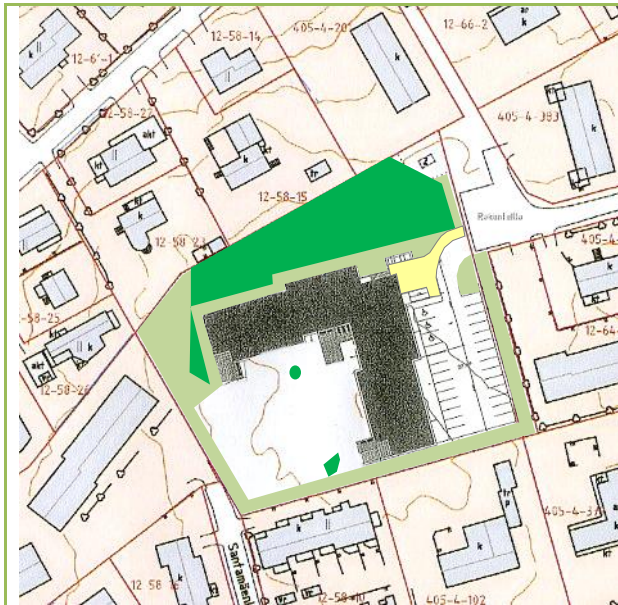
4. Talo siirretty etelämmäksi ja käännetty. Pähkinäpensaista säilyy vielä enemmän, mutta käyttöpihakin pienenee enemmän. Osa huoneista kääntyy koillisen suuntaan.

5. Vaihtoehtoinen sijainti lämpökeskuksen tontilla. Tontin omistaa Vantaan Energia Oy, ei Vantaan kaupunki.

6. Vaihtoehtoinen sijainti Santamäentiellä. Paikka on yleiskaavassa tarkoitettu asuntorakentamiseen.

7. Tontille sijoittuu jokin muu hanke, kuten erityis- tai palveluasumista.

8. Vanhusten tehostetun asumispalvelun hoitokotihanketta ei toteuteta. Vanhusten hoito ei toteudu.



9. Rakentaminen sijoitetaan mahdollisimman etelään ja itään, niin että pähkinäpensaita säilyy mahdollisimman paljon. Lisäksi tontille istutetaan (tai siirretään) uusia pähkinäpensaita. Rakennuksen ympärillä tulee olla kolmen metrin työvara.

Kaavamuutos on laadittu tämän vaihtoehdon pohjalta.

Kaavamuutoksessa on vaakakupeissa luonnonsuojelu, myös alueen käyttö asukkaiden reviirinä ja virkistysalueena, ja vanhusten hoito.

Rakennuksen pohjapiirustus perustuu 12 huoneen (yöllä 24 huoneen) hoito-yksiköihin, joten pohjaratkaisua on vaikea muuttaa. Lisäksi hoitokoti tarvitsee pihan ja autopaikat. Rakennuksen siirtäminen etelämmäksi pienentää käyttöpihaa, joka on tärkeä vanhusten toimintakyvyn ylläpidon ja virkistykseen vuoksi. Tontille voidaan sijoittaa laadittujen pääpiirustusten mukainen rakennus.

Asemakaavamuutoksen pohjaksi valittiin vaihtoehto 9, jolloin hoitokoti toteutuu, pähkinäpensaita säilyy eniten, mutta käyttöpiha ei pienene merkittävästi eivätkä asunnot käänny koillisen suuntaan. Tontin käyttö yleiseen virkistykseen poistuu.

Kaavan nähtävillä olo ja muistutukset

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutos-ehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.8. – 10.9.2015. Tänä aikana jätettiin kaksi muistutusta. Lisäksi ennen nähtävillä olon alkamista on jätetty neljä muistutusta, jotka käsitellään MRA 27 §:n mukaisina muistutuksina.

Muistutuksissa huomautettiin erityisesti siitä, että tontilla oleva pähkinäpensas-lehto on luonnonsuojelulain mukaan suojeltava luontotyyppi eikä tonttia saisi rakentaa vaan se tulisi muuttaa luonnonsuojelualueeksi. Tontilla kasvaa 98 pähkinäpensasta. Lisäksi huomautettiin kasvavasta rakennusoikeudesta suhteessa muihin tontteihin ja syntyvästä liikenteestä. – Näihin vastataan muistutusten vastineissa (erillinen asiakirja).

Kaavalausunnot

Uudenmaan ELY-keskukselta pyydettiin lausunto, jonka mukaan ”ELY-keskus katsoo, että kyseinen pähkinälehto ei ole esteenä kaavaehdotuksen mukaisen ratkaisun hyväksymiselle, koska alue on jo aiemmin hyväksytyssä kaavassa varattu rakentamiseen. Kaavaehdotus on lisäksi laadittu niin, että pähkinäpensaita pystytään rakentamisesta huolimatta säilyttämään.” Lisäksi ELY-keskus huomautti lentokoneiden huippumelusta.

Luonnonsuojelulain 2 §:n mukaan luonnonsuojelusuunnittelussa ja maiseman suojelussa on otettava huomioon taloudelliset, sosiaaliset ja sivistykselliset näkökohdat sekä alueelliset ja paikalliset erityispiirteet.

Rakennusten ääneneristävyys järjestetään Vantaan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Lausunto ja sen vastine on erillisenä asiakirjana.

Kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan on lisätty kortteleiden välinen raja.

Kaavamääräyksistä on tarkistettu kirjoitusvirheet (2 kpl).

Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville panoa.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Kaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*.

Kaavoitukseen osallistuivat
asuntotuotannon kehittämispäällikkö *Tuula Hurme*,
tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*,
erityisasumisen asiantuntija *Elisa Ranta*,
lupapäällikkö *Ilkka Rekonen*,
johtava ympäristösuunnittelija *Jaakko Vähämäki*,
va. ympäristösuunnittelija *Jarmo Honkanen*,
ympäristöpäällikkö *Leena Maidell-Münster*,
vuorovaikutusasiantuntija *Pia-elina Tasanko*,
kartoittaja *Tommi Mäki*,
suunnitteluavustajat *Joonas Arponen*, *Sari Simonen*

Yrjö ja Hanna -säätötä edusti kiinteistöpäällikkö *Ilkka Murto*.

Arkkitehtisuunnitelman laati Yrjö ja Hanna -säätön konsulttina arkkitehtuuri oy lehtinen miettunen / arkkitehti *Lasse Lehtinen*.

5. Asemakaavan kuvaus



Luonnos, jossa rakentamista on siirretty itään ja etelään päin.

Kallaluoto 23.4.2015.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos luo edellytykset Yrjö ja Hanna -säätiön hoitokodin rakentamiselle. Kyseessä on rakentamaton tontti, ei puisto.

Asemakaavamuutoksessa tontti muuttuu palvelurakennusten korttelialueeksi P. Kaavamerkintä sallii tontin myymisen yksityistä hoitokotia varten. Tontille sallitaan hoitokoti sekä erityis- ja palveluasuminen.

Nykyistä muuntajaa varten varataan katualuetta, joka merkitään yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (et). Tarpeeton Kylväjänpolun eteläosa, jota ei ole rakennettu, liitetään tonttiin. Kylväjänpolun pohjoisosassa, jota ei ole rakennettu, sallitaan myös polkupyöräily (pp).

Rakennusoikeudeksi annetaan 2 500 k-m², jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 0,40$. Suurin sallittu kerrosluku säilyy nykyisenä (kaksi). Tämä mahdollistaa hoitokotihankkeen toteuttamisen. Ryhmäkotiasuntoja tulee 48 kpl, jolloin rakennuksen laajuus on 2465 k-m². Autopaikkoja tehdään 27 kpl.

Tontin pohjoisosaan annetaan pähkinäpensaille suojelumerkintä. Pähkinäpensaita tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Lisäksi tulee istuttaa uusia pähkinäpensaita.

Asemakaavaan merkitään tonttijako (tontti 19).

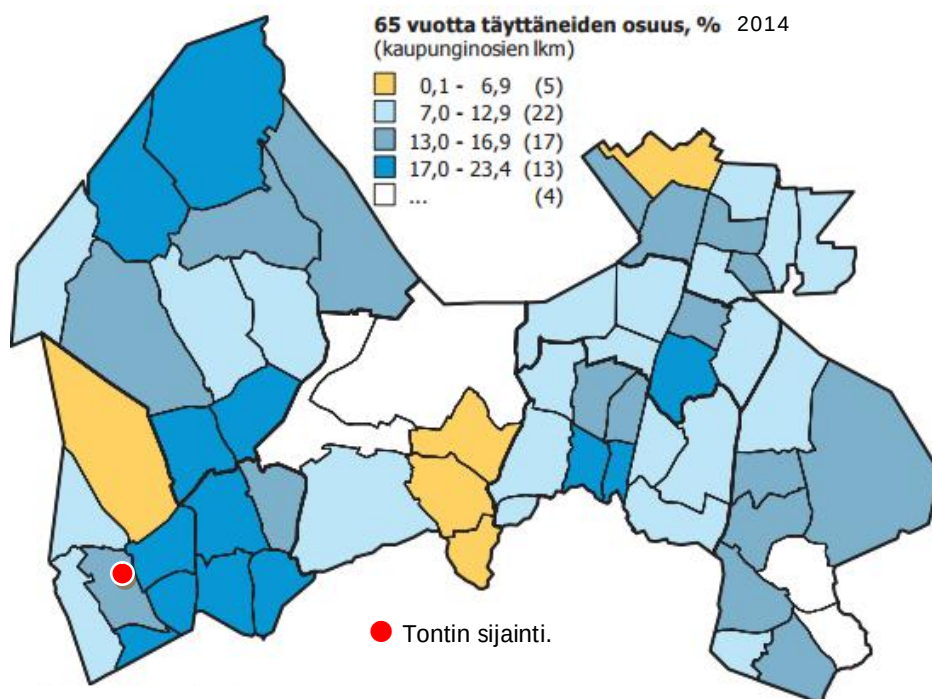
Kaavaratkaisun perustelut

Alueen väestö vanhenee, joten uusi hoitokoti on tarpeen. Vantaalla Vihdintien varren kaupunginosissa on nyt vain VAV:n palvelutalo Kastanjakujalla ja Med One:n palvelutalo Varistonttiellä, jotka eivät vastaa kysyntään. Tontti on tasainen ja hoitokotihankkeelle sopiva.

Alueen käyttöön tonttimaana on luonnonsuojelulain 2 §:n mukaiset perusteet:

- taloudelliset (kaavoitetun tonttimaan käyttö rakentamiseen),
- sosiaaliset (vanhustyöväestön tarve hoitokotiin),
- alueelliset (alueen väestörakenne ja tuleva väestökehitys) ja
- paikalliset (hankkeelle sopiva tontti valmiin kunnallistekniikan yhteydessä).

Mahdollisimman suuri osa tontin pähkinäpensaista säilyy. Länsi-Vantaalla on laaja luonnonsuojelualueiden verkosto, jolloin tämä alue ei ole suojelun kannalta oleellinen. Hämeenkylässä ja Askistossa on myös laajempia rauhoitettuja pähkinäpensaslehtoja.

**Vanhusväestö kaupunginosittain**

	ikä	2014 henkeä	%	2019 ennuste henkeä	%	2024 ennuste henkeä	%
10 Linnainen	65 – 74	46	5,7	71	8,7	119	12,5
	75+	44	5,4	41	5,1	47	5,0
11 Hämevaara	65 – 74	134	10,1	161	9,6	176	10,0
	75+	97	7,3	126	7,5	142	8,0
12 Hämeenkylä	65 – 74	745	10,0	975	12,4	921	11,4
	75+	351	4,7	519	6,6	834	10,3
13 Vapaala	65 – 74	475	12,1	457	11,4	385	9,5
	75+	239	6,1	315	7,9	417	10,1
14 Varisto	65 – 74	322	13,2	329	13,8	249	10,8
	75+	94	3,9	159	6,6	254	11,0
20 Askisto	65 – 74	150	8,4	195	10,6	176	10,0
	75+	53	3,0	74	4,0	120	6,8
26 Petikko	65 – 74	10	3,4	21	5,5	33	5,0
	75+	8	2,7	7	2,0	11	1,6

%-osuus koko kaupunginosan väestömäärästä.

Vantaan kaupunki, tilasto ja tutkimus

Samalla Kylväjänpolun katualueella sallitaan polkupyöräily. Muuntaja siirretään kuuluvaksi katualueelle, joka merkitään yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (et).

Tonttijako

Asemakaavamuutos sisältää tonttijaon ja tonttijaon muutoksen osaan korttelia 12058 (tontti 29).

Ympäristön häiriötekijät

Asuntojen ääneneristävyudeksi lento- ja tieliikennemelua vastaan määrätään ΔL 35 dB sekä toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen osalta ΔL 32 dB.

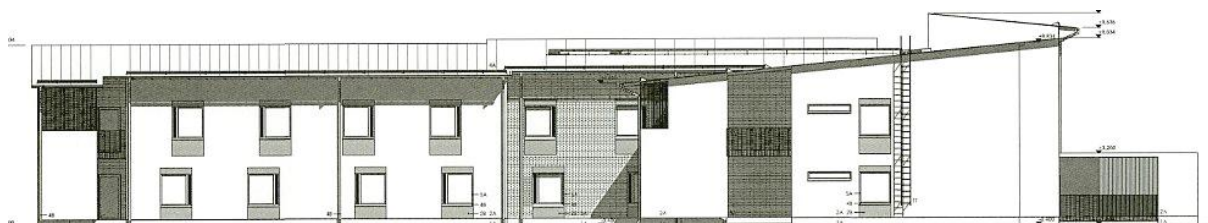
Nimistö

Kadunnimet liittyvät Hämeenkylään maatalousnimistöön

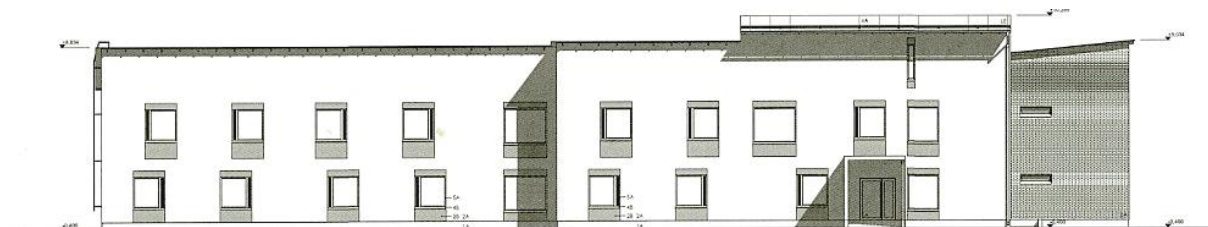
- **Kylväjänkuja, Såningsmansgränden**, 1946 Salotie, 1974 nykyinen nimi.
- **Kylväjänpolku, Såningsmansstigen**, 1976.
- **Santamäenkuja, Sandbacksgränden**, 1946 nimetön, 1976 nykyinen nimi.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

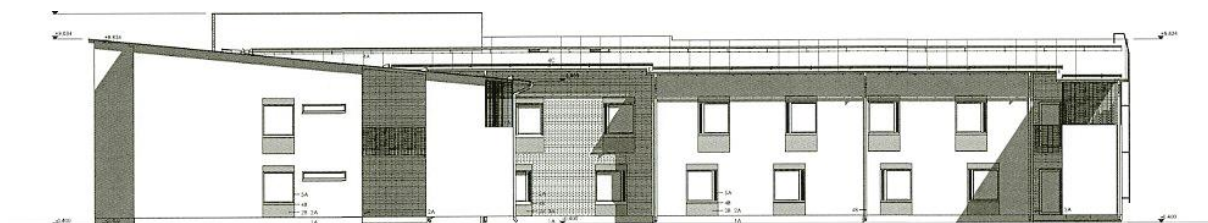
- **Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen**
Rakentamaton tontti tulee rakennetuksi.
- **Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan**
Rakennusoikeus kasvaa 635 k-m². Tarpeeton jalankulkukatu liitetään tonttiin.
- **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**
Puistokäytössä ollut yleisten rakennusten tontti tulee rakennetuksi.
- **Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan**
Tontilla olevaa luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Pähkinäpensaat vähenevät, mutta niitä säilyy tontin pohjoisosassa.
- **Liikenteelliset vaikutukset**
Autopaikkojen kysyntähuippu ja suurin liikennemäärä ajoittuu vuorojen vaihtoon. Lisäksi hoitokodilla käy huolto-, saatto- ja vierailuliikennettä. Vanhusten hoitokodin (2 500 k-m²) liikennetuotokseksi voidaan karkeasti arvioida noin 44 ajon/vrk (saapuvat ja lähtevät yhteensä), mikä mahtuu Kylväjäncujalle. Nykykaavan mukainen päiväkotu (1 800 k-m²) tuottaisi jalankulkuliikenteen lisäksi ajoneuvoliikennettä arviolta 177 ajon/vrk.
- **Sosiaaliset vaikutukset**
Kaavamuutos tarjoaa vanhuksille tehostetun asumispalvelun hoitokoti-paikkoja, joille on kysyntää väestön ikärakenteen vanhenemisen vuoksi.



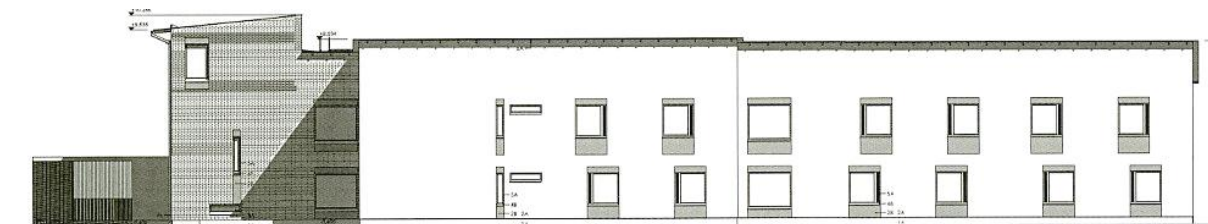
Julkisivu etelään.



Julkisivu itään.



Julkisivu länteen.



Julkisivu pohjoiseen.

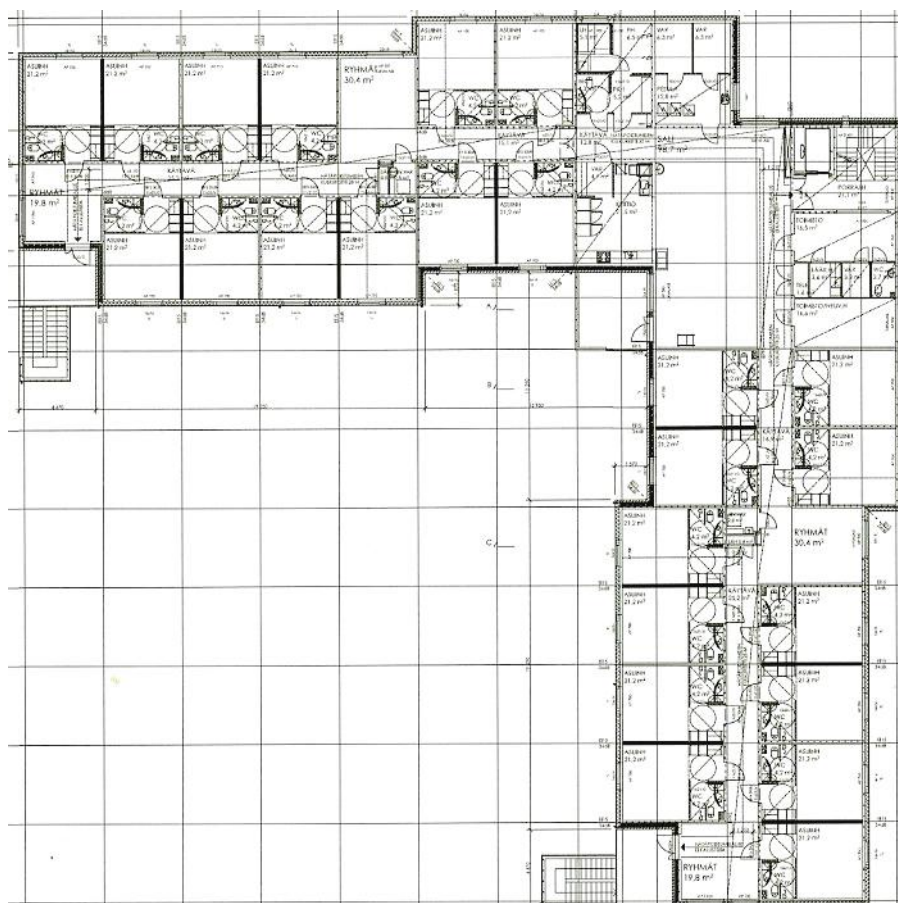
Julkisivumateriaalit

- 1A sileävalettu betoni harmaa
- 2A hierretty rappaus valkoinen
- 3A tiili vaalea ruskea
- 4A muovipinnoitettu teräsohutlevy tumma harmaa
- 4B muovipinnoitettu teräsohutlevy hopea
- 4C konesaumattu peltikate tumma harmaa
- 5A maalattu alumiini hopea
- 6A maalattu puu tumma harmaa
- 7A maalattu teräs hopea

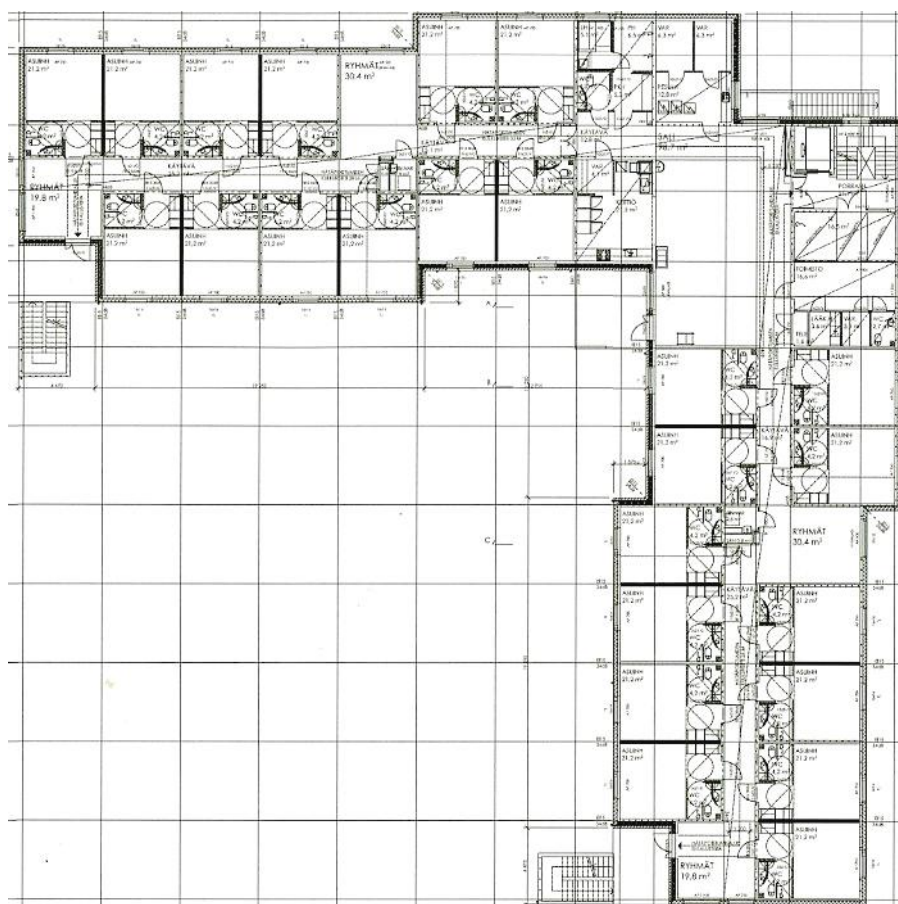
- sokkelit
- rapatut julkisivun osat
- muuratut julkisivun osat
- katto
- ikkunalaudat, syöksytorvet
-
- ikkunan pokat
-
- säleiköt parvekkeissa ym.

arkkitehtuuri oy lehtinen miettunen / Lasse Lehtinen 24.2.2015

Rappauksen 2A väri on tarkistettu harmaasta valkoiseksi, koska kyseessä on vanhusten hoitokoti. Tästä annetaan kaavamääräys.



2. kerros.



← Pääsisäänkäynti

1. kerros.

arkkitehtuuri oy lehtinen miettunen / Lasse Lehtinen 24.2.2015

6. Asemakaavan toteutus

Maankäytön muutos

Käyttö-tarkoitus	Ennen muutosta		Muutoksen jälkeen		Nettovaikutus	
	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
P	-	-	6 305	2 500	+6 305	+2 500
YKT	6 217	1 865	-	-	-6 217	-1 865
Kadut	431	-	343	-	-88	-
Yhteensä	6 648	1 865	6 648	2 500	0	+635

a

Kaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Tontti myydään hankkeen toteuttajalle.

Hanke on tarkoitus toteuttaa heti, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

Jos hoitokotihanke ei jostain syystä toteudu, niin tontille voidaan toteuttaa myös erityis- tai palveluasumishanke.

Rakennusluvasta ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Vantaalla 12.10.2015

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu

Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö



Timo Kallaluoto

Aluearkkitehti

Laatijan yhteystiedot:

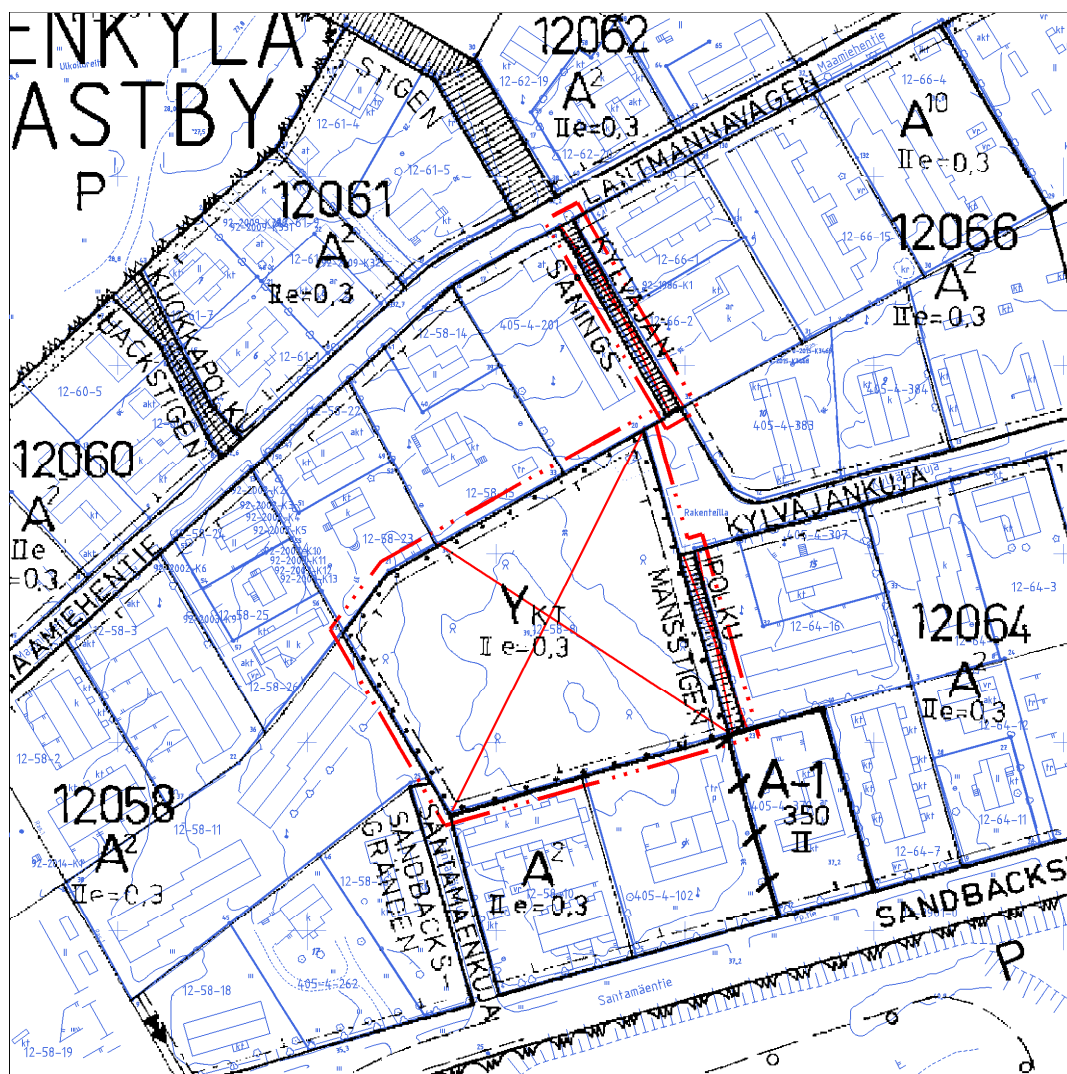
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu

Timo Kallaluoto

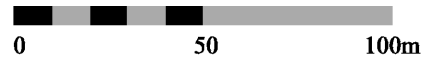
Kielotie 28, 01300 Vantaa

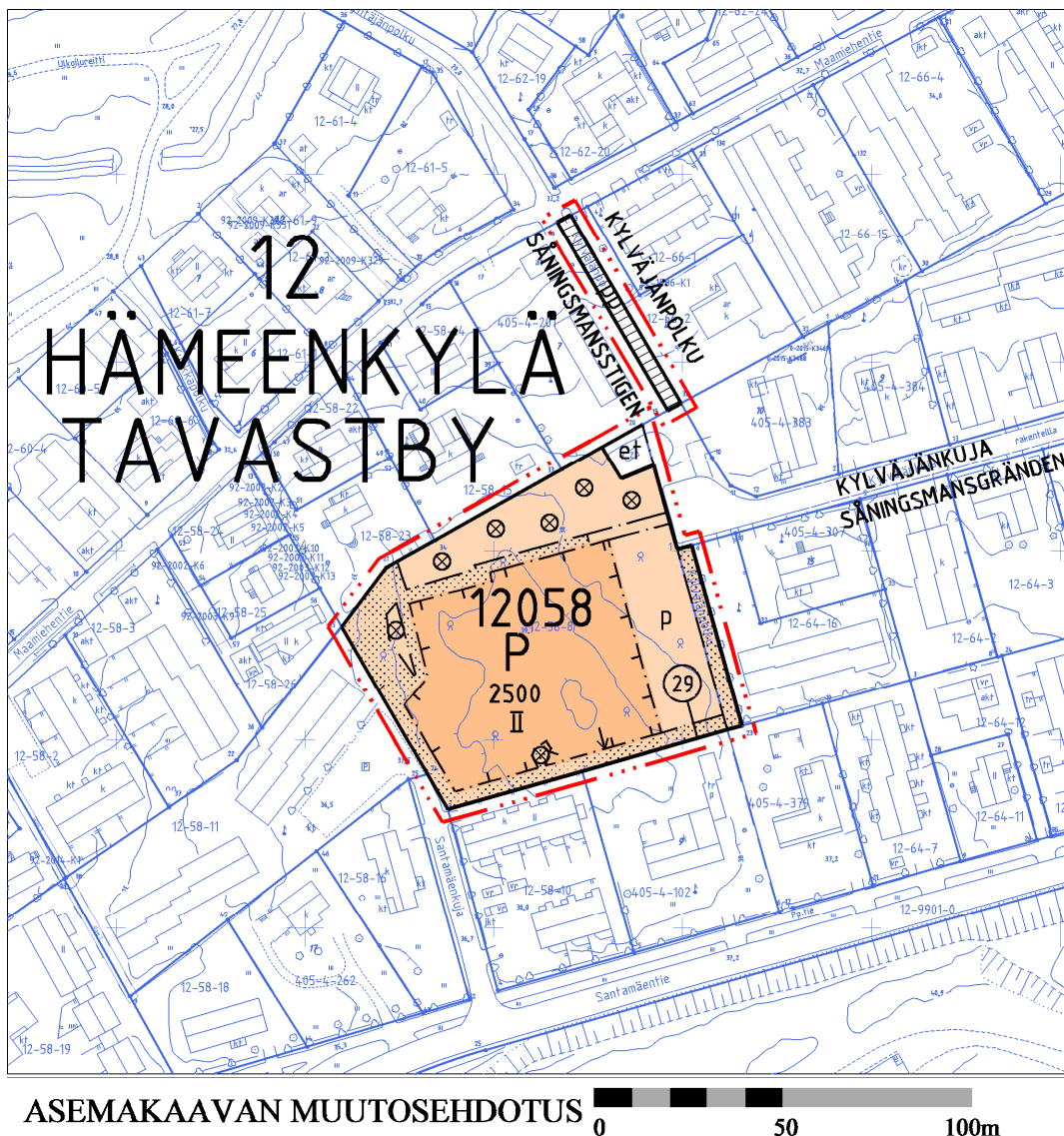
p. (09) 8392 2675

timo.kallaluoto@vantaa.fi



POISTETTAVAT MERKINNÄT





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

Päiväys
Datum

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

1 / 2

002269

12.10.2015

683488,684488-89

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 12

HÄMEENKYLÄ

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 12058
sekä katualueet.

Tonttijako
Osa korttelia 12058.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 12058.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · — · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Palvelurakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa erityis- ja palveluasuntoja ja hoitolaitoksen. Julkisivujen tulee olla pääosin valkoista rappautsa, osin vaaleanruskeaa paikalla muurattua poltettua tiiltä. Pätkinäpensaita on säätettävä alueella niin paljon kuin mahdollista. Tontille on istutettava myös uusia pätkinäpensaita. Hulevedet on viivytettävä. Ääneneristävyyden ΔL lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asuin-, ja potilashuoneissa vähintään 35 dB sekä toimisto- ja muissa hiljaisissa työtiloissa vähintään 32 dB. Autopaikkoja on varattava hoitolaitosta varten 27 autopaikkaa kuitenkin vähintään 1 autopaikka / 150 k-m ² , joiden tulee olla Kylväjänkujan lähellä.
— — — — —	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
— / —	Kortteleiden välinen raja.
— · — · —	Osa - alueen raja.
— — — — —	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkin-tä kohdistuu.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
— x — x —	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
12	Kaupunginosa numero.
HÄME	Kaupunginosa nimi.
12058	Korttelin numero.
KYLVÄJÄNPOLKU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Alueen osa, jolla sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaita, suojeltavia puuyksilöitä. Ainoastaan maisemahoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja.
— — — — —	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Pysäköimispaikka.


Vanda stad
Stadsdel 12

TAVASTBY

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 12058
samt gatuområdena.

Tomtindelning
Del av kvarteret 12058.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 12058.

1:2000

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.
Kvartersområde för servicebyggnader. På kvartersområdet får byggas special- och servicebostäder samt serviceanstalten. Fasaderna ska vara huvudsakligen av vit puts, delvis av ljus brun på platsen murad brand tegel. Hasslar ska sparas på området så mycket som möjligt. På tomten ska planteras också nya hasslas. Dagvatten ska fördröjas. Ljudisolerings ΔL mot flyg- och vägbuller ska vara i bostads-, minst 35 dB patientsrum samt i kontors- och andra tysta arbetsutrymmen minst 32 dB Bilplatser ska reserveras för serviceantalt 27 bilplatser dock minst 1 bilplats / 150 m ² -vy som ska vara nära Säningsmansgränden.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Gräns mellan kvarter.
Gräns för delområde.
Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
Stadsdelens nummer.
Stadsdelens namn.
Kvartersnummer.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
Byggnadsyta.
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
Del av område som bör planteras.
Del av område med för stadsbilden värdefulla träd som skall skyddas. På området är endast för landskapsvärden nödvändiga åtgärder tillåtna.
Gata.
För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
Parkeringsplats.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda _____. 20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Pekka Tervonen
Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____/20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____/____/20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	05.05.2015
Kaavan nimi	002269 Hämeenkylä 12 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.03.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002269
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6648	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6648

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,6648	100,0	2500	0,38	0,0000	635
A yhteensä						
P yhteensä	0,6305	94,8	2500	0,40	0,6305	2500
Y yhteensä	0,0000		0		-0,6217	-1865
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0343	5,2	0		-0,0088	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,6648	100,0	2500	0,38	0,0000	635
A yhteensä						
P yhteensä	0,6305	94,8	2500	0,40	0,6305	2500
P	0,6305	100,0	2500	0,40	0,6305	2500
Y yhteensä	0,0000		0		-0,6217	-1865
YKT	0,0000		0		-0,6217	-1865
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0343	5,2	0		-0,0088	0
Kadut	0,0112	32,7	0		0,0112	0
Kev.liik.kadut	0,0231	67,3	0		-0,0200	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta 002269 Hämeenkylä / Kylväjänkuja 12. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 1 kpl.

NRO 1 UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto

"Voimassa olevassa asemakaavassa Kylväjänkuja 12:n tontti on kaupungin tarpeita palvelevien rakennusten korttelialuetta YKT. Asemakaavan muutosehdotuksessa tontti on merkitty palvelurakennusten korttelialueeksi P, johon saa rakentaa erityis- ja palveluasuntoja ja hoitolaitoksen.

Tontilla on lehtoa, jonka pääpuulajina on rauduskoivu. Alueella on pähkinäpensaita, joiden koko ja lukumäärä täyttävät luonnonsuojelulain 29 §:n ja luonnonsuojeluasetuksen 10 §:n sisältämät suojellun luontotyypin määritelmät. Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaan suojeltuihin luontotyypeihin kuuluvia luonnontilaisia tai luonnontilaiseen verrattavia alueita ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Kielto tulee voimaan, kun ELY-keskus on päätöksellään määritellyt suojeltuun luontotyyppiin kuuluvan alueen rajat.

ELY-keskus katsoo, että kyseinen pähkinälehto ei ole esteenä kaavaehdotuksen mukaisen ratkaisun hyväksymiselle, koska alue on jo aiemmin hyväksytyssä kaavassa varattu rakentamiseen. Kaavaehdotus on lisäksi laadittu niin, että pähkinäpensaita pystytään rakentamisesta huolimatta säilyttämään.

Luonnonsuojelulain 31 §:n mukaan voitaisiin myös rajatun luontotyypin ominaispiirteiden vaarantamiskiellosta myöntää poikkeus, mikäli luontotyypin suojelu estää yleisen edun kannalta erittäin tärkeän hankkeen tai suunnitelman toteutumisen. ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotuksen mukaista palvelurakentamista voidaan pitää lain tarkoittamana yleisen edun kannalta erittäin tärkeänä hankkeena, jonka perusteella voitaisiin poiketa myös jo rajatun luontotyypin suojelusta.

Asemakaavamuutos sijoittuu Helsinki-Vantaan 3. kiitotien jatkeelle ja lentomelun yli 55 dB LDEN alueelle. Julkisivujen ääneneristävyystä annettu kaavamääräys on riittävä vuorokauden painotettua äänenpainetasoa vastaan. Koska tontille kaavaillaan hoitokotia vanhusväestölle, tulisi meluntorjunnassa kiinnittää huomiota myös enimmäismelutasoihin ja niiden mahdollisesti aiheuttamiin haittoihin (heräämiset). Kaavamääräyksillä tulisi turvata hoitolaitoksen asukkaiden häiriötön uni ja mitoittaa julkisivujen ääneneristävyys riittäväksi huomioiden käyttäjäryhmän herkkyys unihäiriöille. Ilmanlaatu ei vaadi kohteessa erityistoimenpiteitä."

Vastine

Hoitolaitoksen ääneneristävyys järjestetään Vantaan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Tarkistukset

—

Asemakaavan muutosehdotus nro 002269, Hämeenkylä, on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.8. – 10.9.2015. Tänä aikana jätettiin kaksi (2 kpl) muistutusta. Lisäksi ennen nähtävillä olon alkamista jätetyt kirjeet ja viestit (4 kpl) on käsitelty MRA 27 §:n mukaisina muistutuksina.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 Reijo ja Pirjo Vepsäläinen	Luontotyyppimääritys on tekemättä. Luonnonsuojelulain kriteerit täyttyvät. Kaavamuutos on vahvistetun asemakaavan vastainen ja epäoikeudenmukainen. Rakennus täyttää alueen, vaihtoehtoja ei etsitty. Rakentaminen muuttaa puustoa ja kasvillisuutta, pähkinäpensaat häviävät. Palvelut eivät ole lähellä. Kylväjänkuja on kapea ja vaarallinen.	–
NRO 2 Timo Vepsäläinen (1)	1. Asukkaiden mielipide. 2. Luontotyyppin määritys. 3. Pähkinäpensaslehto on luonnonsuojelulain mukaan suojeltava luontotyyppi. 4. Pähkinäpensaslehtoon ei saa rakentaa. 5. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto. 6. Kaavamuutos puistoalueeksi. 7. Vantaan tavoitteet viheralueiden osalta. 8. Vantaan kaupungin luonnonsuojelualueet ja luonnonsuojelualuevaraukset. 9. Rakennusoikeuden muutos. 10. Tontin käyttäminen palvelutalon rakentamiseksi.	–
NRO 3 Arvo Korte	Asukkaiden vetoomusta ei ole otettu huomioon. Pähkinäpensaslehto on luonnonsuojelulain mukaan suojeltava luontotyyppi jos hehtaarilla kasvaa yli 20 pähkinäpensasta. Jos kaupunki hyväksyy muutoksen yhdelle tontille, se mitätöisi koko asemakaavan, jolloin kuka tahansa voisi hakea vastaavaa rakennusoikeuden lisäystä.	–
NRO 4 Terho Pursiainen	Alueella on monipuolinen eläin- ja eliölajisto. Olisi sääli että näin monipuolinen mukava ja luonnonläheinen keidas tuhottaisiin.	–
NRO 5 Timo Vepsäläinen (2)	Tontin varausaika on päättynyt 30.6.2015, joten tontin käytöstä tulee käynnistää uusi neuvottelumenettely/kilpailutus.	–
NRO 6 Timo Vepsäläinen (3)	Vastine Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoon: 1. Alue on todellisuudessa pähkinäpensaslehto. 2. Onko yksityinen palvelukoti yleisen edun kannalta erittäin tärkeä hanke? 3. Alueella kasvaa 93 pähkinäpensasta, mikä on vallitseva kasvusto. Pähkinäpensaiden säilyttäminen ei voi realisesti toteutua. 4. Miten ELY-keskuksen lausunnosta voi valittaa?	–

NRO 1
REIJO JA PIRJO VEPSÄLÄINEN

Muistutus

- ”1. Luontotyyppimäärittäminen
 - ELY-keskuksella tekemättä
2. Suomen Luonnonsuojelulaki
 - kriteerit täyttyvät ko. pähkinälehdon suojelemiseksi
3. Asemakaavamuutos
 - rakennusoikeuden lisääminen ko.hankkeelle on vahvistetun asemakaavan vastainen
 - se mitätöi koko alueen vahvistetun asemakaavan on epäoikeuden mukainen muille alueen asukkailla
4. Rakennus täyttää ko. alueen
 - vaihtoehtoja ei ole etsitty
 - alueen asukkaat ovat esittäneet Energia purettua aluetta Pähkinärinteessä tai Santamäen tien varrella olevaa aluetta
5. Rakentaminen ja rakennus
 - muuttaa puustoa ja kasvillisuutta, pähkinäpensaat häviävät
6. Palvelut
 - eivät ole lähellä vaan jyrkän mäen takana, Pähkinärinteen ostoskeskuksessa, kirjasto kauempana
7. Kylväjänkuja 12
 - kuja on kapea ja siltä puuttuu jalkakäytävä
 - kujalla on vaarallinen 90 asteen mutka”

Vastine

Muistutus on jätetty ennen kaavan nähtävilläoloaika, mutta käsitellään MRA 27 §:n mukaisena muistutuksena.

1 – 2.

Luonnonsuojelulain 2 §:n mukaan luonnonsuojelusuunnittelussa ja maiseman suoje-
 lussa on otettava huomioon taloudelliset, sosiaaliset ja sivistykselliset näkökohdat
 sekä alueelliset ja paikalliset erityispiirteet.

Uudenmaan ELY-keskus on antanut asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan
 lausunnon:

”Voimassa olevassa asemakaavassa Kylväjänkuja 12:n tontti on kaupungin tarpeita
 palvelevien rakennusten korttelialuetta YKT. Asemakaavan muutosehdotuksessa
 tontti on merkitty palvelurakennusten korttelialueeksi P, johon saa rakentaa erityis- ja
 palveluasuntoja ja hoitolaitoksen.

Tontilla on lehtoa, jonka pääpuulajina on rauduskoivu. Alueella on pähkinäpensaita,
 joiden koko ja lukumäärä täyttävät luonnonsuojelulain 29 §:n ja luonnonsuojeluase-
 tuksen 10 §:n sisältämät suojellun luontotyypin määritelmät. Luonnonsuojelulain
 29 §:n mukaan suojeltuihin luontotyypeihin kuuluvia luonnontilaisia tai luonnontilai-
 seen verrattavia alueita ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säily-
 minen vaarantuu. Kielto tulee voimaan, kun ELY-keskus on päätöksellään määritellyt
 suojeltuun luontotyyppiin kuuluvan alueen rajat.

ELY-keskus katsoo, että kyseinen pähkinälehto ei ole esteenä kaavaehdotuksen mukaisen ratkaisun hyväksymiselle, koska alue on jo aiemmin hyväksytyssä kaavassa varattu rakentamiseen. Kaavaehdotus on lisäksi laadittu niin, että pähkinäpensaita pystytään rakentamisesta huolimatta säilyttämään.

Luonnonsuojelulain 31 §:n mukaan voitaisiin myös rajatun luontotyyppin ominaispiirteiden vaarantamiskiellosta myöntää poikkeus, mikäli luontotyyppin suojelu estää yleisen edun kannalta erittäin tärkeän hankkeen tai suunnitelman toteutumisen. ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotuksen mukaista palvelurakentamista voidaan pitää lain tarkoittamana yleisen edun kannalta erittäin tärkeänä hankkeena, jonka perusteella voitaisiin poiketa myös jo rajatun luontotyyppin suojelusta.

Asemakaavamuutos sijoittuu Helsinki-Vantaan 3. kiitotien jatkeelle ja lentomelun yli 55 dB LDEN alueelle. Julkisivujen ääneneristävydestä annettu kaavamääräys on riittävä vuorokauden painotettua äänenpainetasoa vastaan. Koska tontille kaavaillaan hoitokotia vanhusväestölle, tulisi meluntorjunnassa kiinnittää huomiota myös esimerkiksi melumelutasoihin ja niiden mahdollisesti aiheuttamiin haittoihin (heräämiset). Kaavamääräyksillä tulisi turvata hoitolaitoksen asukkaiden häiriötön uni ja mitoittaa julkisivujen ääneneristävyys riittäväksi huomioiden käyttäjäryhmän herkkyys unihäiriöille. Ilmanlaatu ei vaadi kohteessa erityistoimenpiteitä.”

3.

Asemakaavan muutoksia tarvitaan, että kaupunkia voidaan kehittää. Tässä tapauksessa asemakaava tarkistetaan asumispalveluhankkeelle sopivaksi. Tontti on jo voimassa olevassa asemakaavassa varattu julkiseen rakentamiseen ja kaksikerroksiselle rakennukselle. Rakennusoikeuden lisäys tarvitaan, koska voimassa olevan asemakaavan 1800 k-m²:n rakennusoikeus ei riitä hankkeelle, joka tarvitsee 2500 k-m² rakennusoikeuden asumispalvelun tarkoituksenmukaiseksi järjestämiseksi (neljä 12 huoneen yksikköä). Kaupungeissa on yleisesti eri tonteilla erilaisia käyttötarkoituksia ja rakennusoikeuksia eikä kaava ole sen vuoksi epäoikeudenmukainen. Pientalontonteille ei ole mahdollista toteuttaa vastaavanlaista hoitolaitosta.

4.

Vantaan Energia Oy:n tontti ei ole kaupungin omistuksessa eikä ole käytettävissä tämän hankkeen toteuttamiseen. Santamäentien alue on varattu yleiskaavassa asuinalueeksi. Sen sijaan Kylväjäнкujan tontti on varattu asemakaavassa julkiseen rakentamiseen.

5.

Rakentaminen muuttaa aina tontilla olevaa luontoa. Kaikki pähkinäpensaat eivät häviä, vaan asemakaavamuutos säilyttää niistä suurimman osan. Lisäksi määrätään, että tontille on istutettava myös uusia pähkinäpensaita.

6.

Tuetun asumisen hoitolaitoksesta ei haeta palveluita ostoskeskuksesta, vaan kaikki tarvittavat palvelut tuodaan laitokseen.

7.

Hankkeen arvioitu liikennetuotos on noin 44 ajon / vrk, jos kaikki kulkevat autolla. Kylväjäңкуjaan liittyy nyt 44 asuntoa, joiden arvioitu liikennemäärä on noin 132 ajon/vrk. Tällöin Kylväjäңкуjan liikennemäärä lisääntyy noin 33 %, mikä mahtuu hyvin tämäntyyppiselle kadulle (ajorata noin 5,5 m), joita on Vantaalla runsaasti. Alkuperäisen asemakaavan mukaisen päiväkodin tuottama liikennemäärä olisi suurempi.

Kylväjäңкуjan 98° pyöristetty mutka on kaupungin katuverkolla tavanomainen. Ajoneuvo on pystyttävä pysäyttämään tien näkyvällä osalla.

Tarkistukset

—

NRO 2 TIMO VEPSÄLÄINEN, 1. MUISTUTUS

Muistutus

”Aluetta koskevat tiedot, kaavatiedot ja pinta-ala

Vantaan kaupungin omistama maa-alue, Vantaan Hämeenkylässä, korttelissa 12-58-8, joka sijoittuu Kylväjäнкujan, Maamiehentie ja Santamäentien väliselle alueelle. Alue on tällä hetkellä luonnontilassa, jolla ei ole rakennuksia.

Alue on nykyisessä kaavassa merkitty merkinnöin Ykt, II e=0,3. Alue on merkitty myös Vantaan kaupungin metsäsuunnitelmassa lehtoalueeksi, metsäkuviona 1549.0.

Alueen pinta-ala on 0,6216 hehtaaria.

Alueella kasvaa pähkinäpensaita 93 kappaletta, jotka ovat yli kaksi metriä korkeita. Alueen luontotyyppi on selkeästi **PÄHKINÄPENSASLEHTO**, jota tukee myös alueen muu puusto ja aluskasvillisuus.

Alueelle on aiottu rakentaa aikaisemminkin n 10 vuotta sitten, jolloin Ely-keskus on antanut alueesta sellaisen lausunnon, että sille rakentaminen on pysäytetty. Päätös tarkistettavissa Ely-keskukselta.

Tontti on nykyisessä kaavassa merkitty merkinnöin Ykt, mutta kyseenalaistaa voi sen, miksi kaavaa ei ko. tontin osalta ole jo aikaisemmin sen luonnonsuojelullisen merkityksen johdosta muutettu?

Muistutus asemakaavamuutokseen liittyen

1.1. Alueen asukkaiden mielipide

Pyydän että kaupunginhallitus ottaa huomioon alueen asukkaiden vetoomuksen kaavan muuttamisesta, joka on päivätty 2.3.2015. Alueen 101 asukasta ovat allekirjoittaneet tämän vetoomuksen. Tässä vetoomuksessa pyydetään alueen suojelua sen suojeltavan luontotyypin johdosta sekä kaavan muuttamista vastaamaan suojelua.

Pyydän kaupunginhallitusta ottamaan huomioon myös alueen asukkaiden mielipiteet ja ehdotukset, jotka on annettu 24.3.2015 kaavatilaisuudessa. Alueen asukkaat ovat tuoneet esille seikkoja miksi ko. alueelle ei tulisi rakentaa ja vahvasti tuoneet sen suojelullista merkitystä esille. Alueen asukkaat vastustavat kyseiselle tontille rakentamista sen virkistysmerkityksen ja suojeltavuuden takia.

1.2. Alueen luontotyypin määrittäminen

Muistutan, että olen pyytänyt useaan otteeseen, että alueen luontotyyppi virallisesti määritellään. Toin esille jo kaavatilaisuudessa 25.3, että alueen luontotyyppi tulee vahvistaa. Selvää on, että kyseinen alue on pähkinäpensaslehto. Tämä tulee nyt vain myös virallisesti vahvistaa. Alue täyttää erinomaisesti luonnonsuojelulain, luonnonsuojeluasetuksen ja ympäristöministeriön määräykset Pähkinäpensaslehdosta. Myös Vantaan Ympäristökeskuksen edustajat ovat käyneet paikanpäällä ja todenneet jo alkukeväästä, että kyseisellä alueella kasvaa runsaasti Pähkinäpensaita. Omat laskelmamme ja merkintämme osoittavat, että niitä on alueella yhteensä 93 kappaletta. Ympäristökeskuksen edustajat ovat todenneet myös keväisellä käynnillään, että alueen aluskasvillisuus olisi kulunut. Keväällä ennen varsinaista lehdon kasvukautta tältä on saattanut näyttääkin, mutta nyt kasvukauden ollessa parhaimmillaan voi aluskasvillisuuden todeta olevan rehevää ja täysin tyypillistä pähkinäpensaslehdolle. Ainakin osa risukasoista, joita ympäristökeskuksen mukaan metsässä on, ovat kasoja ajalta, jolloin Vantaan kaupunki suoritti metsäalueella puiden harvennusta. Tällöin oli sovittu, että risuja metsikössä kasataan ja kaupunki hakee ne sitten pois.

1.3. Pähkinäpensaslehto on luonnonsuojelulain mukaan suojeltava luontotyyppi

Huomautan, että luonnontilaista tai luonnontilaiseen verrattavaa luontotyyppiä, tässä tapauksessa pähkinäpensaslehtoa, ei LSL:n mukaan saa muuttaa niin, että sen ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu (29 §). Kielto tulee voimaan, kun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on päätöksellään määritellyt suojeltuun luontotyyppiin kuuluvan alueen rajat ja antanut päätöksen tiedoksi alueen omistajille ja haltijoille (30 § 1 mom.).

Vantaan ympäristökeskuksen edustaja vetoaa myös omassa lausunnossaan siihen että lähialueella on isompia ja edustavampia pähkinäpensaslehtoja, jotka on jo rauhoitettu, kuin nyt kyseessä oleva alue on. Mielestämme tilanne on kuitenkin sellainen, että nyt kyseessä oleva alue täyttää selkeästi paremmin pähkinäpensaslehdon määritelmän, kuin vanhat jo rauhoitetut alueet. Tällä Hämeenkyllän alueella pähkinäpensaita kasvaa suhteellisesti enemmän pinta-alaan nähden ja sen aluskasvillisuuskin on rehevää ja lehtomaista. Lisäksi voidaan todeta että Suomen ympäristöministeriönkin mukaisesti pähkinäpensaslehdot ovat tyypillisesti pienialaisia. Luonnonsuojeluliiton edustajien mukaan lähekkäiset metsiköt tukevat hyvin toisiaan tuulipölytteisinä lajeina ristipölytyksellä. Pyydän ottamaan huomioon myös näistä alueista Suomen Luonnonsuojeluliiton Vantaan osaston tekemät huomiot ja mielipiteet 31.3.2015.

1.4. Pähkinäpensaslehtoon ei saa rakentaa

Pyydän Vantaan kaupunkia ottamaan huomioon Ympäristöministeriön ohjeen pähkinäpensaslehtojen osalta. Suomen Ympäristöministeriön mukaan rakentaminen suojellun luontotyypin alueelle ei ole sallittua.

1.5. Uudenmaan Ely- keskuksen lausunto alueesta, sen luontotyyppistä rajaamisesta ja mahdollisesta suojelusta

Olemme useaan otteeseen pyytäneet, että Vantaan kaupunki pyytää Uudenmaan Ely-keskukselta lausunnon kyseisen alueen luontotyyppistä sekä alueen suojelusta ja rajaamisesta luonnonsuojelulain 29§ mukaisesti.

Ely-keskukselta (Kirsi Hellas, ylitarkastaja) saadun tiedon mukaan on Vantaan kaupunki pyytänyt lausuntoa 31.8.2015 mennessä. Oletan, että kaupunginhallitus odottaa tämän lausunnon ennen kuin etenee asian kanssa.

Pyydän myös saada lausunnon itselleni.

Huomautan myös, että Ely-keskus on jo aikaisemmin ottanut kantaa ko. alueen osalta sen suojelullisen merkityksen johdosta.

Pyydän myös ottamaan huomioon, että aikaisemman n. 10 v sitten vireillä olleen rakennushankkeen jälkeen Ko. alue on muuttunut entistä selkeämmin pähkinäpensaslehdoksi, pensastojen kasvettua ja saatua enemmän valoa metsänhoidollisten toimenpiteiden johdosta. Myös alueen aluskasvillisuus on muuttunut entistä selkeämmin pähkinäpensaslehdolle tyypilliseksi ja reheväksi.

Myös Hämeenkyllän Omakotiyhdistys ry:n antamassa palautteessa, kirjattuna 31.3.2015, viitataan tähän yli 10 vuotta sitten pysäytettyyn rakennushankkeeseen ja pähkinäpensaiden suojeluun. Yhdistys vastustaa rakentamista ko. tontille.

1.6. Kaavamuutos puistoalueeksi

Alueen asukkaat vetoavat kaupunkiin ja pyytävät, että kyseessä oleva korttelialue 12-58-8 muutetaan puistoalueeksi. Alue on tärkeä, pieni viherkeidas sen asukkaille. Näillä viheralueilla on suuri merkitys jo muutoin melko ahtaaseen rakennetuilla alueilla ja erityisesti siis kaupunkiasumisessa.

Vantaan kaupunki on jo aikaisemmin n. 10 vuotta sitten tutkinut ko. alueen rakentamista ja jo silloin on hankkeesta päätetty vetäytyä nimenomaan sillä kasvavien pähkinäpensaiden sekä viheraluemerkityksen johdosta. Miksi tilanne olisi nyt muuttunut?

Alueen asukkaiden tahtotila on ko. alueen suhteen seuraava:

Alue merkitään puistoalueeksi ja sen luontotyyppiä merkitään pähkinäpensaslehto. Alue suojellaan luonnonsuojelulain 29§ mukaisesti. tai

Alue merkitään puistoalueeksi ja sen luontotyyppiä merkitään pähkinäpensaslehto, jolle ei saa rakentaa.

1.7. Vantaan tavoitteet viheralueiden osalta

Viheralueohjelman 2011-2020 yksi päätavoite on, että sen viheralueet edistävät **luonnon monimuotoisuutta** ja elinvoimaisuutta.

Vantaan viheralueohjelman mukaan viheralueiden kirjo ulottuu laajoista viheraluekokonaisuuksista pieniin **korttelipuistoihin**. Viheralueilla on kaupunkiekologisia, terveydellisiä, toiminnallisia, sosiaalisia, kaupunkikuvallisia, kulttuurisia ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen liittyviä tehtäviä. Viheralueet myös parantavat asuin- ja yritysalueiden imagoa sekä vetovoimaa.

Vantaan yleiskaavan 2007 mukaisesti kaupungin periaatteena on eheyttävä rakentaminen eli tiivistäminen ja täydennysrakentaminen sekä palveluiden kehittäminen. Myös vantaalaisen kaupunkimaisen arvoja vaalitaan. Eheyttämisen periaate on säilyttää laajoja viheralueita virkistyskäyttöön ja **luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen**.

Vantaan viherohjelman mukaan viheralueverkoston tärkeä tehtävä on turvata olemassa olevan luonnon monimuotoisuuden säilyminen Vantaan kaupungin alueella sekä korvata rakentamisen ja muun ihmistoiminnan takia menetettävää monimuotoisuutta.

Näiden Vantaan viherohjelmassa hyväksytyjen periaatteiden mukaan tulisi Hämeenkyön pieni pähkinäpensaslehto, sen korttelipuisto, säilyttää asukkaiden virkistyskeittana. Pyydän kaupunginhallitusta ottamaan huomioon myös tämän pohtiessaan asemakaavan muutosehdotusta ko. alueen osalta.

1.8. Vantaan kaupungin luonnonsuojelualueet ja luonnonsuojelualuevaraukset asema- ja yleiskaavassa

Vantaalla on rauhoitettuja luonnonsuojelualueita sen tekemän viheralueohjelma 2011 – 2020 mukaan (LsL11§ ja 24§) 1100 ha, rauhoitettuja luontotyyppejä (LsL29§) 27 ha ja erityisesti suojeltavien lajien esiintymiä (LsL47§) 6 ha, eli yhteensä 5% kaupungin maa-alasta. Kaavoissa on lisäksi 312 ha varauksia luonnonsuojelualueiksi. Varausten toteutuessa luonnonsuojelualueita on 6% kaupungin maa-alasta. Luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi yleiskaavassa on erityisiä luo-alueita.

Tämän virallisen ohjelmankin mukaan kaupunki on varautunut myös uusien suojeltujen alueiden perustamiseen. Pyydän, että kaupunginhallitus ottaa huomioon asemakaavan muutosehdotuksen osalta myös hyväksytyn viherohjelman ja mahdollistaa sen myötä Hämeenkyön pähkinäpensaslehdon suojelun, joka täyttää myös laaditun viherohjelman tavoitteiden toteutumista.

1.9. Rakennusoikeuden muutos

Pyydän kaupunginhallitusta ottamaan huomioon kaavakäsittelyssä alueen asukkaiden esittämän kysymyksen rakennusoikeuden muutoksesta jo kaavatilaisuudessa 24.3.2015.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta siten, että Kylväjänkuja 12:n tontin rakennusoikeus $e = 0,30$ (1 865 k-m²) nousee 2500 k-m²:iin (kerrosneliömetriin). Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta kunnan tarpeisiin YKT. Tonttitehokkuus on $e = 0,30$, siitä laskettu rakennusoikeus 1 865 k-m² ja suurin kerrosluku kaksi.

Vantaan kaupunki esittää, että Hämeenkyllän asemakaava-alueelle yhden tontin rakennusoikeutta lisättäisiin 34% enemmän kuin vahvistetussa asemakaavassa kaikilla nykyisen alueen tonteilla on. Näkemyksemme on, että jos kaupunki hyväksyy tällaisen menettelyn yhden tontin osalta olisi se ennakkotapauksena sellainen, että se mahdollistaisi kenen tahansa hakea vastaavaa rakennusoikeuden lisäystä, jolloin vahvistetulla alueen asemakaavalla ei olisi mitään merkitystä. Siten kaupungin hyväksyessä asemakaavan muutoksen ko. tontin osalta, mitätöisi se koko alueen asemakaavan.

Merkitystä tässä ei ole siltäkään, että hankkeessa kaupunki on hakijana. Kyseessä on kuitenkin yksityisen käyttäjän perusteeton etu. Vantaan kaupungin tarkoituksena lie-nee tontin myyminen yksityiselle taholle eli Yrjö ja Hanna -säätiölle.

Alueen asukkaat vastustavat ensisijaisesti rakentamista alueelle, mutta myös ylläesitetyillä perusteilla rakennusoikeuden lisäämistä ko. alueella.

1.10. Tontin käyttäminen palvelutalon rakentamiseksi

Tuon huomautuksena esille myös kaupunginhallitukselle jo aikaisemmin esille tuodun alueen asukkaiden ihmetyksen palvelutalon paikasta. Kyseinen alue on kaukana palveluista. Mikäli tontille rakennettaisiin palvelutalo, vaatisi se ilmeisesti myös Kylväjänkujan uudelleen rakentamisen, sillä tie on melko kapea ja siltä puuttuu kokonaan kevyen liikenteen väylä. Palvelutalo lisäisi merkittävästi Kylväjänkujan liikennettä, tavaraliikenteen, henkilökunnan ja asukkaidenkin toimesta. Kylväjänkujalla on myös liikenteellisesti haasteellinen mutka, joka liikennemäärän kasvaessa varmasti tulisi ottaa huomioon ja tien turvallisuutta parantaa.

Pyydämme Vantaan kaupunkia arvioimaan tulevat liikennemäärät, niiden lisääntymisen ja mahdolliset liikennejärjestelyt ja Kylväjänkujan uudelleen rakentamisen, mikäli se vie asemakaavamuutosta ko. tontin osalta eteenpäin.

Alueen asukkaat vastustavat ko. tontin rakentamista myös tästä liikenteellisestä näkökulmasta.

Pyydän Vantaan kaupunginhallitusta ottamaan huomioon yllä esitetyt muistutukset ja huomautukset sen harkitessanne asemakaavan muutosehdotuksen nro 002269 eteenpäin viemistä.”

Vastine

Muistutus on jätetty ennen kaavan nähtävilläoloaika, mutta käsitellään MRA 27 §:n mukaisena muistutuksena.

1.1.

Vetoamus on esitetty kaavaselostuksessa.

1.2. – 1.5.

Luonnonsuojelulain 2 §:n mukaan luonnonsuojelusuunnittelussa ja maiseman suojelussa on otettava huomioon taloudelliset, sosiaaliset ja sivistykselliset näkökohdat sekä alueelliset ja paikalliset erityispiirteet.

Uudenmaan ELY-keskus on antanut asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:

”Voimassa olevassa asemakaavassa Kylväjänkuja 12:n tontti on kaupungin tarpeita palvelevien rakennusten korttelialuetta YKT. Asemakaavan muutosehdotuksessa tontti on merkitty palvelurakennusten korttelialueeksi P, johon saa rakentaa erityis- ja palveluasuntoja ja hoitolaitoksen.

Tontilla on lehtoa, jonka pääpuulajina on rauduskoivu. Alueella on pähkinäpensaita, joiden koko ja lukumäärä täyttävät luonnonsuojelulain 29 §:n ja luonnonsuojeluasetuksen 10 §:n sisältämät suojellun luontotyypin määritelmät. Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaan suojeltuihin luontotyypeihin kuuluvia luonnontilaisia tai luonnontilaiseen verrattavia alueita ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Kielto tulee voimaan, kun ELY-keskus on päätöksellään määritellyt suojeltuun luontotyyppiin kuuluvan alueen rajat.

ELY-keskus katsoo, että kyseinen pähkinälehto ei ole esteenä kaavaehdotuksen mukaisen ratkaisun hyväksymiselle, koska alue on jo aiemmin hyväksytyssä kaavassa varattu rakentamiseen. Kaavaehdotus on lisäksi laadittu niin, että pähkinäpensaita pystytään rakentamisesta huolimatta säilyttämään.

Luonnonsuojelulain 31 §:n mukaan voitaisiin myös rajatun luontotyypin ominaispiirteiden vaarantamiskiellosta myöntää poikkeus, mikäli luontotyypin suojelu estää yleisen edun kannalta erittäin tärkeän hankkeen tai suunnitelman toteutumisen. ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotuksen mukaista palvelurakentamista voidaan pitää lain tarkoittamana yleisen edun kannalta erittäin tärkeänä hankkeena, jonka perusteella voitaisiin poiketa myös jo rajatun luontotyypin suojelusta.

Asemakaavamuutos sijoittuu Helsinki-Vantaan 3. kiitotien jatkeelle ja lentomelun yli 55 dB LDEN alueelle. Julkisivujen ääneneristävydestä annettu kaavamääräys on riittävä vuorokauden painotettua äänenpainetasoa vastaan. Koska tontille kaavaillaan hoitokotia vanhusväestölle, tulisi meluntorjunnassa kiinnittää huomiota myös esimerkiksi melutasoihin ja niiden mahdollisesti aiheuttamiin haittoihin (heräämiset). Kaavamääräyksillä tulisi turvata hoitolaitoksen asukkaiden häiriötön uni ja mitoittaa julkisivujen ääneneristävyys riittäväksi huomioiden käyttäjäryhmän herkkyys unihäiriöille. Ilmanlaatu ei vaadi kohteessa erityistoimenpiteitä.”

Hoitolaitoksen ääneneristävyys järjestetään Vantaan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

1.6.

Kyseessä on rakentamaton tontti, jolle sijoittuisi tuetun asumispalvelun yksikkö. Tämä tarvitaan kaupungin väestökehityksen vuoksi.

1.7.

Yleiskaavan 2007 keskeinen tavoite on täydennysrakentaminen.

1.8.

Yleiskaavassa kolmannes kaupungin pinta-alasta on osoitettu virkistys-, retkeily- ja luonnonsuojelualueiksi. Kylväjänkujan tontti on tarkoitettu sekä yleiskaavassa että asemakaavassa rakentamisalueeksi.

1.9.

Asemakaavan muutoksia tarvitaan, että kaupunkia voidaan kehittää. Tässä tapauksessa asemakaava tarkistetaan asumispalveluhankkeelle sopivaksi. Tontti on jo voimassa olevassa asemakaavassa varattu julkiseen rakentamiseen ja kaksikerroksiselle rakennukselle. Rakennusoikeuden lisäys tarvitaan, koska voimassa olevan asemakaavan 1800 k-m²:n rakennusoikeus ei riitä hankkeelle, joka tarvitsee 2500 k-m² rakennusoikeuden asumispalvelun tarkoituksenmukaiseksi järjestämiseksi (neljä 12 huoneen yksikköä huomioiden yöhoito). Kaupungeissa on yleisesti eri tonteilla erilaisia käyttötarkoituksia ja rakennusoikeuksia eikä kaava ole sen vuoksi epäoikeudenmukainen eri maanomistajia kohtaan. Pientalotonteille ei ole mahdollista toteuttaa vastaavanlaista hoitolaitosta.

1.10.

Tontti on alun perin kaavoitettu päiväkodille, jota ei tarvita. Nyt sen sijaan tarvitaan hoitokoti.

Palvelut tuodaan hoitokotiin sisälle eikä niitä haeta esimerkiksi ostoskeskuksesta.

Yrjö ja Hanna -säätiön arvio liikennemääristä on seuraava:

- ruokahuolto noin viisi kertaa viikossa
- omaiset on arvioitava jollain periaatteella. ei ne joka päivä käy mutta jos ajatellaan että 10% niin viisi omaista päivässä. Emmekä teidä jos vaikka tulee naapurista ja tulee kävellen
- henkilökunta aamuvuorossa yhteensä 7 hoitajaa ja iltavuorossa 6 hoitajaa, yö 2 hoitajaa. Sitähän emme tiedä millä kulkevat. Yleensä hoitajat ovat lähialueelta ja käyttävät muitakin kulkuvälineitä kuin autoa
- muut kuljetukset ovat satunnaisia vaippa- ym. täydennyksiä
(Ilkka Murto 19.8.2015)

Arvioitu liikennemäärä yhteensä siis $(1 + 5 + 7 + 6 + 2 + 1 / \text{suunta}) = 44$ ajon / vrk, jos kaikki kulkevat autolla. Kylväjänkujaan liittyy nyt 44 asuntoa, joiden arvioitu liikennemäärä on noin 132 ajon/vrk. Tällöin Kylväjänkujan liikennemäärä lisääntyy noin 33 %, mikä mahtuu hyvin tämäntyypiselle kadulle (ajorata noin 5,5 m), joita on Vantaalla runsaasti. Alkuperäisen asemakaavan mukaisen 1 800 k-m² suuruisen päiväkodin liikennetuotos olisi suurempi.

Kylväjänkujalla oleva 98° pyöristetty mutka on kaupungin katuverkolla tavanomainen. Ajoneuvo on pystyttävä pysäyttämään tien näkyvällä osalla.

Tarkistukset

—

NRO 3 ARVO KORTE

Muistutus

”Perustiedot

Vantaan kaupungin omistama maa-alue Hämeenkylässä korttelissa 12-58-8 joka sijoittuu Kylväjäнкujan, Santamäentien ja Santamäenkujan väliselle alueelle on tällä hetkellä luonnontilainen ilman rakennuksia. Alue on vahvistetussa asemakaavassa merkitty Ykt, II e = 0,3. Alue on Vantaan kaupungin metsäsuunnitelmassa merkitty lehtoalueeksi metsäkuviona 1549,0 ja sen pinta-ala 0,6216 hehtaaria. Alueella kasvaa yli 2 metriä korkeita pähkinäpensaita 93 kappaletta, joten luontotyyppi on pähkinälehto jota tukee myös muu aluskasvillisuus.

Alueen asukkaat ovat jättäneet 2.3.2015 päivätyn vetoomuksen asemakaavaehdotuksen muuttamiseksi, mutta sitä ei ole otettu valmistelussa huomioon. Alueen asukkaat vastustavat jyrkästi kyseiselle tontille rakentamista lähivirkistysmerkityksen ja suojeltavuuden kannalta.

Pähkinäpensaslehto on luonnonsuojelulain mukaan suojeltava luontotyyppi jos hehtaarilla kasvaa yli 20 pähkinäpensasta. Pähkinäpensaslehdot ovat ympäristöministeriön mukaan yleensä pienialaisia ja lisäksi aluskasvillisuus on rehevän lehtomaista kuten tällä alalla nyt on. Ympäristöministeriön ohjeen mukaan suojellun luontotyypin alueelle rakentaminen ei ole sallittua.

Rakennusoikeuden lisääminen

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavan muutosta siten että Kylväjäнкuja 12 tontin rakennusoikeus nousisi $e=0,30$ nykyisestä (1865 k-m²) 2500 k-m²:iin. Hämeenkylässä vahvistetun asemakaavan mukaan kaikkien kaava-alueella olevien rakennusten (myös Ykt tontin) tonttitehokkuus on $e=0,3$. Vantaan kaupunki esittää, että tämän yhden tontin rakennusoikeutta lisättäisiin 34 % vahvistetun asemakaavan vastaisesti. Jos kaupunki hyväksyy yhden tontin osalle muutoksen se mitätöisi koko asemakaava, jolloin kuka tahansa voisi hakea vastaavaa rakennusoikeuden lisäystä. Tällöin koko Hämeenkylässä asemakaava menettäisi merkityksensä. Merkitystä ei ole sillä että kaupunki on tässä hakijana, sillä tontti on tarkoitus luovuttaa yksityiselle palveluntuottajalle.

Edellä olevilla perusteilla asemakaavan muutoksella ei ole mitään perusteita. Tämän vuoksi allekirjoittanut ja alueen asukkaat vastustavat asemakaavan muutosta ja vaativat että alue suojellaan tai ainakin estetään sille rakentaminen.”

Vastine

Muistutus on jätetty ennen kaavan nähtävilläoloaikaa, mutta käsitellään MRA 27 §:n mukaisena muistutuksena.

Asukkaiden 2.3.2015 päivätty vetoomus on esitetty kaavaselostuksessa ja on siten tullut otetuksi huomioon, kun kaavamuutos on hyväksytty nähtäville.

Luonnonsuojelulain 2 §:n mukaan luonnonsuojelusuunnittelussa ja maiseman suojelussa on otettava huomioon taloudelliset, sosiaaliset ja sivistykselliset näkökohdat sekä alueelliset ja paikalliset erityispiirteet.

Uudenmaan ELY-keskus on antanut asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:

”Voimassa olevassa asemakaavassa Kylväjänkuja 12:n tontti on kaupungin tarpeita palvelevien rakennusten korttelialuetta YKT. Asemakaavan muutosehdotuksessa tontti on merkitty palvelurakennusten korttelialueeksi P, johon saa rakentaa erityis- ja palveluasuntoja ja hoitolaitoksen.

Tontilla on lehtoa, jonka pääpuulajina on rauduskoivu. Alueella on pähkinäpensaita, joiden koko ja lukumäärä täyttävät luonnonsuojelulain 29 §:n ja luonnonsuojeluasetuksen 10 §:n sisältämät suojellun luontotyypin määritelmät. Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaan suojeltuihin luontotyypeihin kuuluvia luonnontilaisia tai luonnontilaiseen verrattavia alueita ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Kielto tulee voimaan, kun ELY-keskus on päätöksellään määritellyt suojeltuun luontotyyppiin kuuluvan alueen rajat.

ELY-keskus katsoo, että kyseinen pähkinälehto ei ole esteenä kaavaehdotuksen mukaisen ratkaisun hyväksymiselle, koska alue on jo aiemmin hyväksytyssä kaavassa varattu rakentamiseen. Kaavaehdotus on lisäksi laadittu niin, että pähkinäpensaita pystytään rakentamisesta huolimatta säilyttämään.

Luonnonsuojelulain 31 §:n mukaan voitaisiin myös rajatun luontotyypin ominaispiirteiden vaarantamiskiellosta myöntää poikkeus, mikäli luontotyypin suojelu estää yleisen edun kannalta erittäin tärkeän hankkeen tai suunnitelman toteutumisen. ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotuksen mukaista palvelurakentamista voidaan pitää lain tarkoittamana yleisen edun kannalta erittäin tärkeänä hankkeena, jonka perusteella voitaisiin poiketa myös jo rajatun luontotyypin suojelusta.

Asemakaavamuutos sijoittuu Helsinki-Vantaan 3. kiitotien jatkeelle ja lentomelun yli 55 dB LDEN alueelle. Julkisivujen ääneneristävyystä annettu kaavamääräys on riittävä vuorokauden painotettua äänenpainetasoa vastaan. Koska tontille kaavaillaan hoitokotia vanhusväestölle, tulisi meluntorjunnassa kiinnittää huomiota myös enimmäismelutasoihin ja niiden mahdollisesti aiheuttamiin haittoihin (heräämiset). Kaavamääräyksillä tulisi turvata hoitolaitoksen asukkaiden häiriötön uni ja mitoittaa julkisivujen ääneneristävyys riittäväksi huomioiden käyttäjäryhmän herkkyyks unihäiriöille. Ilmanlaatu ei vaadi kohteessa erityistoimenpiteitä.”

Asemakaavan muutoksia tarvitaan, että kaupunkia voidaan kehittää. Tässä tapauksessa asemakaava tarkistetaan asumispalveluhankkeelle sopivaksi. Tontti on jo voimassa olevassa asemakaavassa varattu julkiseen rakentamiseen ja kaksikerroksiselle rakennukselle. Rakennusoikeuden lisäys tarvitaan, koska voimassa olevan asemakaavan 1800 k-m²:n rakennusoikeus ei riitä hankkeelle, joka tarvitsee 2500 k-m² rakennusoikeuden asumispalvelun tarkoituksenmukaiseksi järjestämiseksi (neljä 12 huoneen yksikköä huomioiden yöhoito). Kaupungeissa on yleisesti eri tonteilla erilaisia käyttötarkoituksia ja rakennusoikeuksia eikä kaava ole sen vuoksi epäoikeudenmukainen eri maanomistajia kohtaan. Pientalotonteille ei ole mahdollista toteuttaa vastaavanlaista hoitolaitosta.

Hoitolaitoksen ääneneristävyys järjestetään Vantaan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Tarkistukset

—

**NRO 4
TERHO PURSIAINEN****Muistutus**

"Lauantaina ja sunnuntaina parina niistä kesän harvoista vapaapäivistä joista yrittäjänä voi nauttia, seurasin luonnon monipuolista näytelmää pienessä lähimetsässä joka sijaitsee tonttimme rajalla xxx. Kuinka pienikin puisto voikin pitää sisällään niin monipuolisen eläin ja eliöyhteisön. Fasaani poikue, emo + 5 poikasta, siili perhe, peipot, siepot, västäräkit, kyyhkyset, rastaat, varisperhe, ja mahtuupa samalle reviirialueelle myös herra harakka ym, ym monista pieneliöistä puhumattakaan. Vantaan kaupungilla on suunnitelmassa että tämä pieni puisto tuhotaan rakentamalla. Olisi sääli että näin monipuolinen mukava ja luonnonläheinen keidas tuhottaisiin."

Vastine

Tämä ennen kaavan nähtävilläoloaikkaa jätetty sähköposti käsitellään MRA 27 §:n mukaisena muistutuksena.

Kyseessä ei ole puisto vaan rakentamaton tontti.

Kyseiset eläinlajit eivät ole luonnonsuojeluasetuksessa mainittuja suojeltuja lajeja. Tontti ei tule rakennetuksi kokonaan, joten alueella voi elää rakentamisen jälkeenkin pihapiirin lajeja.

Tarkistukset

—

NRO 5
TIMO VEPSÄLÄINEN, 2. MUISTUTUS

Muistutus

"haluan lisätä tekemäni ja alla olevan muistutuksen numero II, liittyen vireillä olevaan asemakaavamuutosehtokseen nro 002269 ja osoittaa sen kaupunginhallitukselle.

Liittyen asemakaavamuutosehdotukseen 002269 on Vantaan kaupunkisuunnittelu-lautakunta 18.8.2014 §25 todennut seuraavaa;

"Apulaiskaupunginjohtajan esitys

Päätetään varata Hämeenkylässä korttelista 12058 Ykt-tontti nro 8 Yrjö ja Hanna-säätiölle toteutettavaksi vanhusten tehostetun asumispalvelun käyttöön.

Varausehdot ovat seuraavat:

1. Varaus on voimassa 30.6.2015 saakka. "

Muistutan että kyseisen lautakunnan päätöksen mukaisesti kyseessä olevan tontin varausaika on päättynyt 30.6.2015. Tämän johdosta tontin 92-12-58-8 osalta tulee lienee käynnistää uusi neuvottelumenettely/kilpailutus sen käytöstä."

Vastine

Kilpailulla on valittu hankkeen toteuttaja. Hanke tarvitsee kaavamuutoksen.

Tontin varaus ei kuulu kaavaprosessiin. Tontin varausta voidaan jatkaa, kun kaava on edennyt.

Tarkistukset

—

NRO 6
TIMO VEPSÄLÄINEN, 3. MUISTUTUS

Muistutus

"VASTINE UUDENMAAN ELY-KESKUKSEN LAUSUNTOON

Uudenmaan Ely-keskus on antanut 24.8.2015 lausunnon UUDELY/1743/2015 liittyen Kylväjänkuja 12 asemakaavan muutosehdotukseen nro 002269.

Haluan tuoda esille muutamia seikkoja ja kysymyksiä ko. lausuntoon liittyen. Pyydän, että Uudenmaan Ely-keskus ottaisi kantaa näihin esitettyihin asioihin sekä Vantaan Kaupunkia kirjaamaan nämä myös muistutuksena asemakaavamuutosehdotukseen 002269 Vantaan kaupunginhallitukselle.

1. Vanha kaava ELY-keskus katsoo lausunnossaan, että kyseinen pähkinälehto ei ole esteenä kaavaehdotuksen mukaisen ratkaisun hyväksymiselle, koska alue on jo aiemmin hyväksytyssä kaavassa varattu rakentamiseen. Kaavaehdotus on Ely-keskuksen näkemyksen mukaan laadittu myös niin, että pähkinäpensaita pystytään rakentamisesta huolimatta säilyttämään. Tuon alueen luonne on muuttunut tai oikeastaan sen luontotyyppi on tullut nyt esille tässä vuosien varrella. Alueesta on siis todellakin kasvanut tyypillinen pähkinäpensaslehto. Eikö Ely-keskus ota huomioon tätä mitenkään ratkaisussaan? Kaavamerkintähän tulisi muuttaa, koska alueen todellinen tila on nyt tiedossa ja selkeästi havaittavissa. Kyseenalaistaa tässä kohtaa voi vanhan kaavamerkinnän. Miksi sitä ei ole muutettu jo aikoinaan vastaamaan alueen luontotyyppiä, eli pähkinäpensaslehtoa, joka lain mukaan on suojeltavaa aluetta. Alueen luontotyyppiä Ely-keskuskin määrittelee lausunnossaan pähkinäpensaslehdon, joka on lain mukaan suojeltava luontotyyppi. Totean tässä kohtaa, että eihän luonnonsuojelulailla ja sen 29§:llä ole mitään merkitystä, jos sen määrittelyissä olevia luontotyyppejä ei oikeasti suojella.

2. LSS 31§ Ely-keskus vetoaa myöskin LSS 31§:ään, jonka mukaan ko. alueelle voitaisiin myös rajatun luontotyyppin ominaispiirteiden vaarantamiskiellosta myöntää poikkeus, mikäli luontotyyppin suojelu estää yleisen edun kannalta erittäin tärkeän hankkeen tai suunnitelman toteutumisen. Onko yksityinen palvelukoti tällainen erittäin tärkeä hanke? Palvelukotihan olisi mahdollista rakentaa myös jonnekin muualle. Palvelukodille ei suinkaan ole tärkeintä juuri kyseinen sijainti, vaan tärkeää on se, että palvelukoteja ylipäätään rakennetaan. Eikä ko. alue ole oikeastaan palvelukodille melko haasteellinen sijoituspaikka, koska palvelut ovat kaukana ja kulkeminen melkoisen hankalaa palveluiden äärelle? Onko siis kyseinen rakennuspaikka ainoa mahdollisuus rakentaa palvelukoti Vantaalle? Vai voisiko ajatella, että Vantaalta osoitetaan jokin muu paikka ko. palvelukodin rakentamiselle ja näin tämä lain mukaan suojeltava alue voidaan jättää rakentamatta? Vantaan kaupunki voi varmasti halutessaan osoittaa ko. hankkeelle toisen, paremmin sille soveltuvan rakennuspaikan niin halutessaan. Näin kaupunki pystyisi myös ottamaan huomioon tämän luonnonsuojelulailla suojeltavan alueen, alueen asukkaiden vahvan mielipiteen, sekä ottamaan myös huomioon kaupunginhallituksen vahvistaman Vantaan kaupungin viheralueohjelman 2011 -2020 ja sen tavoitteet. Yksityinen palvelukoti lienee valitsee omat asiakkaansa? Joten tekeekö tämäkään seikka tästä palvelukodista YLEISEN edun kannalta ERITTÄIN tärkeää hanketta? Yksityisellä palvelukodilla ei liene mitään velvoitetta ottaa asiakkaakseen juuri vantaalaisia asiakkaita, joten ainakaan Vantaan kuntalaisten kannalta tämä hanke ei täytä LSS31§ yleisen edun kannalta erittäin tärkeän hankkeen kriteerejä. Hoitokodin sijoittamista ko. alueelle, joka on myös lentomelualue, kuten Ely-keskuskin lausunnossaan toteaa ja pyytää kiinnittämään erityistä huomioita rakentamiseen, ei mielestäni millään muotoa myöskään tue palvelukodin sijoittamista ko. tontille. Tämä seikka mielestäni sotii myös jo vastaan tuota LSS31§ merkittävyyttä juuri kyseisen alueen kohdalla. Eikö myöskin tuota LSS31§ ja sen merkittävyyttä yleisen edun kannalta tulisi tulkita vahvasti kunnan ja sen asukkaiden ja erityisesti alueen asukkaiden näkökulmasta? Alueen asukkaat ovat vahvasti tuoneet esiin näkemyksensä, että kyseinen alue on tärkeä asukkaille pienenä virkistysalueena.

3. ALUE JA PÄHKINÄPENSAINEN SÄILYTTÄMINEN Ely-keskus ilmoittaa alueen pääpuustolajin olevan rauduskoivu. Näin varmasti puulajien osalta onkin, mutta onkohan Ely-keskus vieraillut alueella ja todennut, että alueella kasvaa 93 pähkinäpensasta. Voitanee siten todeta että se on vallitseva kasvusto alueella. Onko Ely-keskus perusteellisesti tutustunut kaavamuutosehdotukseen ja suunniteltuun asemapiirrokseen? Mikäli tälle n. 6000m² tontille nousee 2500m² rakennus, ei pähkinäpensain säilyttäminen realisesti millään voi oikeasti toteutua kohteessa. Lisäksi kohteessa rakennettaisiin vielä laajat parkkialueet ja kulkuväylät sekä laaja piha-alue, jotka edellyttävät myös alueen rakentamista.

4. ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO JA LAUSUNNOSTA VALITUSOIKEUS? Ely-keksuksen antamasta lausunnosta ei ilmennyt, miten siitä voi kysyä tai tarvittaessa mille taholle sen lausunnosta voi tehdä valituksen? Osoitan tämän vastineen tässä kohtaa Ely-keskuksen kirjaamoon sekä tiedoksi myös lausunnon lähettäneelle taholle, Ely-keskuksen ylitarkastaja Tuomas Autereelle. Haluan myös tuoda tämän vastineen tiedoksi myös Vantaan kaupunginhallitukselle, koska se käsittelee ko. asemakaavamuutosehdotusta seuraavaksi sen nähtävilläoloajan päätyttyä.”

TIMO VEPSÄLÄINEN, SAATE EDELLISEEN

”liitteenä vastine Uudenmaan ely-keskuksen antamaan lausuntoon.

Pyydän Vantaan kaupunkia kirjaamaan tämän vastineen myös asemakavamuutosehdotuksen nro 002269 muistutukseksi.”

Vastine

1. Luonnonsuojelulain 2 §:n mukaan luonnonsuojelusuunnittelussa ja maiseman suojelussa on otettava huomioon taloudelliset, sosiaaliset ja sivistykselliset näkökohdat sekä alueelliset ja paikalliset erityispiirteet.

Vaikka luonnonsuojelulaissa pähkinäpensaslehdot on määritelty suojeltaviksi luontotyypeiksi, ei suojelu ole automaattista, vaan vaatii Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksen. Lausunnon mukaan ”Kielto tulee voimaan, kun ELY-keskus on päätöksellään määritellyt suojeltuun luontotyyppiin kuuluvan alueen rajat. ELY-keskus katsoo, että kyseinen pähkinälehto ei ole esteenä kaavaehdotuksen mukaisen ratkaisun hyväksymiselle, koska alue on jo aiemmin hyväksytyssä kaavassa varattu rakentamiseen. Kaavaehdotus on lisäksi laadittu niin, että pähkinäpensaita pystytään rakentamisesta huolimatta säilyttämään.”

1. Tuetun asumisen hoitokoti vastaa yleiseen ja yhä lisääntyvään vanhusten tuetun asumisen tarpeeseen siitä riippumatta, tuottaako palvelun kaupunki vai yksityinen toimija. Palvelut toimitetaan hoitokotiin sisälle eikä niitä haeta esimerkiksi ostoskeskuksesta. Kaupungin alueesta kolmannes on varattu yleiskaavassa virkistykseen ja luonnonsuojelualueiksi. Pähkinärinteessäkin on myös laajempia virkistys- ja luonnonsuojelualueita. Sen sijaan nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja kunnallistekniikkaan liittyviä täydennysrakentamiskohteita on rajallisesti ja kaupungin kasvutarpeeseen nähden liian vähän. Alueen lentomelutaso Lden 55 – 60 dB sallii täydennysrakentamista.
2. Kaavaselostuksen havainnepiirroksessa on esitetty, miltä osin pähkinäpensaat säilyvät ja kaavakartta on laadittu samojen rajausten mukaisesti. Pysäköinti sijoittuu alueelle, missä pähkinäpensaita ei ole.
3. Viranomaisten asiantuntijalausunnoista ei ole valitusoikeutta.

Tarkistukset

—



Kylväjänkuja 12

**Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos,
joka koskee 12.10.2015 /II/ päivättyä asemakaavakarttaa nro 002269**

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos

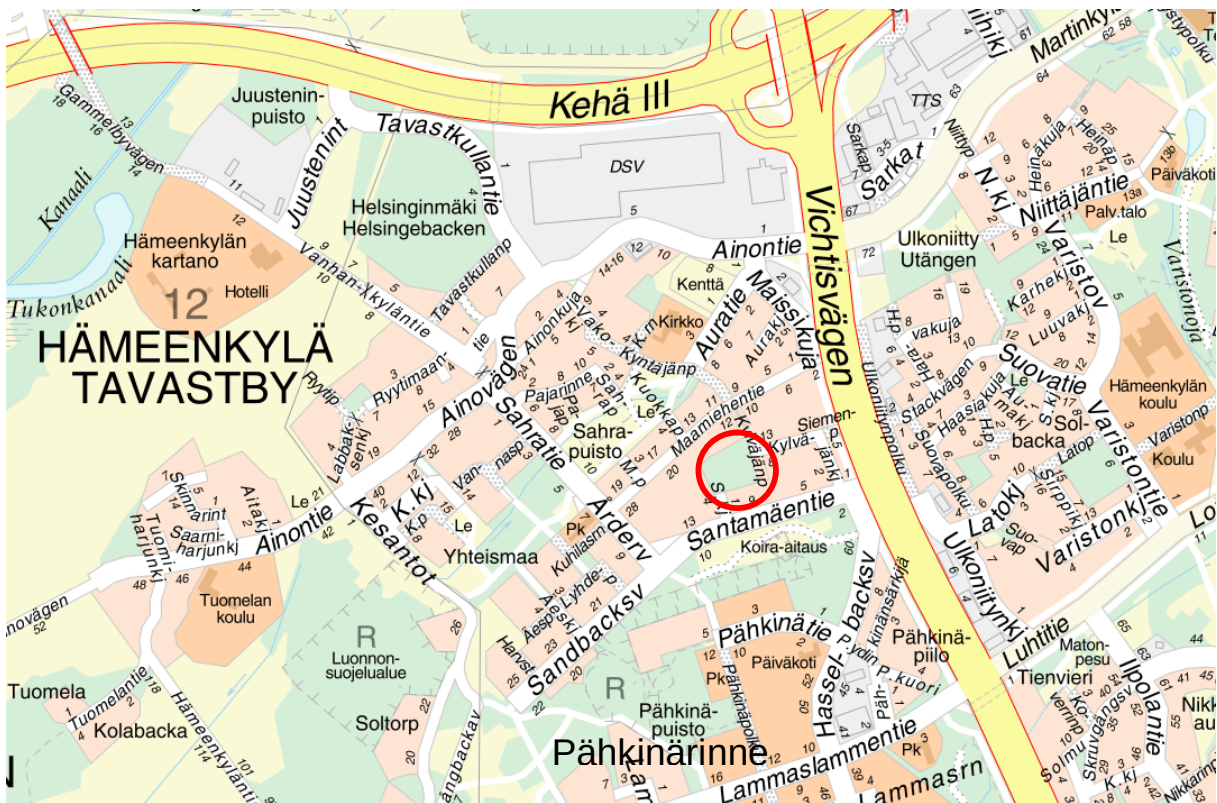
Vantaan kaupungin kaupunginosa 12 Hämeenkylä
osa korttelia 12058 sekä katualueet

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 12058

Kaava-alueen sijainti

Kylväjätku 12 / Santamäenkuja 3.



Sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä



Viistoilmakuva vuodelta 2014.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta siten, että Kylväjänkuja 12:n tontin rakennusoikeus $e = 0,30$ (1 865 k-m²) nousee 2500 k-m²:iin ja että viereinen tarpeeton Kylväjänpolun katualue liitetään tonttiin. Tontille on sijoittumassa hoitokoti.

Yleiskaavassa kaava-alue on pientaloaluetta A3.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on yleisten rakennusten kortteli- aluetta kunnan tarpeisiin YKT. Tonttitehokkuus on $e = 0,30$, siitä laskettu rakennusoikeus 1 865 k-m² ja suurin kerrosluku kaksi.

Asemakaavamuutoksessa tontti muuttuu palvelurakennusten korttelialueeksi P, joka sallii myös yksityiset palvelut. Alueella sallitaan hoitokoti sekä erityis- ja palveluasuminen. Tarpeeton Kylväjänpolun jalankulkukatu, jota ei ole rakennettu, liitetään tonttiin. Rakennusoikeudeksi annetaan 2 500 k-m², jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 0,40$. Suurin sallittu kerrosluku säilyy nykyisenä. Kaavamuutos mahdollistaa hoitokotihankkeen toteuttamisen.

Kylväjänkujan pohjoispuolisella rakentamattomalla jalankulkukadulla sallitaan polkupyöräily. Muuntaja merkitään kuuluvaksi katualueelle.

Alueella on pähkinäpensaita, jotka otetaan kaavassa mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavassa ensisijaiseksi on arvotettu vanhusten hoito.

Asemakaavaan merkitään tonttijako (tontti 29).

3. Lähtökohdat

● Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Pientaloalueella on rakentamaton tontti Kylväjäncujan päässä.

Luonnonympäristö

Tontti sijaitsee moreenipohjaisella kukkulalla. Kaupungin metsänhoitosuunnitelman mukaan tontilla on kypsää metsää (lehto), pääpuulajina on rauduskoivu. Alueella on pähkinäpensaita. Tontin maaperä on moreenia, hiekkaa ja savea. Tontin läpi menee polku Kylväjäncujalta Santamäncukujalle.



Ortoilmakuva vuodelta 2013.



Maalajit.

■ Savi. ■ Hiekka. ■ Moreeni.

■ Täytemaa, rakennettu alue.

//// Kaksoismaalaji.

Rakennettu ympäristö

Tontille on rakennettu vain sähkölaitoksen muuntaja.

Liikenne

- **Autoliikenne:** Kylväjäncujan ja Santamäncukujan kautta Santamäncientielle.
- **Joukkoliikenne:** Santamäncientieltä bussit Helsinkiin ja Myyrmäkeen.
- **Kevyt liikenne:** Kylväjäncujalla ja Santamäncukujalla ei ole jalkakäytäviä.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä kulttuurihistoriallisia kohteita.

Tekninen huolto

Tontille on valmis kunnallistekniikka: Kylväjäncujalla vesijohto, hulevesiviemäri, jätevesiviemäri, kaukolämpö, sähkö ja tietoliikennekaapeli.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- **Lentomelutaso** Lden 55 – 60 dB edellyttää asuin-, potilas- ja majoitus-huoneissa 35 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 32 dB ääneneristävyyttä. / Ilmailulaitos 4.12.2002; Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.
- **Tiemelutaso** on 45 – 50 dB (2011, päivä ja yö), ennusteen 2030 mukaan 50 – 55 dB, mikä ei tuota ääneneristävyytsvaatimusta.

Vantaan ympäristökeskus 2012; Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

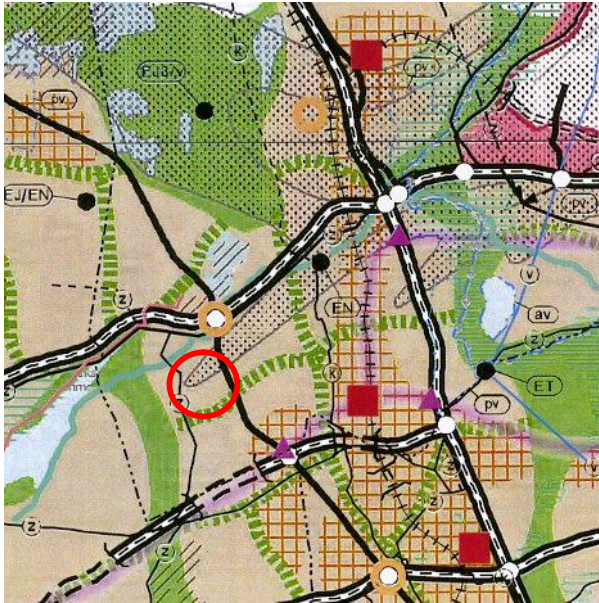
Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteina on mm. asuntotuotannon edistäminen ja että asuin- ja palvelu-alueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta. (VN 13.11.2008)
– Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta ja lentomelualueutta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita.
– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

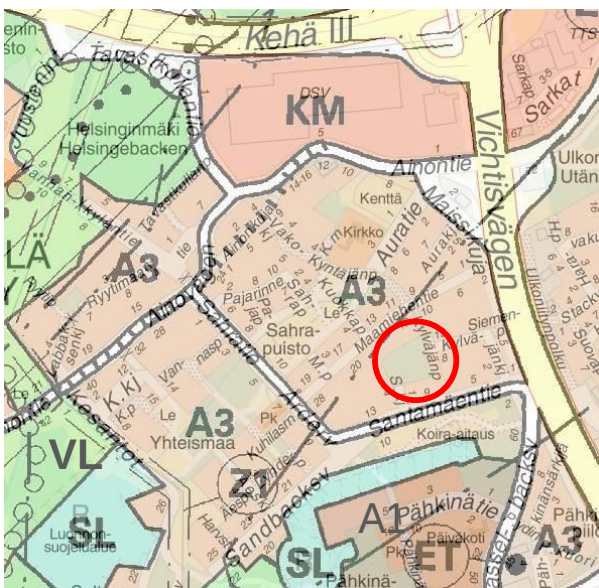


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viherysteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- 400 kV voimalinja.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. ja lentomeluvyöhykettä m2 (Lden 55 – 60 dB). Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. – Yleiskaavan pientaloalue sisältää tarvittavat palvelut, joten kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



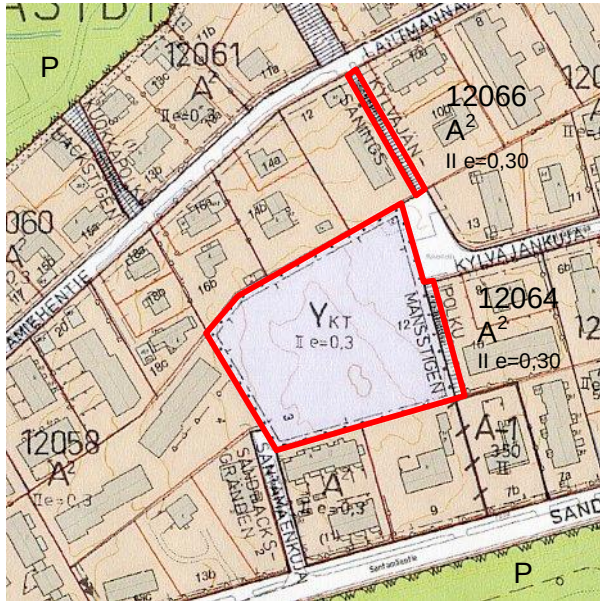
Vantaan yleiskaava.

- A1 Tehokas asuntoalue.
- A3 Pientaloalue.
- KM Kaupallisten palvelujen alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- SL Luonnonsuojelualue.
- VL Lähivirkistysalue.
- (m2)-Lentomeluvyöhyke 2 (Lden 55 – 60 dB).
- Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Ohjeellinen ratsastusreitti.
- Historiallinen tie.
- Maisemallisesti arvokas alue.
- Alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Asemakaava

Voimassa on ensimmäinen asemakaava 120500 (SM 31.8.1976), jossa Kylväjänkuja 12:n tontti on kaupungin tarpeita palvelevien rakennusten korttelialueella YKT, tonttitehokkuus on $e = 0,3$ ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).



Ajantasa-asemakaava.

- | | | |
|----------------------------|----------------------|--|
| | A-1 | Asuinrakennusten korttelialue. |
| | A² | Asuntorakennusten korttelialue. |
| | P | Puisto. |
| | YKT | Kaupungin tarpeita palvelevien rakennusten korttelialue. |
| 12058 | | Korttelin numero. |
| II | | Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin). |
| $e=0,30$ | | Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan. |
| 350 | | Suurin sallittu kerrosala neliömetreinä. |
| | | Yleiselle jalankululle varattu katualue. |
| | | Kaavamuutosalueen rajaus. |

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Nykyiset asemakaavamääräykset:

- YKT = kaupungin tarpeita palvelevien rakennusten korttelialue.
- Korttelissa saa rakentaa toiminnan tai huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.
- Vähintään 3 metrin mittaisia lehtipuita on istutettava niin, että tällaisten lehtipuiden määrä on vähintään viisi kappaletta kutakin tontin tuhatta neliömetriä kohti.
- Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat: --- Asuntolat ja vanhusten talot
1 autopaikka kerrosalan 200 m² kohti.
- Autopaikat on sijoitettava mahdollisimman lähelle katualuetta ja erotettava muusta piha-alueesta istutuksin tai rakennelmin.

Nykyisen tontin pinta-ala on 6 217 m² ja rakennusoikeus on 1 865 k-m².

Vantaan karttoja, kaavoja ja ilmakuvia voi katsoa tarkemmin: **kartta.vantaa.fi**

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin maata keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle ja luovutetaan keskimäärin 100 pientalotonttia vuodessa. (Kv 22.9.2014)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2015

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista 200 000 k-m² sekä 80 pientalotonttia vuodessa.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Rakennuskiellot

Ei ole.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Tontti Santamäenkujan puolelta.

Kallaluoto 12.3.2015

Tonttivaraus

- **Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014 § 28** päätti varata Kylväjänkuja 12:n tontin (92-12-58-8) vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikölle sekä oikeuttaa yrityspalvelut järjestämään neuvottelumenettely ja tekemään vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikön investoinnin valinta yhdessä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan vanhustaluiden kanssa.

- **Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 25** päätti varata korttelin 12058 Ykt-tontin nro 8 Yrjö ja Hanna-säätiölle toteutettavaksi vanhusten tehostetun asumispalvelun käyttöön.
Katso tarkemmin: paatokset/vantaa.fi

Rakennushankkeen valmistelu

- **Yrjö ja Hanna -säätiö** on neuvotellut kaupungin kanssa ja suunnitellut hoitokotia YKT-tontille 12-058-8, Kylväjänkuja 12. Pääpiirustukset valmistuivat 24.2.2015. Tontille on esitetty rakentamista 2 465 k-m² kahteen kerrokseen, mikä perustuu 48 huoneen hoitoyksikköön.

Asukkaiden vaatimus kaavan muuttamiseksi ja suojelupäätöksestä

- **Ympäristön asukkaat / Timo Vepsäläinen ja Hanne Forsman** jättivät 2.3., 4.3. ja 7.3.2015 kaupungille seuraavan vaatimuksen asemakaavan muuttamiseksi ja alueen suojelemiseksi (Dnro VD/2368), **sisältää 101 nimen listan**:

"Vaatimus kaavan muutoksesta ja suojelupäätöksestä Vantaan Hämeenkylässä kortteli 12-58-8

1. Vaatimus kaavan muuttamisesta ja suojelupäätöksestä

Vaadimme Vantaan Kaupunkia muuttamaan, Vantaan Hämeenkylässä, Kylväjänkujan, Maamiehentie ja Santamäentien väliselle alueelle sijoittuvan lehdon kaavaa, luonnonsuojelulla rauhoitetuksi alueeksi.

Vaadimme myös että Vantaan Kaupunki keskeyttää kaikki toimensa kyseessä olevalla alueella välittömästi, kunnes tämä kaavan muutosvaatimus on käsitelty.

Pyydämme Uudenmaan Ely-keskukselta suojelupäätöstä kyseessä olevan alueen osalta.

2. Aluetta koskevat tiedot, kaavatiedot ja pinta-ala

Vantaan Kaupungin omistama maa-alue, Vantaan Hämeenkylässä, korttelissa 12-58-8, joka sijoittuu Kylväjänkujan, Maamiehentie ja Santamäentien väliselle alueelle. Alue on tällä hetkellä luonnontilassa, jolla ei ole rakennuksia.

Alue on nykyisessä kaavassa merkitty merkinnöin Ykt, II e=0,3. Alue on merkitty myös Vantaan Kaupungin metsäsuunnitelmassa lehtoalueeksi, metsäkuviona 1549.0.

Alueen pinta-ala on n. 0,65 hehtaaria.

Alueella kasvaa pähkinäpensaita noin 60 kappaletta, jotka ovat yli kaksi metriä korkeita.

Alueelle on tehty tonttivaraus Vantaan päätöksenteossa sen kaupunkisuunnittelulautakunnassa, Yrjö ja Hanna-säätiölle, asumispalvelun yksikköä varten, Kylväjänkuja 12:sta.

3. Peruste kaavan muutosvaatimukselle ja suojelupäätökselle

Alue tulisi 20.12.1996 voimaantulleen luonnonsuojelulain mukaan suojella, koska sillä kasvaa pähkinäpensaita.

Luonnonsuojelulain 29 § mukaan ja sen toisen kohdan mukaan suojeltuihin luontotyypeihin luetaan pähkinäpensaslehdot. Lain mukaan tähän luontotyyppiin kuuluvaa luonnontilaista tai luonnontilaiseen verrattavaa aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu.

Onko Vantaan Kaupunki maan omistajana huomioinut kyseisen luonnonsuojelulain kaavoituksessaan? Vantaan Kaupungin hoitaessa metsäaluetta ja tehdessään alueen metsäkuvion, tulisi sen huomioida metsälain mukaisesti myös kyseinen laki.

4. Suomen ympäristöministeriön määritelmä pähkinäpensaslehdolle

Pähkinäpensaslehdossa kasvaa vähintään kaksi metriä korkeita tai leveitä pähkinäpensaita ainakin 20 kappaletta hehtaarilla. Pähkinäpensaat kasvavat yhtenä tai useampana lähekkäisenä ryhmänä yhtenäisellä alueella. Puustona on lehtipuita, havupuita tai molempia. Kyseessä olevalla alueella yli kaksi metriä korkeita pähkinäpensaita on n. 60 kappaletta 0,65 hehtaarin alueella.

Luonnonvaraisia pähkinäpensaita ja pähkinäpensaslehtoja on vain Etelä-Suomessa. Pähkinäpensaslehtoja kasvaa rehevällä ja tuoreella tai kuivahkolla maaperällä.

Pähkinäpensaslehdot ovat pienialaisia. Luonnontilaisina tai luonnontilaista vastaavina niitä on säilynyt vain vähän. Myös kyseinen alue on pienialainen.

Pähkinäpensaslehdon aluskasvillisuus on lehdolle tyypillistä: hentokiurukannusta, kevätlinnunhernettä, sini- ja valkovuokkoja, kieloja ja vuohenputkia. Myös kyseisellä alueella tavataan runsaasti sinivuokkoja ja kieloja.

Eliöstö on hyvin monimuotoista. Pähkinän seurassa tai pähkinäpensaalla viihtyy useita uhanalaisia eliöitä. Erityisesti lahot rangat ovat monien sienten ja hyönteisten elinpiiriä. Suomessa harvinainen pähkinähakki on riippuvainen pähkinäpensaista. Rauhoitettu suomukka on pähkinäpensaalla juuriloinen.

Suomen ympäristöministeriön mukaan alueella ei yleensä pidä harventaa Pähkinäpensaita vaan vanhat rungot tulee jättää lahoamaan. Tarpeen on myös säästää jaloja lehtipuita sekä haapaa ja raitaa. Maanpinnan muokkaaminen, kemikaalien käyttö, kuusen istutus ja ojitukset eivät ole hyväksi pähkinäpensaille. Rakentaminen suojellun luontotyyppin alueelle ei ole sallittua.

5. Vaatimuksen osoitus

Tämän vaatimuksen allekirjoittaneet henkilöt ja tahot osoittavat vaatimuksen Vantaan Kaupungille sekä Uudenmaan Ely-keskukselle.

Uudenmaan Ely keskukselta pyydetään kyseessä olevan alueen suojelupäätöstä.

Vantaan kaupunkia vaaditaan keskeyttämään kaikki toimensa kyseessä olevalla alueella välittömästi, kunnes tämä kaavan muutosvaatimus on käsitelty ja Ely-keskus on antanut ratkaisunsa suojelupäätöksestä.

Tämä vaatimus osoitetaan tiedoksi myös Vantaan Kaupungin valtuuston varapuheenjohtajalle, Anniina Kostilaiselle. Hänelle on lähetetty tietoa kyseessä olevasta asiasta, ja pyyntö tutustua asiaan. Kostilainen on vastannut perehtyvänsä asiaan, sekä käyvänsä paikanpäällä tutustumassa alueeseen.

6. Vaatimuksen esittäjät

Tämän vaatimuksen esittävät Vantaan Hämeenkylässä asuvat henkilöt ja Hämeenkylään liittyvät tahot.

Vaatimuksen esittäjät ovat allekirjoittaneet tämän vaatimuksen.

Vantaalla 2.3.2015

Vaatimuksen laatija; Timo Vepsäläinen”

LIITTEET; Liite 1 - Yleiskartta alueesta

Liite 2 - Korttelin 12-58-8 kartta

Liite 3 - Vaatimuksen allekirjoittajien lista, 101 nimeä.

Liitteet ovat kaupungin sähköisessä arkistossa.

Vantaan ympäristökeskuksen lausunnot pähkinäpensaiden suojelusta

Vantaan kaupungin ympäristökeskus / Jaakko Vähämäki, johtava ympäristösuunnittelija 5.3.2015

- Kyseinen pähkinälehto on pienialainen ja aluskasvillisuudeltaan kulunut. Koska sen välittömässä läheisyydessä on huomattavasti isompi ja edustavampi rauhoitettu pähkinäpensaslehto ja alle kolmen kilometrin etäisyydellä vielä kaksi muuta rauhoitettua laajempialaista pähkinäpensaslehtoa, ei Vantaan kaupungin ympäristökeskus eikä Uudenmaan ELY-keskus katso tarpeelliseksi tämän rakentamiseen varatulla tontilla sijaitsevan pähkinäpensasesiintymän rauhoittamista luonnonsuojelulain nojalla. Vaikka pähkinäpensaiden määrä ja korkeus täyttävät luonnonsuojelulaissa luontotyyppirauhoitukselle määritellyt kriteerit niin siitä ei seuraa automaattista rauhoittamisvelvoitetta.

Pähkinäpensaita tulee kuitenkin mahdollisuuksien mukaan suojella rakentamisen aikana ja sen jälkeen hoitaa tontilla pihakasvillisuutena.

Vantaan kaupungin ympäristökeskus / Jarmo Honkanen, va. ympäristösuunnittelija 9.3.2015, saapunut 12.3.2015

- Kävin eilen katsastamassa Kylväjänpolun pähkinäpensaat. Alan pohjoisosa, olisiko ehkä ¼ osa koko alueesta, vaikuttaa hyvältä, suuria pähkinäpensaita paljon. Suurimmalla osalla alueesta pähkinäpensaita harvakseltaan. Eivät oikeastaan erotu maisemassa erityisesti. Laaja kirjopeippikasvusto erottuu hyvin, kun ei muita vihreitä kasveja vielä. Peippi levinnyt varmaankin puutarhajätteen mukana metsään. Vanhoja risu- ja lehtikasoja metsän reunassa, eli vaikuttaisi olleen metsikkö naapureiden puutarhajätteen kippauspaikkana. Puuhun väsähty majan pohjaa, maassa rakenteita myös. Varmaankin maankairaajat kasanneet oksia kasoiksi, van maastoon ei pahoja jälkiä jäänyt. Pohjoisosan hienolta vaikuttava alue säilyttämisen arvoinen ja hyvällä tahdolla onnistunee, vaikka tontille rakennettaisiin.”



1. Eteläosa, puutarhajätettä.



2. Itäosa, majarakenteita.



3. Keskiosa, kirjopeippiä.



4. Keskiosaa.



8. Pohjoisosaa.



5. Länsiosaa.



6. Pohjoisosaa.



7. Pohjoisosaa.



9. Pohjoisosaa.



Kuvia tontilta. Jarmo Honkanen 8.3.2015.

10. Pähkinäpensaiden sijainti.

Kaavamuutoshakemus

• **Vantaan kaupungin yrityspalvelut** haki asemakaavamuutosta 11.2.2015 siten, että tontin rakennusoikeus $e = 0,30$ (1865 k-m²) nostetaan 2500 k-m²:iin ja että Kylväjänpolun tarpeeton katualue liitetään tonttiin. Tontille on tarkoitus rakentaa hoitokoti.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin 12.3.2015, lähetettiin osallisille ja jaettiin postilaatikkokäveluna asukkaille ja julkaistiin internetissä. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamaan 1.4.2015 mennessä.

- **Vireille tulosta** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 22.3.2015.

- **Kaavatilaisuus maastokäynti** järjestettiin Kylväjänkujan päässä 24.3.2015 klo 17.00 – 19.00.

Aluearkkitehti oli tavattavissa myös puhelimitse.

- **Osallisia** kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Liikennevirasto, Ratahallintokeskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Timo Vepsäläinen, sähköposti Yrjö ja Hanna -säätöille / Ilkka Murto, 14.3.2015, välitetty aluearkkitehdille 17.3.2015:

Säätöinne, Yrjö ja Hanna -säätö on suunnittelemassa hoitokodin rakentamista Vantaan Hämeenkylässä, tontille nro 12-058-8.

Haluan tuoda tietoonne alueen asukkaiden mielipiteen hankkeesta, liittyen tonttiin, sekä siihen että alueen asukkaat ovat jo pitkään hakenneet tontille suojelua, koska se on Pähkinäpensaslehto.

Pähkinäpensaslehdon ovat Suomen luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltavia alueita. Liitän tähän viestiin alueen asukkaiden tekemän vaatimuksen Vantaan Kaupungille ja Uudenmaan Ely-keskukselle. Vaatimuksen on allekirjoittanut nyt pikaisesti 101 henkilöä, mutta tarvittaessa keräämme myös lisää nimiä tähän vaatimukseen.

Liitän viestiini Vantaan Kaupungin aluearkkitehdin ilmoituksen asemakaavamuutoksesta, kaavatilaisuudesta, sekä maastokäynnistä. Tämän ilmoituksen olettekin mahdollisesti saaneet ?

Oletan että teillä ei ehkäpä ole ollut riittävästi tietoa kyseessä olevasta alueesta ja sen luonnonsuojelullisesta merkityksestä ? Alue on sen asukkaille erittäin tärkeä.

Vetoan myös Yrjö ja Hanna -säätöön, jotta se miettisi vahvasti tästä luonnonsuojelullisesta näkökulmasta hankettaan Vantaan Hämeenkylässä. Säätöinne arvoihinkin kirjattua eettisyyttä ja avoimuutta voisi mielestäni tässä kohtaa pohtia ? Onko eettisesti oikein rakentaa alueelle, joka lakien mukaan tulisi suojella ? Toki Vantaan Kaupunki lausunnossaan yrittää tuoda esille näkemyksen, jossa se vähättelee alueen merkitystä. Tätä näkemystä tulemm tarkastelemaan kriittisesti, sekä pyytämään siihen asiantuntijoiden sekä luonnonsuojelullisten ammattilaisten lausunnot.

Onko säätöille myöskään edullista se, että alueen asukkaat vahvasti vastustavat hanketta tälle luonnonsuojelullisestikin tärkeälle alueelle ?

Pyydän siis säätöitä pohtimaan hankkeen toteutusta. Varmasti säätöön tuottamille palveluille on tarve, ja toki itse tarkoitusta varmasti kannatetaan, mutta tässä tilanteessa tonttiratkaisu ei ole hankkeelle sopiva, uskon että Vantaa pystyy, niin halutessanne, osoittamaan hankkeelle paremman sijoituspaikan ?

Olemme lähestyneet / lähestymme tämän vaatimuksen osalta;

- Kaupungin päättäjiä, niin hallitusta, kuin valtuustoa
- Uudenmaan Ely-keskusta
- Vantaan Kaupungin Ympäristövirastoa
- Vantaan Kaupungin lupa-arkkitehtejä

- Suomen Luonnonsuojeluliittoa
- Hämeenkylään Omakotiyhdistystä
- Suomen Omakotiliittoa
- Mediaa

Pyydän Säätiöltä vastausta ja kannottoa asiaan kirjallisesti.

Alueen asukkaiden, vaatimuksen allekirjoittaneiden puolesta, Timo Vepsäläinen

➔ *Kaavaehdotuksesta pyydetään Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto. Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistyksen kannanotto jäljempänä (13).*

2. Yrjö ja Hanna -säätiö, Ilkka Murto, 17.3.2015:

(Vastaus edelliseen Timo Vepsäläisen sähköpostiin.)

Kiitoksia yhteydenotostanne. Kyseessä on hanke jossa Vantaan kaupungin yrityspalvelut järjestivät neuvotteluhaun, jossa etsittiin toteuttajainvestoria Hämeenkylästä tarkoitukseen valitulle tontille. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 18.8.2014 apulaiskaupunginjohtajan esityksestä päättänyt varata Hämeenkylään vanhusten tehostettuun asumispalveluun varatun tontin parhaimman kokonaisratkaisun perusteella Yrjö ja Hanna-säätiölle. Tällä hetkellä odotamme viranomaisten arviota siitä soveltuuko tontti suunniteltuun käyttötarkoitukseen.

3. Timo Saarinen, 22.3.2015:

Vastustan ylipäänsä minkäänlaista rakentamista ko. metsikköön. Metsikössä on enemmän pähkinäpensaita kuin läheisellä luonnonsuojelualueella. Luulisi Vantaalta löytyvän tontti, jossa on köyhemmät luontoarvot kuin Kylväjänkuja 12 tontilla. Onko tutkittu esim. tonttia, jolta purettiin Pähkinärinteen vanha kauko- lämpövoimala?

➔ *Tontti on asemakaavassa varattu yleisten rakennusten rakentamiseen. Kaukolämpövoimalan tontin omistaa Vantaan Energia Oy, ei kaupunki. Kaavaehdotuksesta pyydetään Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto.*

4. Kaavatilaisuudessa maastokäynnillä 24.3.2015 klo 17.00 – 19.00 oli läsnä 35 osallista, jolloin saatiin seuraavia mielipiteitä.

Vuorovaikutusasiantuntijan muistio

Keskustelussa osallistujat kommentoivat ja tiedustelivat seuraavia asioita:

- Asukkaat tiedustelivat, mistä kaavamuutos on lähtenyt liikkeelle. – Yrjö ja Hanna -säätiö on hakenut hoivakodille tonttia ja kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 25 päätti varata tontin Yrjö ja Hanna -säätiölle toteutettavaksi vanhusten tehostetun asumispalvelun käyttöön. Kaupungin yrityspalvelut on hakenut tämän päätöksen pohjalta kaavamuutosta.
- Asukkaat ovat jättäneet 2., 4. ja 7.3.2015 kaupungille vaatimuksen asemakaavan muuttamiseksi ja alueen suojelemiseksi. Vaatimuksen allekirjoittajina on 101 nimeä. Vaatimuksessa vaaditaan Vantaan kaupunkia muuttamaan Kylväjänkujan, Maamiehentien ja Santamäentien väliselle alueelle sijoittuvat lehdon kaavaa, luonnonsuojelulla rauhoitetuksi alueeksi. Alue tulisi vaatimuksen mukaan 20.12.1996 voimaantulleen luonnonsuojelulain mukaan suojella, koska sillä kasvaa pähkinäpensaita. Asukkaat toistivat vaatimuksen myös kaavatilaisuudessa.
- Asukkaat tiedustelivat, missä ja milloin vaatimus käsitellään. – Aluearkkitehti kertoi, että vaatimus käsitellään kaavatyön yhteydessä. Työn yhteydessä on tarkoitus selvittää rakentamisen ja ympäristön suojelun välinen ristiriita. Ristiriidan vuoksi tehdään asemakaavamuutos, ei poikkeusluvalla.

- Työssä selvitetään erilaiset vaihtoehdot, joita voivat olla mahdollisesti hankkeen jatkaminen nykyisen suunnitelman pohjalta, hankkeen muokkaaminen tai alueen muuttaminen luonnonsuojelualueeksi tai puistoksi.
- Kaupunkisuunnittelu on lähettänyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman myös kaupungin ympäristökeskukselle sekä Uudenmaan ELY-keskukselle, siellä myös Jussi Heinämiehelle. Kannanotot on pyydetty 1.4.2015 mennessä. Asukas toivoi, että pyyntö lähetettäisiin tiedoksi myös Kirsi Hellakselle.
- Asukkaat toivoivat, että alueen luontoarvot ja luontotyyppi määritettäisiin selkeästi ja että alueen puusto ja eläimistö kartoitettaisiin sekä maaperä tutkittaisiin. Asukkaat toivoivat, että ELY-keskuksen edustajat vierailisivat alueella.
- Alueella on asukkaiden mukaan 93 pähkinäpensasta.
- Asukkaiden mukaan alue on tyypillistä lehtomaata ja pohtivat, ovatko myös lähialueiden lähialueet lehtomaata. Vaikka alue ei saisi suojelustatusta, ei asukkaiden mielestä alueelle saa kuitenkaan rakentaa.
- Alueen viihtyvyys on tärkeä asia asukkaille. Tärkeää on myös se, millainen näkymä kodin ikkunoista avautuu.
- Asukkaat tiedustelivat kaavan ja vaatimuksen käsittelyn aikataulua. Suunnitelmissa on, että kaava menisi kaupunkisuunnittelulautakuntaan ennen kesää. Tämän jälkeen kaava asetetaan nähtäville 30 päiväksi. Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää muistutuksia. Valtuustoon kaava menisi syksyllä ja näin ollen se hyväksyttäisiin nopeimmillaan mahdollisesti tämän vuoden puolella. Mahdolliset valitukset hidastavat aikataulua. Rakennuslupa voidaan myöntää vasta, kun kaava on tullut voimaan.
- Keskustelussa kysyttiin myös, päättävätkö samat ihmiset, jotka valmistelivat kaavan. Kaavatyön valmistelee aluearkkitehti yhdessä eri tahojen asiantuntijoiden kanssa. Kaavan nähtäville panosta päättää kaupunkisuunnittelulautakunta. Lautakunnan jäsenten yhteystiedot löytyvät osoitteesta www.vantaa.fi → päätöksenteko → muut luottamuselimet. Kaavan hyväksyjä on kaupunginvaltuusto.
- Asukkaat kehottivat tutustumaan aiempiin tonttia koskeviin kaavaprosesseihin. He ovat myös aiemmin, noin 10 vuotta sitten, vastustaneet tontille rakentamista.
- Asukkaat tiedustelivat, millainen hoivakoti alueelle on tulossa. – Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti varata tontin Yrjö ja Hanna -säätiolle toteutettavaksi vanhusten tehostetun asumispalvelun käyttöön. Hoivakotiin on suunniteltu ryhmäkotiasuntoja 48 kpl.
- Asukkaat miettivät, onko tontti soveltuva hankkeeseen ja onko kaupungilla erityinen syy kaavahankkeeseen. Tontti on asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialue kaupungin käyttöön (YKT).
- Asukkaat pohtivat hoivakodille vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja. Yhtenä vaihtoehtona nostettiin esiin lähellä oleva lämpövoimalan entinen tontti. Tontin omistaa Vantaan Energia. Vaihtoehtopaikoiksi mainittiin myös Santa-mäentie.
- Asukkaat kokivat, että rakennusoikeuden muuttaminen on kansalaisten oikeuksia vastaan. He toivoivat rakennusoikeuden vähentämistä.
- Asukkaat ovat huolissaan tontille tehdyistä porauksista.
- Alueelle ei ole tulossa uusia liikennejärjestelyjä. Asukkaat pohtivat liikennemäärän vaikutuksia.
- Asukkaat tiedustelivat, miksi Kylväjänpolku halutaan liittää kaavaan ja lisääkö polun liittäminen rakennusoikeutta. – Polun eteläosa on tarpeeton; pohjoisosa liittyy kaavaan, jotta polun nimi säilyy kokonaisena. Polun liittäminen alueeseen ei lisää rakennusoikeutta.
- Asukkaat pohtivat, olisiko koko polun pohjoisosa mahdollista saada pois. –Tämä edellyttää, että maanomistajat hakevat asemakaavamuutosta.

- Asukkaat pohtivat, pitääkö kaupunki huolta lehdosta. Aluetta hoitaa viheralueyksikkö, joka määrittää viheralueiden huoltoluokituksen. Mikäli alue muutettaisiin kaavaan puistoalueeksi, asukkaat olivat valmiita pitämään huolta alueesta. Kaupunki on tehnyt joissakin puistoissa kummisopimuksia.
- Maamiehentie 16 b asukas ilmoitti, että ei ole saanut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. – Kallaluoto totesi, että on jakanut sen itse kaikkien naapureiden postilaatikoihin, myös kyseiseen postilaatikkoon, jossa oli asukkaan nimi. Todettiin, että asukas on saanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman viimeistään nyt.
- Asukkaat kommentoivat, että kaavan vireille tuloilmoitus oli kovin pienellä Vantaan Sanomissa.
- Mielenpaineet ja tavoitteet kaavoitukselle pyydetään 1.4.2015 sähköpostilla Vantaan kaupungin kirjaamoon kirjaamo@vantaa.fi tai kirjeellä Vantaan kaupunki, kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa. Mielenpaineen voi jättää kuka vaan, joka katsoo olevansa asiassa osallinen. Asukkaat pohtivat onko tehokkaampaa, jos jättää useamman mielenpaineen. Mielenpaineiden määrällä ei sinällään ole merkitystä. Tärkeintä on, että asiat tulevat kirjatuksi. Tähän mennessä on tullut kaksi mielenpaineita. Asukas tiedusteli, onko Hämeenkylässä omakotiyhdistykseltä tullut mielenpaineita. Heiltä ei ole vielä tullut mielenpaineita.
- Timo Vepsäläinen toivoi, että hänelle lähetetään tilaisuuden muistiinpanot ja ELY-keskukselta saatava lausunto tiedoksi.
- Asukkaat toivoivat Vihdintien varteen melustettua. – Vihdintie on valtion maantie. Esteitä rakennetaan maantien perusrakenteen yhteydessä. Aikataulua on vaikea sanoa.
- Koirapuistoon on haudattu rakennusjätteitä. Alueelta valuu asukkaiden kertoman mukaan ruskeaa vettä.

Aluearkkitehdin muistio

- tontilla on laskettu olevan 93 pähkinäpensasta
- tarvitaan Uudenmaan ELY-keskuksen luontotyyppi-arvio → *Pyydetty 25.3. Uudenmaan ELY-keskuksen ja Vantaan ympäristökeskuksen lausunnot. Uudenmaan ELY-keskus antaa lausunnon kaavan nähtävillä olon aikana.*
- kaavoitettava luonnonsuojelualueeksi → *Tämä on yksi vaihtoehtoista, mutta esityksenä on hankkeen toteutus.*
- tutkittava vaihtoehto: lämpökeskuksen tontti ja Santamäentie → *Katso jäljempänä.*
- myös Kylväjänkujan pohjoisosa poistettava asemakaavasta → *Tällöin haettava kaavamuutosta ja liitettävä tonttiin; tarvitaan myös maakauppa.*
- alueelle kantautuu lentomelua ja Vihdintien melua; Vihdintielle tarvitaan melusteet. → *Vihdintie on valtion tie; melusteet on rakennettava vasta tien parantamisen yhteydessä. Lento- ja tiemelutaso sallii asumisen.*
- ei ole saatu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa → *Jaettu kaikkien naapureiden postilaatikoihin ja vielä kaavatilaisuudessa.*
- katualueen liittäminen tonttiin lisää rakennusoikeutta → *Ei lisää, koska tarve on joka tapauksessa 2500 k-m², joka osoitetaan asemakaavassa luvulla.*
- tehokkuus on liian suuri ympäristöön (e = 0,30) nähden → *Rakennusoikeus on hankkeen tarvitsema ja perustuu nykyaikaisen hoitolaitoksen mitoitusvaatimukseen (12 huoneen yksiköt, yöhoito 24 huonetta, yhteensä 48 huonetta) Hanke mahtuu tontille.*
- liikenne lisääntyy, Kylväjänkujan mutka on vaarallinen
- lisäksi tilaisuudessa jaettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmia ja pienennöksiä pääpiirustuksista sekä kerrottiin kaavaprosessi ja vaikutusmahdollisuudet.

→ Muistiot on toimitettu Timo Vehviläiselle ja Yrjö ja Hanna -säätiölle.



Asemapiirros / arkkitehtuuri oy lehtinen mieltunen / Lasse Lehtinen 24.2.2015.

■ Tuleva tontin raja (alustava).

5. Museovirasto, 25.3.2015:

Kaava-alueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaitilla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänköksiä. Tiedot perustuvat arkeologisen kulttuuriperinnön inventointeihin, jotka tehtiin vuosina 2000 ja 2005. Näin ollen Museovirastolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaavaa ei ole myöskään tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausunnon sen myöhemmissä valmisteluvaiheissa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon asemakaavan muutoksesta antaa Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo.

6. Timo Vepsäläinen, päivätty 28.3.2015, saapunut 29.3.2015:

"Vaatus asemakaavamuutokseen nro 002269

Liittyn Vantaan kaupungin Yrityspalveluiden hakemaan asemakaavamuutokseen nro 002269 esitän vaatimuksen ja huomautuksen Vantaan kaupungille.

Vantaan kaupunki / Timo Kallaluoto järjesti kaavatilaisuuden, maastokäynnin kyseisellä alueella 24.3.2015. Tämän käynnin aikana asukkaat esittivät useita hanketta vastustavia mielipiteitä sekä ehdotuksia hankkeen siirtämisestä toiselle alueelle.

1. Aluetta koskevat tiedot, kaavatiedot ja pinta-ala

Vantaan kaupungin omistama maa-alue, Vantaan Hämeenkylässä, korttelissa 12-58-8, joka sijoittuu Kylväjänkujan, Maamiehentie ja Santamäntien väliselle alueelle. Alue on tällä hetkellä luonnontilassa, jolla ei ole rakennuksia.

Alue on nykyisessä kaavassa merkitty merkinnöin Ykt, II e=0,3. Alue on merkitty myös Vantaan kaupungin metsäsuunnitelmassa lehtoalueeksi, metsäkuviona 1549.0.

Alueen pinta-ala on 0,6216 hehtaaria.

Alueella kasvaa pähkinäpensaita 93 kappaletta, jotka ovat yli kaksi metriä korkeita.

Alueelle on tehty tonttivaraus Vantaan päätöksenteossa sen kaupunkisuunnittelulautakunnassa, Yrjö ja Hanna-säätiölle, asumispalvelun yksikköä varten, Kylväjänkuja 12:sta. Säätiön on tarkoitus rakentaa tontille ryhmäkotiasuntoja, laajuudeltaan 2500 k-m².

2. Vaatimukset / huomautukset asemakaavamuutokseen liittyen

2.1. Vaatus asukkaiden mielipiteiden ja ehdotusten ottamisesta huomioon kaavatilaisuudessa 24.3.2015 sekä tietojen toimittamisesta

Vaadin, että Vantaan kaupunki ottaa huomioon kaavatilaisuudessa 24.3.2015 asukkaiden esittämät mielipiteet huomioon käsitellessään kaavamuutosta.

Tilaisuuden aikana sovimme että siinä muistiota ylläpitänyt Vantaan kaupungin edustaja Pia Tasanko toimittaa tilaisuudesta tehdyn muistion Timo Vepsäläiselle. Tahtotilana oli katsoa muistio läpi ja kommentoida sitä ennen kaavaan liittyvän muistutusajan päättymistä 1.4.2015. Muistiota ei ole sovitusti toimitettu Vepsäläiselle 29.3.2015 mennessä. Toivon, että Vantaan kaupunki toimittaa muistion sovitusti, pikaisesti. Vaadin myös, että muistioon kirjatut asukkaiden tilaisuudessa esittämät mielipiteet kirjataan kaavamuutoksen käsittelyyn.

Huomautan myös, että kaavamuutostilaisuudessa sovimme Tasankon ja Kallaluodon kanssa, että Tasanko lähettää kaiken tähän muutuskäsittelyyn liittyvän materiaalin Vepsäläiselle.

2.2. Alueen luontotyyppin määrittäminen

Vaadin, että alueen luontotyyppi määritellään. Toin jo esille kaavatilaisuudessa 25.3. [po. 24.3.], että alueen luontotyyppi tulee vahvistaa. Oma ja alueen asukkaiden näkemys on, että kyseinen alue on pähkinäpensaslehto. Alue täyttää erinomaisesti sekä luonnonsuojelulain, luonnonsuojeluasetuksen että ympäristöministeriön määrittäykset Pähkinäpensaslehdosta.

2.3. Kaavan muuttaminen ja suojelupäätös

Vaadin, että kaupunki ottaa huomioon jo aikaisemmin laaditun ja alueen asukkaiden allekirjoittaman vaatimuksen, joka on lähetetty kaupungille ja joka on kirjattu myös jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 12.3.2015 / kaavatilaisuuden ilmoitukseen. Vaatimuksen mukaan alueen asukkaat vaativat Vantaan

kaupunkia muuttamaan Vantaan Hämeenkylässä, Kylväjänkujan, Maamiehen-tie ja Santamäentien väliselle alueelle sijoittuvan lehdon kaavaa luonnonsuojelulailla rauhoitetuksi alueeksi. Vaatimuksen on allekirjoittanut 101 alueen asukasta. Liitän puhtaaksi kirjoitetun nimilistan tämän vaatimuksen liitteeksi asian käsittelyyn.

Luonnontilaista tai luonnontilaiseen verrattavaa luontotyyppiä ei LSL:n mukaan saa muuttaa niin, että sen ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu (23 §). Kielto tulee voimaan, kun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on päätöksellään määritellyt suojeltuun luontotyyppiin kuuluvan alueen rajat ja antanut päätöksen tiedoksi alueen omistajille ja haltijoille (30 § 1 mom.).

Oletan, että kaupungin julkisena viranomaisena tulee ottaa yhteiskunnallinen vastuu luonnonsuojelulain asianmukaisesta toimeenpanosta.

Jo lähetetyn vaatimuksen mukaan alueen asukkaat ovat vaatineet myös, että Vantaan kaupunki keskeyttää kaikki toimensa kyseessä olevalla alueella välittömästi, kunnes tämä kaavan muutosvaatimus on käsitelty. Tällä alueen asukkaat haluavat turvata pähkinäpensaslehdon, jotta sille ei aiheudu haittaa mistään alueella tehtävistä ennakoivista tai muista töistä, jotka liittyvät siihen kohdistuviin suunnitelmiin.

2.4. Uudenmaan Ely-keskuksen lausunto alueesta, sen luontotyyppistä ja mahdollisesta suojelusta.

Pyydämme, että Vantaan kaupunki pyytää Uudenmaan Ely-keskukselta lausunnon kyseisen alueen luontotyyppistä sekä alueen suojelusta luonnonsuojelulain 29 § mukaisesti.

Pyydän myös saada lausunnon sähköpostiini; timo.vepsalainen@luukku.com

2.5. Vantaan kaupungin Ympäristökeskuksen lausunto alueesta, sen luontotyyppistä ja mahdollisesta suojelusta

Pyydämme, että Vantaan kaupunki pyytää Vantaan kaupungin Ympäristökeskukselta lausunnon kyseisen alueen luontotyyppistä sekä alueen suojelusta luonnonsuojelulain 29§ mukaisesti.

Pyydän myös saada lausunnon sähköpostiini; timo.vepsalainen@luukku.com

2.6. Luonnonsuojelulain uudistus

Pyydän myös Vantaan kaupunkia ottamaan huomioon asemakaavan muutoskäsittelyssä Ympäristöministeriössä vireillä olevan Luonnonsuojelulain uudistuksen.

Luonnonsuojelulaki on ollut voimassa vuodesta 1997 alkaen. Ympäristöministeriö on tilannut Suomen ympäristökeskukselta selvityksen, jonka mukaan nykyisessä laissa on parannettavaa. Selvityksessä arvioitiin luonnonsuojelulain ja –asetuksen sekä erämaalain toimivuutta sekä lainsäädännölle asetettujen tavoitteiden toteutumista. Yksi keskeinen johtopäätös oli, ettei lainsäädäntö yksin, eikä yhdessä muiden ohjauskeinojen kanssa ole onnistunut pysäyttämään luontomme monimuotoisuuden köyhtymistä.

Ympäristöministeriö on LSL:n valmisteluun liittyen tehnyt jo runsaasti selvityksiä ja ehdotuksia sekä osa uudistettavista kohteista on jo hallituksen esittelyvaiheessa.

Ehdotuksia ja esityksiä sekä mietintöjä läpikäydessä nousee esiin myös LSL 29§ mukaiset suojeltavat luontotypit. Vaikutelmaksi jää, että kyseiset luontotypit voisivat jatkossa olla suoraan automaattisesti suojeltavia kohteita, joten niiden suojeluun ei edes tarvittaisi esim. Ely-keskuksen aluerajaus-päätöstä.

Pyydän Vantaan kaupunkia myös ottamaan huomioon vireillä olevan LSL:n uudistuksen ja ottamaan huomioon sen kaavamuutuskäsittelyssä. Pyydän Vantaan kaupunkia ottamaan huomioon lausuntopyyntöissään Ely-keskukselle sekä Vantaan Ympäristövirastolle nyt käynnissä LSL:n uudistuskäsittelyn sekä pyytämään myös Ympäristöministeriöltä, valmistelevana viranomaisena,

lausuntoa meneillään olevasta muutostyöstä erityisesti LSL:n pykälän 29§:n osalta, jolla on vaikutusta ko. kaavamuutosalueen käsittelyyn.

2.7. Pähkinäpensaslehtoon ei saa rakentaa

Pyydän Vantaan kaupunkia ottamaan huomioon Ympäristöministeriön ohjeen pähkinäpensaiden osalta. Suomen Ympäristöministeriön mukaan rakentaminen suojellun luontotyyppin alueelle ei ole sallittua.

2.8. Kaavamuutos puistoalueeksi

Alueen asukkaat vetoavat kaupunkiin ja pyytävät että kyseessä oleva kortteli-alue 12-58-8 muutetaan puistoalueeksi. Alue on tärkeä, pieni viherkeidas sen asukkaille. Näillä viheralueilla on suuri merkitys jo muutoin melko ahtaaseen rakennetuilla alueilla ja erityisesti siis kaupunkiasumisessa.

Vantaan kaupunki on jo aikaisemmin n. 10 vuotta sitten tutkinut ko alueen rakentamista ja jo silloin on hankkeesta päätetty vetäytyä nimenomaan sillä kasvavien pähkinäpensaiden sekä viheraluemerkityksen johdosta. Miksi tilanne olisi nyt muuttunut?

Alueen asukkaiden tahtotila on ko alueen suhteen seuraava:

1. Alue merkitään puistoalueeksi ja sen luontotyyppiä merkitään pähkinäpensaslehto. Alue suojellaan luonnonsuojelulain 29§ mukaisesti.
2. Alue merkitään puistoalueeksi ja sen luontotyyppiä merkitään pähkinäpensaslehto, jolle ei saa rakentaa.

2.9. Rakennusoikeuden muutos

Pyydän ottamaan huomioon kaavakäsittelyssä alueen asukkaiden esittämän kysymyksen rakennusoikeuden muutoksesta jo kaavatilaisuudessa 24.3.2015.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta siten, että Kylväjänkuja 12:n tontin rakennusoikeus $e = 0,30$ (1 865 k-m²) nousee 2500 k-m²:iin (kerrosneliömetriin). Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta kunnan tarpeisiin YKT. Tonttitehokkuus on $e = 0,30$, siitä laskettu rakennusoikeus 1 865 k-m² ja suurin kerrosluku kaksi.

Vantaan kaupunki esittää, että Hämeenkylään asemakaava-alueelle yhden tontin rakennusoikeutta lisättäisiin 34% enemmän kuin vahvistetussa asemakaavassa kaikilla nykyisen alueen tonteilla on. Näkemyksemme on että jos kaupunki hyväksyy tällaisen menettelyn yhden tontin osalta olisi se ennakkotapauksena sellainen, että se mahdollistaisi kenen tahansa hakea vastaavaa rakennusoikeuden lisäystä, jolloin vahvistetulla alueen asemakaavalla ei olisi mitään merkitystä. Siten kaupungin hyväksyessään asemakaavan muutoksen ko. tontin osalta, mitätöisi se koko alueen asemakaavan.

Merkitystä ei ole silläkään, että hankkeessa kaupunki on hakijana. Kyseessä on kuitenkin yksityisen käyttäjän perusteeton etu. Vantaan kaupungin tarkoituksena lienee tontin myyminen yksityiselle taholle eli Yrjö ja Hanna –säätöille.

Alueen asukkaat vastustavat ensisijaisesti rakentamista alueelle, mutta myös ylläesitetyillä perusteella rakennusoikeuden lisäämistä ko alueella.

2.10. Ykt-tontti

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta kunnan tarpeisiin Ykt.

Kaupungin tarkoituksena lienee tontin myyminen Yrjö ja Hanna –säätöille ? Tontti on nyt asemakaavassa merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi kunnan tarpeisiin. Kun hankkeessa kuitenkin puhutaan yksityisen säätöön hankkeesta, ei asemakaavan merkintä tosiasiallisesti myöskään toteudu.

Yrjö ja Hanna –säätö kuuluu Yrjö ja Hanna –konserniin joka muodostuu Yrjö ja Hanna –säätöstä sekä sen omistamasta Yrjö ja Hanna Oy:stä. Säätö lienee mahdollisen hankkeen toteuttava/rakentava osapuoli, sekä kiinteistöä ylläpitävä osapuoli ja Yrjö ja Hanna Oy kohteessa palveluita tuottava yhtiö. Kyseessä on

on tosiasiallisesti liiketoimintaa harjoittava yritys, joka myy varmaankin myös kunnalle palveluita sen niitä yksityiseltä ostaessa.

Yksityinen palveluntuottaja ei siten voi rakentaa kyseiselle asemakaava-alueelle.

2.11. Tontin käyttäminen palvelutalon rakentamiseksi

Alueen asukkaat toivat esille kaavatilaisuudessa 24.3.2015 ihmetyksensä palvelutalon paikasta. Kyseinen alue on kaukana palveluista. Mikäli tontille rakennettaisiin palvelutalo, vaatisi se ilmeisesti vaatisi se ilmeisesti myös Kylväjänkujan uudelleen rakentamisen, sillä tie on melko kapea ja siltä puuttuu kokonaan kevyen liikenteen väylä. Palvelutalo lisäisi merkittävästi Kylväjänkujan liikennettä, tavaraliikenteen, henkilökunnan ja asukkaidenkin toimesta. Kylväjänkujalla on myös liikenteellisesti haasteellinen mutka, joka liikennemäärän kasvaessa varmasti tulisi ottaa huomioon ja tien turvallisuutta parantaa.

Pyydämme Vantaan kaupunkia arvioimaan tulevat liikennemäärät, niiden lisääntymisen ja mahdolliset liikennejärjestelyt ja Kylväjänkujan uudelleen rakentamisen, mikäli se vie asemakaavamuutosta ko tontin osalta eteenpäin.

Alueen asukkaat vastustavat ko. tontin rakentamista myös tästä liikenteellisestä näkökulmasta.

2.12. Vaihtoehtoinen tontti ja palvelut

Alueen asukkaat toivat esille kaavatilaisuudessa 24.3.2015 ko. tontin sijainnin ja ihmettelivät rakennuspaikkaa. Miten hyvänä vanhusten palvelutalon sijoituspaikaksi voisi olla melko syrjäinen sijainti heikoilla liikenneyhteyksillä, josta lähimpiin palveluihin on matkaa runsaasti?

Ehdotuksia vaihtoehtoisille tonteille annettiin mm. puretun Pähkinärinteen lämpövoimalan tontti, joka on Pähkinärinteen palveluiden vieressä ja johon voitaisiin sijoittaa vaikka korkea hissillä varustettu kerrostalo, jolloin jokaiseen asuntoon olisi esteetön pääsy. Toinen ehdotettu paikka oli Santamäentien varressa oleva tasattu täyttöalue, josta ei olisi haittaa kenellekään. Kummallakaan ehdotetulla alueella ei myöskään ole luonnonsuojelullisia tarpeita.

Pyydän Vantaan kaupunkia ottamaan huomioon yllä esitetyt vaatimukset ja huomautukset, harkitessanne asemakaavan muutosta nro 002269.”

Nimilista: puhtaaksikirjoitettuna 101 nimeä.

➔ **2.1.** Muistio on toimitettu Vepsäläiselle 30.3.2015.

2.2. – 2.5. Pyydetty sähköpostilla 25.3.2015 Uudenmaan ELY-keskuksen ja Vantaan ympäristökeskuksen lausunnot. ELY-keskus antaa lausunnon kaavan nähtävillä olon aikana.

2.6. – 2.7. Kaavamuutos perustuu voimassa olevaan lakiin.

2.8. Yleiskaavan (2007) tavoitteena on tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen, ei kaupunkirakenteen hajauttaminen. Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan rakentamiseen tarkoitettu tontti.

2.9. Kaupungeissa tonttitehokkuus voi vaihdella vierekkäisilläkin tonteilla. Erityisesti yleisten rakennusten tontit ja liiketontit ovat usein pientalotontteja tehokkaampia toimintansa ja isompien rakennustensa vuoksi. Asemakaavamuutoksia täytyy voida tehdä, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Rakennusoikeuden noston perusteena on kaupungin väestökehitys, joka edellyttää kustannustehokasta hoitokotirakentamista. Hoitokodin laajuus perustuu neljään 12 huoneen yksikköön (yöllä 2 x 24 huonetta).

2.10. Kaavaa muutetaan niin, että tontin voi omistaa ja tontilla voi toimia myös yksityinen palveluntuottaja.

2.11. Myös tontille alun perin suunniteltu päiväkotitoimi olisi tuottanut liikennettä. Liikennemääriä on arvioitu jäljempänä.

2.12. Vanhusten tehostetun asumispalvelun yksiköstä ei haeta palveluja ulkopuolelta, vaan kaikki palvelut tuodaan hoitokotiin. Rakennukseen tulee hissi. Lämpövoimalan tontti ei ole kaupungin vaan Vantaan Energia Oy:n omistuksessa. Santamäentien alue on yleiskaavassa tarkoitettu asuntorakentamiseen. Kylväjänkujan tontilla on rakentamiseen hyvin sopiva maaperä.

7. Vantaan kaupunginmuseo, 12.3.2015, saapunut 30.3.2015:

Suunnittelualue on rakentamatonta lehtometsää, jolla ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

8. Vantaan Energia Oy, 30.3.2015:

Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo M 713 sekä keski- ja pienjänniteverkot sijaitsevat karttaliitteiden 1 ja 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja sähköverkon sijainti. Mikäli muuntamoa ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko: Ei huomioitavaa.

➔ *Muuntamon paikka kaavoitetaan katualueeksi. Sähköjohdot ilmenevät kaupungin johtokartalta eikä niitä merkitä asemakaavaan.*

9. Asunto Oy Ruusurinne, hallituksen puheenjohtaja Olli Löfgren, isännöitsijä Arvo Korte, 30.3.2015:

A. Timo Vepsäläisen ja alueen asukkaiden vaatimus asemakaavan muuttamiseksi korttelissa 12-58-8 luonnonsuojelulain tarkoittamaksi rauhoitetuksi alueeksi

Kannatamme tämän Hämeenkylässä olevan ainoan luonnontilaisen pähkinälehdon rauhoittamista, koska se on erittäin tärkeäksi osoittautunut lähivirkistysalue alueen asukkaille.

B. Vantaan kaupungin esittämä tontin rakennusoikeuden nostaminen $e = 0,30$ nykyisestä $1\,865\text{ k-m}^2 > 2\,500\text{ k-m}^2$:iin.

1. On käsittämätöntä, että Hämeenkylässä asemakaava-alueella esitetään yhdelle tontille rakennusoikeutta 34 % enemmän kuin vahvistetussa asemakaavassa kaikilla nykyisen alueen tonteilla on. Jos kaupunki hyväksyy tällaisen menettelyn yhden tontin osalta, olisi se ennakkotapaus, joka mahdollistaisi kenen tahansa hakea vastaavaa rakennusoikeuden lisäystä, jolloin vahvistetulla alueen asemakaavalla ei olisi enää mitään merkitystä. Tällöin tulee koko nykyinen asemakaava mitätöidä. Sillä ei ole merkitystä, että kaupunki on hakijana, kyseessä on kuitenkin tulevan yksityisen tontin käyttäjän perusteeton etu.
2. Alueella on monta sellaista paikkaa, joihin suunniteltu palvelutalo voitaisiin paljon paremmin sijoittaa; esim. puretun Pähkinärinteen lämpövoimalan tontti, johon voitaisiin sijoittaa korkea hissillä varustettu kerrostalo jolloin jokaiseen asuntoon olisi esteetön pääsy ja palvelut ostoskeskuksessa (kaupat, apteekki ym.) olisivat välittömässä läheisyydessä. Jos hoitokoti

- pitää välttämättä sijoittaa Hämeenkylään, toinen vaihtoehto olisi Santa-mäentien varressa oleva tasattu täyttöalue josta ei olisi haittaa kenellekään.
3. Esitetty Ykt tontti sijaitsee Hämeenkylään pahimmalla lentomelualueella jossa vilkkaimpina tunteina lentokoneita tontin kohdalta laskeutuu 3-kiitoradalle 1½ minuutin välein, jolloin lentomelu on huomattavasti suurempi kuin Hämeenkylässä keskimäärin. Melun mittausta ei ole tontin kohdalla tehty mutta melu on niin kovaa, ettei ulkona voi tällöin keskustella puheäänellä.

Edellä mainituilla syillä rakennusoikeuden nosto ei ole perusteltua ja suunniteltu rakentaminen pitäisi peruuttaa sekä etsiä paremmin soveltuva paikka palvelutalolle, sillä sellaisia paikkoja Vantaalta löytyy riittävästi.

➔ **A.** Kyseessä on rakentamatta jäänyt tontti. Hämeenkylässä on Pähkinäpuistossa laajempi rauhoitettu pähkinäpensasalue.

B1. Kaupungeissa tonttitehokkuus voi vaihdella vierekkäisilläkin tonteilla. Erityisesti yleisten rakennusten tontit ja liiketontit ovat usein pientalotontteja tehokkaampia toimintansa ja isompien rakennustensa vuoksi. Asemakaavamuutoksia täytyy voida tehdä, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Rakennusoikeuden noston perusteena on kaupungin väestökehitys, joka edellyttää kustannustehokasta hoitokotirakentamista. Hoitokodin laajuus perustuu neljään 12 huoneen yksikköön (yöllä 2 x 24 huonetta).

B2. Vanhusten tehostetun asumispalvelun yksiköstä ei haeta palveluja ulkopuolelta, vaan kaikki palvelut tuodaan hoitokotiin. Rakennukseen tulee hissi. Lämpövoimalan tontti on Vantaan Energia Oy:n, ei kaupungin omistuksessa. Santamäentien alue on yleiskaavassa tarkoitettu asuntorakentamiseen. Kylväjänkujan tontilla on hyvä maaperä.

B3. Kaavatilaisuuden aikana lentokoneen ylilento aiheutti 71 dB maksimimelutason. Lentomelun häiritsevyyttä kuvataan kansainvälisesti Lden-arvolla, joka on vuorokauden ekvivalenttitaso ja jossa painotetaan ilta- ja yömelua. Alueen lentomelutaso Lden on 55 – 60 dB, jossa asuntojen ja potilashuoneiden rakentaminen on mahdollista, kun ääneneristävyys on 35 dB.

10. Hämeenkylään omakotiyhdistys ry, pj. Ville Hurmalainen, 31.3.2015:

Hämeenkylään omakotiyhdistys ry. ei pidä esitettyä kaavamuutos hyväksyttävänä. Kyseistä Kylväjänkuja 12 tonttia oli tarkoitus rakentaa jo 10 vuotta sitten, mutta silloin todettiin alueen pähkinäpensaiden estävän rakentamisen. Omakotiyhdistys ihmettelee, mikä olisi muuttunut, sillä alueen pähkinäpensaat ovat edelleenkin voimissaan ja laki edelleen suojelee kyseistä luontotyyppiä, eli pähkinäpensaslehtoa.

Nykyinen kaavoitus mahdollistaa tontin käyttämistä kunnan tarpeisiin. Nyt esitettyjen suunnitelmien mukaan tonttia ei kuitenkaan rakentaisi Vantaan kaupunki, vaan Vantaan kaupunki olisi myymässä tonttia Yrjö ja Hanna – säätiölle. Tällöin ei ole kysymys yleisestä, kunnan omistamasta julkisesta rakennuksesta, vaan aivan tavallista liiketoimintaa harjoittavasta yrityksestä. Kaavamerkintä ”yleinen rakennus kunnan tarpeisiin” ei tarkoita yksityisiä yrittäjiä, joten suunnitelma on jo nykyisen kaavan vastainen.

Tonttiin on merkitty tehokkuusluku $e = 0,30$, joka tarkoittaa että rakennuslupaa olisi 1865 neliömetriä. Nyt Vantaan kaupunki esittää kaavamuutosehdotuksessa, että rakennuspinta-alaa olisikin mahdollista käyttää jopa 2500 neliömetriä. Tällöin tontin tehokkuusluku olisi huomattavasti alueen muita tontteja suurempi. Lisäksi näin suuri rakennus keskellä pientaloaluetta poikkeaisi huomattavasti alueen rakennuksista. Sallimalla tämä yksityiselle säätiölle, rikotaan lakia, jonka perusteella *kunnan asukkaita on kohdeltava tasavertaisesti*.

Luonnonsuojelun kannalta kaavamuutosehdotuksessa annetaan ymmärtää, että pähkinäpensaita voitaisiin säästää piha-alueelle, jos ne saadaan suojattua rakentamisvaiheessa. Kuitenkin esitetty 2500 rakennusneliötä ja pihalle

kaavoitettu 27 autopaikkaa tarkoittaa, että tontti olisi lähes täyteen rakennettu tai asfaltoitu rakennukset pysäköinti- ja liikennetarkoituksiin.

Pähkinäpensaslehdosta ei jäisi tämän jälkeen käytännössä mitään jäljelle. Kunnan tulee noudattaa luonnonsuojelulakia, eikä lisäneliöiden määrää voida näin pienelle tontille kasvattaa ilman, että alkuperäiset luontoarvot väistämättä tuhoutuvat lain hengen vastaisesti.

Hämeenkylään omakotiyhdistys ihmettelee myös, että rakennettavaksi esitetylle tontille on hyvin huonot tieyhteydet. Kuinka olisi mahdollista, että palvelutalo, johon olisi paljon huolto-, henkilöstö- ja asiakasliikennettä, rakennettaisiin ilman kunnan tieyhteyttä? Suunnitelma vaikuttaisi negatiivisesti alueen asukkaisiin, koska nykyisellään tien leveys riittää, mutta varsinkin talvisaikaan jo roska-auton käyminen on hankalaa. Miten palvelutalo toimisi, kun teiden auraus on jo nyt vaikeaa?

Edellä esitettyjen seikkojen perustella Hämeenkylään omakotiyhdistys ry. vastustaa tontin kaavamuutosta. Lisäksi Hämeenkylään omakotiyhdistys ry. puoltaa alueen asukkaiden ehdotusta, että tämä luonnonarvoiltaan merkittävä, suhteellisen pieni tontti tulisi pysyvästi muuttaa rauhoitetuksi puistoksi.

➔ *Yleiskaavan (2007) päätavoite on täydennysrakentaminen. Kaavaa muutetaan niin, että se sallii myös yksityisen hoitokodin. Tontin käytön kannalta ei ole merkitystä, järjestääkö palvelun kunta vai yksityinen. Kaupungeissa eri tonteilla esiintyy eri tonttitehokkuuksia. Yleiset tontit ja liiketontit ovat yleisesti pientalotontteja tehokkaampia. Tontille jää myös rakentamatonta piha-aluetta, erityisesti tontin pohjoisosaan. Tontti liittyy katuun. Tontti on ollut varattuna päiväkodin rakentamiseen, joka sekin olisi aiheuttanut liikennettä.*

11. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 31.3.2015:

Alueella on kohtuulliset joukkoliikenneyhteydet. Santamäentietä ja Vihdintietä pitkin kulkevat linja-autot tarjoavat joukkoliikenneyhteyden Helsingin keskustaan, Lentoasemalle sekä Myyrmäen ja Tikkurilan aluekeskuksiin. Kehäradan valmistuttua vuonna 2015 alkaen bussilinjat muuttuvat, mutta Helsingin keskustan ja Myyrmäen yhteydet säilyvät ennallaan. Kehäradan valmistuttua nopein yhteys Lentoasemalle ja Tikkurilaan on vaihtoyhteys junaan. Samalla uudessa linjastossa alueelle perustetaan kutsuohjattu joukkoliikennelinja, minkä palvelu suunnitellaan erityisesti iäkkäämpien ihmisten matkustustarpeiden mukaan.

HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta sekä olemassa oleville että uusille palveluille saadaan lisää käyttäjiä.

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

12. Kataja Anne ja Timo, 31.3.2015:

Vastustamme kaavamuutosta. Mielestämme alue on nyt jo muutenkin ahtaasti rakennettu ja nyt viimeisen metsäsaarekkeen rakentaminen pahentaa entisestään tilannetta. Varsinkaan rakennusoikeuden kasvattamista ei tulisi hyväksyä. Kyllähän alueella on muutenkin vielä hyvin rakentamatonta tonttia. Miksi uusi rakennus pitää ahtaa juuri muutoinkin jo ahtaimpaan paikkaan?

➔ *Kyseessä on yleisten rakennusten tontti, joka tarvitaan hoitolaitoksen rakentamiseen. Rakennusoikeus on hoitolaitoksen toiminnan tarvitsema.*

13. Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry, SLL Vantaa, Vesa Järvinen, Pekka Kumpulainen 31.3.2015:

Lehtopohjaiselle luonnonsuojelullisesti arvokkaan pähkinäpensasmetsikön tontille on suunnitteilla Yrjö ja Hanna-säätiölle rakennus vanhusten ehostetun asumispalvelun yksikölle eli hoitokodille.

Hankalia puolia hoitokodin sijainnille ovat

- 1) sisäänajosuunnitelma Kylväjänkujan puolelta, koska katu on ahdas kuja jolla on jyrkkä mutka
- 2) rakennus on tarkoitettu liikuntakykyisille vanhuksille, mutta kaikki palvelut ovat kaukana (sijainti yksityistonttien ympäröimänä)

Tontin rakennusoikeus on määritetty $e=0.30$ eli 1865 k-m², mutta hakija haluaa ylittää sen 2500 k-m²:iin. Tontti on yleiskaavassa A3:n sisällä, jolloin se voitaisiin jättää lähivirkistysalueeksi poistamalla ajantasaisasemakaavan YKT-merkintä. Tätä puoltaa se, että alueen yli 2-metrinen pähkinäpensaiden lukumäärä ylittää pähkinälehdon yksilömääritelmän hehtaarilla 3-kertaisesti. Yhtenäisimmin pensaita on pohjoisrajalla. SLL Vantaa esittää alueen luontotyyppin määrittelyn sekä selkärangattoman eläinlajiston tutkimusta ennen jatkotoimenpiteitä kaavakäsittelyssä tai maaston raivaamisessa. Lisäksi yhdistys esittää, että Vantaan kaupunki etsii vaihtoehtotonttia palveluiden läheisyydestä.

Vantaan ympäristökeskus ja Uudenmaan ELY-keskus ovat lausuneet, ettei tälle lehdolle ole rauhoitustarvetta, koska lähistöllä ja kauempanakin on edustavampia pähkinälehtoja. SLL Vantaan mielestä Kehä III:n pohjoispuolen, Uudenkyläntien, pähkinämetsät ovat kuitenkin liian etäisiä tähän vertailuun. Santamäentien eteläpuolen suojelualueella on pähkinäpensaita, mutta itäosassa kuusivaltainen metsä varjostaa niitä. Länsipäässä on hyvä ja valoisa keskittymä, joka jatkuu vielä suojelurajauksen ulkopuolelle Pähkinäpuistoon. Lähekkäiset metsiköt tukevat hyvin toisiaan tuulipölytteisellä lajilla ristipölytykseen.

Kylväjänkuja 12:n metsikön pohja on kulunut (vaikka arvio nyt vain varhaiskeväinen). Eniten kulumista on läpi menevän polun kohdalla, jota rasittavat lisäksi lukuisat koiranjätökset metsän ravinnepohjaa muokkaavina! Kaakkoisnurkalla on roskaantunut sortuneiden puumajojen alue. Metsikössä on monin paikoin aloittamassa "vieraslaji" keltapeippi valloitustaan alkuperäislajien peitoksi. Mikäli metsikkö saadaan säilymään, se tulee hoitaa edustavaan kuntoon em. syistä.

Vantaan YKE esittää, että pähkinäpensaita tulee jättää tontille pihakasvillisuudeksi. Tontin asemapiirros paljastaa rakennuksen sijoittelun niin hankalaksi, ettei mitään pensaikkoa todellisuudessa jää. Entä millä perustellaan jopa 27 autopaikkaa? Rakennuksen sijoittelu tulisikin suunnitella uudelleen esim. siirtämällä pohjoissiipi eteläimmäksi tai kääntämällä rakennus (tai siipi) tontinluoteisrajan suuntaiseksi – jos siis rakentamiseen lopulta päädyttäisiin. Kylläpä tonttitehokkuuden kasvattamisesta huolimatta päästään vain vaivaiseen 48 asuinhuoneeseen, ja hävitetään ikiajoiksi yksi Hämeenkylä seudun luontotyyppejä edustava pähkinämetsä.

➔ *Kyseessä on vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikkö, jonne palvelut tuodaan ja jossa on ympärivuorokautinen hoito. Myös tontin käyttö päiväkotina olisi tuottanut liikennettä Kylväjänkujalle. Yleiskaavan pientalomerkintä sisältää tarvittavat palvelut. Asemakaavassa tontti on tarkoitettu yleisille rakennuksille. Kaavamuutosehdotuksesta pyydetään Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto. Suurin autopaikkatarve on vuorojen vaihtumisen aikana. Kaavaehdotuksessa rakennusta siirretään etelämmäksi.*

14. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 1.4.2015:

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

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Ennakkolausuntopyynnöt

Uudenmaan ELY-keskukselta ja Vantaan ympäristökeskukselta pyydettiin sähköpostilla 25.3.2015 ennakkolausunnot luontotyyppistä. Lausuntoja ei saatu.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Muut neuvottelut viranomaisten kanssa

- 23.4.2015 **Uudenmaan ELY-keskus** ilmoitti kuukausikokouksessa, että antaa lausunnon kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana.
- 28.4.2015 **Rakennusvalvonnan** lupapäällikkö Ilkka Rekonen ilmoitti suullisesti, että rakennuksen ympärille tulee jättää kolmen metrin työvara.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

• Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakunta-kaavaan

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaavamuutos täydentää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta ja hyödyntää olevaa joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa. Asemakaavamuutos on myös maakuntakaavan mukainen.

• Vertailu yleiskaavaan

Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

• Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten kortteli-alueella kunnan tarpeisiin YKT ja asemakaavan muutosehdotuksessa yleisten rakennusten korttelialueella Y, joka sallii erityis- ja palveluasuntojen sekä hoitolaitosten rakentamisen. Tontin rakennusoikeus kasvaa.

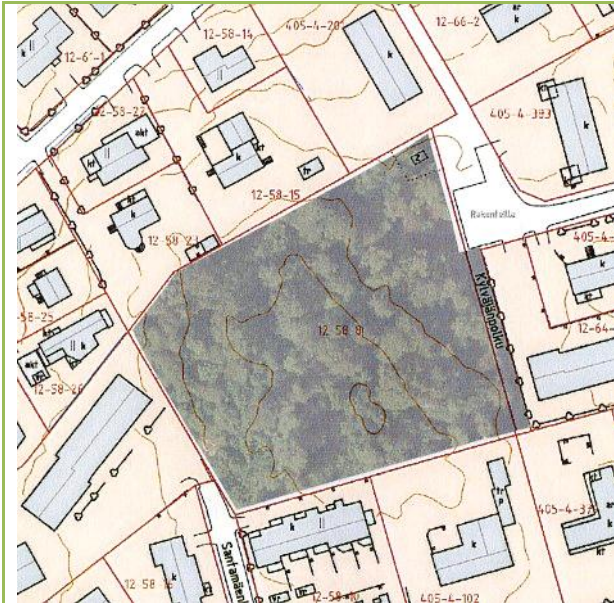
• Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Hoitokodin rakentaminen, pähkinäpensaiden säilyttäminen.

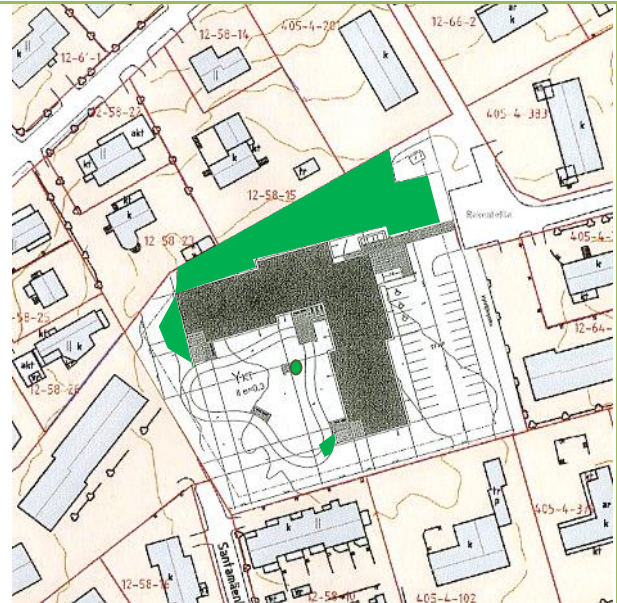


Pähkinäpensaiden mittausta.

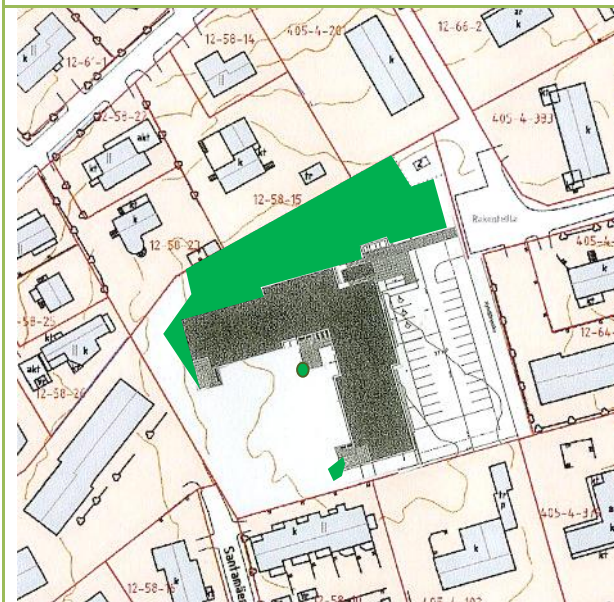
Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset



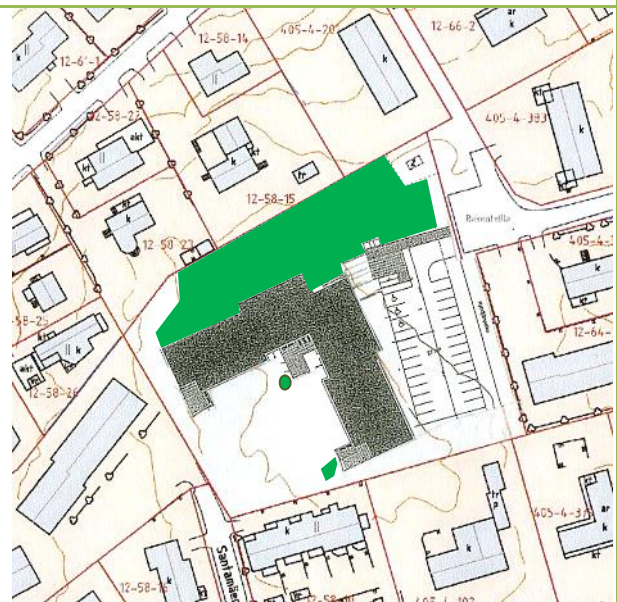
1. Nykytilanne. Alue säilyy joko puistona tai luonnonsuojelualueena tai tyhjänä tonttina. Hoitokotihanke ei toteudu.



2. Pääpiirustuksen 24.2.2014 mukainen hoitokotihanke, 48 ryhmäasuntoa. Suuri osa pähkinäpensaista menetetään.



3. Talo siirretty etelämmäksi. Pähkinäpensaista säilyy enemmän, mutta käyttöpiha pienenee hieman.



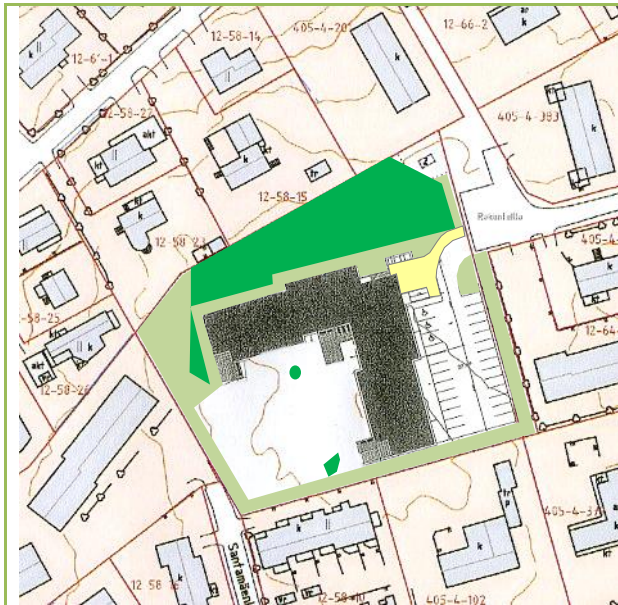
4. Talo siirretty etelämmäksi ja käännetty. Pähkinäpensaista säilyy vielä enemmän, mutta käyttöpihakin pienenee enemmän. Osa huoneista kääntyy koillisen suuntaan.

5. Vaihtoehtoinen sijainti lämpökeskuksen tontilla. Tontin omistaa Vantaan Energia Oy, ei Vantaan kaupunki.

6. Vaihtoehtoinen sijainti Santamäentiellä. Paikka on yleiskaavassa tarkoitettu asuntorakentamiseen.

7. Tontille sijoittuu jokin muu hanke, kuten erityis- tai palveluasumista.

8. Vanhusten tehostetun asumispalvelun hoitokotihanketta ei toteuteta. Vanhusten hoito ei toteudu.



9. Rakentaminen sijoitetaan mahdollisimman etelään ja itään, niin että pähkinäpensaita säilyy mahdollisimman paljon. Lisäksi tontille istutetaan (tai siirretään) uusia pähkinäpensaita. Rakennuksen ympärillä tulee olla kolmen metrin työvara.

Kaavamuutos on laadittu tämän vaihtoehdon pohjalta.

Kaavamuutoksessa on vaakakupeissa luonnonsuojelu, myös alueen käyttö asukkaiden reviiirinä ja virkistysalueena, ja vanhusten hoito.

Rakennuksen pohjapiirustus perustuu 12 huoneeseen (yöllä 24 huoneeseen) hoitoyksiköihin, joten pohjaratkaisua on vaikea muuttaa. Lisäksi hoitokoti tarvitsee pihan ja autopaikat. Rakennuksen siirtäminen etelämmäksi pienentää käyttöpihaa, joka on tärkeä vanhusten toimintakyvyn ylläpidon ja virkistykseen vuoksi. Tontille voidaan sijoittaa laadittujen pääpiirustusten mukainen rakennus.

Asemakaavamuutoksen pohjaksi valittiin vaihtoehto 9, jolloin hoitokoti toteutuu, pähkinäpensaita säilyy eniten, mutta käyttöpiha ei pienene merkittävästi eivätkä asunnot käänny koillisen suuntaan. Tontin käyttö yleiseen virkistykseen poistuu.

Kaavan nähtävillä olo ja muistutukset

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutos-ehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.8. – 10.9.2015. Tänä aikana jätettiin kaksi muistutusta. Lisäksi ennen nähtävillä olon alkamista on jätetty neljä muistutusta, jotka käsitellään MRA 27 §:n mukaisina muistutuksina.

Muistutuksissa huomautettiin erityisesti siitä, että tontilla oleva pähkinäpensaslehto on luonnonsuojelulain mukaan suojeltava luontotyyppi eikä tonttia saisi rakentaa vaan se tulisi muuttaa luonnonsuojelualueeksi. Tontilla kasvaa 98 pähkinäpensasta. Lisäksi huomautettiin kasvavasta rakennusoikeudesta suhteessa muihin tontteihin ja syntyvästä liikenteestä. – Näihin vastataan muistutusten vastineissa (erillinen asiakirja).

Kaavalausunnot

Uudenmaan ELY-keskukselta pyydettiin lausunto, jonka mukaan ”ELY-keskus katsoo, että kyseinen pähkinälehto ei ole esteenä kaavaehdotuksen mukaisen ratkaisun hyväksymiselle, koska alue on jo aiemmin hyväksytyssä kaavassa varattu rakentamiseen. Kaavaehdotus on lisäksi laadittu niin, että pähkinäpensaita pystytään rakentamisesta huolimatta säilyttämään.” Lisäksi ELY-keskus huomautti lentokoneiden huipumelusta.

Luonnonsuojelulain 2 §:n mukaan luonnonsuojelusuunnittelussa ja maiseman suojelussa on otettava huomioon taloudelliset, sosiaaliset ja sivistykselliset näkökohdat sekä alueelliset ja paikalliset erityispiirteet.

Rakennusten ääneneristävyys järjestetään Vantaan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Lausunto ja sen vastine on erillisenä asiakirjana.

Kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan on lisätty kortteleiden välinen raja.

Kaavamääräyksistä on tarkistettu kirjoitusvirheet (2 kpl).

Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville panoa.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Kaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*.

Kaavoitukseen osallistuivat
asuntotuotannon kehittämispäällikkö *Tuula Hurme*,
tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*,
erityisasumisen asiantuntija *Elisa Ranta*,
lupapäällikkö *Ilkka Rekonen*,
johtava ympäristösuunnittelija *Jaakko Vähämäki*,
va. ympäristösuunnittelija *Jarmo Honkanen*,
ympäristöpäällikkö *Leena Maidell-Münster*,
vuorovaikutusasiantuntija *Pia-elina Tasanko*,
kartoittaja *Tommi Mäki*,
suunnitteluavustajat *Joonas Arponen*, *Sari Simonen*

Yrjö ja Hanna -säätiota edusti kiinteistöpäällikkö *Ilkka Murto*.

Arkkitehtisuunnitelman laati Yrjö ja Hanna -säätion konsulttina arkkitehtuuri oy lehtinen miettunen / arkkitehti *Lasse Lehtinen*.

5. Asemakaavan kuvaus



Luonnos, jossa rakentamista on siirretty itään ja etelään päin.

Kallaluoto 23.4.2015.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos luo edellytykset Yrjö ja Hanna -säätiön hoitokodin rakentamiselle. Kyseessä on rakentamaton tontti, ei puisto.

Asemakaavamuutoksessa tontti muuttuu palvelurakennusten korttelialueeksi P. Kaavamerkintä sallii tontin myymisen yksityistä hoitokotia varten. Tontille sallitaan hoitokoti sekä erityis- ja palveluasuminen.

Nykyistä muuntajaa varten varataan katualuetta, joka merkitään yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (et). Tarpeeton Kylväjänpolun eteläosa, jota ei ole rakennettu, liitetään tonttiin. Kylväjänpolun pohjoisosassa, jota ei ole rakennettu, sallitaan myös polkupyöräily (pp).

Rakennusoikeudeksi annetaan 2 500 k-m², jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 0,40$. Suurin sallittu kerrosluku säilyy nykyisenä (kaksi). Tämä mahdollistaa hoitokotihankkeen toteuttamisen. Ryhmäkotiasuntoja tulee 48 kpl, jolloin rakennuksen laajuus on 2465 k-m². Autopaikkoja tehdään 27 kpl.

Tontin pohjoisosaan annetaan pähkinäpensaille suojelumerkintä. Pähkinäpensaita tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Lisäksi tulee istuttaa uusia pähkinäpensaita.

Asemakaavaan merkitään tonttijako (tontti 19).

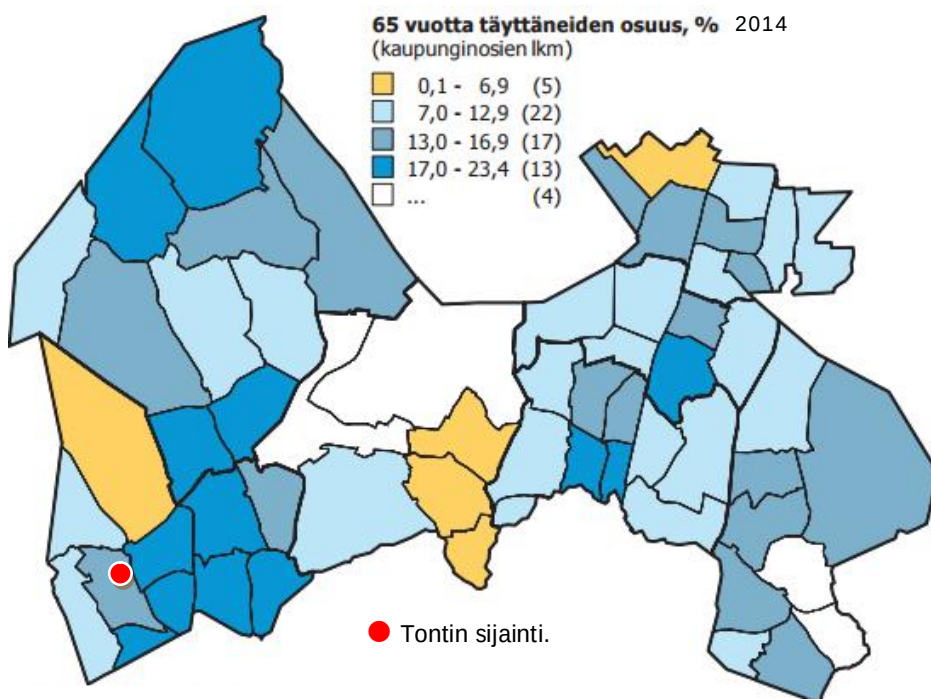
Kaavaratkaisun perustelut

Alueen väestö vanhenee, joten uusi hoitokoti on tarpeen. Vantaalla Vihdintien varren kaupunginosissa on nyt vain VAV:n palvelutalo Kastanjakujalla ja Med One:n palvelutalo Varistontielle, jotka eivät vastaa kysyntään. Tontti on tasainen ja hoitokotihankkeelle sopiva.

Alueen käyttöön tonttimaana on luonnonsuojelulain 2 §:n mukaiset perusteet:

- taloudelliset (kaavoitetun tonttimaan käyttö rakentamiseen),
- sosiaaliset (vanhustyöväestön tarve hoitokotiin),
- alueelliset (alueen väestörakenne ja tuleva väestökehitys) ja
- paikalliset (hankkeelle sopiva tontti valmiin kunnallistekniikan yhteydessä).

Mahdollisimman suuri osa tontin pähkinäpensaista säilyy. Länsi-Vantaalla on laaja luonnonsuojelualueiden verkosto, jolloin tämä alue ei ole suojelun kannalta oleellinen. Hämeenkylässä ja Askistossa on myös laajempia rauhoitettuja pähkinäpensaslehtoja.



Vanhusväestö kaupunginosittain

	ikä	2014 henkeä	%	2019 ennuste henkeä	%	2024 ennuste henkeä	%
10 Linnainen	65 – 74	46	5,7	71	8,7	119	12,5
	75+	44	5,4	41	5,1	47	5,0
11 Hämevaara	65 – 74	134	10,1	161	9,6	176	10,0
	75+	97	7,3	126	7,5	142	8,0
12 Hämeenkylä	65 – 74	745	10,0	975	12,4	921	11,4
	75+	351	4,7	519	6,6	834	10,3
13 Vapaala	65 – 74	475	12,1	457	11,4	385	9,5
	75+	239	6,1	315	7,9	417	10,1
14 Varisto	65 – 74	322	13,2	329	13,8	249	10,8
	75+	94	3,9	159	6,6	254	11,0
20 Askisto	65 – 74	150	8,4	195	10,6	176	10,0
	75+	53	3,0	74	4,0	120	6,8
26 Petikko	65 – 74	10	3,4	21	5,5	33	5,0
	75+	8	2,7	7	2,0	11	1,6

%-osuus koko kaupunginosan väestömäärästä.

Vantaan kaupunki, tilasto ja tutkimus

Rakennettu ympäristö

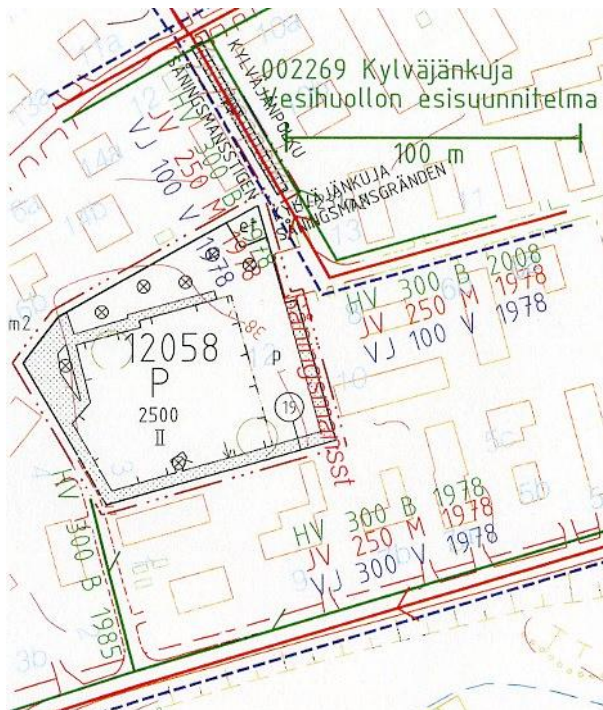
Tontille rakennetaan kaksikerroksinen 2500 k-m² suuruinen Yrjö ja Hanna -säätiön hoitokoti. Julkisivumateriaaleiksi määrätään pääosin valkoinen rappaus ja osin vaalea beige paikalla muurattu tiili.

Luonnonympäristö

Tontin nykyinen luonnonympäristö muuttuu pääosin rakennetuksi ympäristöksi, mutta tontille jää myös pähkinäpensaita ja muuta nykyistä luonnonkasvillisuutta.

Liikenne

Suunnitelmassa autopaikkoja on 27 kpl. Huippukapasiteetti esiintyy vuorojen vaihdon yhteydessä. Hankkeen arvioitu liikennetuotos on noin 44 ajon / vrk, jos kaikki kulkevat autolla. Kylväjänpolkuun liittyy nyt 44 asuntoa, joiden arvioitu liikennemäärä on noin 132 ajon/vrk. Tällöin Kylväjänpolun liikennemäärä lisääntyy noin 33 %, mikä mahtuu hyvin tämäntyyppiselle kadulle (ajorata noin 5,5 m), joita on Vantaalla runsaasti. Alkuperäisen asemakaavan mukaisen päiväkodin tuottama liikennemäärä olisi suurempi.



Vesihuollon esisuunnitelma.

Elina Kettunen 30.9.2015

Tekninen huolto

Kylväjänpolulla on rakennettu vesijohto, jätevesiviemäri ja hulevesiviemäri. Lisäksi Santamäenkujalla on rakennettu hulevesiviemäri. Näin ollen kaavaa varten ei tarvitse laajentaa yleistä vesihuoltoverkostoa.

Alue on nykyisin metsää. Sadevedet johtuvat nykyisin maaston muotoja mukaillen ja osittain imeytyen maaperään.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Yleinen hulevesiviemäriverkosto on kapasiteetiltaan pieni, joten hulevesien viivyttäminen tontilla on erityisen tärkeää. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitus sadetilanteessa saman suuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille

hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusala on rajattu luonnosten mukaan. Lisäksi kaavassa annetaan määräyksiä julkisivuista, ääneneristävyydestä, hulevesien käsittelystä ja autopaikoista. Tontin pohjoisosan pähkinäpensaille annetaan suojelumerkintä. Pähkinäpensaita on säästettävä niin paljon kuin mahdollista.

Katualueet

Kylväjänpolun eteläosa (Kylväjänpolun eteläpuolella) liitetään tonttiin. Kylväjänpolun pohjoisosa on kaavamuutoksessa mukana kadunnimen vuoksi.

Samalla Kylväjänpolun katualueella sallitaan polkupyöräily. Muuntaja siirretään kuuluvaksi katualueelle, joka merkitään yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (et).

Tonttijako

Asemakaavamuutos sisältää tonttijaon ja tonttijaon muutoksen osaan korttelia 12058 (tontti 29).

Ympäristön häiriötekijät

Asuntojen ääneneristävyydeksi lento- ja tieliikennemelua vastaan määrätään ΔL 35 dB sekä toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen osalta ΔL 32 dB.

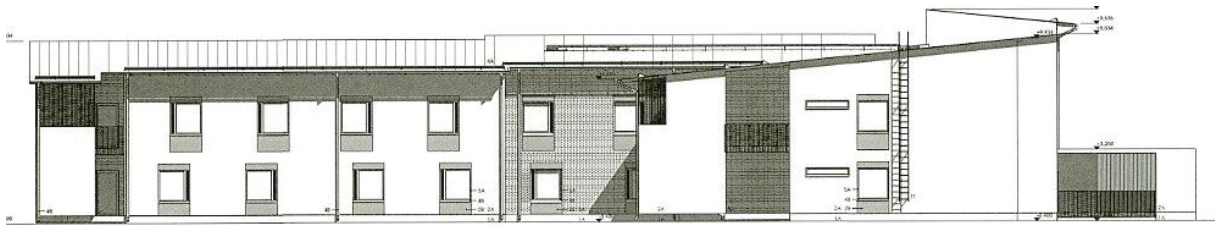
Nimistö

Kadunnimet liittyvät Hämeenkylään maatalousnimistöön

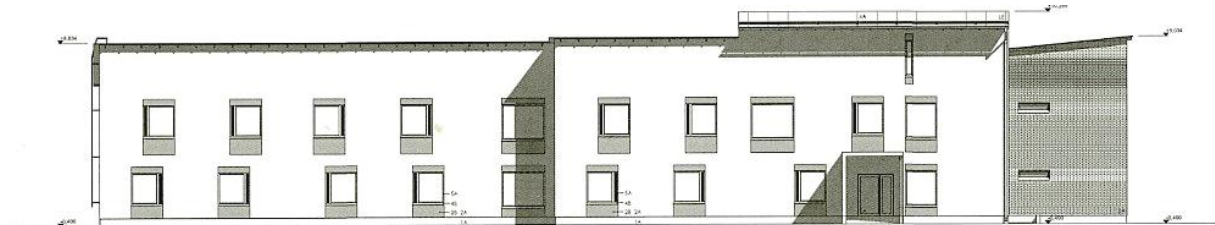
- *Kylväjänkuja, Såningsmansgränden*, 1946 Salotie, 1974 nykyinen nimi.
- *Kylväjänpolku, Såningsmansstigen*, 1976.
- *Santamäenkuja, Sandbacksgränden*, 1946 nimetön, 1976 nykyinen nimi.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

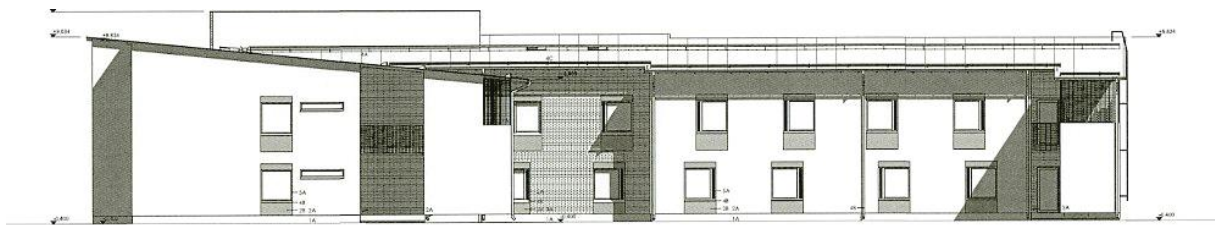
- ***Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen***
Rakentamaton tontti tulee rakennetuksi.
- ***Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan***
Rakennusoikeus kasvaa 635 k-m². Tarpeeton jalankulkukatu liitetään tonttiin.
- ***Vaikutukset rakennettuun ympäristöön***
Puistokäytössä ollut yleisten rakennusten tontti tulee rakennetuksi.
- ***Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan***
Tontilla olevaa luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Pähkinäpensaat vähenevät, mutta niitä säilyy tontin pohjoisosassa.
- ***Liikenteelliset vaikutukset***
Autopaikkojen kysyntähuippu ja suurin liikennemäärä ajoittuu vuorojen vaihtoon. Lisäksi hoitokodilla käy huolto-, saatto- ja vierailuliikennettä. Vanhusten hoitokodin (2 500 k-m²) liikennetuotokseksi voidaan karkeasti arvioida noin 44 ajon/vrk (saapuvat ja lähtevät yhteensä), mikä mahtuu Kylväjänkujalle. Nykykaavan mukainen päiväkotitoimitus (1 800 k-m²) tuottaisi jalankulkuliikenteen lisäksi ajoneuvoliikennettä arviolta 177 ajon/vrk.
- ***Sosiaaliset vaikutukset***
Kaavamuutos tarjoaa vanhuksille tehostetun asumispalvelun hoitokoti-paikkoja, joille on kysyntää väestön ikärakenteen vanhenemisen vuoksi.



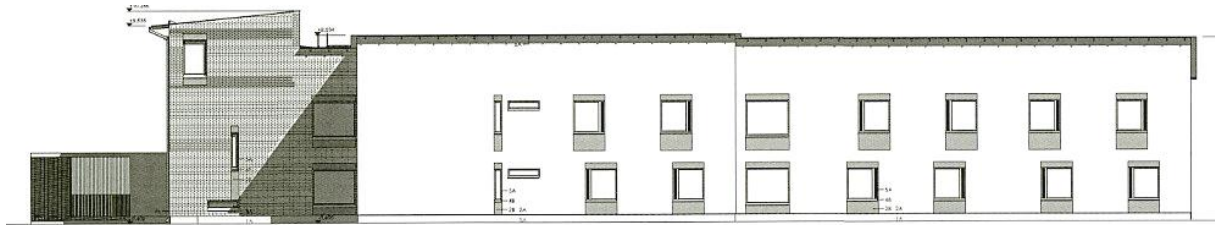
Julkisivu etelään.



Julkisivu itään.



Julkisivu länteen.



Julkisivu pohjoiseen.

Julkisivumateriaalit

- 1A sileävalettu betoni harmaa
- 2A hierretty rappaus valkoinen
- 3A tiili vaalea ruskea
- 4A muovipinnoitettu teräsohutlevy tumma harmaa
- 4B muovipinnoitettu teräsohutlevy hopea
- 4C konesaumattu peltikate tumma harmaa
- 5A maalattu alumiini hopea
- 6A maalattu puu tumma harmaa
- 7A maalattu teräs hopea

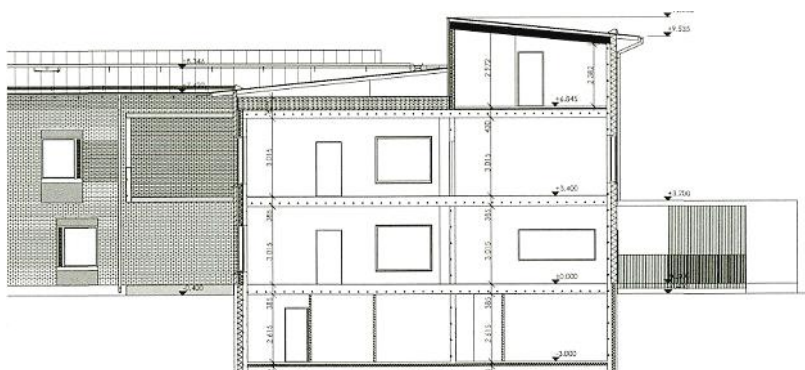
- sokkelit
- rapatut julkisivun osat
- muuratut julkisivun osat
- katto
- ikkunalaudat, syöksytorvet
-
- ikkunan pokat
-
- säleiköt parvekkeissa ym.

arkkitehtuuri oy lehtinen miettunen / Lasse Lehtinen 24.2.2015

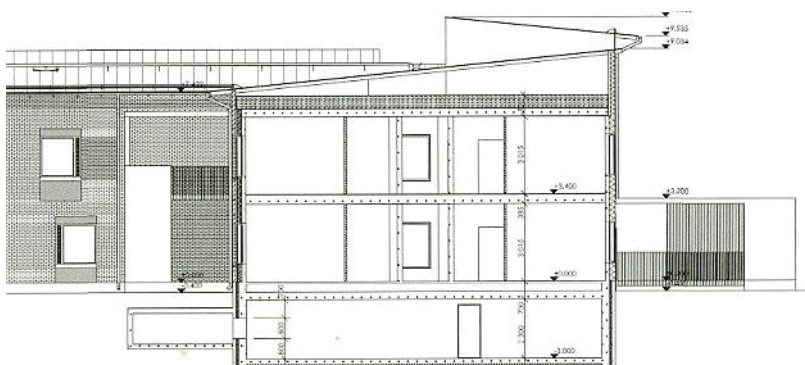
Rappauksen 2A väri on tarkistettu harmaasta valkoiseksi, koska kyseessä on vanhusten hoitokoti. Tästä annetaan kaavamääräys.

Architectural floor plan of the first floor of a building. The plan shows a complex layout with multiple rooms, corridors, and service areas. Key areas include a large hall (33.4 m²), a kitchen (19.8 m²), and a dining area (33.4 m²). The plan is divided into several sections, each with its own area calculation. The overall dimensions of the building are 10.00 m by 10.00 m. The plan includes a grid system for reference.

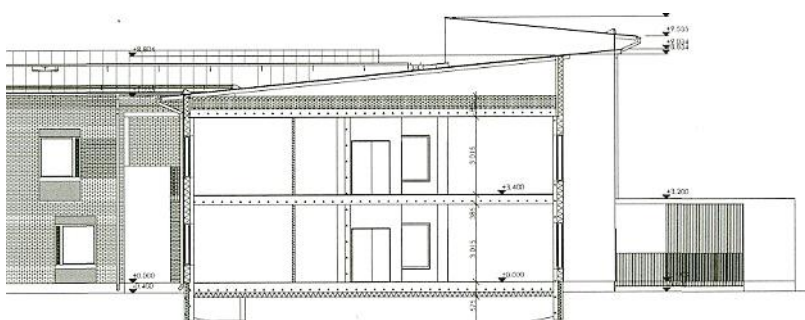
1. kerros.



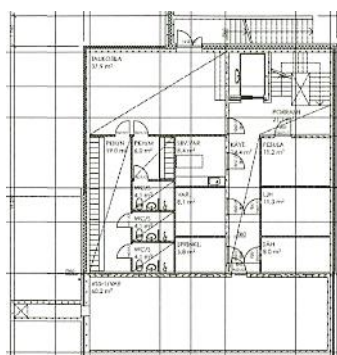
Leikkaus A-A.



Leikkaus B-B.



Leikkaus C-C.



Kellari.

arkkitehtuuri oy lehtinen miettunen / Lasse Lehtinen 24.2.2015

6. Asemakaavan toteutus

Maankäytön muutos

Käyttö-tarkoitus	Ennen muutosta		Muutoksen jälkeen		Nettovaikutus	
	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
P	-	-	6 305	2 500	+6 305	+2 500
YKT	6 217	1 865	-	-	-6 217	-1 865
Kadut	431	-	343	-	-88	-
Yhteensä	6 648	1 865	6 648	2 500	0	+635

a

Kaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Tontti myydään hankkeen toteuttajalle.

Hanke on tarkoitus toteuttaa heti, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

Jos hoitokotihanke ei jostain syystä toteudu, niin tontille voidaan toteuttaa myös erityis- tai palveluasumishanke.

Rakennusluvasta ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Vantaalla 12.10.2015

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu

Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö



Timo Kallaluoto

Aluearkkitehti

Laatijan yhteystiedot:

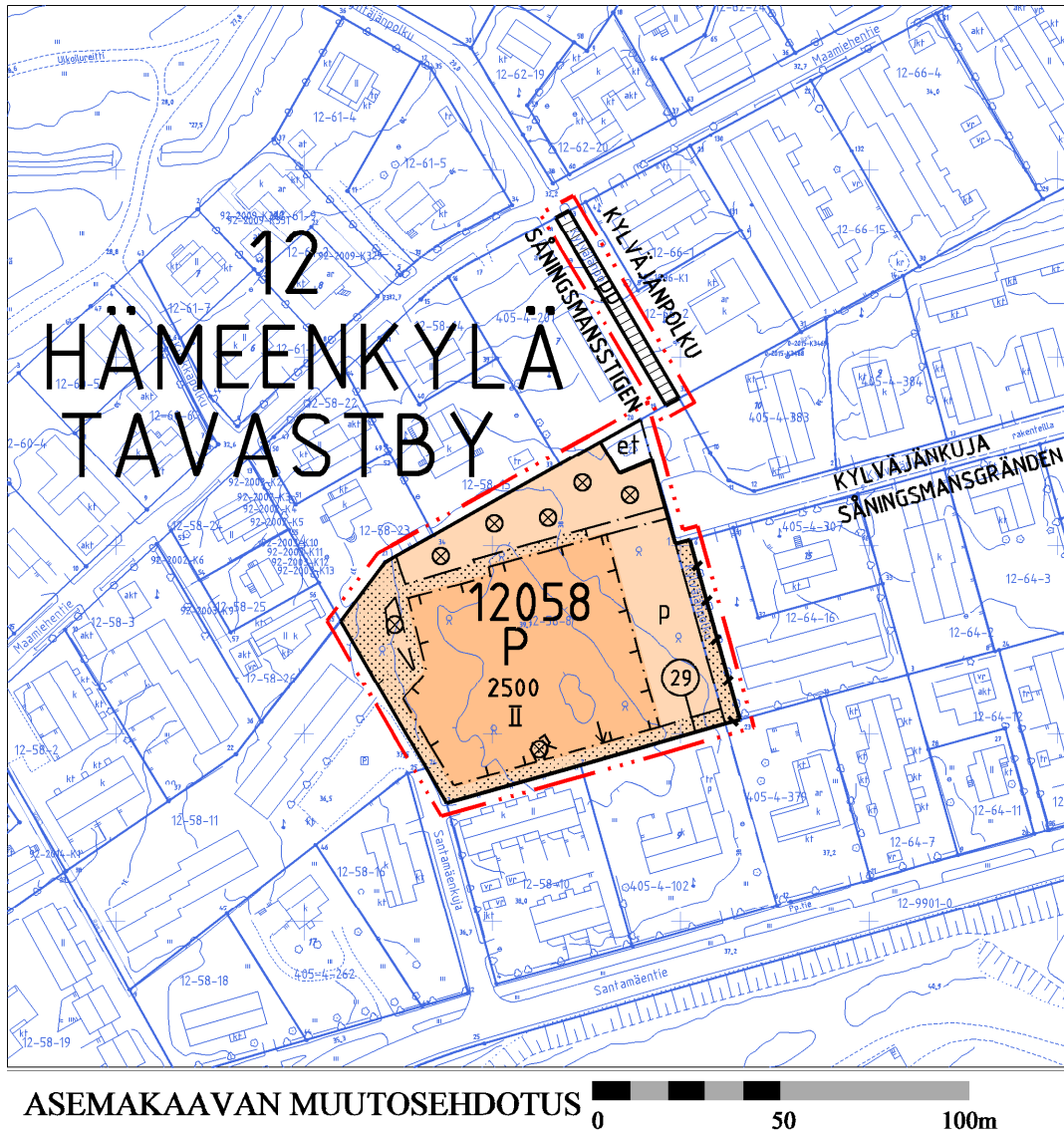
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu

Timo Kallaluoto

Kielotie 28, 01300 Vantaa

p. (09) 8392 2675

timo.kallaluoto@vantaa.fi



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

Päiväys
Datum

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

1 / 2

002269

12.10.2015

683488,684488-89

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 12

HÄMEENKYLÄ

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 12058
sekä katualueet.

Tonttijako
Osa korttelia 12058.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 12058.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · — · — ·	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Palvelurakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa erityis- ja palveluasuntoja ja hoitolaitoksen. Julkisivujen tulee olla pääosin valkoista rappautsa, osin vaaleanruskeaa paikalla muurattua poltettua tiiltä. Pätkinäpensaita on säätettävä alueella niin paljon kuin mahdollista. Tontille on istutettava myös uusia pätkinäpensaita. Hulevedet on viivytettävä. Ääneneristävyyden ΔL lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asuin-, ja potilashuoneissa vähintään 35 dB sekä toimisto- ja muissa hiljaisissa työtiloissa vähintään 32 dB. Autopaikkoja on varattava hoitolaitosta varten 27 autopaikkaa kuitenkin vähintään 1 autopaikka / 150 k-m ² , joiden tulee olla Kylväjänkujan lähellä.
—————	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
————— / —————	Kortteleiden välinen raja.
————— · —————	Osa - alueen raja.
— · — · — ·	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkin-tä kohdistuu.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
— x — x —	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
12	Kaupunginosa numero.
HÄME	Kaupunginosa nimi.
12058	Korttelin numero.
KYLVÄJÄNPOLKU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Alueen osa, jolla sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaita, suojeltavia puuyksilöitä. Ainoastaan maisemahoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja.
—————	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Pysäköimispaikka.


Vanda stad
Stadsdel 12

TAVASTBY

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 12058
samt gatuområdena.

Tomtindelning
Del av kvarteret 12058.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 12058.

1:2000

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.
Kvartersområde för servicebyggnader. På kvartersområdet får byggas special- och servicebostäder samt serviceanstalten. Fasaderna ska vara huvudsakligen av vit puts, delvis av ljus brun på platsen murad brand tegel. Hasslar ska sparas på området så mycket som möjligt. På tomten ska planteras också nya hasslas. Dagvatten ska fördröjas. Ljudisolerings ΔL mot flyg- och vägbuller ska vara i bostads-, minst 35 dB patientsrum samt i kontors- och andra tysta arbetsutrymmen minst 32 dB Bilplatser ska reserveras för serviceantalt 27 bilplatser dock minst 1 bilplats / 150 m ² -vy som ska vara nära Säningsmansgränden.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Gräns mellan kvarter.
Gräns för delområde.
Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
Stadsdelens nummer.
Stadsdelens namn.
Kvartersnummer.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
Byggnadsyta.
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
Del av område som bör planteras.
Del av område med för stadsbilden värdefulla träd som skall skyddas. På området är endast för landskapsvärden nödvändiga åtgärder tillåtna.
Gata.
För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
Parkeringsplats.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu	Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Mittausosasto Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.	Mättningsavdelningen Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda ____ 20__ Pekka Tervonen Kaupungeodeetti / Stadsgeodet
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	Godkänd av stadsfullmäktige ____ 20__
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____ 20__	

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	05.05.2015
Kaavan nimi	002269 Hämeenkylä 12 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.03.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002269
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6648	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6648

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,6648	100,0	2500	0,38	0,0000	635
A yhteensä						
P yhteensä	0,6305	94,8	2500	0,40	0,6305	2500
Y yhteensä	0,0000		0		-0,6217	-1865
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0343	5,2	0		-0,0088	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,6648	100,0	2500	0,38	0,0000	635
A yhteensä						
P yhteensä	0,6305	94,8	2500	0,40	0,6305	2500
P	0,6305	100,0	2500	0,40	0,6305	2500
Y yhteensä	0,0000		0		-0,6217	-1865
YKT	0,0000		0		-0,6217	-1865
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0343	5,2	0		-0,0088	0
Kadut	0,0112	32,7	0		0,0112	0
Kev.liik.kadut	0,0231	67,3	0		-0,0200	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



13 § Asemakaavamuutos 002273 ja tonttijako, 14 Varisto / Varistonmäki / TLA

VD/5537/10.02.04.01/2015

LV/TLA/TKA/SRU

Varistonmäen puiston Varistontien puoleinen osa muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi A. Kuudelle uudelle tontille saa rakentaa lämminsävyisiä rapattuja omakotitaloja 180 k-m²/tontti, yhteensä 1080 k-m². Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa ympäristöä häiritsemättömiä liike-, toimisto- ja työtiloja.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 14221 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 14 Varisto.

Tonttijako koskee korttelia 14221.

Alue sijainti

Varistontie 6

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki, yrityspalvelut

Hakemuksen sisältö

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta siten, että Varistonmäen puiston Varistontien puoleinen osa muutetaan asuintonteiksi.

Maanomistus

Vantaan kaupunki

Kaavan valmistelu

Kaupungin työnä

Alueella on Varistonmäen korkeimmalla kohdalla avokallio. Alavampi osa on metsärinnettä. Naapuritonteilla on punatiilisiä pientaloja ja punatiilinen Variston koulu.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3.

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (1976) alue on puistoa PI¹, jolle saa rakentaa leikkipuistotoimintaa palvelevia rakennuksia. Alue on rakentamaton eikä leikkipuistotoimintaa ole ollut.

Asemakaavamuutoksessa Varistontien puolelle muodostetaan asuinrakennusten korttelialuetta A. Suurin osa alueesta jää edelleen puistoksi VP.

Alueelle tulee kuusi uutta omakotitonttia, niille rakennusoikeutta 180 k-m² / tontti, yhteensä 1 080 k-m². Keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 0,41$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Tonteille saa rakentaa lämminsävyisiksi rapattuja omakotitaloja. Tonttiliittymät sijoitetaan niin, että katupuita ei ole tarpeen kaataa.

Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa ympäristöä häiritsemättömiä liike- toimisto- ja työtiloja yhteensä enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 30.7.2015.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 8.8.2015.

Yleisötilaisuus pidettiin paikalla 12.8.2015.

Toisaalta Varistoon toivottiin tontteja.



Toisaalta toivottiin, että aluetta ei rakennettaisi.
Kirjallisissa mielipiteissä (6 kpl) kaavamutosta ei vastustettu.
Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaava kohdistuu kaupungin maalle, joukkoliikennevyöhykkeelle ja tuottaa asuntokerrosalaa (1 080 k-m²) ja omakotitontteja 6 kpl. (Kv 22.9.2014)

Sopimus

Asemakaavaan ei liity maankäytösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.10.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002273 ja tonttijakoehdotus, 14 Varisto / Varistonmäki,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs. lisäsi puuttuvan kaavamääräyksen selostukseen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n selostukseen tekemällä korjauksella.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 12.10.2015 / II

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. (09) 8392 2675,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Varistonmäki



**Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako
joka koskee 12.10.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002273**

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 14 Varisto
kortteli 14221 sekä katu- ja virkistysalueet
(Kumoutuvan asemakaavan puistoalue)

Tonttijako

Kortteli 14221

Kaava-alueen sijainti

Varistontie 6



Alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen ja palveluihin.

2. Tiivistelmä



Ilmakuva vuodelta 2014.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta siten, että Varistonmäen puiston Varistontien puoleinen osa muutetaan asuintonteiksi.

Varistonmäen korkeimmalla kohdalla on avokallio. Alavampi osa on metsärinnettä. Naapuritonteilla on punatiilisiä pientaloja ja punatiilinen Variston koulu.

Yleiskaavassa (2007) alue on pientaloaluetta A3.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1976) alue on puistoa Pi^1 , jolle saa rakentaa leikkipuistotoimintaa palvelevia rakennuksia. Alue on rakentamaton eikä leikkipuistotoimintaa ole ollut.

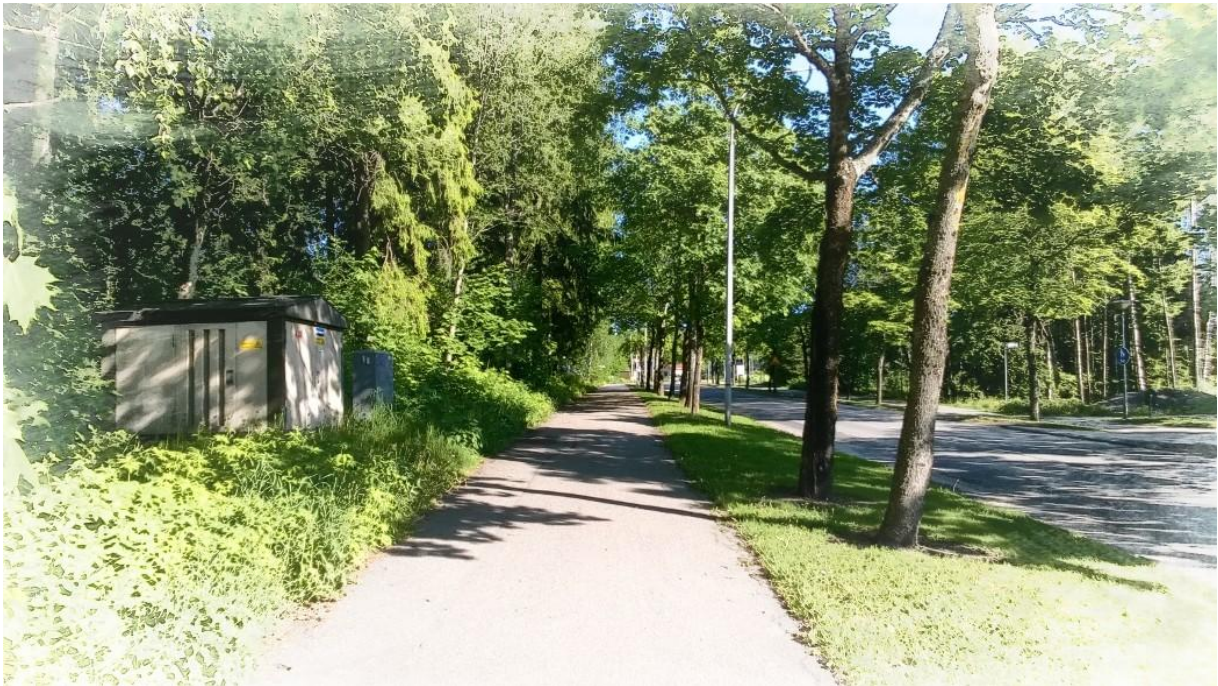
Asemakaavan muutoksessa Varistontien puolelle muodostetaan asuinrakennusten korttelialuetta A. Suurin osa alueesta jää edelleen puistoksi VP.

Alueelle tulee kuusi uutta omakotitonttia, niille rakennusoikeutta 180 k-m² / tontti, yhteensä 1080 k-m². Keskimääräiseksi tonttihakkuudeksi muodostuu $e = 0,41$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa ympäristöä häiritsemättömiä liike-, toimisto- ja työtiloja enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Tonteille saa rakentaa lämminsävyisiksi rapattuja omakotitaloja. Tonttiliittymät sijoitetaan niin, että katupuita ei ole tarpeen kaataa.

Asemakaavaan merkitään tonttijako.

3. Lähtökohdat



Varistontietä pohjoiseen.

■ Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö

Varistonmäki on metsää, korkeimmalta osaltaan avokalliota. Lähellä Varistontietä rinne loivenee. Maaperä on korkeimmalla osalla kalliota, alempana moreenia, silttiä ja alavimmalla osalla savea. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.



Korkeussuhteet ja maalajit.

■ Savi ■ Siltti ■ Moreeni
■ Täytemaa, rakennettu alue
■ Kallioinen alue //// Kaksoismaalaji

Luonnonhoitosuunnitelmasta (2004):

Kuvio 1 (alempi osa): Paikka on alueen itäpuolisko, missä on ylispuina kuusia ja paikoin koivuja. Pihlajaa on alispuuna ja taimina. Myös koivua on jonkin verran. Kenttäkerros on paikoin erittäin kulunut ja roskainen, mikä johtuu osittain itäpuolen koulun vaikutuksesta. Nuorisot viettää aikaa paikalla. Kielo ja mustikka viihtyvät vähemmän kuluneilla kohdilla. Kuvionle on äskettäin tehty vesakonharvennus, jonka takia alispuusto on nyt harva. Seuraava harvennus tehdään vasta 5 – 10 vuoden kuluttua, jolloin keskitytään säästämään erityisesti pihlajaa, uusia kuusen taimia ja viereisistä vaahteroista mahdollisesti alkunsa saaneita taimia. Ylispuista voidaan poistaa huonokuntoisimpia 2 – 10 vuoden kuluessa tarpeen mukaan.

Kuvio 2 (ylempi osa): Länsiosassa on kallioinen mäki, joka rajautuu jyrkkänä viereisen asuinalueen tontteihin. Kallio on melko paljas ja sen reunoilla kasvaa puulajeina mm. mänty, pihlaja ja kataja. Kenttäkerroksessa on mm. isomaksaruohoa ja heiniä. Käytön jäljet näkyvät myös tässä kuviossa. Pohjoisreunalla kallion päätyttyä on lehtipuita vaahteroista koivuun rehevästikin. Kuviolle ei tarvitse tehdä mitään pohjoisreunaa lukuun ottamatta. Pohjoisreunaa kehitetään edelleen lehtipuita kasvavana vyöhykkeenä. Paikalle tehdään lievä taimiko harvennus 2 – 5 vuoden sisällä, jossa kaikille lehtipuulajille luodaan hieman enemmän tilaa kehittyä. Ainoastaan siis tiheimmät vesakot siistitään. Yksittäisiä mäntyjä tai kuusia voidaan jättää.

Rakennettu ympäristö

Alue on rakentamaton lukuun ottamatta Varistontien puolelle rakennettu muuntajaa sekä Varistonkuja 9:n kohdalla kaupungin puolelle rakennettua yksityistä talousrakennusta. Naapuritonteilla on punatiilisiä omakotitaloja (115 – 183 k-m²) ja rivitaloja sekä punatiilinen Variston koulu, jotka ovat valmistuneet vuosina 1978 – 81. Varistonkujalla tonttitehokkudet ovat $e = 0,30$ ja Sirppikujalla $e = 0,30 \dots 0,37$.

Kaupunkikuva

Varistonmäen naapuritonteilla on punatiilisiä omakotitaloja vuosilta 1978 – 1980. Samoin Variston koulussa Varistontien itäpuolella on punatiilijulkisivut (1981). Latopolun pohjoispuolelle rakennetut rivitalot (1978) ovat valkoisia.

Palvelut

Varistossa on päiväkodit, ala- ja yläasteen koulut, K-Supermarket ja Neste. Pähkinärinteen ostoskeskukseen on 1 km.

Virkistys

Varistonmäen korkein osa jää virkistyskäyttöön. Lähellä on myös Vapaalan liikuntapuisto.

Liikenne

- **Autoliikenne:** Varistontie on kokoojakuu, jonka liikennemäärä on 2 590 ajon/vrk (laskenta 8.9.2015).
- **Joukkoliikenne:** Varistontieltä 332 Helsinkiin, Luhtitieltä 571 Myyrmäkeen ja Tikkurilaan, Ilpolantieltä 335 Myyrmäkeen ja Martinlaaksoon.
- **Kevyt liikenne:** Varistontielle on kävey-pyöräilytie. Latopolku on jalankulku-katu.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita eikä tunnettuja muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Varistontielle on valmis kunnallistekniikka (vesijohto, jätevesiviemäri, hulevesiviemäri, tietoliikenne, sähkö).

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- **Lentomelutaso** Lden 50 – 55 dB edellyttää asunnoilta 32 dB ääneneristävyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 28 dB ääneneristävyttä. Ilmailulaitos 4.12.2002; Vantaan rakennusjärjestys, 57 §.
- **Tiemelutaso** tulevilla tonteilla on alle 50 dB (2011 ja ennuste 2030), mikä ei tuota ääneneristävyysmääräystä. Lentomelutaso on määräävä. Vantaan ympäristökeskus 2005, 2012.

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

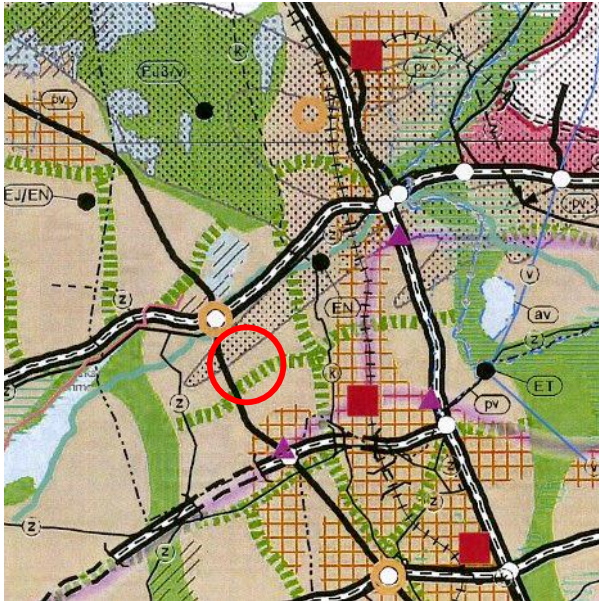
Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm. että kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäyttölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Valtioneuvosto 13.11.2008.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) Varisto on taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita. → Hanke on maakuntakaavojen mukainen.

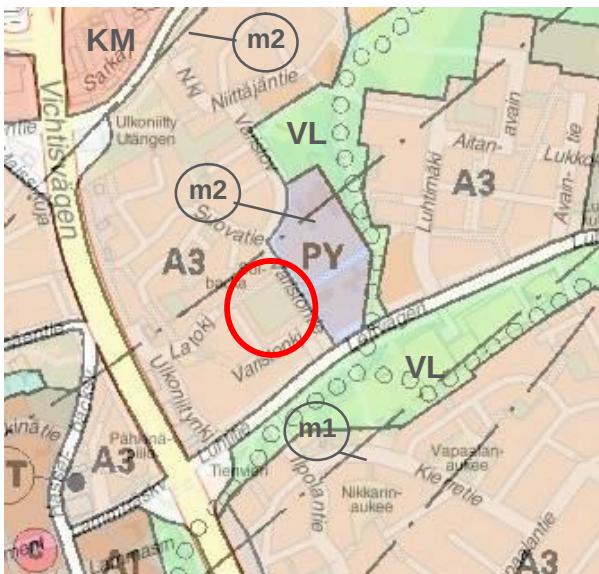


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3 ja lentomeluvyöhykettä m3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. → Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



Vantaan yleiskaava.

- A1 Tehokas asuntoalue.
- A3 Pientaloalue.
- C Keskustatoimintojen alue.
- c Keskustatoimintojen alakeskus.
- KM Kaupallisten palvelujen alue.
- PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- (m1)- Lentomeluvyöhyke 1 (Lden 50 – 55 dB)
- (m2)- Lentomeluvyöhyke 2 (Lden yli 55 dB).
- o o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Alueen raja.
- - - - Osa-alueen raja.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



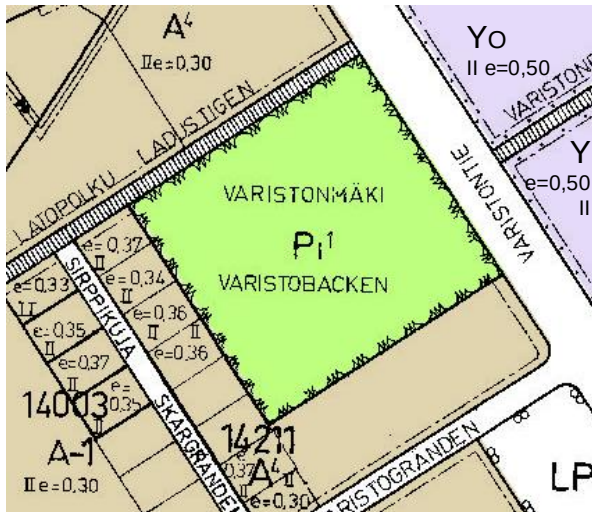
Varistonmäki.



Varistontietä etelään.

Asemakaava

Alueella on voimassa ensimmäinen asemakaava nro 140100, Varisto, joka on vahvistettu sisäasiainministeriössä 8.7.1976. Asemakaavassa alue on istutettava puistoalue (PI¹), jolle saa rakentaa leikkipuistotoimintaa palvelevia rakennuksia. – Alueella ei ole ollut leikkipuistotoimintaa.



Ajantasa-asetus.

A ⁴	Asuntorakennusten korttelialue.
A-1	Asuinrakennusten korttelialue.
PI ¹	Istutettava puistoalue.
LP	Yleinen pysäköintialue.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
Yo	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
14211	Korttelin numero.
II	Suurin sallittu kerrosluku (room. numeroin)
e=0,30	Tonttitehokkuus.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Vantaan maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin maata, keskustoja ja joukkoliikennevyöhykeitä ja luovutetaan keskimäärin 100 pientalotonttia vuodessa. (Kv 22.9.2014)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet

Laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista 200 000 k-m² vuonna 2015 ja 250 000 k-m² vuonna 2016. Erillispientalojen tontteja 85 kpl / vuosi.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 17.12.2001.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

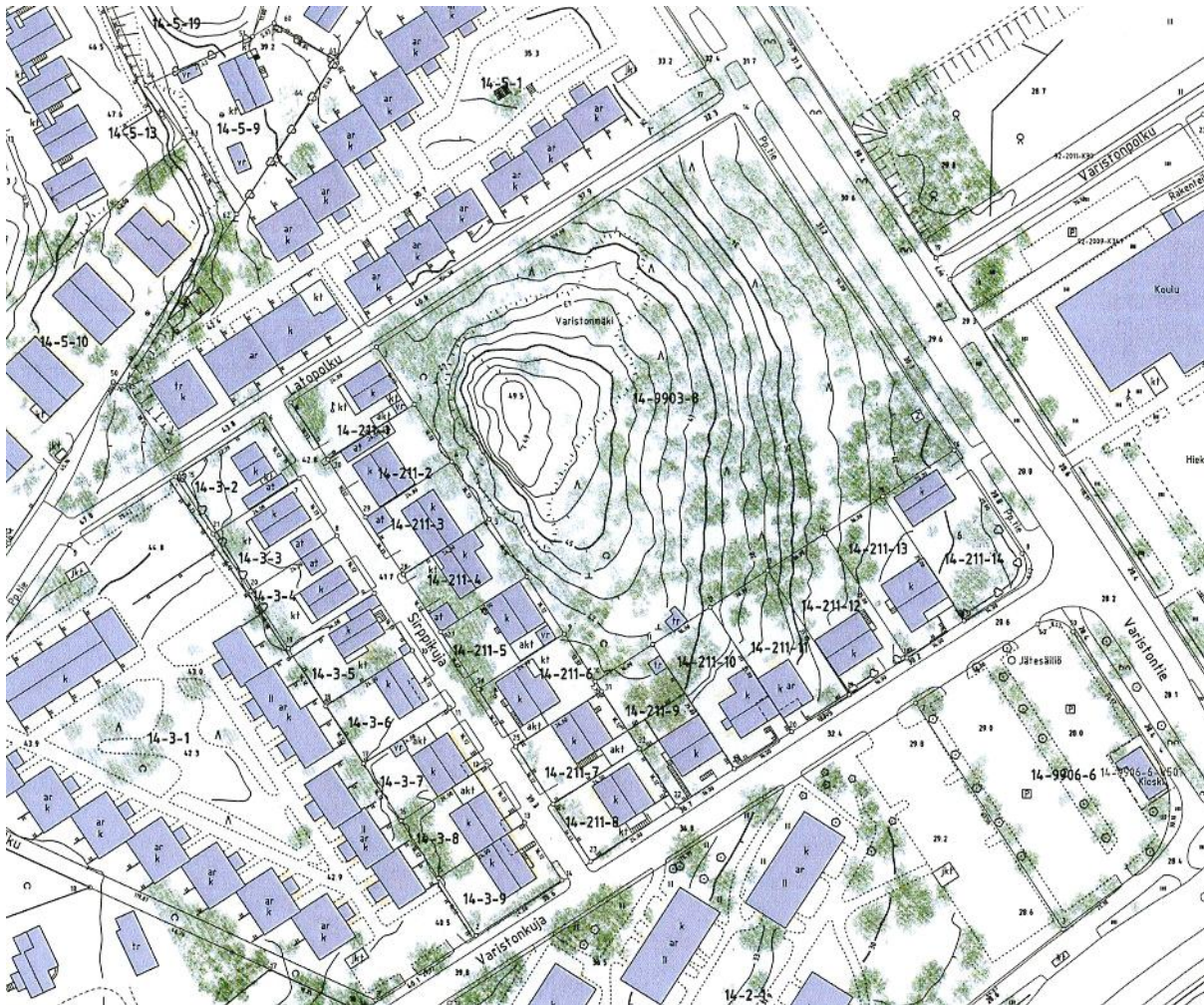
Rakennuskiellot

Ei ole.

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Vantaan kaupunki / Mika Karjalainen ja Juha Vihervä; Myyrmäen luonnonhoitosuunnitelma (Kuja 8.9.2004)

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Nykytilanne (puusto laserkeilauksesta).

Markus Kalso 2015

Kaavamuutoshakemus

Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki asemakaavamuutosta 5.6.2015 siten, että Varistonmäki -nimisen puiston Varistontien puoleinen osa kaavoitetaan asumiseen. Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin 30.7.2015, lähetettiin osallisille, julkaistiin internetissä. Mielenpitoet ja tavoitteet kaavoitukselle pyydettiin 10.9.2015 mennessä.
- **Vireille tulosta** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 8. – 9.8.2015.
- **Aluearkkitehti oli tavattavissa** Varistontien ja Latopolun risteyksessä 12.8.2015 klo 17.00 ja puhelimitse. Puheluja ei tullut.
- **Osallisia** kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosa tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Osallistuminen paikalla, 12.8.2015 klo 17.00 – 17.30:

Aluearkkitehdin muistio

- Paikalla oli kahdeksan osallista ja aluearkkitehti.
- Aluearkkitehti kertoi kaavoituksen lähtökohdista, mm. maapoliittisista linjauksista, yleiskaavan tavoitteista ja omakotitonttien tarpeesta.
- Tutustuttiin tonttialueeseen, jota pidettiin toisaalta varjoisena ja jyrkkänä, kallio on lähellä, toisaalta rakentamiseen sopivana, ei liian jyrkkänä. Korkein osa puistoa jää puistoksi.
- Varistonmäen sijaan voitaisiin rakentaa puutarhapalstojen paikalle.
– Ne ovat yleiskaavassa virkistysaluetta.
- Miten kalliolta tulevat hulevedet hoidetaan? → Talojen väleistä.
- Miten tontilleajo ja pysäköinti hoidetaan? → Yhdistetyt tonttiliittymät, jolloin katupuita ei tarvitse kaataa (paitsi ehkä yhden). Kullekin tontille tulee omat autopaikat.
- Varistonkujalla kävely-pyörätie on kadun väärällä puolella, haittaa tontille-ajoa. → Ei kuulu kaavaan, ilmoitettu kuntatekniikan keskukselle.
- Tuleeko kaksikerroksisia taloja? → Kyllä, niitä yleensä rakennetaan.
- Miten myydään? Tuleeko vuokra- vai omistustontteja?
- Tarve rakentaa Varistoon.
- Toivottiin, että puistoa ei rakennettaisi.
- Ympäristössä on sekalaista rakentamista. → Annetaan jokin yhtenäistävä määräys.

→ Kaavoitetaan kuusi tonttia, kerrosluku kaksi, annetaan määräyksiä pinta-vesien johtamisesta, katoista ja julkisivuista.

2. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 17.8.2015:

Asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Mikäli rakennuksia sijoitetaan kiinteistön rajalle tai rajan tuntumaan, on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Vaihtoehtoisesti palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Tällöin on kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuuuri voidaan jättää rakentamatta.

→ Rakentamisessa noudatetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksiä.

3. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 1.9.2015:

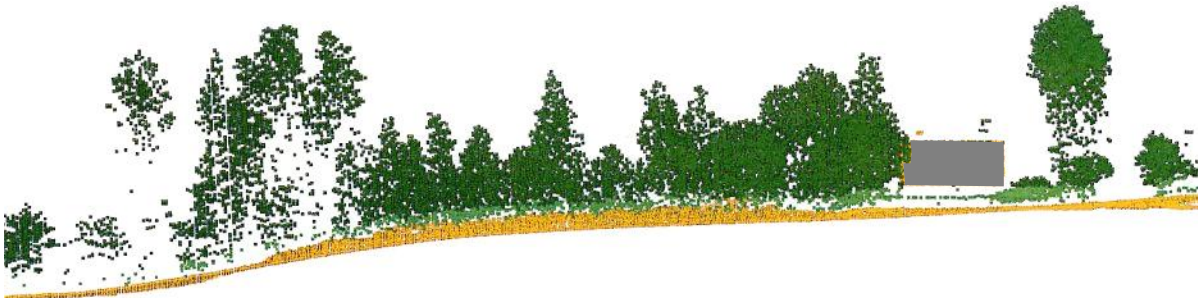
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

4. Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä HSL, 2.9.2015, saap. 3.9.2015:

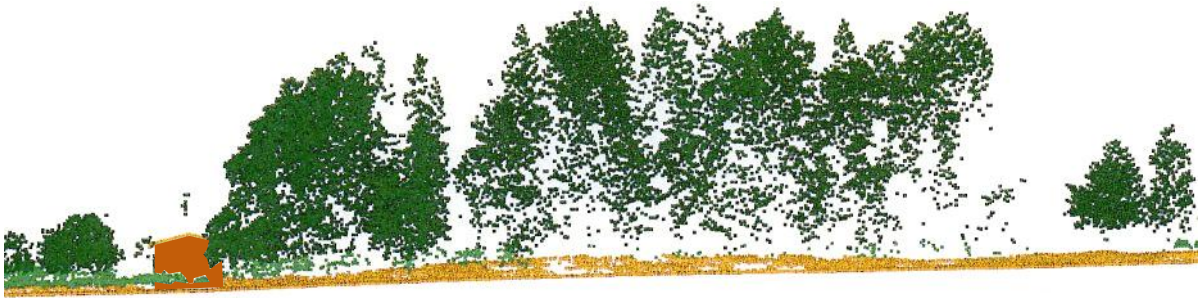
Alueelta on Helsingin keskustaan kulkeva seutulinja ja vaihdottomat yhteydet Myyrmäen ja Tikkurilan aluekeskuksiin Vantaan sisäisillä linjoilla. Kohtuullisen kävelymatkan päässä Vihdintiellä kulkeva toinen seutulinja ajaa lyhyintä reittiä Elielinaukiolle.

HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta olemassa oleville palveluille saadaan lisää käyttäjiä. HSL suhtautuu myös positiivisesti kevyen liikenteen väylien kehittämiseen. Pyöräteiden kattava ja turvallinen verkosto lisää polkupyöräilyn suosiota ja näin se tukee yksityis-autoilun vähentämistä.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole tarvetta antaa lausuntoa tämän kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.



Latopolku.



Varistontie.

Markus Kalso 2015

5. Vantaan kaupunginmuseo, 7.9.2015:

Ei huomautettavaa.

6. Vantaan Energia Oy, 10.9.2015:

Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo M 562 ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti. Muuntamon sijainti on huomioitu kaavassa. Alueella on ulkovalaistuskeskus U874 sekä yksittäisiä pienjännitemaakaapeleita, jotka kulkevat rakennettavan alueen lävitse. Mikäli muuntamoa ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko: Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 2). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

→ *Ulkovalaistuskeskus siirretään muuntamon eteläpuolelle syksyn valaistustyön yhteydessä. Kaukolämpöputkelle osoitetaan rasite pohjoisimmalle tontille.*

Neuvottelut viranomaisten kanssa

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

1. Jos kaavamutosta ei tehdä, niin kuusi omakotitaloa jää toteuttamatta.
2. Jos tonttien syvyys olisi 25 metriä (30 metrin sijaan), niin tonttitehokkuus olisi $e = 0,48$ ja pihat olisivat ahtaampia. Virkistyskannalta tärkein on mäen yläosa, joten tontit voivat olla syvempiä.
3. Jos tonttien leveys olisi 10 – 12 metriä (15 metrin sijaan), niin tontteja saataisiin kahdeksan tai yhdeksän kappaletta, jolloin tontit olisivat ahtaampia ja omakotitalot pitäisi rakentaa toisiinsa kiinni. Rakentaminen olisi

kalliimpaa. Kokonaisuus näyttäisi pitkältä rivitalolta. Mäeltä tulevien pintavesien pois johtaminen olisi vaikeaa. Lisäksi tonttiliittymiä ei voitaisi sovittaa katupuurivin väleihin.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*.

Kaavoitukseen osallistuivat
asuntotuotannon kehittämispäällikkö *Tuula Hurme*,
maankäytön kehittämispäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*,
asuntoinsinööri *Marja Hannikainen*,
liikenneinsinööri *Jaana Virtanen*,
paikkatietoinsinööri *Markus Kalso*,
suunnitteluinsinööri *Elina Kettunen*,
tarkastusrakennusmestari *Jorma Suokas*,
asumisen erikoisasiantuntija *Tomi Henriksson*,
työpäällikkö *Janne Kaarakainen*,
suunnitteluavustaja *Joonas Arponen*.

Vantaan Energia Oy:tä edustivat *Mikko Tella* ja *Tomi Virtanen*.

5. Asemakaavan kuvaus



Suunnitelma. ■ Kaava-alueen raja. ■ Korttelialue. ■ Tulevat omakotitalot.

Kaavaratkaisu

Osa Varistonmäki -puistoa muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi A, jolle muodostuu kuusi tonttia. Uudet tontit kehystävät Varistonmäkeä ja rajaavat Varistontietä.

Alueelle rakennetaan kuusi omakotitaloa. Tontin 1 pinta-ala on 361 m², muut tontit ovat 450 m² (15 x 30 m). Kullakin tontilla on 180 k-m² rakennusoikeus. Tontilla 1 tonttitehokkuus on 0,50, muilla tonteilla 0,40. Keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 0,41$.

Suurin kerrosluku on kaksi. Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa ympäristöä häiritsemättömiä liike-, toimisto- ja työtiloja enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Alueen korkein osa kaavoitetaan edelleen puistoksi VP, mutta kaavasta poistuu kaavamääräys leikkipuistotoiminnasta, jota puistossa ei ole ollut. Puistoon jää yhteys myös Varistontien suunnasta.

Vantaan Energian puistomuuntaja jää paikalleen katualueelle.

Asemakaavaan merkitään tonttijako (korttelin 14211 tontit 1 – 6).

Kaavaratkaisun perustelut

Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta. Sijaintinsa puolesta alue soveltuu hyvin asumiseen. Rakentamista perustelevat yleiskaavan tiivistämis- ja täydentämistavoite ja kaupungin tavoite luovutettavien erillispientalotonttien lisäämisestä. Osittainen liike-, toimisto- ja työtilojen salliminen on perusteltua yleiskaavan pääkadun varrella.

Rakennettu ympäristö

Rakennuksissa tulee käyttää harjakattoa. Harjan tulee olla Varistontien suuntainen, jolloin rakentaminen tontin rajaan kiinni on mahdollista. Julkisivujen tulee olla lämminsävyistä rappautsa, mikä liittyy läheisiin tiilijulkisivuihin.

Luonnonympäristö

Varistonmäen alavin osa kokoojakadun vieressä muuttuu rakennetuiksi tonteiksi istutuksineen.

Liikenne

Tonttiliittymät tulevat pareittain Varistontielle siten, että katupuita ei ole tarpeen kaataa. Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa / tontti.

Katualueet

Kaavamuutos sisältää polkupyöräilyn sallivan pp-merkinnän Latopolulle sekä Varistontieltä osuuden, jossa kadunnimi käännetään oikein päin.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

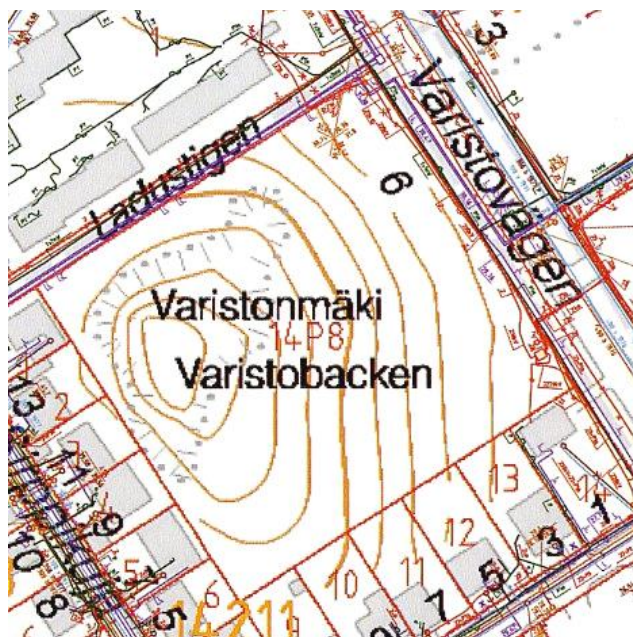
Rakennusalat on rajattu luonnosten mukaisiksi. Lisäksi asemakaavassa annetaan tarpeelliset määräykset katoista, julkisivuista ja aitaamisesta.

Ympäristön häiriötekijät

Ääneneristävyydeksi ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan määrätään asunnoille 32 dB sekä toimistotiloille ja vastaaville hiljaisille työtiloille 28 dB.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Rakennuspaikat on esitetty rakennusaloin ja rakentamistapa on määritelty kaavamääräyksiin. Asemakaavaan liittyy havainnepiirros kaavan mukaisesta rakentamisesta.



Nykyiset johdot.

Tekninen huolto

Tontit liittyvät nykyiseen kunnallistekniikkaan

- vesijohto
- jätevesiviemäri
- hulevesiviemäri
- tietoliikenne
- sähkö

Varistonmäeltä valuvien pintavesien johtamisesta tonttien läpi Varistontien hulevesiviemäriin annetaan kaavamääräys.

Nimistö

- **Latopolku, Ladustigen**, 1975, Variston heinänkorjuuaiheesta.
- **Varistonmäki, Varistobacken**, 1975, vanhasta niityn nimestä 1691 waristå Engen, waristo Nijtu, 1824 Waristo Ängen, 1944 Variston. Ulpu Lehden (1978) mukaan nimi johtuisi niityllä olleista heinävarastoista. Loppuosa –sto ilmaisee monikkoa. Niityllä on ollut Hämeenkylässä joka talolla oma latonsa, varastonsa.
- **Varistontie, Varistovägen**, 1975 nykyiselle kadulle. Nimi on ollut käytössä jo 1964 Niittäjäntien nimenä.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

- **Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen:** Metsään kokoojakadun varrelle rakennetaan omakotitaloja. Virkistysalue pienenee.
- **Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan:** Osa puistoa kaavoitetaan asuinkortteliksi. Leikkipuistotoiminnan varaus poistuu.
- **Vaikutukset suhteessa rakennettuun ympäristöön:** Alueelle rakennetaan kuusi uutta omakotitaloa.
- **Vaikutukset suhteessa luonnonympäristöön:** Korttelialueen osalta luonnonympäristö muuttuu rakennetuiksi tonteiksi pihoineen.
- **Liikenteelliset vaikutukset:** Uusien asuntojen liikennetuotos on noin 18 ajon/vrk, millä ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen.
- **Sosiaaliset vaikutukset** Virkistyskäytössä olevaa yleistä aluetta muuttuu osin yksityisiksi tonteiksi, mutta yhteys puistoon säilyy myös Varistontieltä. Isojen asuntojen rakentaminen tuottaa asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa ihmisten asuinoloja. Rakentaminen tarjoaa työtä.

6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavaan ei liity maankäytösopimusta, koska maa on kaupungin. Tontit myydään tai vuokrataan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä. Rakennusluvista tulee ilmoittaa naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Syksyllä 2015 ulkovalaistuskeskus siirretään muuntajan eteläpuolelle ja katuvalaistus rakennetaan niin, että valaisimet eivät osu tonttiliittymien kohdalle.

Vantaalla 12.10.2015

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

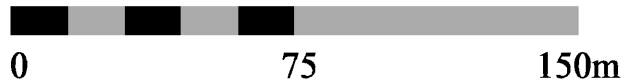


Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Laatijan yhteystiedot:
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto
Kielotie 28, 01300 Vantaa
p. 09 8392 2675
timo.kallaluoto@vantaa.fi



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

002273

12.10.2015

683489,684489,68349,684490

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 14**VARISTO**

Asemakaavan muutos

Kortteli 14221

sekä katu- ja virkistysalueet.

(Kumoutuvan asemakaavan kortteli
14221 sekä katu- ja virkistysalueet.)

Tonttijako

Kortteli 14221

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 14**VARISTORNA**

Ändring av detaljplanen

Kvarteren 14221

samt gatue- och rekreationsområdena.
(Kvarter 14221 samt gatue- och rekreations-
områdena i den plan som upphävs.)

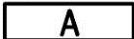
Tomtindelning

Kvarteret 14221

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Asuinrakennusten korttelialue.

Ensimmäisessä kerroksessa saa olla ympäristöä häiritse-
mätöntä liike-, toimisto- tai työtilaa enintään 25 % rakennus-
oikeudesta.

Kattomateriaalin tulee olla harmaa kattotiili.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoja, rakennuksen
harjan tulee olla Varistontien suuntainen.

Kattokaltevuuden tulee olla 1:2.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Rakennuksen räystäät, salaojat, routasuojauksen ja
vastaavat rakenteet saa sijoittaa naapuritontin puolelle.Julkisivumateriaalin tulee olla lämminsävyinen rappaus,
ei musta, harmaa eikä valkoinen.

Alueella ei saa käyttää asfalttipinnoitetta.

Varistonmäeltä valuvat pintavedet on johdettava Varistontien
hulevesiviemäriin.Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja katumelua vas-
taan on oltava vähintään 32 dB, liike- ja toimistotiloissa
vähintään 28 dB.Tontit on aidattava puistoa ja muita tontteja vastaan 1,0 m
korkealla puuaidalla.Tontille ajo tulee sijoittaa niin, että katupuita ei tarvitse
poistaa.

Autopaikkoja on varattava vähintään 2 autopaikkaa / tontti.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

I första våningen får vara affärs-, kontors-, eller arbets-
utrymmen, som inte stör omgivningen, högst 25 % av
byggnadsrätten.

Takmaterialet ska vara grå taktegel.

I byggnaderna ska användas åstak, åsen ska vara i Varisto-
vägens riktning.

Taklutningen ska vara 1:2.

Byggnaderna ska ha öppen takfot.

Byggnadens takfot däckdike, tjälskydd och motsvarande
strukturer får placeras på granntomts sida.Ytvatten som rinner från Varistobacken ska ledas till
Varistovägens dagvattensavloppet.

På området får inte användas asfaltbeläggning.

Ytvatten som rinner från Varistobacken ska ledas till
Varistovägens dagvattensavloppet.Bostädernas ljudisolering ΔL mot flyg- och gatubuller ska
vara minst 32 dB, i affärs- och kontorsutrymmen minst 28 dB.Tomterna ska inhägnas mot parken och andra tomterna
med 1,0 meter högt trästaket.Körning till tomten ska placeras så, att gatuträd behövs
inte rivas.

Bilplatser ska reserveras minst 2 bilplats / tomt.



Puisto.

Park.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa - alueen raja.

Gräns för delområde.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.



Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.



Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.



Korttelin numero.

Kvartersnummer.



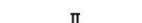
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

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



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.



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

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



Rakennusala.

Byggnadsyta.



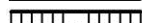
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.



Katu.

Gata.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
KaupunkisuunnitteluVerksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen**Mittausosasto**

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mättingsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / StadsgeodetPlankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	15.09.2015
Kaavan nimi	002273 Varisto		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.06.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002273
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2489	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2489

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,2489	100,0	1080	0,09	0,0000	1080
A yhteensä	0,2611	20,9	1080	0,41	0,2611	1080
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6730	53,9	0		-0,2670	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3148	25,2	0		0,0059	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,2489	100,0	1080	0,09	0,0000	1080
A yhteensä	0,2611	20,9	1080	0,41	0,2611	1080
A	0,2611	100,0	1080	0,41	0,2611	1080
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6730	53,9	0		-0,2670	0
VP	0,6730	100,0	0		-0,2670	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3148	25,2	0		0,0059	0
Kadut	0,2222	70,6	0		0,0059	0
Kev.liik.kadut	0,0926	29,4	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

The map shows a residential area with a proposed development site outlined in red. The site is located between Varistoneki and Varistonekylä. The map includes contour lines, building footprints, and various labels for streets and plots. The proposed site is divided into several rectangular sections, some of which are shaded in orange. The surrounding area includes existing buildings, streets, and green spaces. The map is a detailed topographic representation of the area, showing the terrain and existing infrastructure.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 / 13 §

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 14 Varisto
kortteli 14221 sekä katu- ja virkistysalueet
(Kumoutuvan asemakaavan puistoalue)

Tonttijako

Kortteli 14221

Kaava-alueen sijainti

Varistontie 6



Alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen ja palveluihin.

2. Tiivistelmä



Ilmakuva vuodelta 2014.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta siten, että Varistonmäen puiston Varistontien puoleinen osa muutetaan asuintonteiksi.

Varistonmäen korkeimmalla kohdalla on avokallio. Alavampi osa on metsärinnettä. Naapuritonteilla on punatiilisiä pientaloja ja punatiilinen Variston koulu.

Yleiskaavassa (2007) alue on pientaloaluetta A3.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1976) alue on puistoa P_1^1 , jolle saa rakentaa leikkipuistotoimintaa palvelevia rakennuksia. Alue on rakentamaton eikä leikkipuistotoimintaa ole ollut.

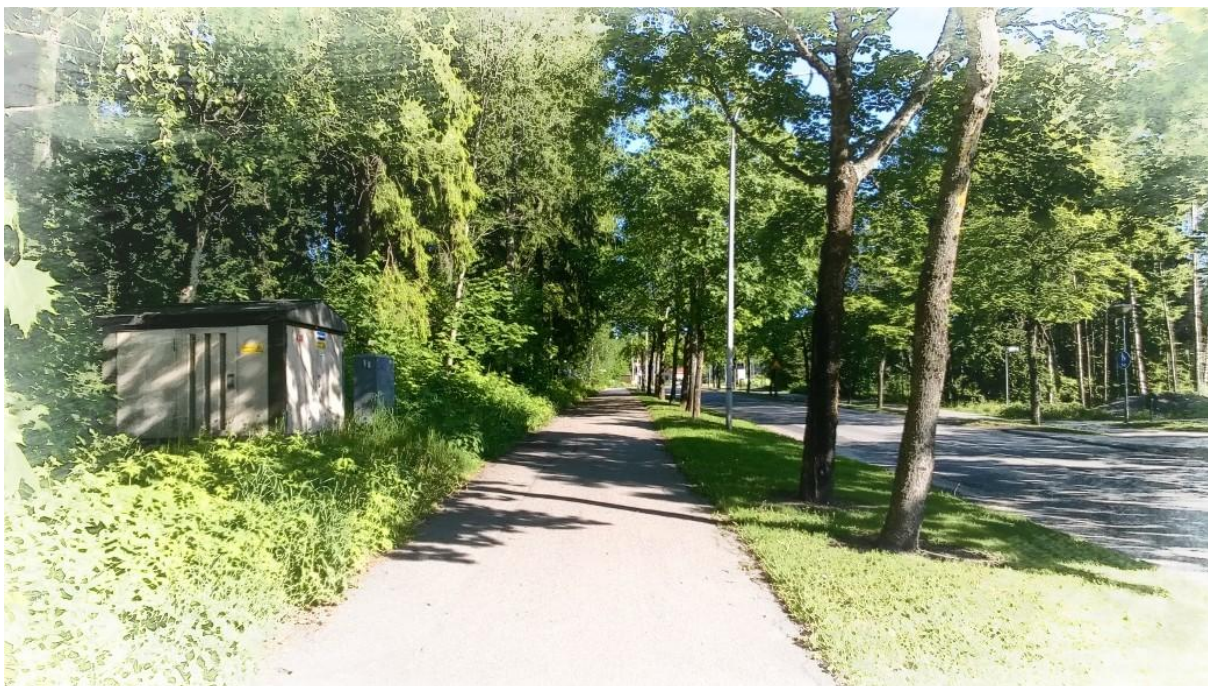
Asemakaavan muutoksessa Varistontien puolelle muodostetaan asuinrakennusten korttelialuetta A. Suurin osa alueesta jää edelleen puistoksi VP.

Alueelle tulee kuusi uutta omakotitonttia, niille rakennusoikeutta 180 k-m² / tontti, yhteensä 1080 k-m². Keskimääräiseksi tonttihakkuudeksi muodostuu $e = 0,41$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa ympäristöä häiritsemättömiä liike-, toimisto- ja työtiloja enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Tonteille saa rakentaa lämminsävyisiksi rapattuja omakotitaloja. Tonttiliittymät sijoitetaan niin, että katupuita ei ole tarpeen kaataa.

Asemakaavaan merkitään tonttijako.

3. Lähtökohdat



Varistontietä pohjoiseen.

■ Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö

Varistonmäki on metsää, korkeimmalta osaltaan avokalliota. Lähellä Varistontietä rinne loivenee. Maaperä on korkeimmalla osalla kalliota, alempana moreenia, silttiä ja alavimmalla osalla savea. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.



Korkeussuhteet ja maalajit.

■ Savi ■ Siltti ■ Moreeni
■ Täytemaa, rakennettu alue
■ Kallioinen alue //// Kaksoismaalaji

Luonnonhoitosuunnitelmasta (2004):

Kuvio 1 (alempi osa): Paikka on alueen itäpuolisko, missä on ylispuina kuusia ja paikoin koivuja. Pihlajaa on alispuuna ja taimina. Myös koivua on jonkin verran. Kenttäkerros on paikoin erittäin kulunut ja roskainen, mikä johtuu osittain itäpuolen koulun vaikutuksesta. Nuorisot viettää aikaa paikalla. Kielo ja mustikka viihtyvät vähemmän kuluneilla kohdilla. Kuvioille on äskettäin tehty vesakonharvennus, jonka takia alispuusto on nyt harva. Seuraava harvennus tehdään vasta 5 – 10 vuoden kuluttua, jolloin keskitytään säästämään erityisesti pihlajaa, uusia kuusen taimia ja viereisistä vaahteroista mahdollisesti alkunsa saaneita taimia. Ylispuista voidaan poistaa huonokuntoisimpia 2 – 10 vuoden kuluessa tarpeen mukaan.

Kuvio 2 (ylempi osa): Länsiosassa on kallioinen mäki, joka rajautuu jyrkkänä viereisen asuinalueen tontteihin. Kallio on melko paljas ja sen reunoilla kasvaa puulajeina mm. mänty, pihlaja ja kataja. Kenttäkerroksessa on mm. isomaksaruohoa ja heiniä. Käytön jäljet näkyvät myös tässä kuviossa. Pohjoisreunalla kallion päätyttyä on lehtipuita vaahteroista koivuun rehevästikin. Kuviolle ei tarvitse tehdä mitään pohjoisreunaa lukuun ottamatta. Pohjoisreunaa kehitetään edelleen lehtipuita kasvavana vyöhykkeenä. Paikalle tehdään lievä taimiko harvennus 2 – 5 vuoden sisällä, jossa kaikille lehtipuulajille luodaan hieman enemmän tilaa kehittyä. Ainoastaan siis tiheimmät vesakot siistitään. Yksittäisiä mäntyjä tai kuusia voidaan jättää.

Rakennettu ympäristö

Alue on rakentamaton lukuun ottamatta Varistontien puolelle rakennettu muuntajaa sekä Varistonkuja 9:n kohdalla kaupungin puolelle rakennettua yksityistä talousrakennusta. Naapuritonteilla on punatiilisiä omakotitaloja (115 – 183 k-m²) ja rivitaloja sekä punatiilinen Variston koulu, jotka ovat valmistuneet vuosina 1978 – 81. Varistonkujalla tonttitehokkudet ovat $e = 0,30$ ja Sirppikujalla $e = 0,30 \dots 0,37$.

Kaupunkikuva

Varistonmäen naapuritonteilla on punatiilisiä omakotitaloja vuosilta 1978 – 1980. Samoin Variston koulussa Varistontien itäpuolella on punatiilijulkisivut (1981). Latopolun pohjoispuolelle rakennetut rivitalot (1978) ovat valkoisia.

Palvelut

Varistossa on päiväkodit, ala- ja yläasteen koulut, K-Supermarket ja Neste. Pähkinärinteen ostoskeskukseen on 1 km.

Virkistys

Varistonmäen korkein osa jää virkistyskäyttöön. Lähellä on myös Vapaalan liikuntapuisto.

Liikenne

- **Autoliikenne:** Varistontie on kokoojaku, jonka liikennemäärä on 2 590 ajon/vrk (laskenta 8.9.2015).
- **Joukkoliikenne:** Varistontieltä 332 Helsinkiin, Luhtitieltä 571 Myyrmäkeen ja Tikkurilaan, Ilpolantieltä 335 Myyrmäkeen ja Martinlaaksoon.
- **Kevyt liikenne:** Varistontielle on kävey-pyöräilytie. Latopolku on jalankulku-ku.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita eikä tunnettuja muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Varistontielle on valmis kunnallistekniikka (vesijohto, jätevesiviemäri, hulevesiviemäri, tietoliikenne, sähkö).

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- **Lentomelutaso** Lden 50 – 55 dB edellyttää asunnoilta 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 28 dB ääneneristävyyttä. Ilmailulaitos 4.12.2002; Vantaan rakennusjärjestys, 57 §.
- **Tiemelutaso** tulevilla tonteilla on alle 50 dB (2011 ja ennuste 2030), mikä ei tuota ääneneristävyydymääräystä. Lentomelutaso on määräävä. Vantaan ympäristökeskus 2005, 2012.

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

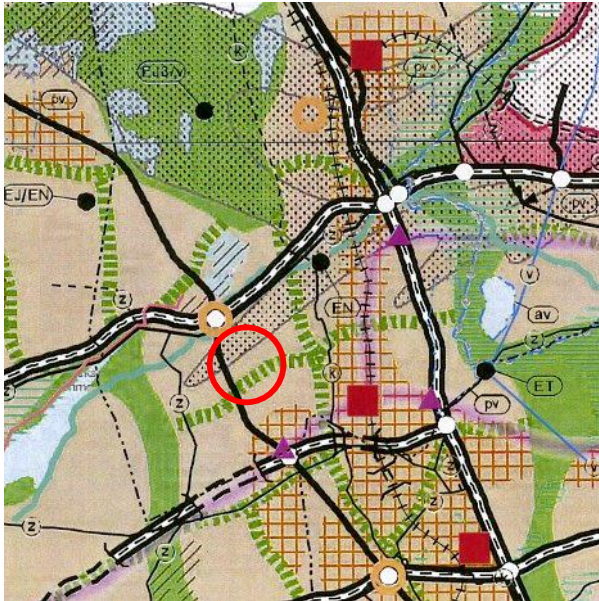
Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm. että kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäyttölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Valtioneuvosto 13.11.2008.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) Varisto on taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita. → Hanke on maakuntakaavojen mukainen.

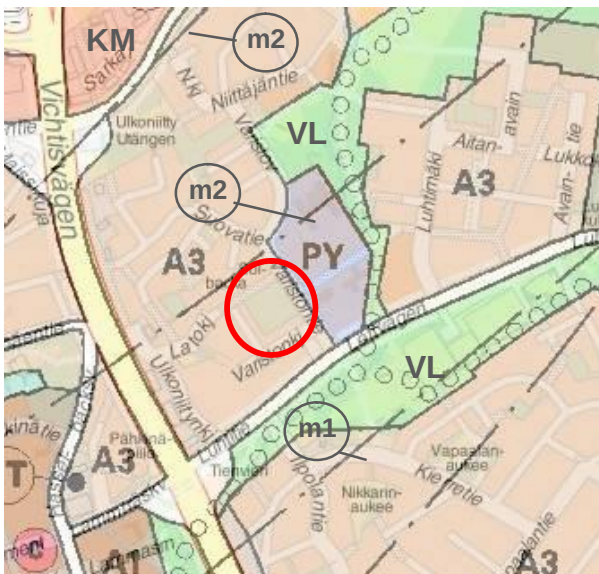


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3 ja lentomeluvyöhykettä m3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. → Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



Vantaan yleiskaava.

- A1 Tehokas asuntoalue.
- A3 Pientaloalue.
- C Keskustatoimintojen alue.
- c Keskustatoimintojen alakeskus.
- KM Kaupallisten palvelujen alue.
- PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- (m1)- Lentomeluvyöhyke 1 (Lden 50 – 55 dB)
- (m2)- Lentomeluvyöhyke 2 (Lden yli 55 dB).
- o o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- — — — Alueen raja.
- - - - Osa-alueen raja.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



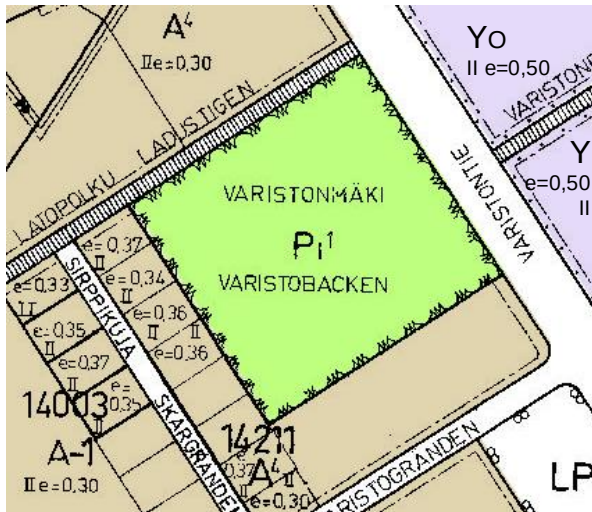
Varistonmäki.



Varistontietä etelään.

Asemakaava

Alueella on voimassa ensimmäinen asemakaava nro 140100, Varisto, joka on vahvistettu sisäasiainministeriössä 8.7.1976. Asemakaavassa alue on istutettava puistoalue (PI¹), jolle saa rakentaa leikkipuistotoimintaa palvelevia rakennuksia. – Alueella ei ole ollut leikkipuistotoimintaa.



Ajantasa-asetus.

A⁴	Asuntorakennusten korttelialue.
A-1	Asuinrakennusten korttelialue.
PI¹	Istutettava puistoalue.
LP	Yleinen pysäköintialue.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
Yo	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
14211	Korttelin numero.
II	Suurin sallittu kerrosluku (room. numeroin)
e=0,30	Tonttitehokkuus.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Vantaan maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin maata, keskustoja ja joukkoliikennevyöhykeitä ja luovutetaan keskimäärin 100 pientalotonttia vuodessa. (Kv 22.9.2014)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet

Laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista 200 000 k-m² vuonna 2015 ja 250 000 k-m² vuonna 2016. Erillispientalojen tontteja 85 kpl / vuosi.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 17.12.2001.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

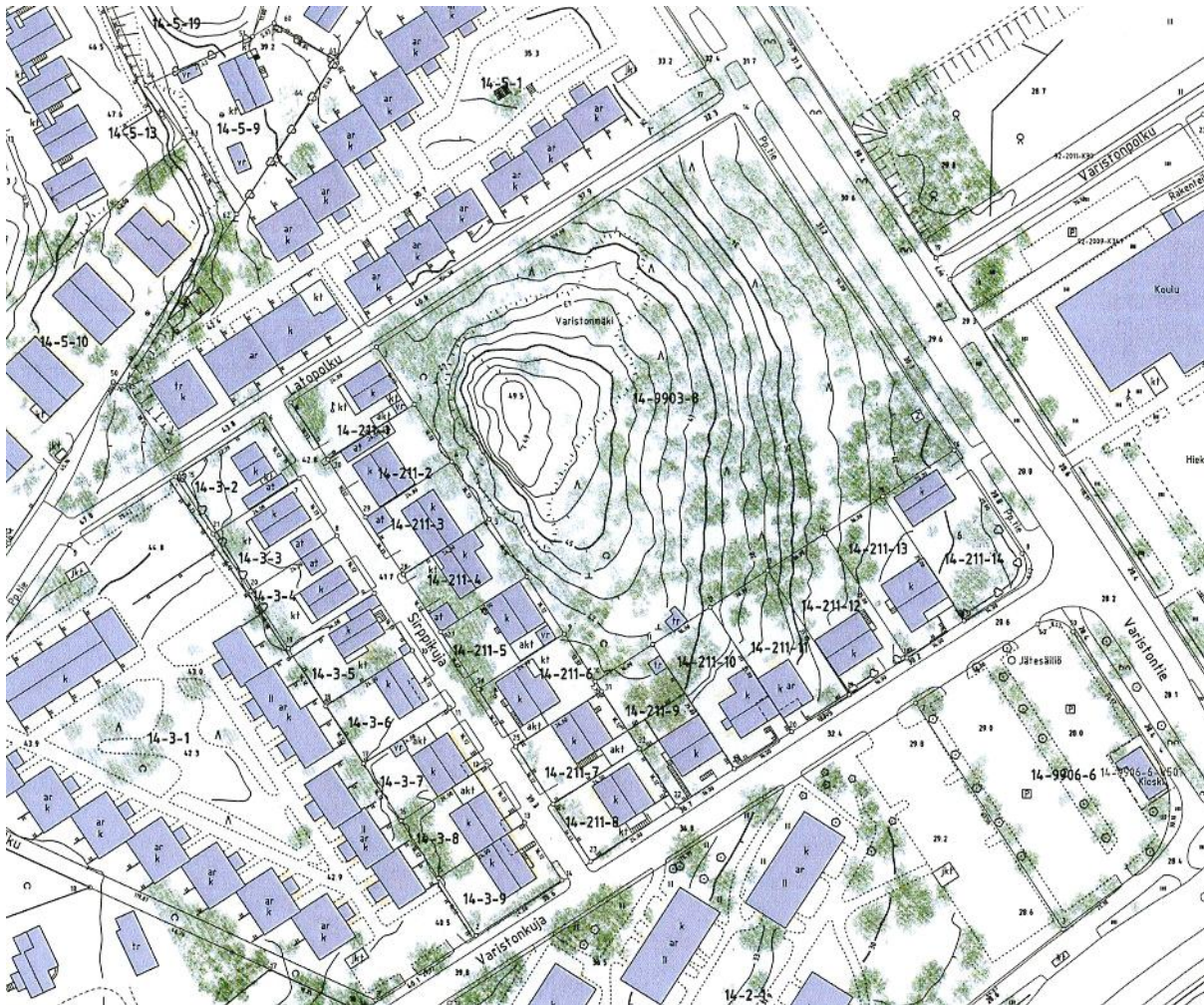
Rakennuskiellot

Ei ole.

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Vantaan kaupunki / Mika Karjalainen ja Juha Vihervä; Myyrmäen luonnonhoitosuunnitelma (Kuja 8.9.2004)

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Nykytilanne (puusto laserkeilauksesta).

Markus Kalso 2015

Kaavamuutoshakemus

Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki asemakaavamuutosta 5.6.2015 siten, että Varistonmäki -nimisen puiston Varistontien puoleinen osa kaavoitetaan asumiseen. Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin 30.7.2015, lähetettiin osallisille, julkaistiin internetissä. Mielenpitoet ja tavoitteet kaavoitukselle pyydettiin 10.9.2015 mennessä.
- **Vireille tulosta** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 8. – 9.8.2015.
- **Aluearkkitehti oli tavattavissa** Varistontien ja Latopolun risteyksessä 12.8.2015 klo 17.00 ja puhelimitse. Puheluja ei tullut.
- **Osallisia** kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosa tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Osallistuminen paikalla, 12.8.2015 klo 17.00 – 17.30:

Aluearkkitehdin muistio

- Paikalla oli kahdeksan osallista ja aluearkkitehti.
- Aluearkkitehti kertoi kaavoituksen lähtökohdista, mm. maapoliittisista linjauksista, yleiskaavan tavoitteista ja omakotitonttien tarpeesta.
- Tutustuttiin tonttialueeseen, jota pidettiin toisaalta varjoisena ja jyrkkänä, kallio on lähellä, toisaalta rakentamiseen sopivana, ei liian jyrkkänä. Korkein osa puistoa jää puistoksi.
- Varistonmäen sijaan voitaisiin rakentaa puutarhapalstojen paikalle.
– Ne ovat yleiskaavassa virkistysaluetta.
- Miten kalliolta tulevat hulevedet hoidetaan? → Talojen väleistä.
- Miten tontilleajo ja pysäköinti hoidetaan? → Yhdistetyt tonttiliittymät, jolloin katupuita ei tarvitse kaataa (paitsi ehkä yhden). Kullekin tontille tulee omat autopaikat.
- Varistonkujalla kävely-pyörätie on kadun väärällä puolella, haittaa tontille-ajoa. → Ei kuulu kaavaan, ilmoitettu kuntatekniikan keskukselle.
- Tuleeko kaksikerroksisia taloja? → Kyllä, niitä yleensä rakennetaan.
- Miten myydään? Tuleeko vuokra- vai omistustontteja?
- Tarve rakentaa Varistoon.
- Toivottiin, että puistoa ei rakennettaisi.
- Ympäristössä on sekalaista rakentamista. → Annetaan jokin yhtenäistävä määräys.

→ Kaavoitetaan kuusi tonttia, kerrosluku kaksi, annetaan määräyksiä pinta-vesien johtamisesta, katoista ja julkisivuista.

2. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 17.8.2015:

Asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Mikäli rakennuksia sijoitetaan kiinteistön rajalle tai rajan tuntumaan, on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Vaihtoehtoisesti palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Tällöin on kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuuuri voidaan jättää rakentamatta.

→ Rakentamisessa noudatetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksiä.

3. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 1.9.2015:

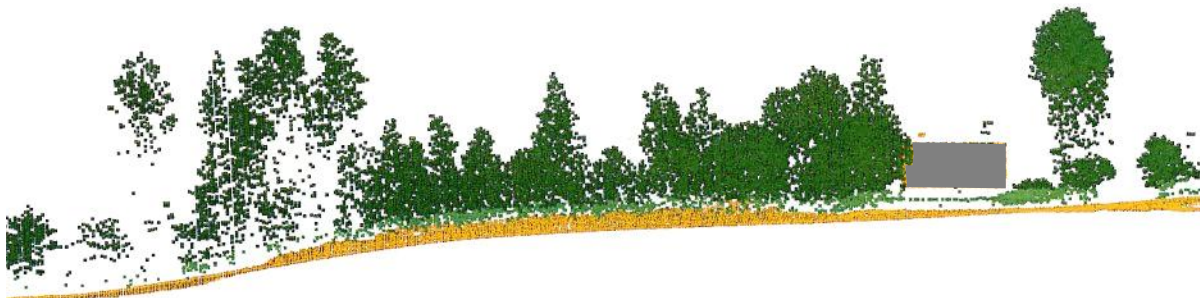
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

4. Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä HSL, 2.9.2015, saap. 3.9.2015:

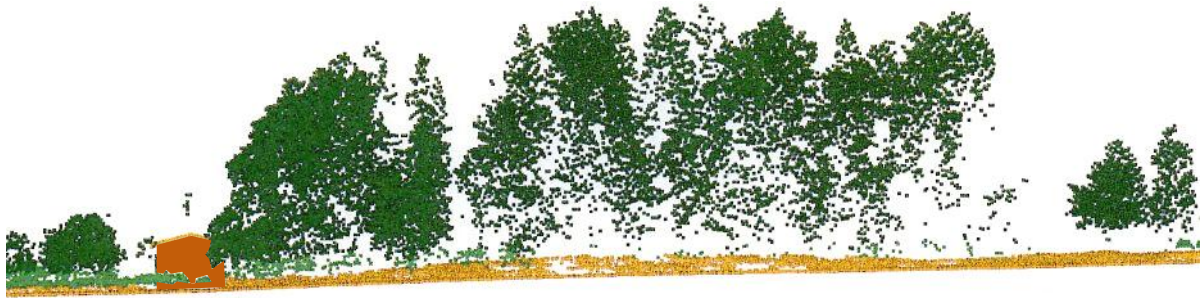
Alueelta on Helsingin keskustaan kulkeva seutulinja ja vaihdottomat yhteydet Myyrmäen ja Tikkurilan aluekeskuksiin Vantaan sisäisillä linjoilla. Kohtuullisen kävelymatkan päässä Vihdintiellä kulkeva toinen seutulinja ajaa lyhyintä reittiä Elielinaukiolle.

HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta olemassa oleville palveluille saadaan lisää käyttäjiä. HSL suhtautuu myös positiivisesti kevyen liikenteen väylien kehittämiseen. Pyöräteiden kattava ja turvallinen verkosto lisää polkupyöräilyn suosiota ja näin se tukee yksityis-autoilun vähentämistä.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole tarvetta antaa lausuntoa tämän kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.



Latopolku.



Varistontie.

Markus Kalso 2015

5. Vantaan kaupunginmuseo, 7.9.2015:

Ei huomautettavaa.

6. Vantaan Energia Oy, 10.9.2015:

Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo M 562 ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti. Muuntamon sijainti on huomioitu kaavassa. Alueella on ulkovalaistuskeskus U874 sekä yksittäisiä pienjännitemaakaapeleita, jotka kulkevat rakennettavan alueen lävitse. Mikäli muuntamoa ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko: Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 2). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

→ *Ulkovalaistuskeskus siirretään muuntamon eteläpuolelle syksyn valaistustyön yhteydessä. Kaukolämpöputkelle osoitetaan rasite pohjoisimmalle tontille.*

Neuvottelut viranomaisten kanssa

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

1. Jos kaavamutosta ei tehdä, niin kuusi omakotitaloa jää toteuttamatta.
2. Jos tonttien syvyys olisi 25 metriä (30 metrin sijaan), niin tonttitehokkuus olisi $e = 0,48$ ja pihat olisivat ahtaampia. Virkistyskannalta tärkein on mäen yläosa, joten tontit voivat olla syvempiä.
3. Jos tonttien leveys olisi 10 – 12 metriä (15 metrin sijaan), niin tontteja saataisiin kahdeksan tai yhdeksän kappaletta, jolloin tontit olisivat ahtaampia ja omakotitalot pitäisi rakentaa toisiinsa kiinni. Rakentaminen olisi

kalliimpaa. Kokonaisuus näyttäisi pitkältä rivitalolta. Mäeltä tulevien pintavesien pois johtaminen olisi vaikeaa. Lisäksi tonttiliittymiä ei voitaisi sovittaa katupuurivin väleihin.

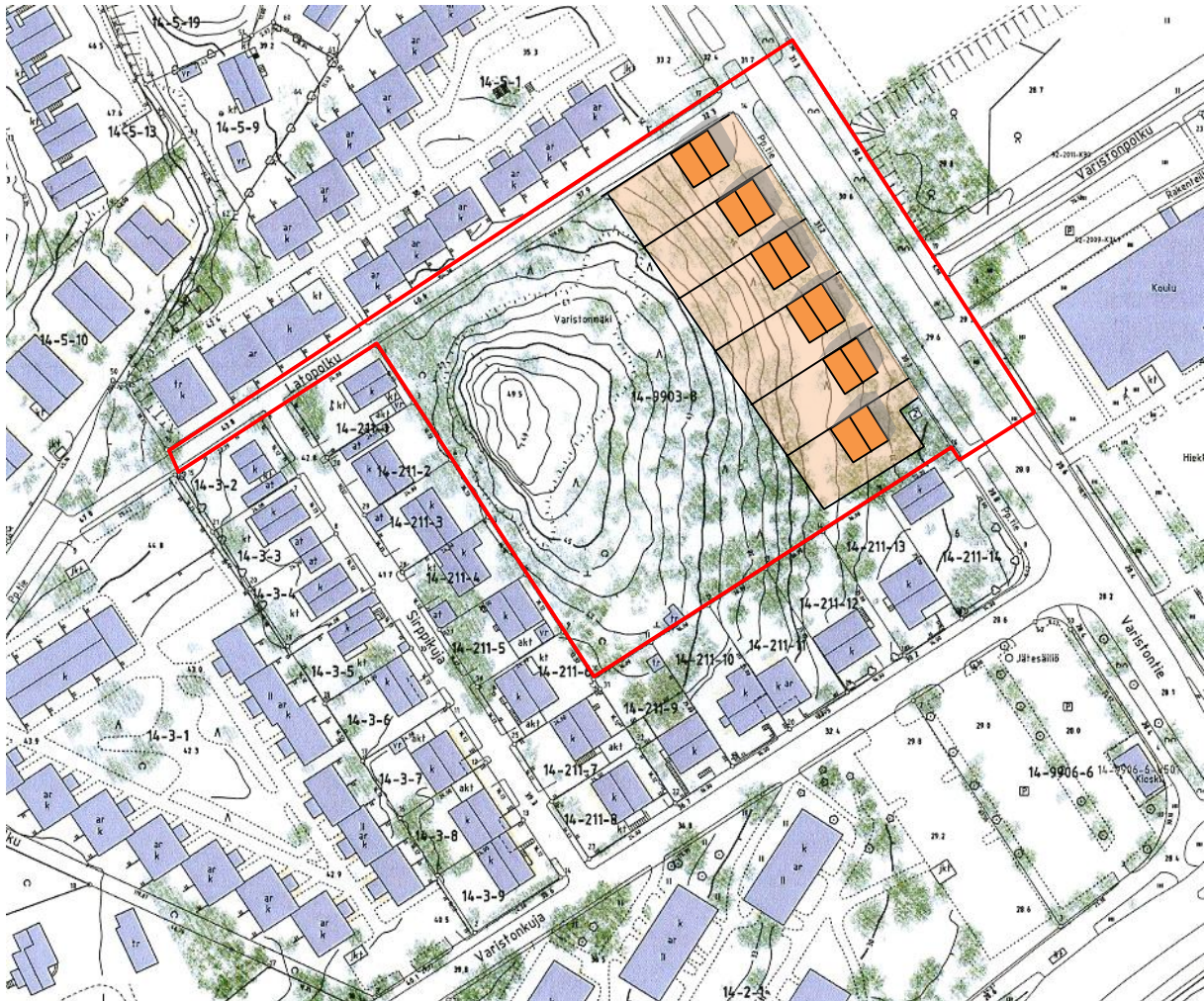
Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*.

Kaavoitukseen osallistuivat
asuntotuotannon kehittämispäällikkö *Tuula Hurme*,
maankäytön kehittämispäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*,
asuntoinsinööri *Marja Hannikainen*,
liikenneinsinööri *Jaana Virtanen*,
paikkatietoinsinööri *Markus Kalso*,
suunnitteluinsinööri *Elina Kettunen*,
tarkastusrakennusmestari *Jorma Suokas*,
asumisen erikoisasiantuntija *Tomi Henriksson*,
työpäällikkö *Janne Kaarakainen*,
suunnitteluavustaja *Joonas Arponen*.

Vantaan Energia Oy:tä edustivat *Mikko Tella* ja *Tomi Virtanen*.

5. Asemakaavan kuvaus



Suunnitelma. ■ Kaava-alueen raja. ■ Korttelialue. ■ Tulevat omakotitalot.

Kaavaratkaisu

Osa Varistonmäki -puistoa muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi A, jolle muodostuu kuusi tonttia. Uudet tontit kehystävät Varistonmäkeä ja rajaavat Varistontietä.

Alueelle rakennetaan kuusi omakotitaloa. Tontin 1 pinta-ala on 361 m², muut tontit ovat 450 m² (15 x 30 m). Kullakin tontilla on 180 k-m² rakennusoikeus. Tontilla 1 tonttitehokkuus on 0,50, muilla tonteilla 0,40. Keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 0,41$.

Suurin kerrosluku on kaksi. Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa ympäristöä häiritsemättömiä liike-, toimisto- ja työtiloja enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Alueen korkein osa kaavoitetaan edelleen puistoksi VP, mutta kaavasta poistuu kaavamääräys leikkipuistotoiminnasta, jota puistossa ei ole ollut. Puistoon jää yhteys myös Varistontien suunnasta.

Vantaan Energian puistomuuntaja jää paikalleen katualueelle.

Asemakaavaan merkitään tonttijako (korttelin 14211 tontit 1 – 6).

Kaavaratkaisun perustelut

Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta. Sijaintinsa puolesta alue soveltuu hyvin asumiseen. Rakentamista perustelevat yleiskaavan tiivistämis- ja täydentämistavoite ja kaupungin tavoite luovutettavien erillispientalotonttien lisäämisestä. Osittainen liike-, toimisto- ja työtilojen salliminen on perusteltua yleiskaavan pääkadun varrella.

Rakennettu ympäristö

Rakennuksissa tulee käyttää harjakattoa. Harjan tulee olla Varistontien suuntainen, jolloin rakentaminen tontin rajaan kiinni on mahdollista. Julkisivujen tulee olla lämminsävyistä rappautsa, mikä liittyy läheisiin tiilijulkisivuihin.

Luonnonympäristö

Varistonmäen alavin osa kokoojakadun vieressä muuttuu rakennetuiksi tonteiksi istutuksineen.

Liikenne

Tonttiliittymät tulevat pareittain Varistontielle siten, että katupuita ei ole tarpeen kaataa. Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa / tontti.

Katualueet

Kaavamuutos sisältää polkupyöräilyn sallivan pp-merkinnän Latopolulle sekä Varistontieltä osuuden, jossa kadunnimi käännetään oikein päin.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

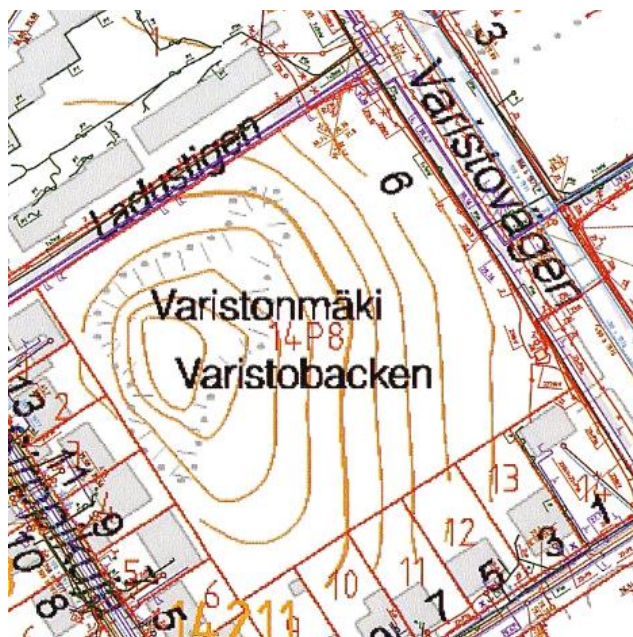
Rakennusalat on rajattu luonnosten mukaisiksi. Lisäksi asemakaavassa annetaan tarpeelliset määräykset katoista, julkisivuista ja aitaamisesta.

Ympäristön häiriötekijät

Ääneneristävyydeksi ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan määrätään asunnoille 32 dB sekä toimistotiloille ja vastaaville hiljaisille työtiloille 28 dB.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Rakennuspaikat on esitetty rakennusalojen ja rakentamistapa on määritelty kaavamääräyksin. Asemakaavaan liittyy havainnepiirros kaavan mukaisesta rakentamisesta.



Nykyiset johdot.

Tekninen huolto

Tontit liittyvät nykyiseen kunnallistekniikkaan

- vesijohto
- jätevesiviemäri
- hulevesiviemäri
- tietoliikenne
- sähkö

Varistonmäeltä valuvien pintavesien johtamisesta tonttien läpi Varistontien hulevesiviemäriin annetaan kaavamääräys.

Nimistö

- **Latopolku, Ladustigen**, 1975, Variston heinänkorjuuaiheesta.
- **Varistonmäki, Varistobacken**, 1975, vanhasta niityn nimestä 1691 waristå Engen, waristo Nijtu, 1824 Waristo Ängen, 1944 Variston. Ulpu Lehden (1978) mukaan nimi johtuisi niityllä olleista heinävarastoista. Loppuosa –sto ilmaisee monikkoa. Niityllä on ollut Hämeenkylässä joka talolla oma latonsa, varastonsa.
- **Varistontie, Varistovägen**, 1975 nykyiselle kadulle. Nimi on ollut käytössä jo 1964 Niittäjäntien nimenä.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

- **Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen:** Metsään kokoojakadun varrelle rakennetaan omakotitaloja. Virkistysalue pienenee.
- **Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan:** Osa puistoa kaavoitetaan asuinkortteliksi. Leikkipuistotoiminnan varaus poistuu.
- **Vaikutukset suhteessa rakennettuun ympäristöön:** Alueelle rakennetaan kuusi uutta omakotitaloa.
- **Vaikutukset suhteessa luonnonympäristöön:** Korttelialueen osalta luonnonympäristö muuttuu rakennetuiksi tonteiksi pihoineen.
- **Liikenteelliset vaikutukset:** Uusien asuntojen liikennetuotos on noin 18 ajon/vrk, millä ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen.
- **Sosiaaliset vaikutukset** Virkistyskäytössä olevaa yleistä aluetta muuttuu osin yksityisiksi tonteiksi, mutta yhteys puistoon säilyy myös Varistontieltä. Isojen asuntojen rakentaminen tuottaa asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa ihmisten asuinoloja. Rakentaminen tarjoaa työtä.

6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavaan ei liity maankäytösopimusta, koska maa on kaupungin. Tontit myydään tai vuokrataan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä. Rakennusluvista tulee ilmoittaa naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Syksyllä 2015 ulkovalaistuskeskus siirretään muuntajan eteläpuolelle ja katuvalaistus rakennetaan niin, että valaisimet eivät osu tonttiliittymien kohdalle.

Vantaalla 12.10.2015

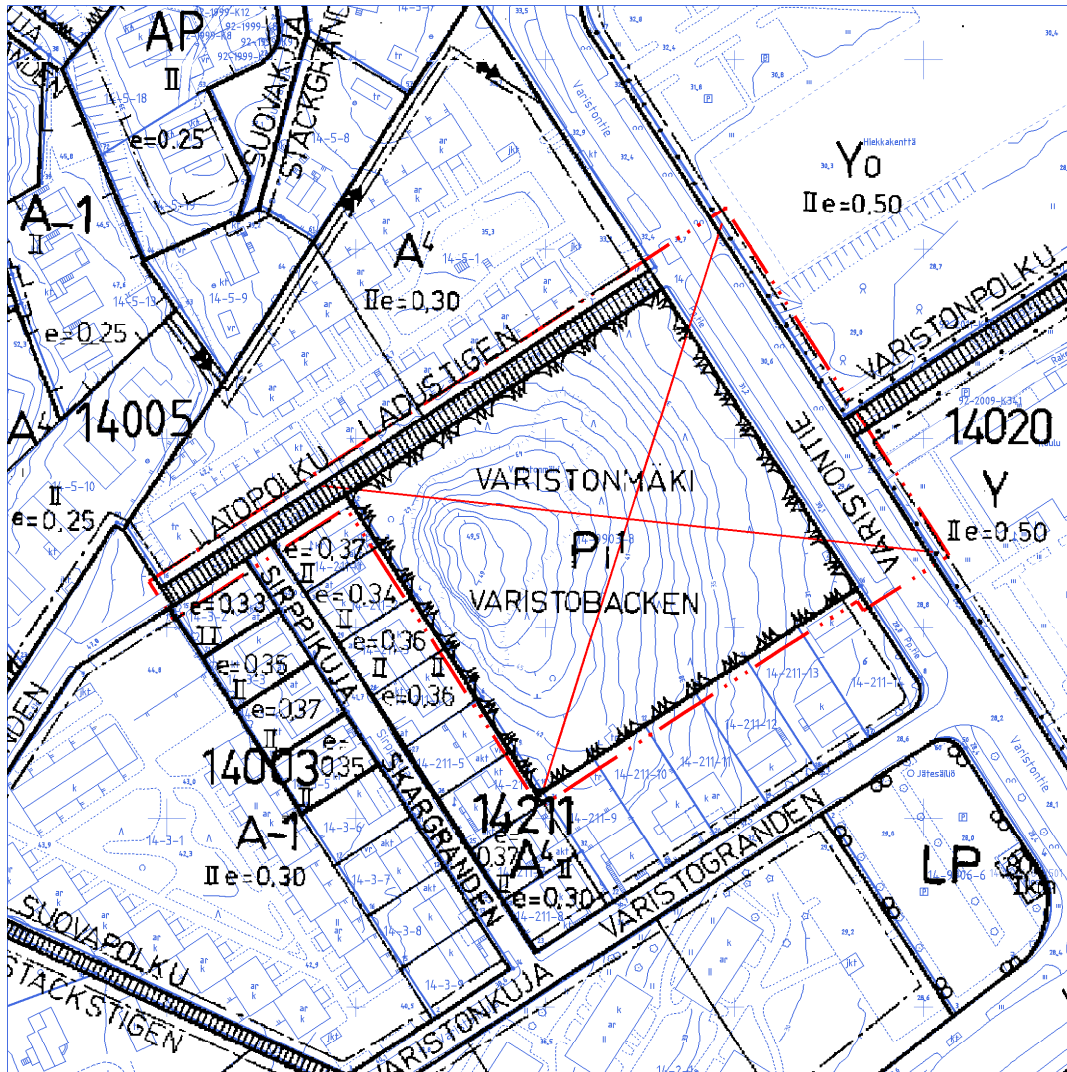
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö



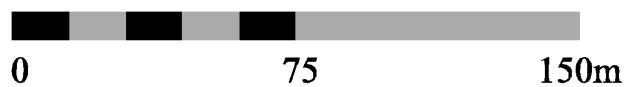
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Laatijan yhteystiedot:
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto
Kielotie 28, 01300 Vantaa
p. 09 8392 2675
timo.kallaluoto@vantaa.fi

Asemakaavan muutosehdotus



POISTETTAVAT MERKINNÄT





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

002273

12.10.2015

683489,684489,68349,684490

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 14**VARISTO**

Asemakaavan muutos

Kortteli 14221

sekä katu- ja virkistysalueet.

(Kumoutuvan asemakaavan kortteli
14221 sekä katu- ja virkistysalueet.)

Tonttijako

Kortteli 14221

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 14**VARISTORNA**

Ändring av detaljplanen

Kvarteren 14221

samt gatue- och rekreationsområdena.
(Kvarter 14221 samt gatue- och rekreations-
områdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning

Kvarteret 14221

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

A

Asuinrakennusten korttelialue.

Ensimmäisessä kerroksessa saa olla ympäristöä häiritse-
mätöntä liike-, toimisto- tai työtilaa enintään 25 % rakennus-
oikeudesta.

Kattomateriaalin tulee olla harmaa kattotiili.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoja, rakennuksen
harjan tulee olla Varistontien suuntainen.

Kattokaltevuuden tulee olla 1:2.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Rakennuksen räystäät, salaojat, routasuojauksen ja
vastaavat rakenteet saa sijoittaa naapuritontin puolelle.Julkisivumateriaalin tulee olla lämminsävyinen rappaus,
ei musta, harmaa eikä valkoinen.

Alueella ei saa käyttää asfalttipeitteitä.

Varistonmäeltä valuvat pintavedet on johdettava Varistontien
hulevesiviemäriin.Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja katumelua vas-
taan on oltava vähintään 32 dB, liike- ja toimistotiloissa
vähintään 28 dB.Tontit on aidattava puistoa ja muita tontteja vastaan 1,0 m
korkealla puuaidalla.Tontille ajo tulee sijoittaa niin, että katupuita ei tarvitse
poistaa.

Autopaikkoja on varattava vähintään 2 autopaikkaa / tontti.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

I första våningen får vara affärs-, kontors-, eller arbets-
utrymmen, som inte stör omgivningen, högst 25 % av
byggnadsrätten.

Takmaterialen ska vara grå taktegel.

I byggnaderna ska användas åstak, åsen ska vara i Varisto-
vägens riktning.

Taklutningen ska vara 1:2.

Byggnaderna ska ha öppen takfot.

Byggnadens takfot däckdike, tjälskydd och motsvarande
strukturer får placeras på granntomts sida.Ytvatten som rinner från Varistobacken ska ledas till
Varistovägens dagvattensavloppet.

På området får inte användas asfaltbeläggning.

Ytvatten som rinner från Varistobacken ska ledas till
Varistovägens dagvattensavloppet.Bostädernas ljudisolering ΔL mot flyg- och gatubuller ska
vara minst 32 dB, i affärs- och kontorsutrymmen minst 28 dB.Tomterna ska inhägnas mot parken och andra tomterna
med 1,0 meter högt trästaket.Körning till tomtens ska placeras så, att gatuträd behövs
inte rivas.

Bilplatser ska reserveras minst 2 bilplats / tomt.



Puisto.

Park.



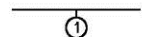
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa - alueen raja.

Gräns för delområde.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.



Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.



Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.



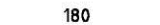
Korttelin numero.

Kvartersnummer.



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

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



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.



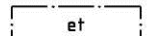
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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



Rakennusala.

Byggnadsyta.



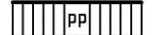
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.



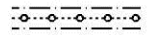
Katu.

Gata.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Pekka Tervonen
Kaupungegeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	15.09.2015
Kaavan nimi	002273 Varisto		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.06.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002273
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2489	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2489

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,2489	100,0	1080	0,09	0,0000	1080
A yhteensä	0,2611	20,9	1080	0,41	0,2611	1080
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6730	53,9	0		-0,2670	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3148	25,2	0		0,0059	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,2489	100,0	1080	0,09	0,0000	1080
A yhteensä	0,2611	20,9	1080	0,41	0,2611	1080
A	0,2611	100,0	1080	0,41	0,2611	1080
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6730	53,9	0		-0,2670	0
VP	0,6730	100,0	0		-0,2670	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3148	25,2	0		0,0059	0
Kadut	0,2222	70,6	0		0,0059	0
Kev.liik.kadut	0,0926	29,4	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



14 § Asemakaavamuutos 002268, 41 Viinikkala / Tikkurilantie 143 - 147 / TLA

VD/1399/10.02.04.01/2015

LV/TLA/TKA/SRU

Liikennevirasto hakee liian pieneksi osoittautuneen Kehäradan kuilualueen laajennusta, jotta alue voidaan lunastaa valtiolle. Oy Schenker East Ab ja Finavia Oyj hakevat TKT-korttelin ja lentokenttäalueen rajojen muutoksia maakaupan ja tilusvaihdon perusteella, mm. lentokentän huoltotien rakentamiseksi.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 41250 ja liikennealuetta kaupunginosissa 41 Viinikkala ja 53 Lentokenttä.

Alue sijainti

Tikkurilantie 143 - 147

Kaavan hakija

Liikennevirasto / Kehärata-projekti 10.2.2015

Kaavaan liitetyt hakemukset

002276 Oy Schenker East Ab 23.6.2015

002278 Finavia Oyj 3.7.2015

Maanomistus

Kiinteistö Oy Varastohotelli / Oy Schenker East Ab ja Finavia Oyj.

Kaavan valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä hakijoiden asemapiirrosten pohjalta.

Hakemusten sisältö

- **Liikennevirasto / Kehärata-projekti** hakee asemakaavamuutosta Kytökallion kuilun alueen laajentamiseksi 85 m², jolloin alueelle voidaan perustaa käyttöoikeus. Asemakaavaan varattu alue on osoittautunut liian pieneksi. Kuilu on jo rakennettu ja laajennusalueeseen on jo vuokrasopimus.
- **Oy Schenker East Ab** hakee kaavamuutosta tontin laajentamiseksi 716 m² nykyiselle lentokenttäalueelle, perusteena maakauppa.
- **Finavia Oyj** hakee kaavamuutosta tilusvaihtosopimuksen mukaisesti TKT-alueesta lentokenttäalueeksi LL, joka tarvitaan lentokentän huoltoteiden rakentamiseen.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta TT ja lentomeluvyöhykettä m1. Alueelle on merkitty Kehäradan tunneliosuus.

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten kortteli- aluetta TKT, jolla on tonttitehokkuus on $e = 0,60$. Lisäksi alueeseen sisältyy lentokenttäaluetta LL.

Kehäradan kuilua varten asemakaavassa on ohjeellinen merkintä maph: "Ohjeellinen tila, johon saadaan sijoittaa maanalaisista tiloista maanpinnalle tai rakennukseen johtavan portaan, hissi-yhteyden, hätäpoistumistien, ilmanvaihtokuilun ja näihin liittyvät tilat suojavyöhykkeineen." Lisäksi maanalaisista tilaa (maph) koskee seuraava määräys: "Maanpäälliset rakenteet on sovittava kaupunkikuvaan ja ympäristöön."

Alueella on Oy Schenker East Ab:n logistiikkaterminaali toimistoineen ja Kehäradan huoltorakennus.



Asemakaavamuutoksessa maph-alueen rajausta laajennetaan 85 m² ja alue määritellään sitovalla rajauksella. TKT-korttelin ja LL-alueen rajat muutetaan haetulla tavalla. TKT-kortteliin merkitään nykyinen rakennusoikeus 90 430 k-m². Muut kaavamerkinnot ja määräykset säilyvät ennallaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat tehtiin 14.6.2015 ja 30.7.2015.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 14.3.2015 ja Vantaan Sanomissa 8.8.2015.

Yleisötilaisuus ei ollut tarpeen.

Mielipiteissä (9 kpl) kaavamuutosta ei vastustettu.

Mielipiteet on esitetty kaavaselostuksessa.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 12.10.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002268, 41 Viinikkala / Tikkurilantie 143 – 147,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 3 (8 000 €) ja todetaan, että hakijat Liikennevirasto, Oy Schenker East Ab ja Finavia Oyj maksavat muutoskustannukset 1/3 kukin (2 666,67 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 12.10.2015

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. (09) 8392 2675,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Tikkurilantie 143 – 147



Asemakaavan muutoksen selostus,
joka koskee 12.10.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002268

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos

Vantaan kaupungin
kaupunginosa 41 Viinikkala
osa korttelia 41250

kaupunginosa 53 Lentokenttä
liikennealuetta

Kaava-alueen sijainti

Tikkurilantie 143 – 147



Sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä



Kehäradan kuilurakennus.

TKa 21.7.2015

Liikennevirasto / Kehärata-projekti hakee asemakaavamuutosta Kytökallion kuilun alueen laajentamiseksi 85 m², jolloin alueelle voidaan perustaa käyttö-oikeus. Asemakaavaan varattu alue on osoittautunut liian pieneksi. Kuilu on jo rakennettu ja laajennusalueeseen on jo vuokrasopimus.

Oy Schenker East Ab hakee kaavamuutosta tontin laajentamiseksi 716 m² nykyiselle lentokenttäalueelle, perusteena maakauppa.

Finavia Oyj hakee kaavamuutosta tilusvaihtosopimuksen mukaisesti TKT-alueesta lentokenttäalueeksi LL, joka tarvitaan huoltoteiden rakentamiseen.

Yleiskaavassa alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta TT ja lentomeluvyöhykettä m1. Alueelle on merkitty Kehäradan tunneliosuus.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta TKT, tonttitehokkuus on $e = 0,60$. Lisäksi alueeseen sisältyy lentokenttäaluetta LL.

Kuilua varten on ohjeellinen merkintä maph: "Ohjeellinen tila, johon saadaan sijoittaa maanalaisista tiloista maanpinnalle tai rakennukseen johtavan portaan, hissiyhteyden, hätäpoistumistien, ilmanvaihtokuilun ja näihin liittyvät tilat suojavyöhykkeineen." Lisäksi maanalaista tilaa (maph) koskee seuraava määräys: "Maanpäälliset rakenteet on sovittava kaupunkikuvaan ja ympäristöön."

Asemakaavamuutoksessa maph-alueen rajausta laajennetaan 85 m² ja alue määritellään sitovalla rajauksella. TKT-korttelin ja LL-alueen rajat muutetaan haetulla tavalla. TKT-kortteliin merkitään nykyinen rakennusoikeus 90 430 k-m². Muut kaavamerkinnot ja määräykset säilyvät ennallaan.

3. Lähtökohdat

■ Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Yritysaluetta. Maan alla kulkee Kehärata, joka avattiin liikenteelle 1.7.2015. Tontilla on Kehäradan kuilurakennus.

Luonnonympäristö

Pääosin rakennettua ympäristöä. Ei inventoituja luontokohteita.

Rakennettu ympäristö

Alueella on Oy Schenker East Ab:n logistiikkaterminaali toimistoineen sekä Kehäradan kuilurakennus.

TKT-alueen tonttitehokkuus on $e = 0,60$, tontin 41-250-5 pinta-ala 150 717 m² ja siitä laskettu rakennusoikeus 90 430 k-m², josta on käytetty 51 964 k-m². Rakennusoikeutta on jäljellä 38 466 k-m². Alueella on kahdeksan rakennusta.

Nro	Rakennus	Valmistunut	Kerrosala k-m ²
002	yhdyskuntatekniikan rakennus (Kytökallion kuilu)	vireillä	0
003	teollisuustalo	1992	39
007	varastorakennus	1989	2 579
009	kauppavarasto	vireillä	29 058
010	kauppavarasto	vireillä	3 398
011	toimistorakennus	vireillä	8 648
012	liikennetalo	vireillä	68
013	pysäköintitalo	vireillä	8 174
Yhteensä			51 964

Liikenne

- **Autoliikenne:** Tikkurilantien liikennemäärä oli 7 672 ajon/vrk v. 2013.
- **Joukkoliikenne:** Aviapoliksen rautatieasema (1 km) ja Tikkurilantien bussit.
- **Kevyt liikenne:** Tikkurilantien kevyen liikenteen raitit.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Ei ole.

Tekninen huolto

Valmis kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- Lentomelu

Lentomelutaso Lden ylittää 60 dB. Tämä edellyttää toimistotiloissa ja muissa hiljaisissa työtiloissa ΔL 35 dB ääneneristävyyttä, mikä määrätään voimassa olevassa asemakaavassa. Ilmailulaitos 4.12.2002; Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010 § 57.

- Tie- ja katumelu

Alueen tie- ja katumelutaso ylittää Tikkurilantien vieressä 60 dB (2011, päivä), mikä edellyttää ΔL 30 dB ääneneristävyyttä. Lentomelu on määräävä.

Vantaan ympäristökeskus 2012; Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010 § 57.

Maanomistus

Tontin 41-250-5 omistaa Kiinteistö Oy Varastohotelli / Oy Schenker East Ab. Määräalat 422-1-21-M501 ja 423-5-20 M502 omistaa Finavia Oyj.

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

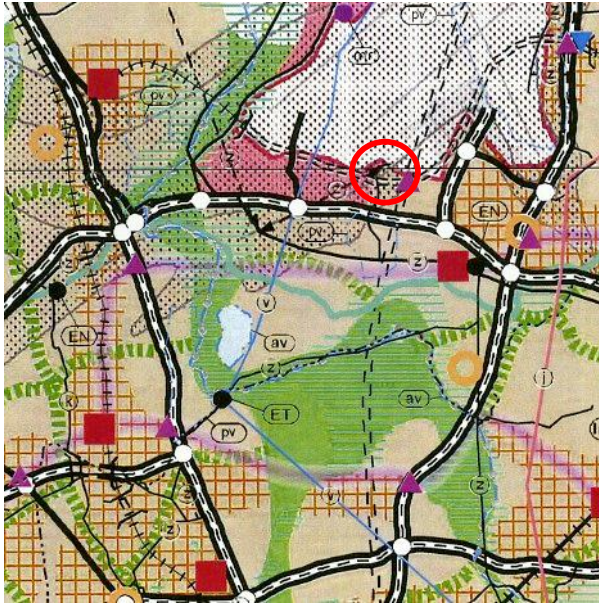
Kehärata ja Helsinki-Vantaan lentoasema kuuluvat valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, Valtioneuvosto 13.11.2008.

→ Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on lentomelualue. Kaavaan on merkitty kehäradan tunneliosuus ja sähkölinja. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alue on työpaikka-aluea.

→ Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viherysteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Liikennetunneli.
- Raakavesitunneli.
- 400 kV voimalinja.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta TT ja lentomeluvyöhykettä m1. Alueelle on osoitettu Kehäradan tunneliosuus, joka on rakennettu pohjoisemmaksi.

→ Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



Vantaan yleiskaava.

- LL Lentoliikenteen alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- T Teollisuus- ja varastoalue.
- TP Työpaikka-alue
- TT Ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alue.
- (m1)- Lentomeluvyöhyke 1 (Lden yli 60 dB)
- (tu)- Liikenneväylän tunneliosuus.
- (Z1)- Voimansiirtolinja, 110 kV.
- (v)- Raakavesitunneli.
- o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Kaavamuutosalueen raja.



Panoraama Tikkurilantieltä.

TKa 21.7.2015

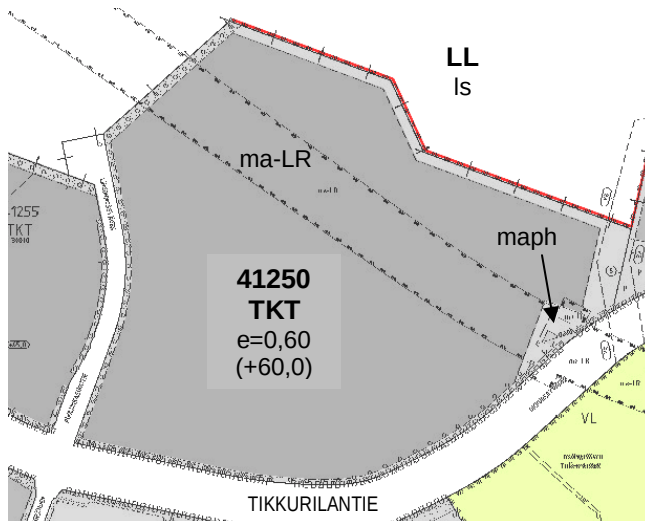
Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 002059, Kv 23.8.2010, voimaan 13.10.2010.

Asemakaavassa kortteli 41250 on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta TKT, tonttitehokkuus on $e = 0,60$. Sen pohjoispuolella on lentokenttäaluetta LL.

Kehäradan kuilua varten asemakaavassa on ohjeellinen merkintä maph: "Ohjeellinen tila, johon saadaan sijoittaa maanalaisista tiloista maanpinnalle tai rakennukseen johtavan portaan, hissiyhteyden, hätäpoistumistien, ilmanvaihtokuilun ja näihin liittyvät tekniset tilat suojavyöhykkeineen."

Lisäksi maanalaisista tilaa (maph) koskee seuraava määräys: "Maanpäälliset rakenteet on sovitettava kaupunkikuvaan ja ympäristöön."



Ajantasa-asemakaava.

LL	Lentokenttäalue.
TKT	Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue.
41250	Korttelin numero.
$e=0,60$	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
Is	Ohjeellinen lentotoiminnan suoja-alue, jolle saa rakentaa rakennuksia teknisille laitteille.
ma-LR	Maanalainen rautatietunneli.
maph	Ohjeellinen tila, johon saadaan sijoittaa maanalaisista tiloista maanpinnalle tai rakennukseen johtavan portaan, hissiyhteyden, hätäpoistumistien, ilmanvaihtokuilun ja näihin liittyvät tekniset tilat suojavyöhykkeineen.

Karttoja, kaavoja ja ilmakuvia voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Ilmakuva rakennusvaiheesta (2014). ○ Kuilurakennus.

Kaavamuutoshakemukset perusteluineen

1. **Liikennevirasto / Kehärata-projekti** haki 10.2.2015 kaavamuutosta siten, että Kytökallion pystykuilun aluetta laajennetaan 85 m² ja sen ohjeellinen alue muutetaan sitovaksi. Kuilu on jo rakennettu. Kaavamuutos tarvitaan alueen lunastamiseksi valtiolle. (Kaavamuutoshakemus nro 002268)

Liikenneviraston hakemuksen perustelut

- Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa käyttöoikeuden perustaminen Kehäradan Kytökallion kuilua varten tarvittavaan alueeseen.
- Kehärataa varten tarvittavien alueiden maanhankinta perustuu voimassa oleviin Kehäradan asemakaavoihin ja maanalaisiin asemakaavoihin. Kytökallion kuilun kohdalla lunastus perustuu asemakaavaan 002059, joka on tullut voimaan 30.10.2010.
- Kaavan mukaisiin ma-LR ja maph-alueisiin on perustettu lunastustoimituksessa TN:o 2011-387413 ratelain 48 §:n mukainen käyttöoikeus.
- Kaavassa kuilua varten tarkoitettu maph-alue on osoittautunut noin 85 m² liian pieneksi. Liikenneviraston ja tontin 92-41-250-5 omistajan Kiinteistö Oy Varastohotelli c/o Oy Schenker East Ab:n välillä on tullut 2.9.2013 voimaan vuokrasopimus, jonka perusteella Liikennevirasto hallinnoi lisäaluetta kunnes sen lunastaminen käyttöoikeudella on mahdollista. Käyttöoikeuden lunastamisen edellytyksenä on asemakaavan muuttaminen tässä hakemuksessa esitetyllä tavalla toteutunutta ratkaisua vastaavaksi.

2. **Oy Schenker East Ab** haki 23.6.2015 kaavamuutosta tontin 41-250-5 laajentamiseksi 716 m² nykyiselle lentokenttäalueelle, perusteena Finavia Oyj:n ja Oy Schenker East Ab:n välinen maakauppa.
(Kaavamuutoshakemus nro 002276)
3. **Finavia Oyj** haki 3.7.2015 kaavamuutosta siten, että tilusvaihtosopimuksen alue A esitetään osaksi tonttia 92-41-250-5 TKT-alueeksi ja alue B esitetään lentokenttäalueeksi LL, jonka Finavia Oyj tarvitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman tarpeisiin huoltoteiden rakentamiseen. Tilusvaihdon alueet A ja B ovat kumpikin 1788,4 m²:n suuruisia.
(Kaavamuutoshakemus nro 002278)

Hakemukset kohdistuvat samaan tonttiin, joten ne käsitellään yhdessä.

Ennakkoneuvottelut

Liikenneviraston asiamies neuvotteli kaavamuutoksesta sähköpostitse 10.6.2014 ja 17.6.2014.

Suunnitteluohjelma

Kaavatyö sisältyi kaupunkisuunnittelun työohjelmaan, kaupunkisuunnittelulautakunta 14.2.2015.

Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus Liikenneviraston hakemuksen osalta

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin 16.4.2015, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielenpitoet pyydettiin kirjaamoon 7.5.2015 mennessä.
- **Vireille tulo** ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 14.3.2015 (MRL 63 §).
- **Aluearkkitehti** oli tavattavissa myös puhelimitse.
- **Osallisia** kaavoituksessa olivat hakija (Liikennevirasto), maanomistajat, naapurit, kaupunginosan asukkaat, työntekijät ja yhdistykset, kunnan jäsenet, kaupungin viranomaiset, Liikennevirasto, Ratahallintokeskus, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia, HSY ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Ensimmäisessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 29.4.2015:
Ei kommentoitavaa.

2. Vantaan kaupunginmuseo, 5.5.2015:
Suunnittelualueella sijaitsee kuulun lisäksi kauppavarastoja ja pysäköintitalo. Kyseiset rakennukset eivät kuulu Vantaan kaupungin rakennusperintökohteiden joukkoon. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

3. KVA Arkkitehdit Oy, Erki Valdre, sähköposti 5.5.2015
DB Schenker (Tikkurilantie 147) ja Finavia Oyj ovat sopineet keskenään maakaupasta, jolla siirretään 4 m leveä maankaistale heidän yhteisellä rajalla (lähellä Kytökalliota) Finavialta Schenkerille.

➔ *Lähetetty kaavamuutoshakemuslomake, järjestetty uusi osallistuminen.*

4. Museovirasto, 8.5.2015:

Kaavamuutosalueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaiilla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot perustuvat arkeologisen kulttuuriperinnön inventointeihin, jotka tehtiin vuosina 2000 ja 2005. Näin ollen Museovirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaavaa ei ole myöskään tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausunnolle sen myöhemmissä valmisteluvaiheissa.

5. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 12.5.2015:

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

Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus kaikkien hakemusten osalta

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin 30.7.2015, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 31.8.2015 mennessä.
- **Vireille tulo** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 8. – 9.8.2015.
- **Osallisia** kaavoituksessa olivat hakijat (Liikennevirasto, Oy Schenker East Ab, Finavia Oyj), maanomistajat, naapurit, kaupunginosan asukkaat, työntekijät ja yhdistykset, kunnan jäsenet, kaupungin viranomaiset, Ratahallintokeskus, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia, HSY ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Toisessa osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

6. Museovirasto, 5.8.2015, saapunut 6.8.2015:

Kaavamuutosalueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoitettavia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot perustuvat vuosina 2000 ja 2006 tehtyihin arkeologisiin inventointeihin. Näin ollen Museovirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

7. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 17.8.2015: Ei huomautettavaa.

8. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 27.8.2015:

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

9. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 28.8.2015, saapunut

31.8.2015: Ei huomautettavaa.

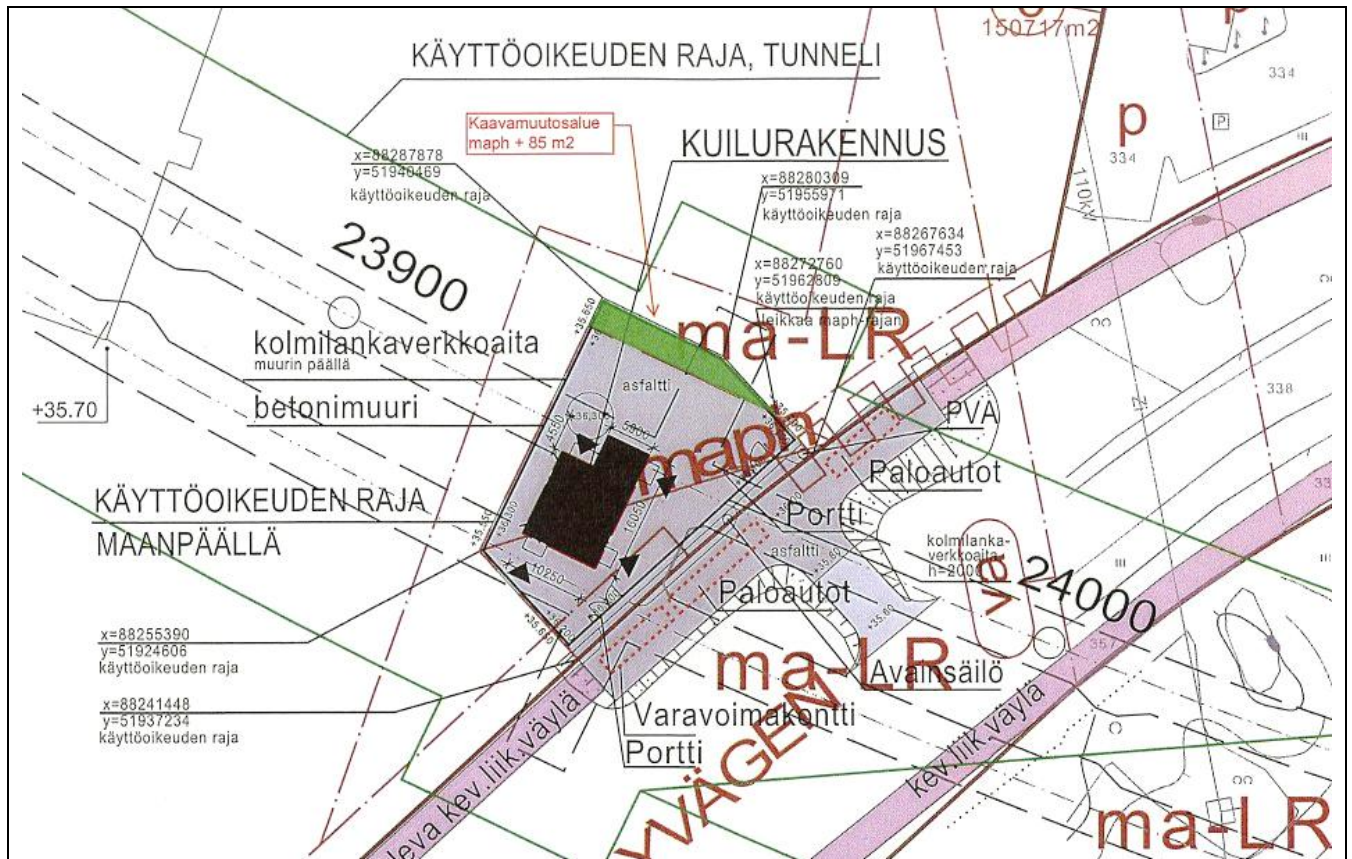
MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

Ei ollut tarpeen.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

- **Vantaan kaupungilta** kaavoitukseen osallistuivat aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*, tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö* ja suunnitteluavustaja *Vuokko Rova*.
- **Liikennevirastoa** edusti hakijana *Juha Kansonen* ja asiamiehenä *LandPro Oy / Katja Palmu*.
- **Oy Schenker East Ab:n** asiamiehenä toimivat *Schenker / Jussi Tervahauta* ja *KVA Arkkitehdit Oy / Erki Valdre*.
- **Finavia Oyj:n** asiamiehenä toimi *Hannu Salomaa*.

5. Asemakaavan kuvaus



Liikenneviraston kaavamuutoshakemuksen liitekarta. Maanpäällinen lunastusalue.

Kaavaratkaisu

Kehäradan kuilun maph-alueen rajausta laajennetaan haetulla tavalla 85 m² ja alue määritellään sitovalla rajauksella.

TKT-korttelin ja LL-alueen rajat muutetaan haetuilla tavoilla, jolloin TKT-kortteli laajenee osin lentokenttäalueelle LL ja lentokenttäalue laajenee osin TKT-kortteliin. TKT-kortteliin merkitään nykyinen rakennusoikeus 90 430 k-m². Muut kaavamerkinnot ja määräykset säilyvät ennallaan.

Kaavaratkaisun perustelut

Nykyinen kuilun alue on osoittautunut liian pieneksi. Kaavamuutos tarvitaan, jotta alue voidaan lunastaa valtiolle.

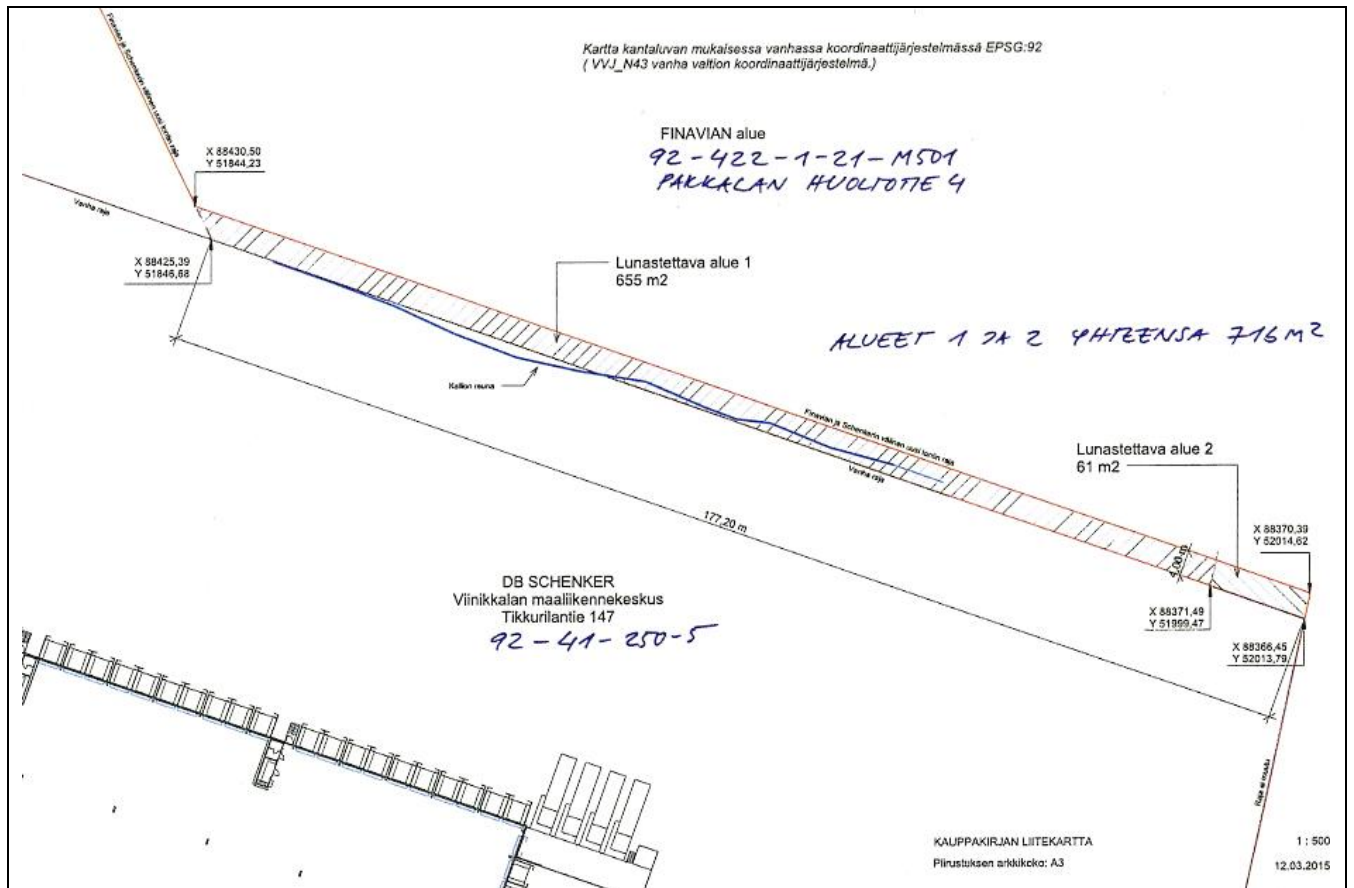
TKT-korttelin ja LL-alueen rajojen muutokset perustuvat Oy Schenker East Ab:n ja Finavia Oyj:n maakauppaan ja tilusvaihtoon.

Ympäristön häiriötekijät

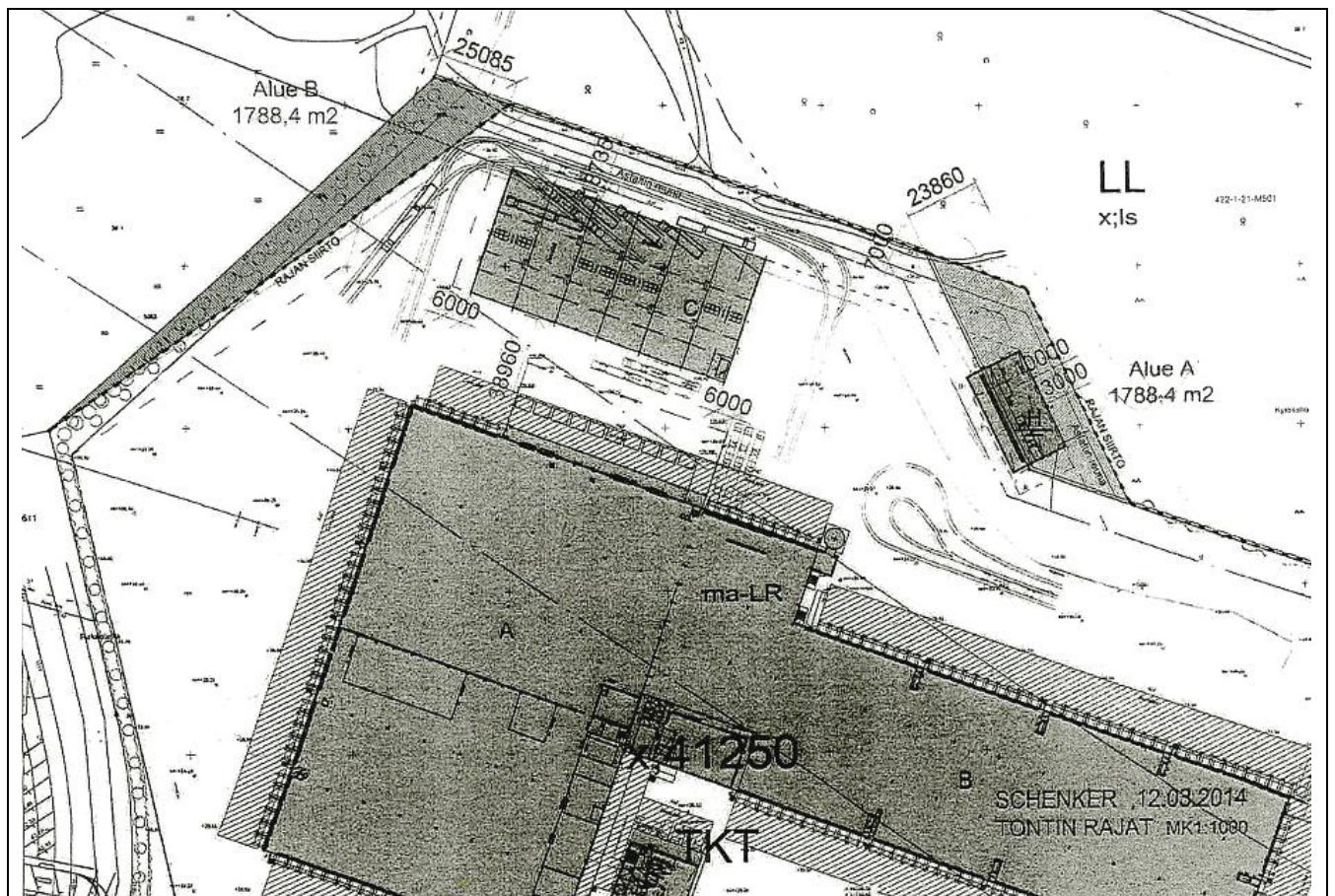
Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen osalta ääneneristävyydeksi lento- ja tieliikennemelua vastaan määrätään nykyinen ΔL 35 dB.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

Maankäytön toimivuus paranee, millä ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön.



Oyj Schenker East Ab:n kaavamuutoshakemuksen liitekartta. Tontin laajennus.



Finavia Oyj:n kaavamuutoshakemuksen liitekartta. Maanvaihto.

6. Asemakaavan toteutus



Kehärata ja sen kuilurakennus ovat valmiit.

TKa 21.7.2015

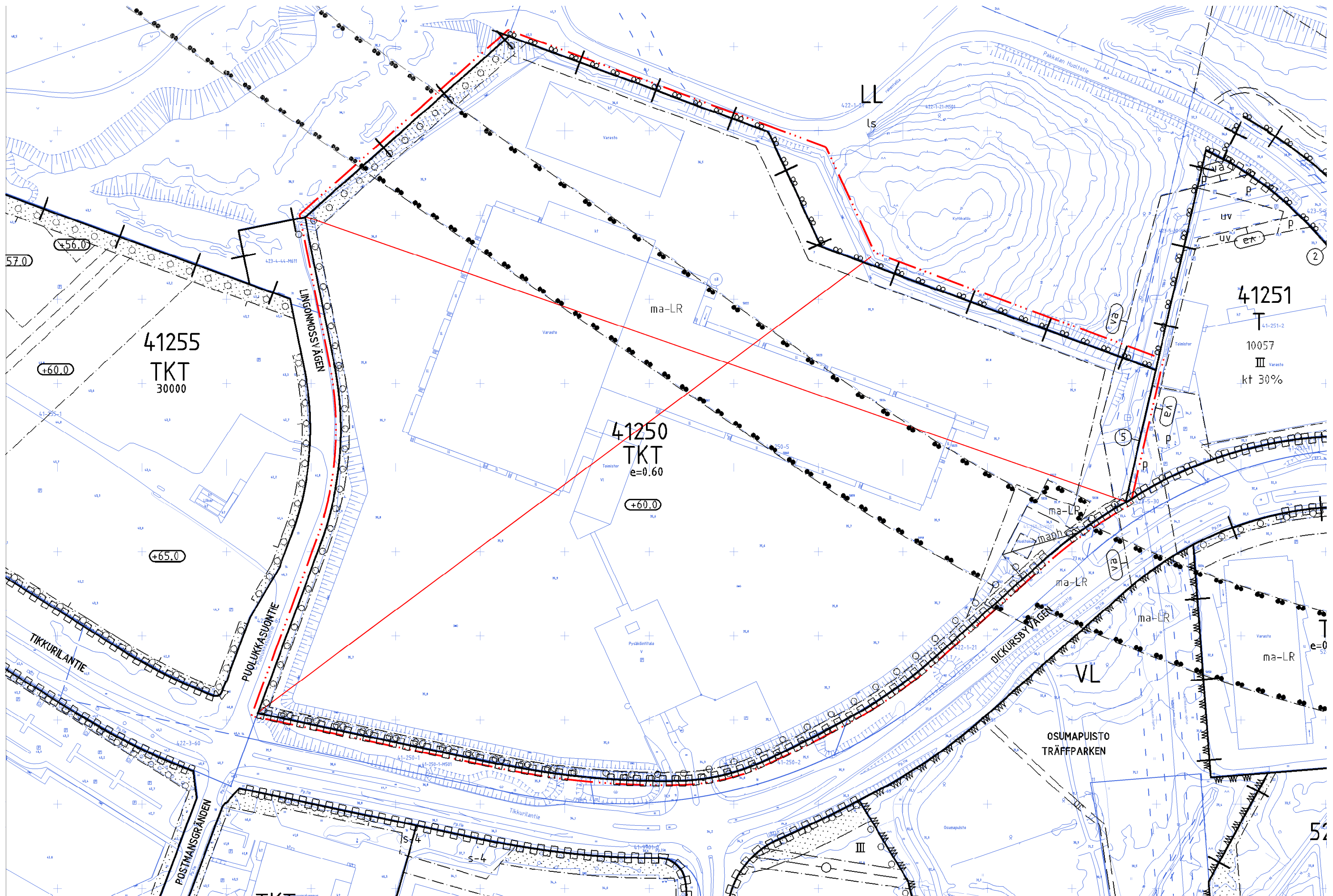
Kuilualueen toteuttaa Liikennevirasto.
Finavia Oyj:n ja Oy Schenker East Ab:n kesken on tehty maakauppa ja tilus-
vaihtosopimus.
Maankäyttösopimusta kaupungin kanssa ei tarvita.

Vantaalla 12.10.2015

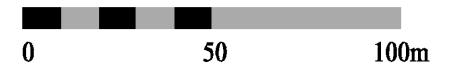
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

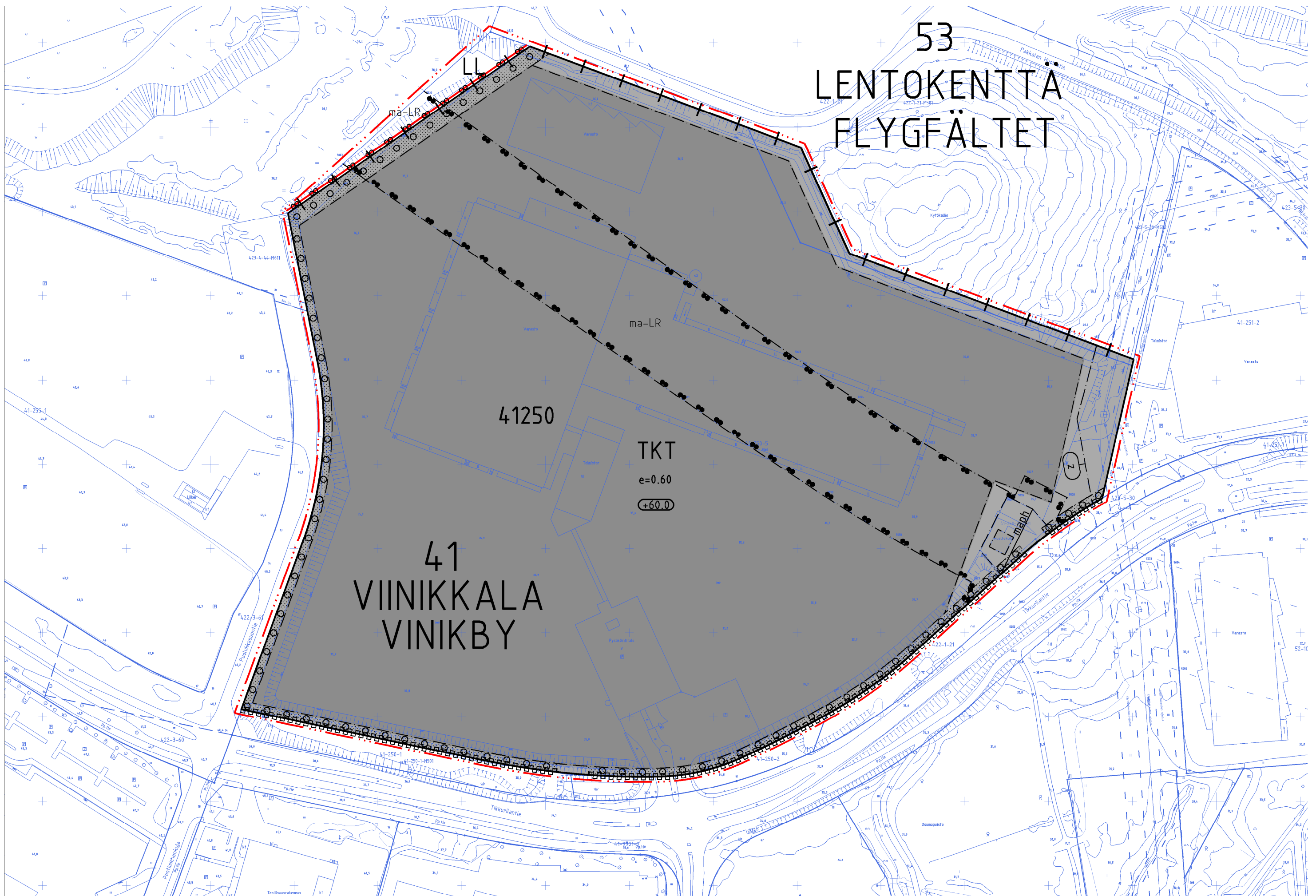
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Laatijan yhteystiedot:
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu,
Timo Kallaluoto
Kielotie 28, 01300 Vantaa
p. (09) 8392 2675
timo.kallaluoto@vantaa.fi



POISTETTAVAT MERKINNÄT





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 50 100m

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002268
411900ma

Päiväys
Datum

12.10.2015

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

687496, 688496 1 / 3

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 41

VIINIKKALA

Asemakaavan muutos
Kortteli 41250 sekä
kaupunginosan raja.

Kaupunginosa 53

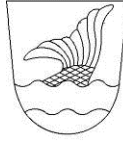
LENTOKENTTÄ

Asemakaavan muutos
Liikennealuetta sekä
kaupunginosan raja.

Kaupunginosat 41 Viinikkala ja
53 Lentokenttä

Maanalainen asemakaava
Rautatietunneli.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 41

VINIKBY

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 41250 samt
stadsdelsgräns.

Stadsdel 53

FLYGFÄLTET

Ändring av detaljplanen
Trafikområde samt
stadsdelsgräns.

Stadsdelen 41 Vinikby och
53 Flygfältet

Underjordisk detaljplan
Järnvägstunnel.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten kortteli-
alue.

Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäi-
sesti läpäistä lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Lentoesteiden korkeusrajoituspinnat sijaitsevat asema-
kaava-alueella rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan
korkeusasemaa ylempänä.

Lentoesteiden korkeusrajoituspinnat muuttuvat lineaari-
sesti rajoituslinjojen välillä.

Toimistotilojen ja vastaavien tilojen ulkokuo-
ren ääneneristys lentoliikennemelua vastaan on oltava
vähintään 35 dB.

Avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vä-
hintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä ai-
dalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyö-
hykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen
alueeseen rajoitulta osaltaan.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä va-
rastointiin tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Henkilöautopaikat on jaettava puu- ja pensastutuksiin
enintään 500 neliömetrin suuruisiin osiin.

Alueen rakentamisessa ja muussa maankäytössä tulee
ottaa huomioon alueelle sijoitettavan rautatietunnelin
asettamat rajoitukset.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Teollisuus	1 autopaikka/ 100 krs-m ²
Varastot	1 autopaikka/ 150 krs-m ²
Toimistot	1 autopaikka/ 50 krs-m ²
Näyttelytilat	1 autopaikka/ 30 krs-m ²

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för industri-, lager- och kontors-
byggnader.

Ingen konstruktion, anordning eller antenn får ens tillfälligt
överstiga flyghindrens höjdbegränsningsstyr.

På detaljplaneområdet ligger flyghindrens höjdbegräns-
ningsstyr högre upp jämfört med den högsta punkten
i byggnadens yttertak.

Flyghindrens höjdbegränsningsstyr förändras lineärt mel-
lan begränsningslinjerna.

Ljudisoleringen mot flygtrafikbuller ska i kontorslokaler
och motsvarande tysta arbetslokaler ytterhölje uppgå till
minst 35 dB.

Den del av tomten som används för öppen lagring ska
avgränsas med ett minst två meter högt insynshindrande
staket eller en planteringszon bestående av träd och bus-
kar för den del som angränsar till ett trafik-, gatu-, park-
eller annat allmänt område.

På de delar av tomten som lämnas obbyggda och som inte an-
vänds till lagerföring eller trafik, ska det finnas träd och buskar.

Personbilsplatserna ska med träd- och buskplanteringar
delas upp i högst 500 kvadratmeter stora delar.

I byggandet av området och i övrig markanvändning ska
begränsningarna som sätts av den järnvägstunnel som
placeras i området tas i beaktande.

Minimiantalet bilplatser:

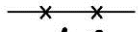
Industri	1 bilplats/ 100 m ² -vy
Lager	1 bilplats/ 150 m ² -vy
Kontor	1 bilplats/ 50 m ² -vy
Utställningslokaler	1 bilplats/ 30 m ² -vy

**Lentokenttäalue.**

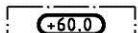
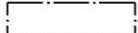
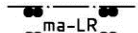
Lentokenttäalue, jolle saa rakentaa lentomatkustajille tarpeellisia yleisörakennuksia, ilmailutoimintaan välittömästi liittyviä toimisto-, hallinto-, teollisuus- ja varastorakennuksia ja -rakennelmia sekä ilmailuopiston ja työsiirtolan. Alueelle saa rakentaa myös edellä mainittujen toimintojen vaatimalle henkilökunnalle tarpeellisia liikerakennuksia ja sosiaalista toimintaa palvelevia rakennuksia.

Asuinrakennuksia saa rakentaa vain sellaisissa hälytys- ja vastaavissa tehtävissä toimivaa henkilökuntaa varten, jonka asuminen alueella on työn luonteen vuoksi välttämätöntä. Asuinrakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia ja asuntoa koti on varattava vähintään 30 m² ulko-oleskelu- ja leikkitilaa. Asuinhuoneiden, keittiötä lukuunottamatta, ulkokuoren (ikkunat, ulkoseinät, yläpohja) äänen-eristyksen lentoliikenteen melua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Rakennusten julkisivukorkeus saa olla enintään 35 m.

**Kaupunginosan raja.****Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.****Osa - alueen raja.****Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.****Kaupunginosan numero.****Kaupunginosan nimi.****Korttelin numero.**

e=0.60

**Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.****Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.****Rakennusala.****Alueen osa, johon saadaan sijoittaa maanalaisista tiloista maanpinnalle tai rakennukseen johtavan portaan, hissiyhteyden, hätäpoistumistien, ilmanvaihtokuilun ja näihin liittyvät tekniset tilat suojavyöhykkeineen.****Maanalainen rautatietunneli.**

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä puistoille, kaduille tai tekniselle verkostolle.

Rata tulee suunnitella ja rakentaa niin, ettei junaliikenne aiheuta haitallista tärinää tai runkomelua nykyiselle eikä asemakaavan hyväksymisajankohtana voimassa olevissa asemakaavoissa tai yleiskaavoissa osoitetulle maankäytölle.

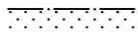
Rakentaminen ei saa aiheuttaa rakennuksille, kasvillisuudelle tai vedenhankinnalle haitallista pohjaveden pinnan alenemista eikä pohjaveden laadun huononemista.

Maanalaisten tilojen yläpuolella olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa junaliikenteelle, maanalaisille tiloille, rakenteille tai vesihuollon verkostolle.

Maanalaisten tilojen uloskäytävät ja pelastusyhteydet maan pinnalle tulee suunnitella ja toteuttaa pelastusviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Ennen maanalaisen tilan rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuustason säilymisestä myös lupa-alueen ulkopuolisissa tiloissa maanalaisen tilan liittyessä niihin.

Rakennettaessa maanalaisia tiloja tulee turvata olemassa olevien tilojen henkilöturvallisuus- ja pelastusturvallisuustaso.

**Istutettava alueen osa.****Säilytettävä / istutettava puurivi.****Flygplatsområde.**

Flygfältsområde inom vilket får byggas för flygpassagerarna nödvändiga för allmänheten avsedda byggnader, för luftfarten nödvändiga kontors-, administrations-, industri- och lagerbyggnader och -anläggningar samt luftfartsinstitut och arbetskoloni. För den personal som ovannämnda verksamheter kräver får inom området även byggas nödvändiga affärsbyggnader och byggnader för social verksamhet.

Bostadsbyggnader uppföras endast för personal i alarm- och motsvarande uppgifter, för vilken de på grund av arbetets natur är nödvändigt att bo på platsen. Bostadsbyggnaderna får uppföras i högst två våningar och för varje bostad skall reserveras minst 30 m² utrymme för utomhusvistelse och lek. Ljudsisoleringen mot flygbuller skall vara minst 35 dB i bostadsrummens, med undantag av köket, yttre skal (fönster, ytterväggar, översta bjälklaget).

Byggnadernas fasadhöjd får vara högst 35 m.

Stadsdelsgräns.**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.****Gräns för delområde.****Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.****Stadsdelsnummer.****Stadsdelens namn.****Kvartersnummer.****Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.****Högsta höjd för byggnads vattentak.****Byggnadsyta.**

Del av område, där det får placeras en trappa, hiss-förbindelse, nödutgång eller en ventilationstrumma som leder från de underjordiska utrymmena upp till markytan eller in i byggnaden samt tekniska utrymmen inklusive skyddszoner i anslutning till dessa.

Underjordiskt järnvägstunnel.

De underjordiska utrymmena ska placeras, brytas och armeras så att inte de eller byggandet av dem medför skada för byggnader, underjordiska utrymmen eller konstruktioner eller för parker, gator eller det tekniska nätverket.

Banan ska planeras och byggas så att inte tågtrafiken orsakar skadliga vibrationer eller stömljud för den nuvarande eller den anvisade markanvändningen i de detaljplaner eller generalplaner som är i kraft vid den tidpunkt då detaljplanen godkänns.

Byggandet får inte ge upphov till en för byggnaderna, växtligheten eller vattenansamlingen skadlig sänkning av grundvattennivån eller försämring av kvaliteten på grundvattnet.

Vid byggande eller brytning i områden ovanför de underjordiska utrymmena ska placeringen av de underjordiska utrymmena och konstruktionernas skyddsavstånd tas i beaktande på så sätt att det inte medförs någon olägenhet för tågtrafiken, de underjordiska utrymmena, konstruktionerna eller vattenförsörjningsnätverket.

De underjordiska utrymmenas utgångar och räddningsvägar till markytan ska planeras och verkställas på ett sätt som godkänts av räddningsmyndigheterna.

Innan det beviljas tillstånd för byggande eller brytning av underjordiskt utrymme ska sökanden utarbeta en redogörelse för hur räddningssäkerhetsnivån också bibehålls i utrymmen som ligger utanför tillståndsområdet då det underjordiska utrymmet står i anslutning till dem.

Då byggandet av underjordiska utrymmen genomförs ska personsäkerhets- och räddningssäkerhetsnivån för de befintliga utrymmena säkerställas.

Del av område som bör planteras.**Trädrad som skall bevaras / planteras.**



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Voimajohtoalue.

TONTTIJAKO

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

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

Kraftledningsområde.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 22.09.2015
Kaavan nimi 002268 Viinikkala 41, Lentokenttä 53 kaupunginosa
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 11.02.2015
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002268
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 15,3211 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 2,8813 **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 15,3211

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	15,3211	100,0	90430	0,59	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	15,1423	98,8	90430	0,60	0,0717	0
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1788	1,2	0		-0,0717	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	2,8813	18,8	0	2,8813	0

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	15,3211	100,0	90430	0,59	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	15,1423	98,8	90430	0,60	0,0717	0
TKT	15,1423	100,0	90430	0,60	0,0717	0
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1788	1,2	0		-0,0717	0
LL	0,1788	100,0	0		-0,0717	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	2,8813	18,8	0	2,8813	0
ma-LR	2,7800	96,5	0	2,7800	0
maph	0,1013	3,5	0	0,1013	0



15 § **Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava-alueen toteuttaminen -
Toteuttamissopimus / Kiinteistö Oy Vantaan Erikas / HP**

VD/8483/10.00.01.00/2015

HP/LM-H/GK

Kiinteistö Oy Vantaan Erikas omistaa Kivistön kaupunginosassa sijaitsevan tilan Kaukola (92-409-8-0). Vantaan kaupunki omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen koko osakekannan.

Maankäytön, ympäristön ja rakentamisen toimialalla on valmisteltu liitteenä oleva toteuttamissopimus, johon liittyvät kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamissopimus, luovutuskirja ja esisopimus määräalojen luovutuksista, kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi kaupunginvaltuuston 26.8.2013 § 15 antamalla valtuutuksella.

Sopimusalue koostuu Kivistön keskusta-asumisen 5 asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta 231 800 sekä siihen liittyvästä tonttijaosta (liite 3). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti toteuttamissopimuksen liitteessä 2.

Toteuttamissopimuksessa Kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikas Oy sopivat Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisista yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksista. Yhteistoimintasopimuksen mukaisesti kustannusten korvaukset on sovittu suoritettavaksi rakennusmaana siten, että tämä yhtiö luovuttaa kaupungille 50 % yhtiön kokonaisuudessaan omistaman alueen rakennusoikeuden määrästä sekä yleisten alueiden tontit ja yleiset alueet. Toteuttamissopimuksessa sovitaan mm, että kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen jaksottuu sopimusalueen asuntotuotannon ohjelmoinnin mukaan.

Kiinteistö Oy Vantaan Erikas luovuttaa vastikkeetta Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena vahvistuneiden asemakaavojen alueelta yhteensä noin 19535 m²:n suuruisen määräalan, jossa sijaitsee asuinrakennusten korttelialuetta (AK) 6997 m², autopaikkojen korttelialuetta (LPA) noin 1269 m²:ä, viheraluetta (VP) noin 5288 m²:ä ja katualuetta noin 5981 m²:ä. AK-korttelialueiden kokonaisrakennusoikeus on 12 924 k-m². Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti toteuttamissopimuksen liitteeseen 4.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan 50 % yhtiön omistaman rakennusoikeuden määrästä ja yleisten ja katualueiden omistuksen siirtyminen kaupungille eli asemakaavan mukaisen maankäyttöratkaisun toteutuminen.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikas sopivat, että Kiinteistö Oy Vantaan Erikas luovuttaa vastikkeetta Vantaan kaupungille noin 19 535 m²:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Lapinkylän kylässä sijaitsevasta Kaukola-nimisestä tilasta RN:o 8:0 (kiinteistötunnus 92-409-8-0).

Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti toteuttamissopimuksen liitteeseen 5 ja 6.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 231800 on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 15

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen kanssa liitteenä olevan toteuttamissopimuksen, johon liittyvät kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamissopimus, luovutuskirja ja esisopimus määräalojen luovutuksista,
- kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231800 sekä siihen liittyvä tonttijako on tullut voimaan,



- c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Toteuttamissopimus ja siihen liittyvät kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamissopimus, luovutuskirja ja esisopimus määräalojen luovutuksista
- Toteuttamissopimuksen liitekartat ja liitteet

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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

TOTEUTTAMISSOPIMUS / Kiinteistö Oy Vantaan Erikas

Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikas tähän toteuttamissopimukseen liittyvällä

A. Kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamissopimuksella sopivat jäljempänä kohdassa 3.1 (sopimusalue) tarkoitetun alueen kunnallisteknisten töiden suunnittelusta ja rakentamisesta, kunnallisteknisiin järjestelmiin liittymisestä ja asuntotuotannosta ja sen aikataulusta,

B. Luovutuskirjalla varmistavat asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 231800 ja tonttijaon mukaisen maankäyttöratkaisun toteutumisen, ja

C. Esisopimuksella määrään luovutuksesta varmistavat yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaukset asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 231800 ja tonttijaon alueella.

1**SOPIJAPUOLET****1.1 Vantaan kaupunki**

Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2**Kiinteistö Oy Vantaan Erikas (Y-tunnus 0751611-4)**

Kielotie 28
01300 VANTAA
(jäljempänä Yhtiö)

2**SOPIMUSTAUSTA****2.1****Aiemmat sopimukset****2.1.1**

Sopijapuolet toteavat, että Kaupunki ja Yhtiö maanomistajina ovat sopineet yhteistoiminnasta Lapinkylässä sijaitsevan Kaukola-nimisen tilan (92-409-8-0) ja Piispankylässä sijaitsevan Murto-nimisen tilan (92-413-2-8) eli Kivistön keskustan kaava-alueiden toteuttamisesta 11.10.2013 allekirjoitetulla yhteistoimintasopimuksella, jonka sopimusalue on esitetty liitteessä 1.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan ennen asemakaavan voimaantuloa Kaupunki ja Yhtiö sitoutuvat tekemään aluetta koskevan toteuttamissopimuksen, jossa määritellään mm. yksityiskohtaisesti edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena suoritettavat maanluovutukset, yleisten alueiden luovutukset, kaavoituskustannusten jakaminen sekä toteuttamisaikataulu.

Yhteistoimintasopimuksessa on mm. sovittu, että

- Kaupunki vastaa kustannuksellaan asemakaava-alueiden kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta siinä aikataulussa kuin alueen muu suunnittelu ja rakentaminen niitä edellyttävät.
- Yhtiö sitoutuu luovuttamaan Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata 50 % Yhtiön kokonaisuudessaan omistaman alueen asemakaavan osoittamasta rakennusoikeuden määrästä.

- Yhtiö sitoutuu luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta asemakaavassa osoitetut yleiset alueet yhdyskuntateknisen huollon alueet, yleisten rakennusten kortteli-alueet sekä teknisten tilojen tontit.

2.1.2 Sopijapuolet toteavat, että Kaupunki ja Yhtiö maanomistajina ovat allekirjoittaneet 11.9.2013 jakosopimuksen Lapinkylässä sijaitsevan Kaukola-nimisen tilan (92-409-8-0) ja Piispankylässä sijaitsevan Murto-nimisen tilan (92-413-2-8) yhteisomistuksen purkamiseksi ja jakamiseksi omistusosuuksia vastaaviin määräaloihin.

2.2 Suunnitteluvaraus

Kaupunginhallitus päätti 18.11.2013 § 26 varata Lujatalo Oy:lle asuntorakennusoikeutta noin 18 000 k-m² Kivistön ydinkeskustan asemakaavaluonnoksen korttelista 23150, koska Kivistön keskustan aloituskortteleiden toteuttajien valinnan yhteydessä laaditusta jakoehdotuksesta jouduttiin myöhemmin poikkeamaan. Alkuperäisessä jakoehdotuksessa Lujatalolle osoitetun rakennusoikeuden määrä oli noin 12 000 k-m². Kehäradan ja Ruusukvartsinkadun kulmassa olevan korttelin 23145 (nykyään 23131) jakaminen YIT Rakennuksen ja Lujatalon kesken ei ollut tarkoituksenmukaista. Tämän seurauksena Lujatalon rakennusoikeus aloituskortteleissa pieneni merkittävästi, lopullinen määrä oli noin 5 100 k-m², joka on yli 7 000 k-m² vähemmän kuin jakoehdotuksen Lujatalo Oy:n osuus.

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka, kuitenkin siten, että mikäli Lujatalo Oy ei ole aloittanut asuntorakentamista 31.12.2015 mennessä asemakaavan ollessa lainvoimainen, varaus päättyy 31.12.2015.

2.3 Laadittava sopimus

Sopijapuolet toteavat ja vahvistavat, että tämä sopimus on yhteistoimintasopimuksen tarkoittama asemakaavakohtainen toteuttamissopimus.

3 SOPIMUSALUE JA ASEMAKAAVOITUS

3.1 Sopimusalue

Sopimusalue koskee asemakaavaa ja asemakaavan muutosta sekä tonttijakoa nro 231 800 Kivistön keskusta-asuminen 5.

Lapinkylässä sijaitsevasta Kaukola-nimisestä tilan (92-409-8-0) alueesta 25341 m² kohdistuu Kivistön keskusta-asuminen 5 kaava-alueeseen nro 231 800. Sopimusalueen raja on esitetty liitteessä 2.

Yhtiön omistamalle alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueita, autopaikkojen korttelialuetta, puistoa ja katualuetta. Asemakaavaehdotuksessa Yhtiön omistamalle alueelle on osoitettu asuntorakentamisoikeutta kortteliin 23150 4110+2530+95+2490+1440+2270+2520+2240 = 17695 k-m² ja kortteliin 23153 2410+2410 = 4820 k-m². Yhtiö omistaa korttelissa 23151 18,9 % korttelin pinta-alasta, korttelin kokonaisrakennusoikeus on 2480+3120+1570+4400+2100+4030 =

17700 k-m², jolloin yhtiön osuus on 3344 k-m². Asemakaavakartta on esitetty liitteessä nro 3.

3.2 Tehtäväjako

Yhtiö ja heidän valitsemansa Toteuttajat toimivat heille osoitetuilla alueilla Sopimusalueen toteuttajina ja vastaavat pääsääntöisesti oman alueen suunnittelusta, toteutuksesta ja markkinoinnista jäljempänä tässä sopimuksessa mainitulla tavalla. Selvyyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin kyse on valtion tukemasta asuntotuotannosta, hankkeiden toteutuksesta vastaavat ulkopuoliset rakennuttajat, joille Kaupunki ja/tai Yhtiö luovuttavat tontit tai tontille osoitettuja rakennuspaikkojen hallintaan oikeuttavat tontin määräosat suoraan, kuten kohdassa 4.2 on todettu.

Kaupunki laatii yhteistyössä Yhtiön ja Lujatalo Oy:n kanssa Sopimusalueen asemakaavan. Kaupunki laatii yhteistyössä Yhtiön, Lujatalo Oy:n ja muiden Toteuttajien kanssa asemakaavan toteutukseen liittyvät ohjeet. Kaupunki suunnitteluttaa ja rakennuttaa Sopimusalueen kunnallistekniikan kokonaisuudessaan.

Kaupungin perustama yhtiö Kivistön Putkijäte (jäljempänä KPJ) vastaa alueen jätteen putkikeräysjärjestelmän suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja ylläpidosta siten, kuin jäljempänä 3. kohdassa on sovittu.

3.3 Suunnittelu

Sopimusalueen suunnittelu ja toteutus perustuvat asemakaavaan ja siinä määriteltyihin laatukriteereihin ja sen pohjalta laadittuihin ohjeisiin. Suunnittelussa käytetään kokeneita suunnittelijoita, joilla on näyttöä korkealuokkaisesta ja ympäristöasiat huomioon ottavasta suunnittelusta.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN SUUNNITTELU- JA RAKENTAMISSOPIMUS**1. Kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen yleisedot ja aikataulu**

- 1.1 Kaupunki vastaa kustannuksellaan kunnallistekniikan ja viheralueiden suunnittelusta ja rakentamisesta. Kunnallistekniikalla tarkoitetaan katuja ja puistoalueita, vesi- ja jätevesiviemäri- ja hulevesijohtoja. Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 231 800 alueella katualueita ovat Kivistön Puistokatu, Akaattikuja, Keltasafiirinpolku, Punasafiirinpolku ja Sinisafiirinpolku. Puistoaluetta on Kivistöntähtipuisto.
- 1.2 Kaupunki on laatinut tai puuttuvien osien tulee laatimaan kunnallistekniikan rakentamissuunnitelmat asemakaavatyön osana laadittujen yleissuunnitelmien ja -selvitysten pohjalta.
- 1.3 Todetaan, että tämän sopimuksen allekirjoituksella Yhtiö maanomistajana antaa kaupungille korvaukset työlun kunnallistekniikan rakentamiseen tarvittaville omistamilleen alueille.
- 1.4 Kaupungilla on oikeus sijoittaa tonteille ja tonteille rakennettaviin rakennuksiin asemakaavassa ja lähiympäristösuunnitelmassa yksilöidyt tarpeelliset johdot, varaukset, laitteet ja kiinnikkeet ja siirtää sanottu oikeus tarvittaessa omistamalleen osakeyhtiölle. Kaupungilla on niin ikään oikeus sijoittaa tonteille em. tavalla yksilöityjä katurakenteita, ellei niiden sijoittaminen muulla tavoin ole kohtuullisin kustannuksin järjestettävissä. Näistä Kaupungin toimenpiteistä ei saa kuitenkaan aiheutua merkittävää haittaa tai kustannuksia tontinomistajalle.
- 1.5 Kiinteistöjen liittymisjohtojen rakentaminen kuuluu Yhtiölle, jonka tulee kustannuksellaan rakentaa ne kaupungissa kulloinkin voimassa olevia tavanomaisia määräyksiä noudattaen. Liittymien rakentamisaikat ovat sidoksissa katujen rakentamiseen ja ne tarkistetaan seurantarivissä vuosiohjelman laatimisen yhteydessä.
- 1.6 Kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen jaksottuu sopimusalueen asuntotuotannon ohjelmoinnin mukaan.

2. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

- 2.1 Sopimusalueelle toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.
- 2.2 Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtiölle.

3. JÄTTEIDEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄÄN LIITTYMINEN

- 3.1 Kivistön keskustan alueelle on päätetty rakentaa keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut Kivistön Putkijäte Oy -nimisen yhtiön (jäljempänä

KPJ) vastaamaan putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, ope-
roinnista, ylläpidosta ja omistamisesta.

- 3.2 Jokaisen Putkikeräysjärjestelmään liittyvän Kiinteistön omistaja/vuokralainen merkit-
see KPJ:n B-osakkeita allekirjoittamalla osakassopimuksen, merkintäsopimuksen,
suunnittelu- ja toteutussopimuksen sekä käyttösopimuksen KPJ:n kanssa. Sopimukset
on allekirjoitettava 3 kk:n sisällä rakennusvalvonnan pitämästä työmaan ensimmäises-
tä aloituskokouksesta ja osakkeiden merkintämaksu on maksettava 14 vrk:n sisällä
em. sopimusten allekirjoituksesta.

KPJ:n B-osakkeiden lukumäärä perustuu ko. kiinteistön asemakaavan mukaiseen ra-
kennusoikeuden määrään sekä mahdollisesti poikkeamisluvassa myönnetyn lisäraken-
nusoikeuden määrään siten, että kutakin kerrosneliömetriä (asemakaava + poik-
keamislupa) kohti merkitään yksi (1) KPJ:n B-osake.

Yhden osakkeen merkintämaksu vuonna 2015 on 59,92 €/k-m². Vuoden 2016 alusta
B-sarjan osakkeen hinta tarkistetaan KPJ:n hallituksen päätöksen mukaisesti.

- 3.3 Toteuttaja sitoutuu putkikeräysjärjestelmän kiinteistöliittymän Tontin sisäpuolisen
osuuden rakentamiseen ja velvoitteisiin siten, kuten liitteenä olevassa Kivistön kes-
kustan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmän hankintasopimukseen sisällytettä-
vä Kiinteistöliittymien urakkarajauksessa (Liite 4) on osoitettu Tilaaaja sarakkeessa.
Kiinteistöliittymän määritelmä on esitetty liitteessä 5.
- 3.4 Kiinteistöliittymän suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä KPJ:n ohjeiden mukaisesti.
Kiinteistöliittymä siirtyy valmistuttuaan KPJ:n haltuun ja omistukseen, jonka jälkeen
KPJ vastaa kiinteistöliittymän ylläpidosta.
- 3.5 Putkikeräysjärjestelmän käytöstä KPJ tulee perimään yhtiöjärjestyksen mukaista jäte-
huoltomaksua.
- 3.6 Korttelia 23151 on arvioitu palvelevan kaksi (2) putkikeräysjärjestelmän syöttöasemaa
ja korttelin 23150 tonttia 1 kaksi (2) syöttöasemaa ja tonttia 2 yksi (1) syöttöasema.
Korttelia 23153 on arvioitu palvelevan yksi syöttöasema. Toteuttajat sitoutuvat siihen,
että kiinteistöliittymien käytön edellyttämistä rasitteista sovitaan erikseen rakennetta-
vien tonttien kesken.
- 3.7 Toteuttajien on lisäksi rakennettava kiinteistöihin kaava-aluekohtainen kierrätyshuone
suurikokoisen sekajätteen, keräyskartongin, lasin ja pakkausmetallin keräystä varten.
Jätehuoneen koko on mitoitettava HSY:n ohjeiden mukaan. HSY:n ohjeiden mukaan
kierrätyshuoneeseen tulee sijoittaa vesipiste sekä lattiakaivo mikäli tila on lämmin.
Kierrätyshuone tulee mitoittaa siten, että jäteastia voidaan ottaa tyhjennettäväksi ilman
että toista jäteastiaa tarvitsee siirtää. Kierrätysjätteiden tyhjennyksestä vastaa KPJ, ell-
eivät tonttien omistajat ja KPJ yksimielisestä päätä muusta menettelystä.

Kierrätyshuoneen oven kohdalla tulee olla riittävä tila jäteautolle ja se tulee varustaa
asiaankuuluvien liikennemerkkein jäteauton sujuvan liikennöinnin varmistamiseksi.
Alueen kantavuus sekä rakenne tulee ottaa huomioon alueella, jolla jätteenkeräysautot
tulevat ajamaan. Sijoitettaessa kierrätyshuone kerrostalon alimpaan kerrokseen ovi on

oltava kadun suuntaan, ei sisäpihalle. Kierrätyshuone olisi luonteva sijoittaa kortteliin 23152 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

- 3.8 KPJ vastaa väliaikaisen jätteenkeräyksen järjestämisestä kunnes putkikeräysjärjestelmä sopimusalueen tonteilla otetaan käyttöön. Toteuttajien on myötävaikutettava väliaikaisten jäteastioiden sijoittamiseksi tarvittaessa tontille. Jäteastioita varten ei tarvitse rakentaa erillistä jätehuonetta.
- 3.9 Mikäli Yhtiö ei täytä tässä kohdassa 3 mainittua velvollisuuttaan liittyä putkikeräysjärjestelmään kohdassa 3.2 mainituin määräajoin, on se velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa 200 euroa kultakin toteutuneelta kerrosneliömetriltä. Tämän sopimuksen velvoitteiden siirrosta kolmannelle on sovittu kohdassa 9.

4

ASUNTOTUOTANTO JA AIKATAULU

- 4.1 Yhtiö ja Kaupunki sitoutuvat toteuttamaan omistukseensa jäävästä asuntorakentamisoikeudesta vähintään 90 % seitsemän (7) vuoden kuluessa siitä päivästä lukien, kun sopimusalueen tontit ovat rakentamiskelpoisia (kunnallistekniikka ko. alueella on valmis) ja alueen asemakaava on lainvoimainen.
- 4.2 Yhtiö sitoutuu toteuttamaan alueelle hallintamuodoltaan ja kooltaan monipuolista asuntotuotantoa ja pyrkii alueen toteutuksessa mahdollisimman monipuoliseen huoneisto- ja asukasjakaumaan.

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

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

Sopimusalueen asuntorakennusoikeudesta vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa saa olla enintään 50 % ja tuettua tuotantoa, johon lasketaan kaikki muu asuntotuotantomuoto, tulee olla vähintään 50 % Sopimusalueen asuntorakennusoikeudesta. Sopimusalueelle ei kohdistu erityisasumiseen ja koerakentamiseen liittyviä velvoitteita.

Yhtiö sitoutuu sopimaan Kaupungin kanssa asuntotuotannon kohdentamisesta Sopimusalueelle. Valtion tukeman tuotannon osalta Kaupunki ja/tai Yhtiö luovuttaa tontit suoraan lopullisille omistajille. Toteuttajakohtaisista asuntotuotantomuodoista sovietaan yhteistyöryhmässä esitettyihin osuuksiin pyrkien.

- 4.3 Sopimusalueella saadaan toteuttaa asemakaavan sallimaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja. Näiden tilojen rakennusoikeus tulee vastikkeetta asemakaavassa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi.

- 4.4 Mikäli asemakaava mahdollistaa liike-, työ- ja harrastustilojen rakentamisen Safiiri-aukion ja Sinisafiiripolun varteen asumista palveleville yhteiskäyttöön osoitetuille rakennusaloille, niin rakennukset tulee suunnitella siten, että tilat voidaan ottaa heti liike- ja palvelukäyttöön.
- 4.5 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennukset on rakennettu hyväksyttyjen piirustusten mukaisesti valmiiksi siten, että rakennukset on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.
- 4.6 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä kohdassa 4.1 mainittua rakentamisvelvollisuuttaan, on se velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa 100 euroa kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä.
- 4.7 Kaupungin hallitus voi taloudellisista, työvoimapolitiittisista, rakentamisen suhdannemuksista syistä pidentää edellä kohdassa 4.1 mainittuja rakentamisaikoja ja/tai pienentää tai olla perimättä edellä kohdassa 4.6 mainittuja sopimussakkoja.
- 4.8 Yhteistoimintasopimuksen mukaisesti Kaupunki sitoutuu siihen, että ei tule käyttämään etuostolaissa tarkoitettua etuosto-oikeuttaan tai muussa laissa tarkoitettua vastaavaa oikeuttaan niihin mahdollisiin kiinteistön luovutuksiin, jotka liittyvät Yhtiön omistamien kiinteistöjen luovutuksiin ja tämän sopimuksen mukaiseen toteuttamiseen.
- 4.9 Mikäli Yhtiö luovuttaa kolmannelle alueen sopimusalueelta, sitoutuu Yhtiö ottamaan luovutuskirjaan luovutuksensaajaa sitovasti vastaavat toteuttamiseen ja alueen edelleen luovuttamiseen liittyvät velvoitteet kuin mitä Yhtiölle on asetettu tässä toteuttamissopimuksessa koskien sopimusaluetta. Tämän sopimuksen velvoitteiden siirrosta kolmannelle on sovittu kohdassa 9.

5

KOHTUUHINTAISUUS

- 5.1 Sopimusalueelle on toteuttava noin 20 % vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon kerrosalasta Kaupungin hyväksymään velattomaan enimmäismyyntihintaan.
- 5.2 Näiden asuntojen tulee olla julkisesti myynnissä. Tontin toteuttavan rakennuttajan ja rakennusyrityksen työntekijöiden on mahdollista ostaa näitä asuntoja vain omaan asumiskäyttöön tai siinä tapauksessa, että julkisella myynnillä ei kaikkia asuntoja ole varattu.
- 5.3 Samaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon periaatetta on tavoitteena noudattaa myös 30 % osuudessa vapaarahoitteisessa vuokratuotannossa pyrkien siihen, että kohtuuhintaisuus siirtyy asuntojen vuokriin.
- 5.4 Kaupunki ja/tai Yhtiö hyväksyy tapauskohtaisesti erillisessä tontinluovutuspäätöksessään kohtuuhintaisuuden käytön ja määrittelee ko. kohteen enimmäismyyntihinnan.

6

YHTEISTYÖRYHMÄ

Sopimusalueen suunnittelun ja rakentamisen ohjausta ja koordinointia varten perustetaan yhteistyöryhmä. Kaupunki, Yhtiö sekä Lujatalo Oy ja alueen muut valittavat toteuttajat (Toteuttajat) nimeävät omat edustajansa yhteistyöryhmään, ja Kaupunki nimeää yhteistyöryhmän puheenjohtaja. Yhteistyöryhmän kokouksiin voidaan kutsua myös asiantuntijoita kuultavaksi mm. kaupungin organisaatiosta.

Yhteistyöryhmässä käsitellään mm.:

- suunnittelun ja rakentamisen seuranta,
- alueen kokonaisilme ja yhdessä valittujen laatuksiteereiden toteutuminen,
- asuntojen rahoitus- ja hallintamuodot ja asuntokajakauma sekä kohtuuhintaisen asuntotuotannon jakautuminen toteuttajien kesken,
- kunnallistekniikan rakentamisaikataulu,
- markkinointitilanne,
- pysäköintijärjestelyt ja
- putkijätejärjestelmän rakentamisen koordinointi.

Yhtiö ja Toteuttajat osallistuvat Yhteistyöryhmässä edellä mainittujen tavoitteiden toteuttamiseen sekä omalta osaltaan edesauttavat kaupungin tavoitteiden ja teemojen toteutumista Kivistön alueella.

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

Yhteistyöryhmässä sovitaan seuraavan vuoden toteutusaikataulusta sekä asuntojen rahoitus- ja hallintamuojoista.

Yhteistyöryhmän toiminta voidaan yhdistää Kivistön alueen toisen yhteistyöryhmän toimintaan, mikäli Kaupunki, Yhtiö ja Toteuttajat niin päättävät.

7

SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Jos olosuhteissa tapahtuu muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

8

ERIMIELISYYDET JA NIIDEN RATKAISEMINEN

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

9

SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Sopijapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusalueita koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei

ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

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

10

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Asemakaavan 231800 alueen osalta tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kun Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava ja asemakaavan muutos 231800 sekä tonttijako on tullut voimaan, ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä.

Ellei Kivistö keskusta-asuminen 5 asemakaava ja asemakaavan muutos 231800 sekä tonttijako ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä, katsotaan tämä sopimus rauenneeksi siltä osin, kuin se kohdistuu ko. asemakaavaan. Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tällöin uuden sopimuksen ottaen huomioon tämän sopimuksen periaatteet ja neuvotteluajankohtana vallitseva tilanne.

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

B. LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja: **Kiinteistö Oy Vantaan Erikas** (Y-tunnus 0751611-4)
c/o Isänn.tsto Maikoski Oy
Vernissakatu 6, 01300 VANTAA
(jäljempänä Yhtiö).

Luovutuksen saaja: **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohteet:

n. 19535 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Piispankylän kylässä sijaitsevasta Kaukola-nimisestä tilasta RN:o 8:0 (kiinteistötunnus 92-409-8-0).

Luovutuksen kohteena olevasta määräalasta

- noin 1408 m² on Yhtiön omistama osuus korttelista (AK) 23151,
- noin 3337 m² on korttelin (AK) 23150 tonttia 2
- noin 2252 m² on korttelia (AK) 23153 tonttia 1,
- noin 1269 m² on Yhtiön omistama osuus autopaikkojen korttelialueen (LPA) 23152 tontista 2,
- noin 5981 m² on katualuetta ja
- noin 5288 m² on puistoaluetta (VP).

Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitteeseen 6. Jäljempänä luovutuksen kohteena olevasta määräalasta puhuttaessa käytetään nimitystä ”Määräala”.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1

LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2

OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3

RASITUKSET JA MAKSUT

3.1

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

- 3.2 Yhtiö vastaa niistä Määräalaa kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4

KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

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

5

ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Kaupunki on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6

IRTAIMISTO

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

7

MAAPERÄ

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

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Yhtiöön, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä luovutuskirjaa on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille ja yksi Kiinteistö Oy Vantaan Erikakselle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikas (Y-tunnus 0751611-4) tekemään kohdassa C. I määriteltujen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa C. II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa C. III mainittuja ehtoja.

Taustaa

Kaupunki ja Yhtiö ovat 11.10.2013 allekirjoittaneet yhteistoimintasopimuksen. Yhteistoimintasopimuksen nojalla Yhtiö on sitoutunut luovuttamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata omistamaltaan sopimusalueelta. Luovutettava rakennusoikeus vastaa 50 %:a Yhtiön kokonaisuudessaan omistaman alueen asemakaavan osoittamasta asuinrakennusoikeuden määrästä. Luovutukset on sovittu tapahtuvaksi erillisin luovutuskirjoin sopimusaluetta koskevien asemakaavojen tultua voimaan. Asemakaavoissa osoitetut yleiset alueet Yhtiö on sitoutunut yhteistoimintasopimuksen nojalla luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 231 800 sekä tonttijaossa (Kivistön keskusta-asuminen 5) on osoitettu asuntorakentamiseen kerrosalaa yhteensä noin 45 515 k-m². Tästä rakennusoikeudesta Yhtiö omistaa 25 859 k-m², josta Yhtiö luovuttaa yhteistoimintasopimusehtojen mukaisesti korvauksetta puolet rakennusmaana. Tämän lisäksi Yhtiö luovuttaa vastikkeetta asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 231800 sekä tonttijaossa osoitetut katu- ja puistoalueet.

Tällä esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 231 800 sekä tonttijaon mukainen maankäyttötarkoituksen toteutuminen.

C. I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231800 sekä tonttijako [päivätty 17.8.2015] on tullut voimaan.

C. II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:	Kiinteistö Oy Vantaan Erikas (Y-tunnus 0751611-4) c/o Isänn.tsto Maikoski Oy Vernissakatu 6, 01300 VANTAA (jäljempänä Yhtiö).
Luovutuksen saaja:	Vantaan kaupunki Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Kaupunki).
Luovutuksen kohde:	n. 19535 m ² :n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Lapinkylän kylässä sijaitsevasta Kaukola -nimisestä tilasta RN:o 8:0 (kiinteistötunnus 92-409-8- 0).

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa nro 231800 ja tonttijaossa luovutuksen kohteesta on osoitettu noin 1269 m²:ä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), noin 5288 m²:ä viheralueeksi (VP), noin 5981 m²:ä katualueeksi ja noin 6997 m²:ä asuinrakennusten korttelialueeksi (AK).

Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitteeseen 7 ja 8.

Luovutuksen kohteesta käytetään jäljempänä nimitystä ”määräala”.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1

LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2

OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3

RASITUKSET JA MAKSUT

3.1

Yhtiö luovuttaa määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2

Yhtiö vastaa niistä määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4

KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

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

5

ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1

Kaupunki on tutustunut saamiinsa määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

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

6 IRTAIMISTO

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

7 MAAPERÄ

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

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Yhtiöön, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

8 RAKENNUSOIKEUTEEN LIITTYVÄ MAANLUOVUTUS"VELKA"

Yhteistoimintasopimuksen mukaan Yhtiö luovuttaa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena Kaupungille rakennusmaata. Luovutettava rakennusoikeus vastaa 50 %:a koko sopimusalueen rakennusoikeuden määrästä.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 231800 ja tontti- jaossa Yhtiön omistamalle maalle on osoitettu rakennusoikeutta 25 859 k-m²:ä ja tästä 50 %:a on yhteensä 12 930 k-m². Tällä luovutuskirjalla Yhtiö luovuttaa maata Kaupungille 12 924 k-m² vastaavalla määrällä. Näin ollen yhteistoimintasopimuksen periaatteiden mukaan Yhtiö luovuttaa Kaupungille 6 k-m² enemmän kuin yhteistoimintasopimuksessa on edellytetty. Yhtiö suostuu siihen, että liikaa luovutettu osuus 6 k-m² kuitataan yhteistoimintasopimuksen sopimusalueella laadittavan/ laadittavien seuraavan/seuraavien asemakaavan/ asemakaavojen johdosta laadittavissa toteuttamissopimuksissa.

9 LPA-ALUEEN LUOVUTTAMINEN

Asemaakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 231800 ja tontti- jaon mukaan korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 autopaikat tulee sijoittaa korttelin 23152 LPA-tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen. LPA-tontti tulee Kaupungin omistukseen tällä luovutuskirjalla.

Asemakaavan mukaisten järjestelyjen toteuttamisesta sovitaan tarkemmin myöhemmin.

Tätä luovutuskirjaa on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kiinteistö Oy Vantaan Erikakselle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

C. III

MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1

ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

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

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2015 mennessä hyväksynyt asemakaava ja asemakaavan muutoksen nro 231800 sekä tonttijaon [päiväty 17.8.2015], mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä toteuttamissopimusta, johon sisältyy A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Luovutuskirja ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Kiinteistö Oy Vantaan Erikakselle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla __. päivänä ____kuuta 2015

ALLEKIRJOITUKSET

LIITTEET:

Liite 1: Yhteistoimintasopimuksen alue

Liite 2: Asemakaavaa 231800 koskeva toteuttamissopimuksen alue

Liite 3: Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 231800 sekä tonttijaon kartta

Liite 4: Kiinteistöliittymien urakkarajaus

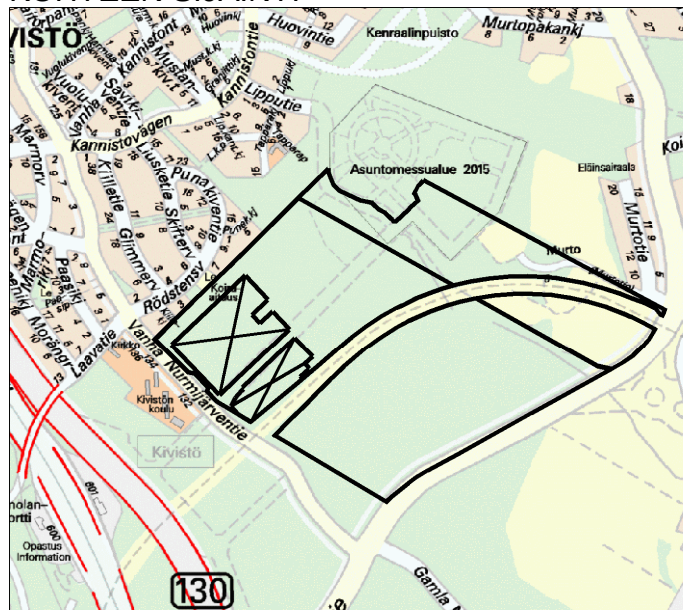
Liite 5: Kiinteistöliittymän määritelmä

Liite 6: Luovutuskirja, yhtiön luovuttamat alueet asemakaavan 231800 alueella

Liite 7: Esisopimus, yhtiön luovuttamat rakennusmaat asemakaavan 231800 alueella

Liite 8: Esisopimus, yhtiön luovuttamat yleiset alueet asemakaavan 231800 alueella

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

YHTEISTOIMINTASOPIMUS/ Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikas

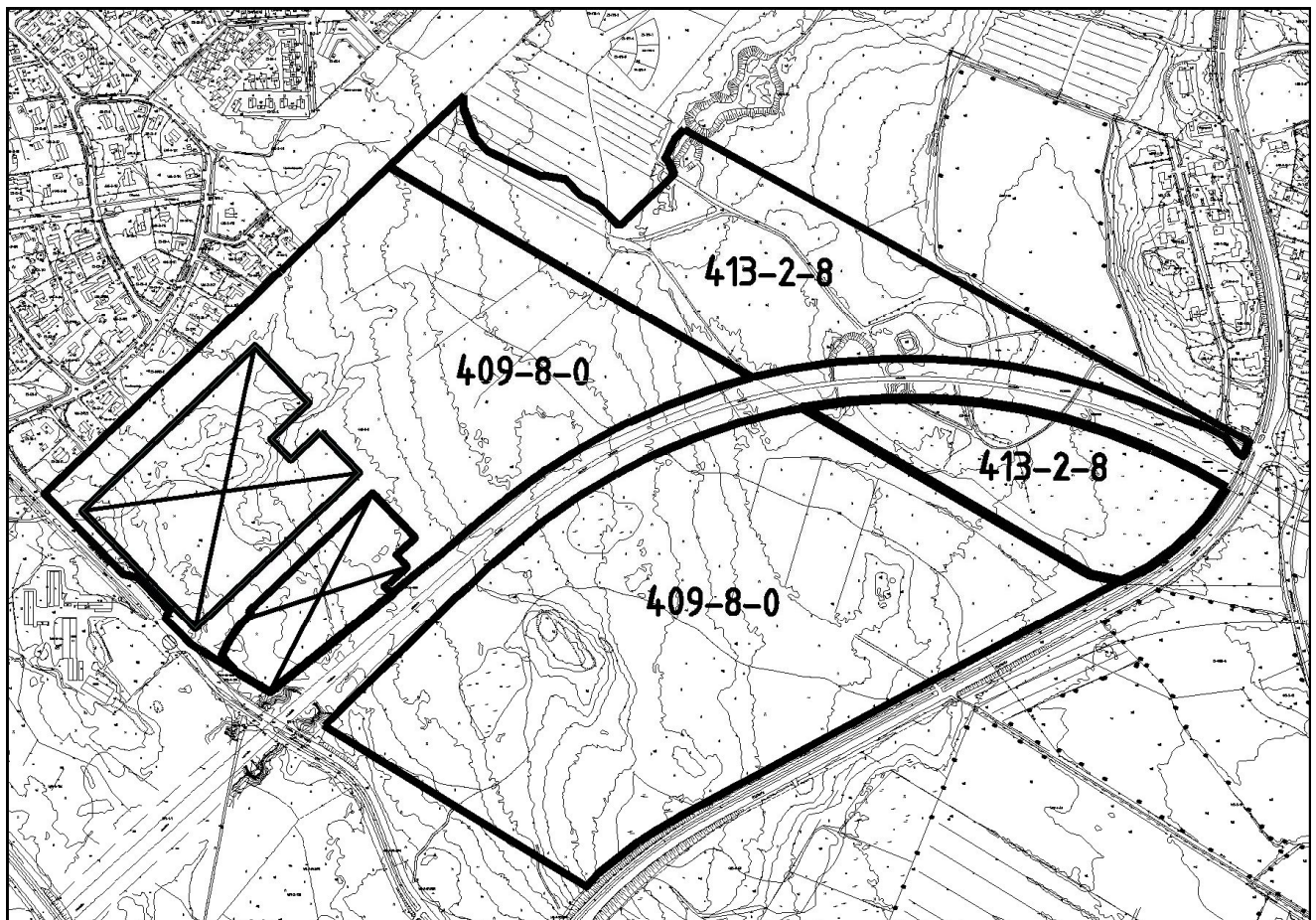
YPA/AVP

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

**Kylät: LAPINKYLÄ (409) ja
PIISPANKYLÄ (413)**

**n. 38,2 ha:n suuruinen alue
tilasta: 92-409-8-0 (Kaukola)**

**n. 15,0 ha:n suuruinen alue
tilasta: 92-413-2-8 (Murto)**



KOHTEEN SIJAINTI



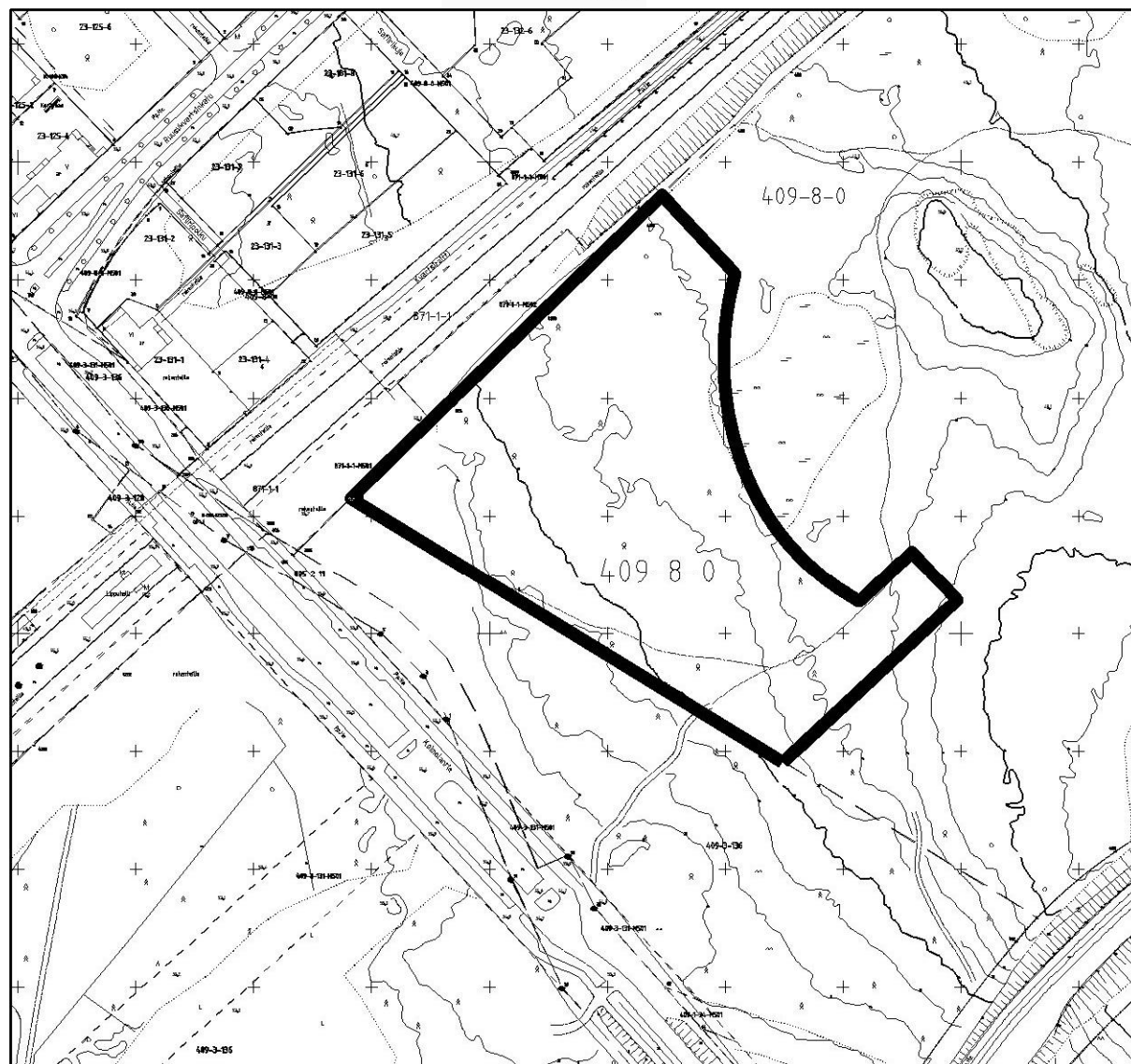
**TOTEUTTAMIS-
SOPIMUKSEN ALUE**
kaava nro 231800

YPA/GK

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

1:20 000



1:3000

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

[illegible]

KIVISTÖN KESKUSTAN ALUEELLINEN JÄTTEIDEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄ

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

ASIAKIRJA: URAKKAOHJELMA, URAKKARAJAUKSET / LIITE 10

Sisältää vain kiinteistöliittymien urakkarajauksen

URAKKARAJAUKSET KIVISTÖN KESKUSTAN ALUEELLA

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

Kiinteistöliittymien urakkarajaus:

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

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

KIVISTÖN KESKUSTAN ALUEELLINEN JÄTTEIDEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄ

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

ASIAKIRJA: HANKINTASOPIMUS / LIITE 1

1.4 Määritelmät

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

ASIAKIRJA: PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄN TARJOAMINEN / LIITE 14

1.2 Kiinteistöliittymät (tontin sisällä)

Määräluettelon täydentäminen

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

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

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

KOHTEEN SIJAINTI



LUOVUTUSKIRJA /
Kiinteistö Oy Vantaan Erikas
 Yhtiön luovuttamat alueet

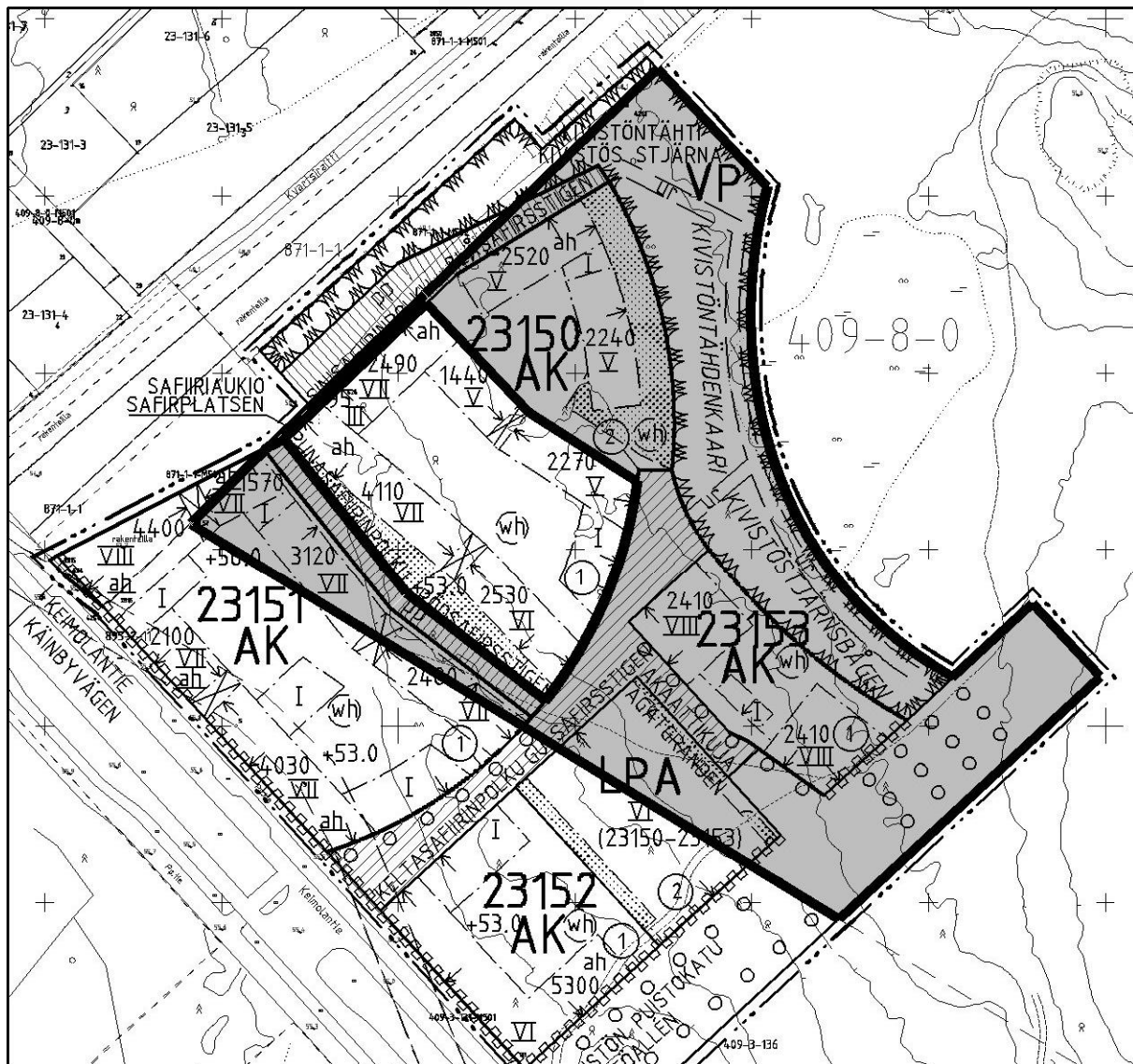
YPA/GK

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

**n. 19535 m²:n suuruinen
 määräala tilasta 92-409-8-0**

1:20 000



1:2000

KOHTEEN SIJAINTI



ESISOPIMUS /
Kiinteistö Oy Vantaan Erikas
 Yhtiön luovuttamat rakennusmaat

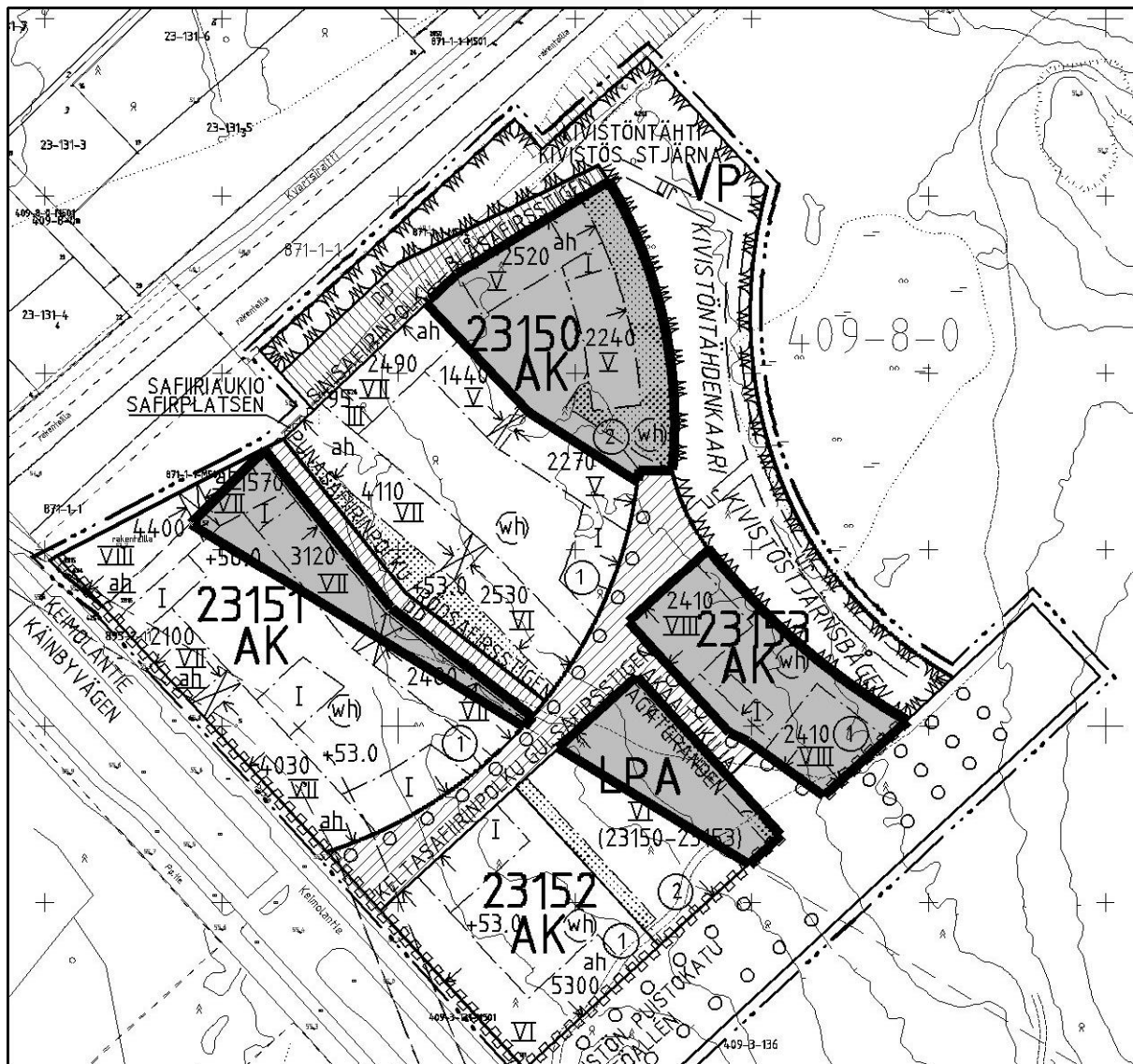
YPA/GK

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

**n. 8266 m²:n suuruinen
 määräala tilasta 92-409-8-0**

1:20 000



0 50 100m

1:2000

KOHTEEN SIJAINTI



ESISOPIMUS /
Kiinteistö Oy Vantaan Erikas
 Yhtiön luovuttamat yleiset alueet

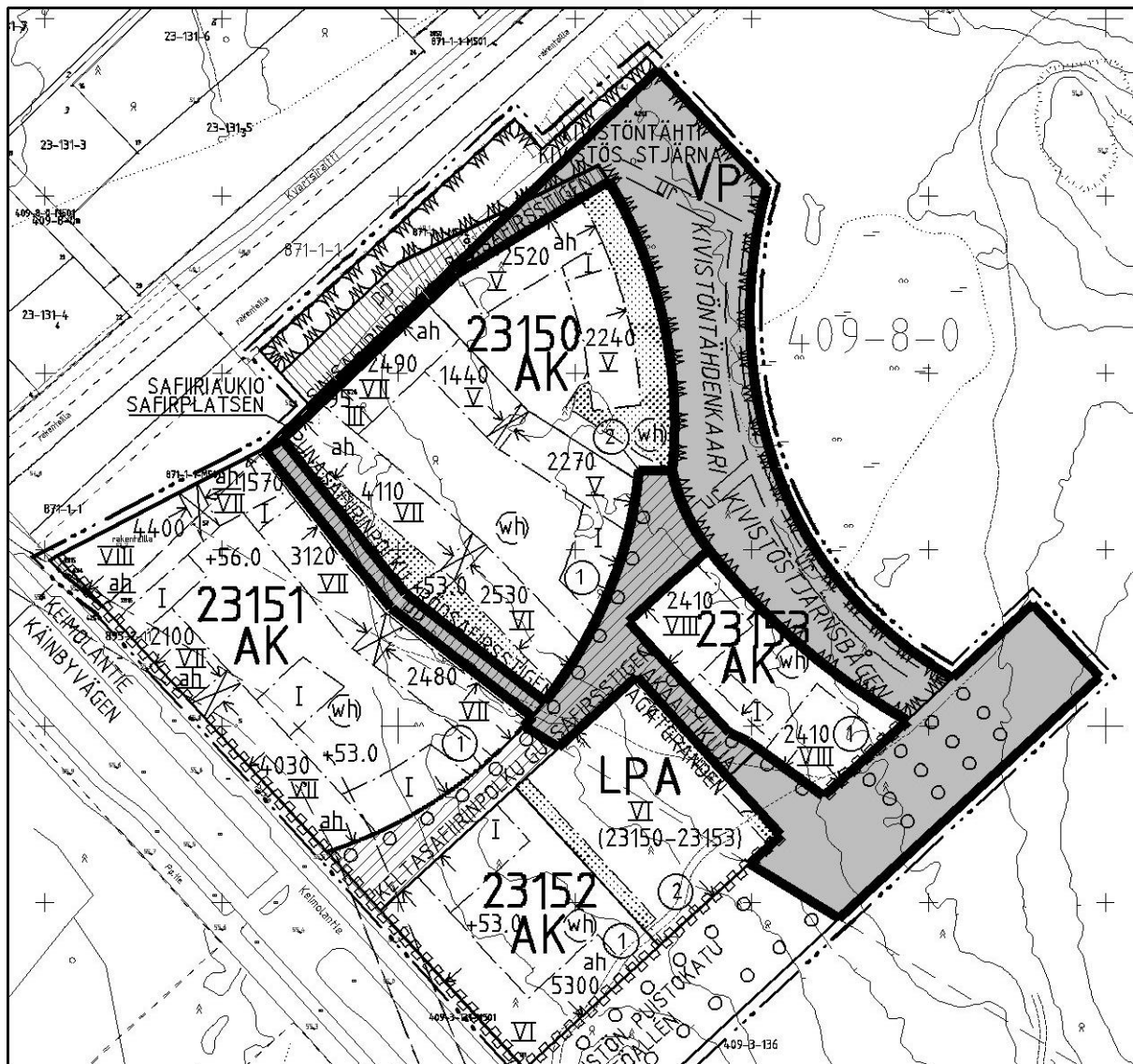
YPA/GK

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

**n. 11269 m²:n suuruinen
 määräala tilasta 92-409-8-0**

1:20 000



1:2000



16 § **Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava-alueen toteuttaminen -
Suunnitteluvarauksen jatko / Lujatalo Oy / HP**

VD/8483/10.00.01.00/2015

HP/LM-H/GK

Kaupunginhallitus hyväksyi 11.4.2011 Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600, Kivistö ja Piispankylä käytettäväksi jatkosuunnittelun pohjaksi. Lujatalo Oy on tehnyt kaupungille suunnitteluvarauspyynnön ko. Kivistön keskustan asemakaavaluonnoksen korttelin 23150 AK- ja AKY-alueesta.

Kaupunginhallitus päätti 18.11.2013 § 26 varata Lujatalo Oy:lle asuntorakentamisoikeutta noin 18 000 k-m² Kivistön keskustan asemakaavaluonnoksen korttelista 23150 karttaliitteessä osoitetulla alueella. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka, kuitenkin siten, että mikäli Lujatalo Oy ei ole aloittanut asuntorakentamista 31.12.2015 mennessä asemakaavan ollessa lainvoimainen, varaus päättyy 31.12.2015.

Asemakaavan laadinta on edennyt hyvässä yhteistyössä Lujatalo Oy:n kanssa. Asemakaava on tässä samassa kokouksessa esillä esitettäväksi kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Koska asemakaava ei välttämättä ehdi tänä vuonna tulla voimaan eikä Lujatalo Oy pääse siten aloittamaan asuntorakentamista 31.12.2015, on suunnitteluvarausta syytä jatkaa. Aikataulun viivästys ei ole johtunut Lujatalo Oy:n syystä.

Vuoden 2013 suunnitteluvarauksen pohjana on ollut Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaavaluonnos (230600), jossa koko kaava-alue on ollut yhtä korttelia 23156. Nyt valmistuneessa asemakaavaehdotuksessa alue on jakautunut neljään kortteliin (23150-23153). Suunnitteluvarausta jatkettaessa on syytä osoittaa tarkemmin, mihin asemakaavaehdotuksen mukaiseen kortteliin ja tonttiin suunnitteluvaraus kohdistuu. Tämä sen takia, jotta Lujatalo Oy voisi tehdä asutusuunnittelun valmiiksi rakennuslupapiirroksia varten ja täten nopeuttaa rakentamisen aloittamista.

Kaupunginhallituksen suunnitteluvaraus on ollut siis noin 18 000 k-m² asuntorakentamisoikeutta, joka on kohdistunut koko asemakaava-alueeseen. Nyt on syytä tarkentaa, mihin tontteihin suunnitteluvaraus kohdistuu, kun asemakaavaehdotus on valmistunut.

Asemakaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 45515 k-m². Vantaan kaupungilla on noin 13069 k-m² ja Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesillä on 6587 k-m². Perikunta ja kaupunki ovat tehneet esisopimuksen maanluovutuksesta (kh 26.1.2015 § 44), ja se on otettu huomioon edellä olevissa rakennusoikeuksissa. Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksella on noin 25859 k-m², josta yhtiö luovuttaa puolet kaupungilla yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena erillisellä toteuttamissopimuksella.

Lujatalo Oy on esittänyt, että yhtiö saisi rakentaa korttelin 23150 tontin 1. Tontti sopii hyvin kaupungin puolesta luovutettavaksi Lujatalo Oy:lle. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 12935 k-m². Tontin omistaa tällä hetkellä Kiinteistö Oy Vantaan Erikas. Suunnitteluvarauksesta tällöin osoitetaan 12935 k-m² kaupungin omistaman Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen omistamalle alueelle. Todennäköistä on, että tontti luovutetaan Lujatalo Oy:lle yhtiömuodossa.

Lujatalo Oy on myös esittänyt, että yhtiö saisi korttelista 23151 Safiiriaukion laidalla olevat rakennusalat, joiden kerrosalat ovat 4400 ja 1570 k-m², yhteensä 5970 k-m². Rakennusalat sopivat hyvin kaupungin puolesta luovutettavaksi Lujatalo Oy:lle. Rakennusaloista Sandellin kuolinpesät omistavat pienen alueen Sandellin kanssa tehdyn esisopimuksen mukaan. Korttelissa pitää tehdä tarvittava tonttijaon muutos rakennusalojen erottamiseksi itsenäisiksi tonteiksi.

Lujatalo Oy:lle kaupunki osoittaisi yhteensä 18905 k-m², jolloin alkuperäisen suunnitteluvarauksen tavoite on toteutettu.

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka, kuitenkin siten, että mikäli Lujatalo Oy ei ole aloittanut asuntorakentamista 31.12.2016 mennessä asemakaavan ja katusuunnitelmien ollessa lainvoimaisia 31.5.2016 mennessä ja tarvittavan katuyhteyden ollessa rakennettu työmaakäyttöön



korttelin 23150 tontille 1 31.10.2016 mennessä, varaus päättyy 31.12.2016. Mikäli asemakaava ja/tai asemakaava-alueen katusuunnitelmat eivät ole lainvoimaisia 31.5.2016 mennessä, niin suunnitteluvarauksen jatkamisesta neuvotellaan erikseen Lujatalo Oy:n kanssa.

Suunnitteluvarauksen aikana valmistellaan toteuttamissopimusta, jossa sovitaan yksityiskohtaisesti mm. toteutuksen aikataulusta, vaiheistuksesta, rakentamisvelvoitteista ja sopimussakoista. Sopimuksessa noudatetaan kaupungin tontinluovutusehtoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 16

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki

- a) tarkentaa suunnitteluvarauksen koskevan Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen omistaman korttelin 23150 tonttia 1, jonka rakennusoikeus on 12935 k-m² sekä Vantaan kaupungin osin omistaman korttelin 23151 tontin 1 Safiiriaukion laidalla olevia rakennusaloja, joista Sandellin kuolinpesät omistavat hyvin pienen määrän ja joiden rakennusoikeudet ovat 4400 k-m² ja 1570 k-m²,
- b) jatkaa muuten Lujatalo Oy:n suunnitteluvarausta esittelyosassa mainituin ehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Karttaote asemakaavaehdotuksesta ja Lujatalo Oy:lle varattavien tonttien alueen sijainnista

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 09-83922739, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI



**SUUNNITTELUVARAUS /
LUJATALO OY**

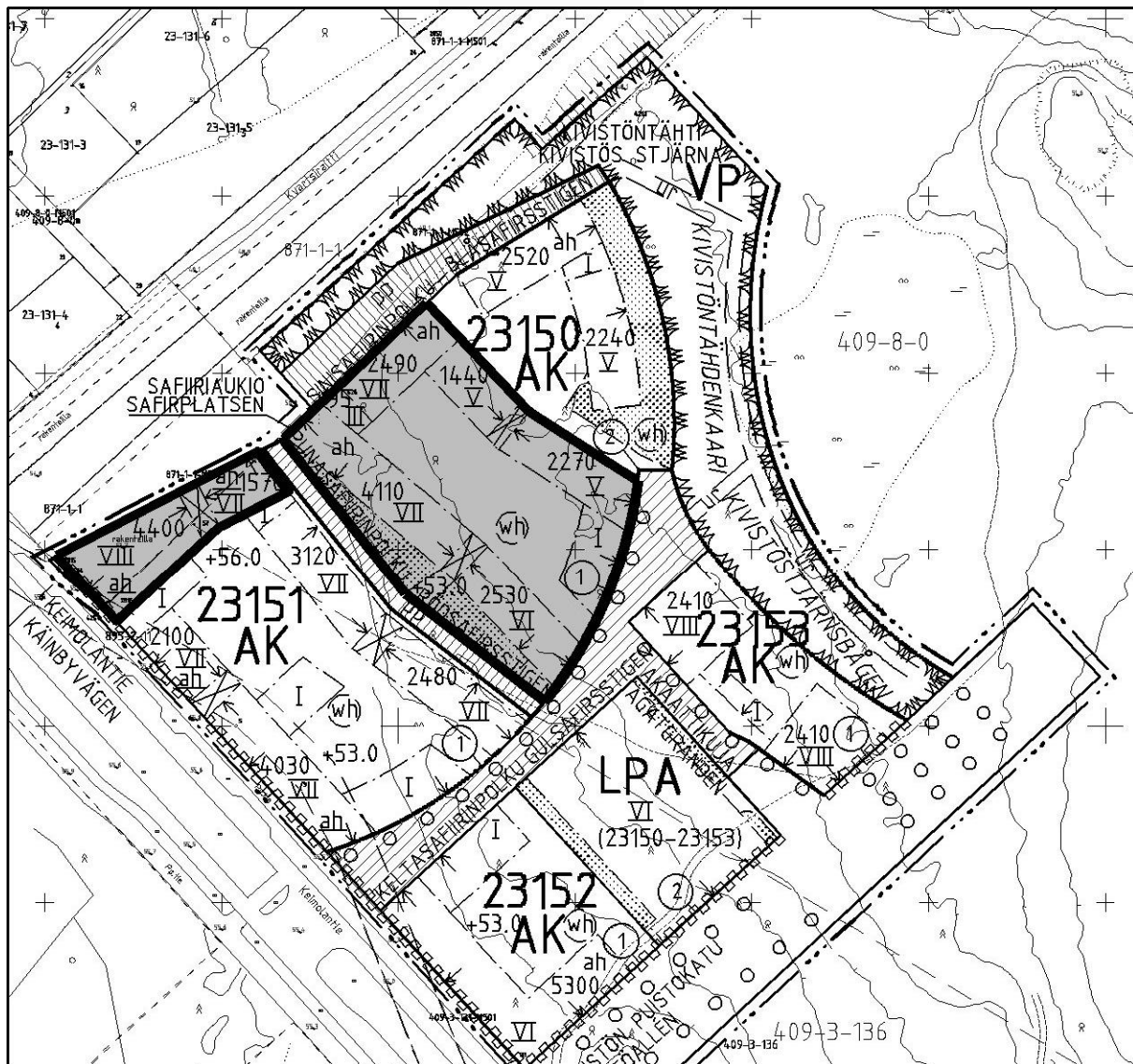
YPA/GK

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

**23150 tontti 1
(rakennusoikeutta 12935 k-m²)**

**23151 osa tonttia 1
(rakennusoikeutta
4400 k-m² ja 1570 k-m²)**

1:20 000



0 50 100m

1:2000



17 § **Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
asemakaavamuutokseen 002212 Linkokuja / Kiinteistö Oy Vantaan Linkokuja
4-8 / LM-H**

VD/8230/10.00.01.05/2015

LM-H/PJä

Kiinteistö Oy Vantaan Linkokuja 4 - 8 on hakenut asemakaavan muutosta Ylästön (61.) kaupunginosassa omistamilleen kiinteistöille 92-40-105-6 ja 92-40-105-3 (jäljempänä sopimusalue). Alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 400500 (vahvistettu sisäasiainministeriössä 12.1.1981) sopimusalue on osoitettu pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi (Tp5), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 3459 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002212 sopimusalueelle on osoitettu 6918 k-m² teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen (TKTY) rakennusoikeutta. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 3459 k-m².

Asemakaavan muutokseen nro 002212 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Linkokuja 4 - 8 ovat neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiöiden osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksista.

Kiinteistö Oy Vantaan Linkokuja 4 - 8 maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kaksisataaseitsemäntuhattaviisisataaneljäkymmentä (207 540 €) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavan muutosehdotuksen nro 002212 tultua voimaan. Kiinteistö Oy Vantaan Linkokuja 4 - 8 asettaa summaltaan yhteensä kahdensadanseitsemäntuhannenviidesadanneljäkymmenen (207 540 €) euron suuruisen sopimuksessa sovittujen veloitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 17

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

1. kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Linkokujan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen,
2. oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / asemakaavamuutos 002212 Linkokuja
- Liite A1. kartta kunnallistekniikan rakentamissopimukseen.

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

kehityssuunnittelija Paula Jääskeläinen, puh. 09 8392 3540, Paula.A.sukunimi[at]vantaa.fi

**MAANKÄYTTÖSSOPIMUS/
KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS/
Asemakaavan muutos nro 002212, kaupunginosa 61, Ylästö**

Kiinteistö Oy Vantaan Linkokuja 4 – 8 on hakenut asemakaavan muutosta Ylästön (61.) kaupunginosassa omistamilleen kiinteistöille 92-40-105-6 ja 92-40-105-3 (jäljempänä sopimusalue). Alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 400500 (vahvistettu sisäasiainministeriössä 12.1.1981) sopimusalue on osoitettu pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi (Tp⁵), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 3459 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002212 sopimusalueelle on osoitettu 6918 k-m² teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen (TKTY) rakennusoikeutta. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 3459 k-m².

Asemakaavan muutokseen nro 002212 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Linkokuja 4 – 8 ovat neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiöiden osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksista.

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **Kiinteistö Oy Vantaan Linkokuja 4 – 8** (Y: 0627023-9)
c/o Minttupelto 7, 02920 ESPOO
(jäljempänä Yhtiö)

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosalueella palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kaksisataaseitsemäntuhattaviisisataaneljäkymmentä (207 540 €) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavan muutosehdotuksen nro 002212 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä kahdensadanseitsemäntuhannenviidensadanneljänkymmenen (207540 €) euron suuruisen

kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Kaupungin tulee vapauttaa vakuus välittömästi tämän sopimuksen velvoitteiden tultua hyväksytysti vastaanotettua.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiöt vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutosehdotus nro 002212 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002212 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002212, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi **Kiinteistö Oy Vantaan Linkokuja 4 – 8:**lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla , päivänä kuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

XXXX

Kiinteistö Oy Vantaan Linkokuja 4 – 8:n
puolesta

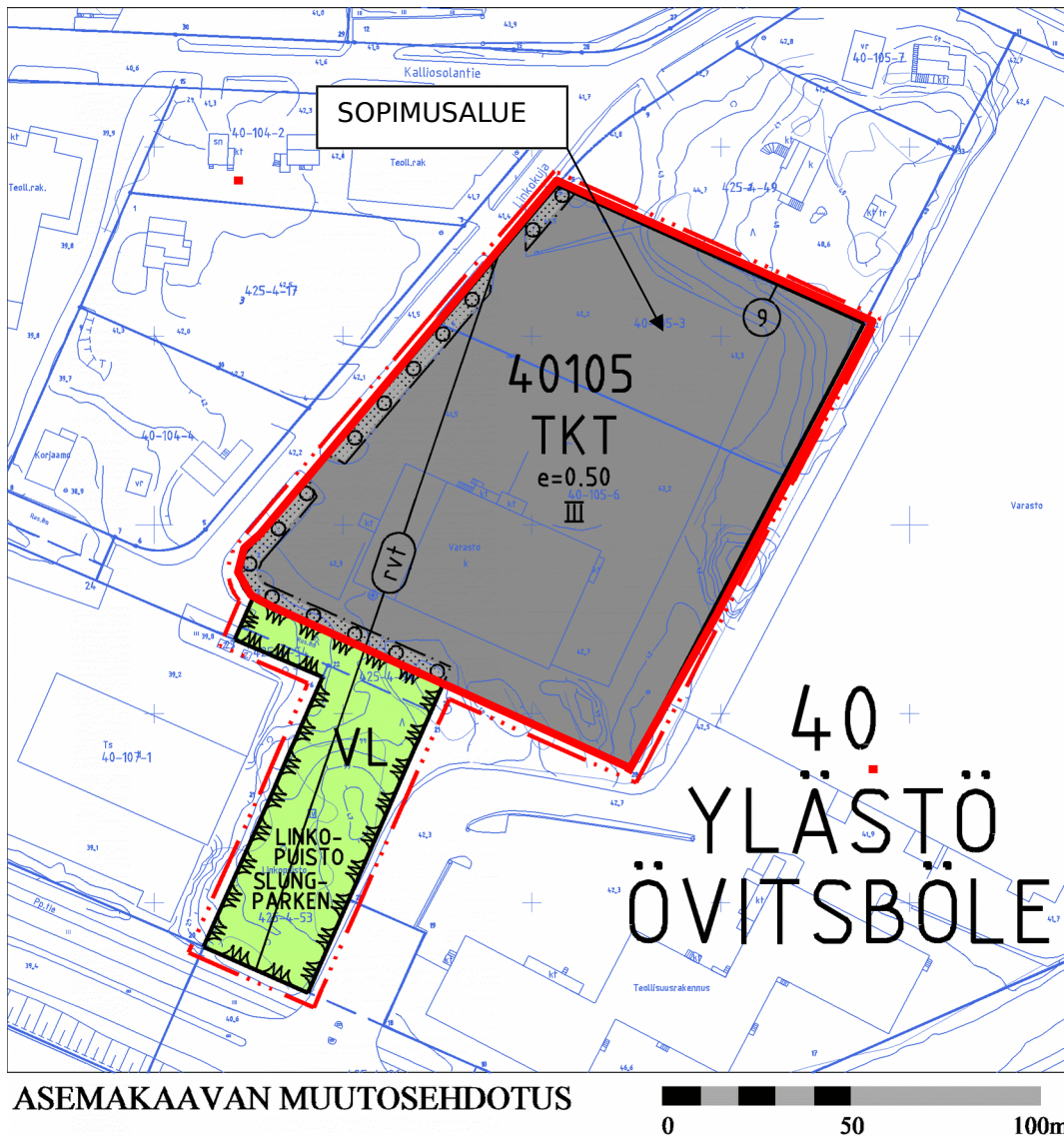
XXX
Rauno Lehtonen

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue

Liite A1. Sopimusalue kunnallistekniikan sopimukseen.

Sopimusalue on ohjeellisesti rajattu punaisella viivalla ja vastaa Kiinteistö Oy Vantaan Linkokuja 4 - 8:n omistamia asemakaavamuutosalueella 002212 sijaitsevia kiinteistöjä (92-40-105-6 ja 92-40105-3).

Taustana asemakaavan muutosehdotus nro 002212 (pvm. 25.08.2015)





18 § **Maankäyttösopimus / A. kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaavamuutos 002174, kaupunginosa 63, Viertola / LM-H**

8538/10.00.01.05/2015

LM-H/HW/AV-P/MVä

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Asunto Oy Pajunotko (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002174.

Yhtiö on hakenut asemakaavan muutosta Viertolan (63.) kaupunginosassa, koskien Yhtiön korttelissa 63172 omistamaa kiinteistöä (kiinteistötunnus 92-63-172-2, jäljempänä sopimusalue).

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 630100 on vahvistettu sisäasiainministeriössä 22.3.1974. Sopimusalue on siinä osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK⁵), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 2456 k-m².

Asemakaavan muutoksella nro 002174 sopimusalueelle saa rakentaa 8000 k-m² asuinkerrostaloja (asemakaavamerkintä AK), sekä 300 k-m² liikehuoneistoja (asemakaavamerkintä KI). Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset rakennukset on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa asuinkerrostaloja.

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on Hernetien varteen suunniteltua pysäköintikaistaa lukuun ottamatta toteutettu. Kaupunki rakentaa pysäköintikaistan (n. 8 kpl pysäköintipaikkoja) Hernetien katualueelle ja määrittelee pysäköintipaikkojen mahdolliset rajoitukset. Rajoituksissa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen asiointi- ja vieraspysäköinnin tarpeet. Toteuttamisen ajankohdasta päätetään kunnallistekniikan rakentamishjelmassa.

Asemakaavamuutokseen nro 002174 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 828 447 euroa. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Yhtiö sopivat seuraavaa:

Asunto Oy Pajunotko luovuttaa Kaupungille n. 111 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-63-172-2.

Asemakaavanmuutoksessa nro 002174 luovutuksen kohde on osoitettu liikenteelle varatuksi katualueeksi. Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Luovutus on vastikkeeton.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002174 on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 18

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Pajunotkon kanssa liitteenä olevan A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja B. Esisopimuksen määräalan luovutuksesta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavamuutos nro 002174 on tullut voimaan,
- c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / A. kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. esisopimus määräalan luovutuksesta / asemakaavamuutos 002174 Viertola
- Liite A1 sopimusalue
- Liite B1 määräala

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

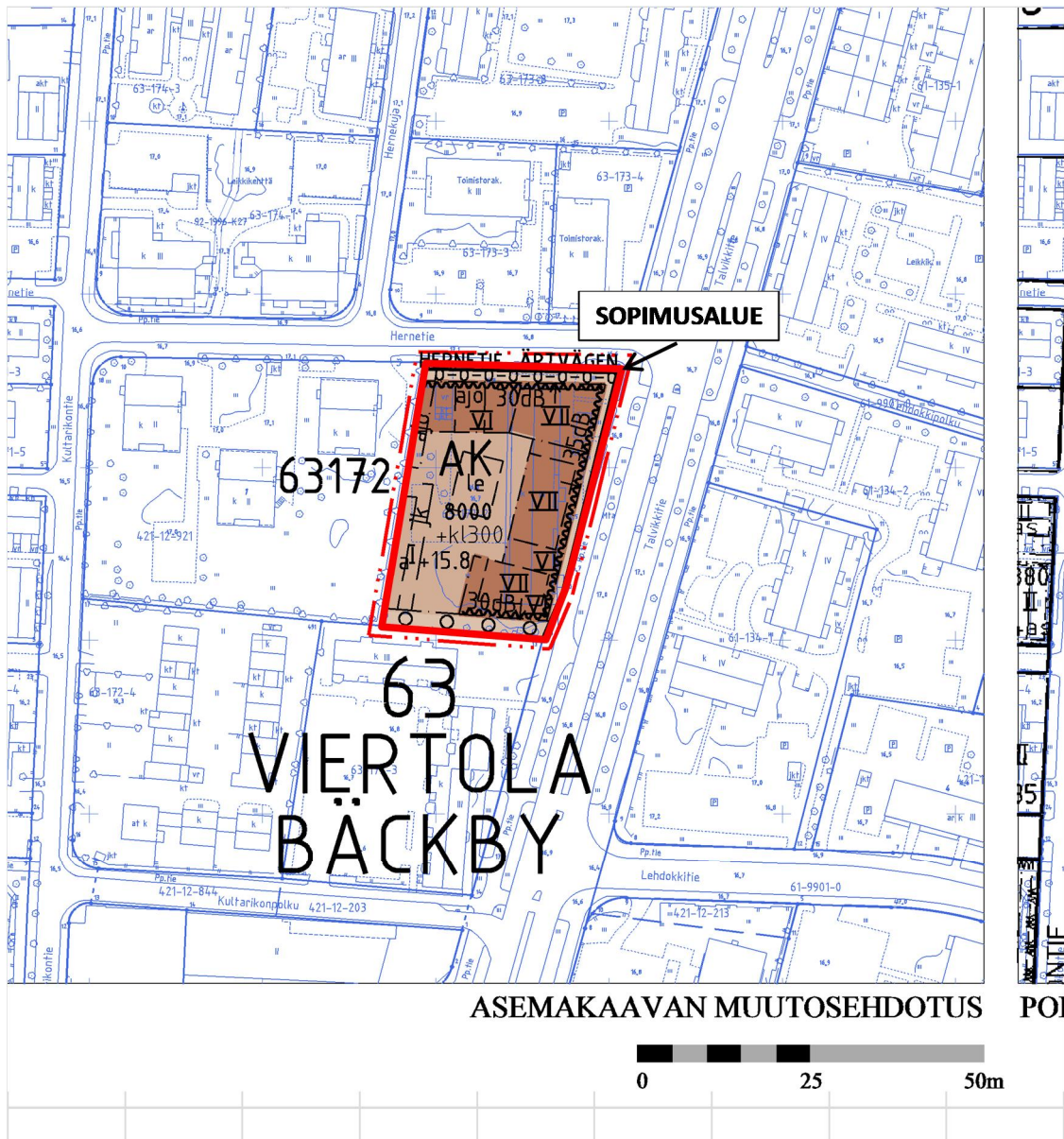
Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447,
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 09 83926180
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

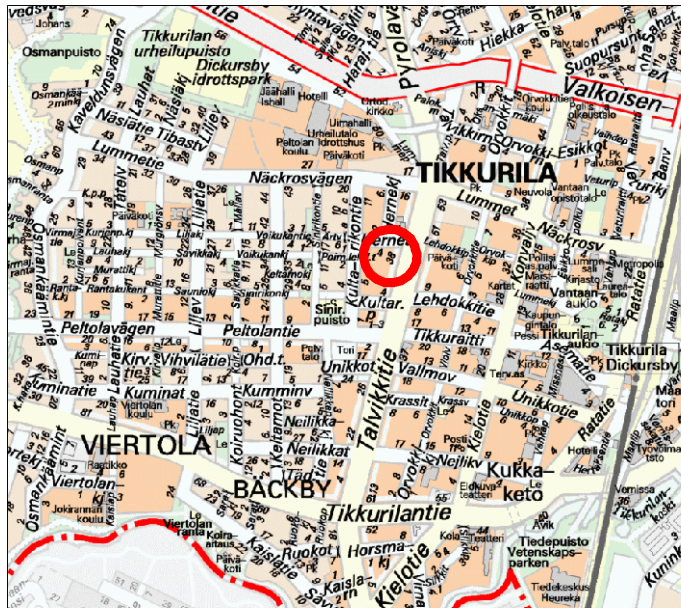
LIITE A1

sopimusalue (punaisella rajattu)

asemakaavamuutos nro 002174 (päiväty 4.5.2015)



KOHTEEN SIJAINTI



ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA (katualue) /
ASUNTO OY PAJUNOTKO

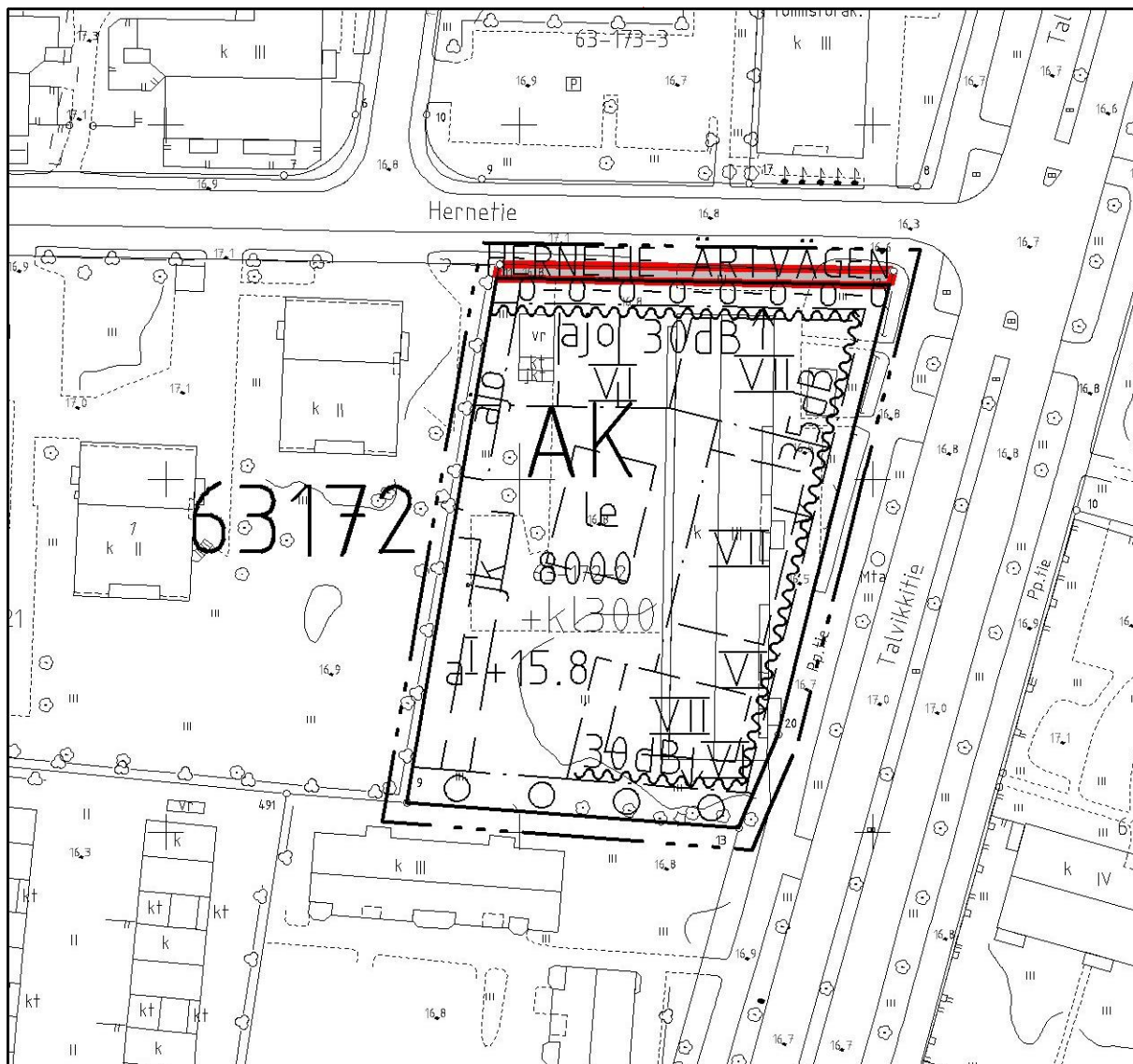
YPA/AVP

Kaupunginosa: VIERTOLA (63)

Kylä: TIKKURILA (421)

n. 111 m²:n suuruinen
määräala kiinteistöstä: 92-63-172-2

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002174, kaupunginosa 63, Viertola

Asunto Oy Pajunotko on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 63172 omistamaa kiinteistöä 92-63-172-2, kaupunginosassa 63, Viertola (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 630100 (vahvistettu sisäasiainministeriössä 22.3.1974) sopimusalue on osoitettu asuinkerrostalojen (asemakaavamerkintä AK⁵) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 2456 k-m². Asemakaavamuutoksella nro 002174 sopimusalueelle saa rakentaa 8000 k-m² asuinkerrostaloja (asemakaavamerkintä AK), sekä 300 k-m² liikehuoneistoja (asemakaavamerkintä kl). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1.

Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan muutoksella nro 002174 [päivätyy pp.kk.201x] sopimusalueelle tulee lisää rakennusoikeutta 5844 k-m². Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset rakennukset on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa asuinkerrostaloja ja liiketilaa.

Asemakaavan muutokseen nro 002174 liittyen Asunto Oy Pajunotko sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Asunto Oy Pajunotkon osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).
- 1.2 **Asunto Oy Pajunotko** (Y: 0125142-6),
c/o Isänn.tsto Maikoski Oy, Vernissakatu 6, 01300 VANTAA
(jäljempänä **Yhtiö**).

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat että tonttia palveleva kunnallistekniikka on Hernetien varteen suunniteltua pysäköintikaistaa lukuun ottamatta toteutettu. Kaupunki rakentaa pysäköintikaistan (n. 8 kpl pysäköintipaikkoja) Hernetien katualueelle ja määrittelee pysäköintipaikkojen mahdolliset rajoitukset. Rajoituksissa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen asiointi- ja vieraspysäköinnin tarpeet. Toteuttamisen ajankohdasta päätetään kunnallistekniikan rakentamisohjelmassa.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä

kahdeksansataakaksikymmentäkahdeksantuhattaneljäsataneljäkymmentäseitsemän (828 447) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahden kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 002174 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä kahdeksansataakaksikymmentäkahdeksantuhattaneljäsataneljäkymmentäseitsemän (828 447) euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

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

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002174 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002174 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002174, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Asunto Oy Pajunotko (Y: 0125142-6), jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutosehdotus nro 200400 on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Asunto Oy Pajunotko (Y: 0125142-6),
c/o Isänn.tsto Maikoski Oy, Vernissakatu 6, 01300 VANTAA
(jäljempänä **Yhtiö**).

Luovutuksen saaja:

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

Luovutuksen kohde:

N. 111 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Viertolan (63) kaupunginosan korttelin 63172 tontista 2 (kiinteistötunnus 92-63-172-2, jäljempänä Määräala).

Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002174 osoitettu katualueeksi.

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Yhtiö luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.
- Tonttia rasittaa pp.kk.2015 päiväystä rasiustodistuksesta ilmenevät kiinnitykset.
- Yhtiö suostuu siihen, että Kaupunki poistaa rasiustodistuksesta ilmenevät kiinnitykset Kaupungille luovutettavalta Määräalalta ja sitoutuu luovuttamaan Kaupungille luovutustilaisuudessa sellaiset asiakirjat (panttikirjan tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnityksen poistaa.
- 3.2 Yhtiö vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

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

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Kaupunki on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

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

7. MAAPERÄ

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

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

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt ja, kun Määräalaa tarvitaan asemaakaavamuutoksessa nro 002174 osoitettuun käyttötarkoitukseen, mutta kuitenkin viimeistään viiden (5) vuoden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002174 tultua voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2016.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 002174 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Asunto Oy Pajunotkolle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

ALLEKIRJOITUKSET

LIITEET

- Liite nro A1: sopimusalue
- Liite nro B1: Asunto Oy Pajunotkon luovuttama määräala



19 § Kahden määräalan myyminen Vaaralassa / Fingrid Oyj / LM-H

VD/8524/10.00.02.03/2015

LM-H/AV-P/TJ

Fingrid Oyj omistaa kiinteistön 92-410-19-1 Kehä III:n ja Fazerintien risteyksen luoteispuolella Vaaralassa. Kiinteistöllä on 400/110 kV muuntoasema, jossa kantaverkko liittyy jakeluverkkoon. Pääkaupunkiseudun sähkönkulutuksen kasvaessa ja häiriöttömän sähkönjakelun turvaamiseksi on muuntoasemaa tarpeen laajentaa toisella 400/110 kV:n muuntajalla. Tämän johdosta nykyinen sähköasemakiinteistö on käymässä ahtaaksi.

Fingrid haki ja sai Etelä-Suomen maanmittaustoimistolta (nykyisin maanmittauslaitos) lunastuslupan kiinteistönsä pohjoispuoleiseen Helsingin kaupungin omistamaan alueeseen. Perusteena oli yleisen tarpeen lisäksi muun muassa se, että Helsingin kaupunki vaati maastaan teollisuuskäyttöön asemakaavoitetun maan hintaa, johon Fingrid ei katsonut voivansa suostua. Alueella ei ole asemakaavaa ja Vantaan yleiskaavassa se on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Näin on myös alueelle laadittavana olevassa Östersundomin yhteisessä yleiskaavassa.

Muut nykyiseen sähköasemakiinteistöön rajoittuvat alueet, maantiealueet pois lukien, omistavat Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Oy, joiden käsitykset neuvotteluissa maan käyvästä hinnasta ovat olleet yhteneviä Fingridin näkemyksen kanssa. Käsitykset saivat vahvistuksensa lunastustoimikunnan määrätessä korvaukset Helsingin kaupungille edellä mainitussa lunastuksessa. Päätökset ovat lainvoimaisia.

Edellä esiin tuodun johdosta neuvotteluissa Fingridin kanssa päädyttiin seuraavaan. Vantaan kaupunki myy Fingridille kaksi määräalaa, jotka rajoittuvat mainittuun sähköasemakiinteistöön. Määräalat ovat erillisiä palstoja, jotka ovat sähköasemakiinteistön ja juuri valmistuneen kevyen liikenteen väylän välissä. Neuvoteltu kauppahinta vastaa sitä, mitä Helsingin kaupungille määrättiin korvauksia lunastustoimituksessa TN:o 2014-473869. Lunastuskorvaus oli lähtökohtaisesti 10 euroa/m². Korvausta kuitenkin alensivat merkittävästi alueelle aiemmin lunastetut käyttöoikeuksien rajoitukset voimajohtoja varten. Samat voimajohtorajoitukset kohdistuvat myös Vantaan kaupungin omistamiin puheena oleviin alueisiin, jolloin niiden hintoja alennetaan vastaavasti.

Koska myytävillä alueilla ei ole asemakaavaa, kuuluu asiasta päättäminen kaupunginvaltuustolle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 19

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- a) Vantaan kaupunki myy Fingrid Oyj:lle karttaliitteen osoittamat noin 232 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-410-1-66 1160 euron kauppahinnalla ja noin 1793 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-410-6-66 8965 euron kauppahinnalla.
- b) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.5.2016 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta myytävistä määräaloista

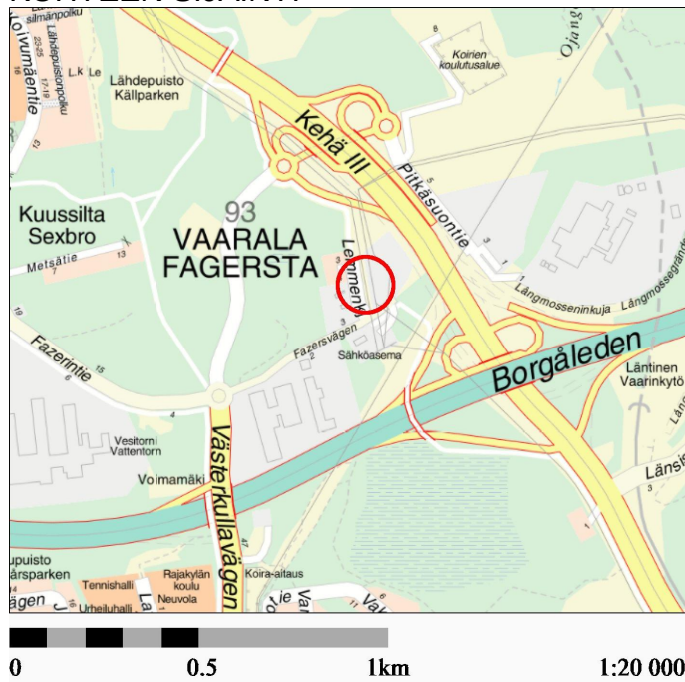
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



**MÄÄRÄALOJEN MYYNTI /
Fingrid Oyj**

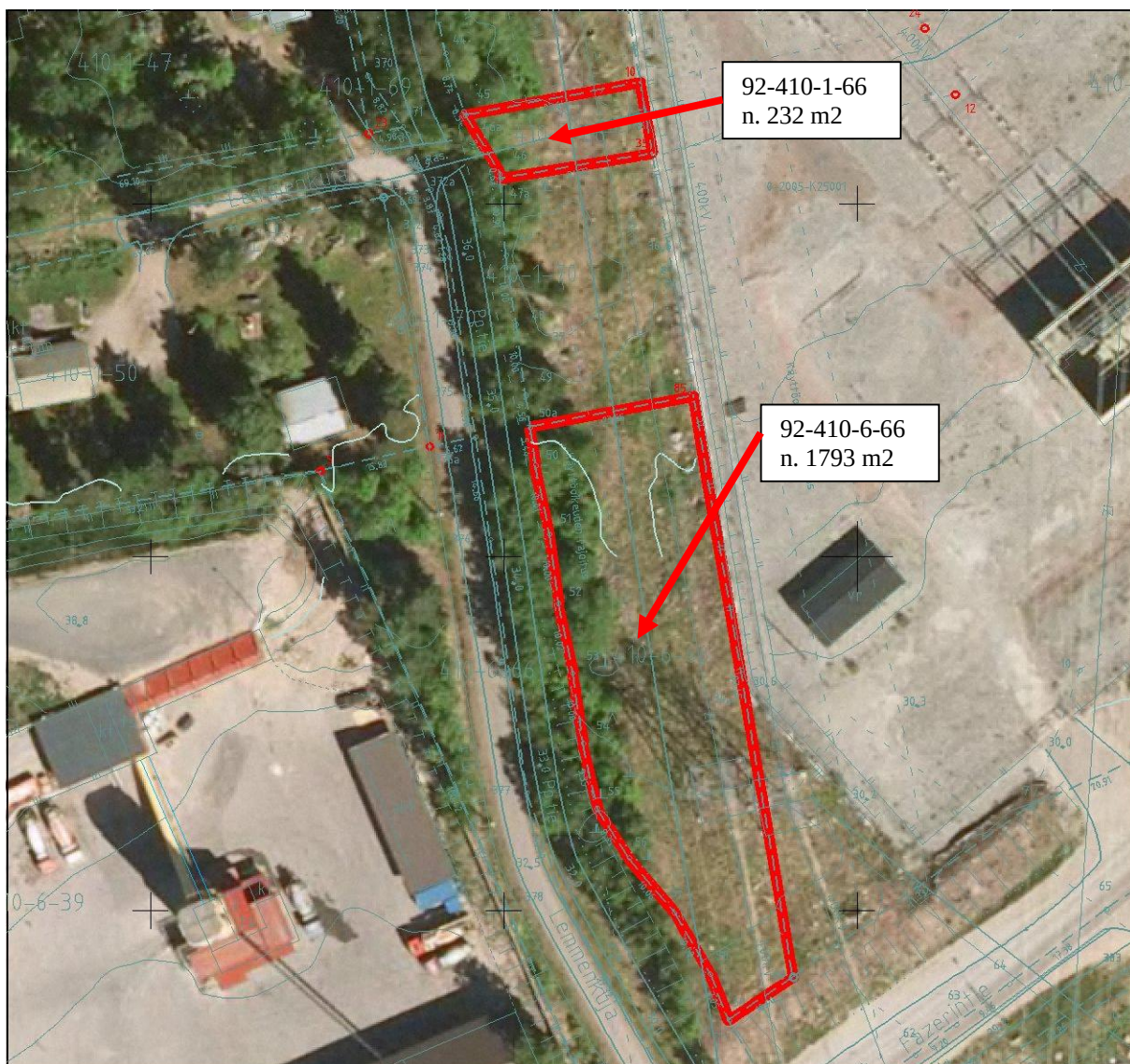
YPA/TJ

Kaupunginosa: VAARALA (93)

Kylä: LÄNSISALMI (410)

**n. 232 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-410-1-66**

**n. 1793 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-410-6-66**





20 §

Suunnitteluvaraus Vantaan kaupungin Keimolan kaupunginosaan teemapuiston ja siihen liittyvien palveluiden suunnittelua varten / Jurase Park Oy / LM-H

VD/7992/10.00.02.04.00/2015

LM-H/AVP

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Keimolan kaupunginosassa Hämeenlinnanväylän ja Kehäradan länsipuolelta kiinteistöistä 92-413-6-1, 92-413-7-2-M602 ja 92-413-2-20 muodostuvan noin 4 ha:n suuruisen alueen, joka on yleiskaavassa merkitty valtaosaltaan kaupallisten palveluiden alueeksi (KM) sekä osin palvelujen alueeksi (P1). Alueella ei ole asemakaavaa. Liite 1. Ote yleiskaavasta.

Jorma Leppäniemi, CEO, Asia Invest and Development Company Limited on yhdessä Jurase Park Oy:n omistajan CEO Sumalee Saeleaw:n kanssa esitellyt suunnitelmia Jurapark- dinosaurusteemapuistosta Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen, yrityspalveluiden ja kaupunkisuunnittelun edustajille. Jurapark teemapuiston operoija on suomalainen yhtiö Jurase Park Oy, muotoilusta, ilmeestä, mainonnasta ja viestinnästä vastaa mainostoimisto Vastavirta ja taloudesta Neuvo Oy. Kokonaisuuden toimittaja on AIDL Limited Ltd.

Edellä mainitut tahot ovat esittäneet teemapuistosta mm. seuraavaa:

"Juraparkista tulee kokonaisvaltainen teemapuisto, joka houkuttelee kaikenikäisiä vieraita kaikkialta Suomesta sekä ulkomailta. Dinosaurusteemapuistoon on suunniteltu ympärivuotiseen käyttöön noin 5000m² sisähalli sekä ulkopuisto kesäsesonkiin. Teemapuistossa esitellään 30 eri dinosauruslajia eri ympäristöissä - sademetsässä, aavikolla, suolla. Alueelle rakennetaan ruokailukeidas, picnic-/terassialue, lasten puuhapuisto, 5D -elokuvateatteri, arkeologinen osasto, kaivausalue sekä luokkahuone koululaisryhmille.

Jurapark teemapuiston on toivottu sijoittuvan Kivistön aseman läheisyyteen. Teemapuistolle suunniteltiin ensivaiheessa aluetta Hämeenlinnanväylän itäpuolelle Kivistön keskustaan, mutta suunnitelmien kehittyttyä kaupungin edustajat ja teemapuiston toimijat katsoivat parhaimman paikan teemapuistolle olevan liitekartoissa esitetty noin 4 ha alue Hämeenlinnanväylän ja Kehäradan länsipuolella hyvän kevyenliikenteen yhteyden päässä Kivistön asemalta. Aluetta käytettiin kesällä 2015 Vantaan asuntomessujen parkkialueena, joka on sorapintainen. Liite 2: Varausalue.

Jurase Park Oy on pyytänyt suunnitteluvarausta edellä mainittuun alueeseen teemapuiston suunnittelua ja rakentamista varten. Suunnitteluvaraus käynnistää rakennuksen lopullisen suunnittelun sekä rahoituskierroksen osakeannin myötä. Osakeanti on suunniteltu hoidettavan kaksijakoisesti: joukkorahoituksena, joka on suunnattu yksityishenkilöille ja perheille sekä suljettuna osakeantina valituille ammattisijoittajille. Rahoituskierroksen järjestäjänä on Invesdor Oy.

Suunnittelun valmistuttua ja rahoituksen varmistuttua tarkoituksena on vuokrata varausalue Jurase Park Oy:lle 20 vuodeksi. Lopullisen päätöksen teemapuiston maa-alueen vuokrauksesta tekee asianomainen luottamuselin.

Varausalue on pysäköintialue käytössä 8.-10.7.2016, jolloin Vantaalla järjestetään Herättäjäjuhlat. Vantaan kaupunginhallitus päätti herättäjäjuhlien tukemisesta 24.8.2015. Herättäjäjuhlat järjestetään Myyrmäen urheilustadionilla, mutta juhlien pääparkkipaikka sijoittuu nyt esitettävälle Jurase Park Oy:n varausalueelle.

Kaupunkisuunnittelu lautakunta 12.10.2015 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että kaupunki antaa Jurase Park Oy:lle suunnitteluvarauksen Keimolan kaupunginosaan teemapuiston ja siihen liittyvien palveluiden suunnittelua varten karttaliitteessä 2 ohjeellisesti osoitetulle kiinteistöistä 92-413-6-1, 92-413-7-2-M602 ja 92-413-2-20 muodostuvalle noin 4 ha:n suuruiselle alueelle.

Varaus on voimassa 31.12.2016 saakka, mikäli hankkeen rahoitus on varmistunut 30.4.2016 mennessä, ja hankkeen rakennuslupa-asiakirjat on jätetty Vantaan rakennusvalvontaan 30.8.2016



mennessä. Jurase Park Oy:n tulee toimittaa Vantaan Yrityspalveluihin selvitys edellä mainittuihin päivämääriin mennessä, niin rahoituksesta kuin myös rakennusluvan vaiheesta, uhalla, että varaus muutoin raukeaa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

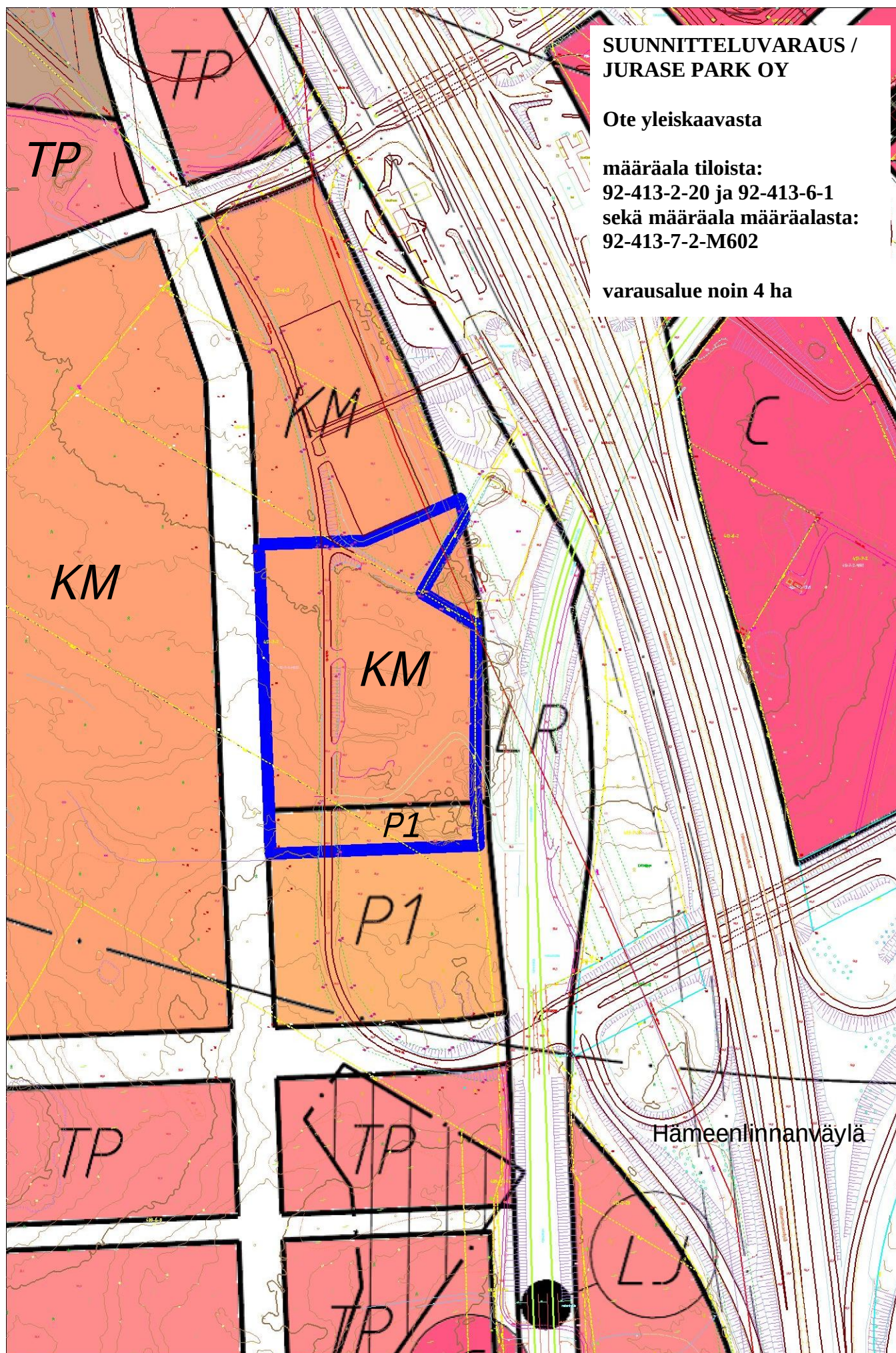
- Liite 1: Ote yleiskaavasta
- Liite 2: Varausalue

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

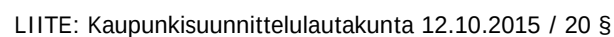
Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



[illegible]

**määräala tiloista:
92-413-2-20 ja 92-413-6-1
sekä määräala määräalasta:
92-413-7-2-M602**





21 § **Asuntomessualueen erillispientalotontin 23172-12 myyminen / Elina Tienari ja Kimmo Hyvönen / LM-H**

VD/4476/10.00.02.00/2015

LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunki ja Osuuskunta Suomen Asuntomessut järjestivät yhteistyössä valtakunnalliset asuntomessut vuonna 2015 Kivistössä.

Vantaan asuntomessualueelta oli messutapahtuman aikana haettavana kaksi pientalotonttia, joiden osto-oikeuden arvontaan sai osallistua yksityishenkilöt täyttämällä tonttihakemuksen Vantaan kaupungin ständillä.

Osto-oikeuden arvontaan tuli runsaasti hakemuksia. Tontille 11 täytettiin 185 hakemusta ja tontille 12 täytettiin 230 hakemusta.

Tontinsaaajat on valittu arpomalla. Arvontamenettelyssä hakijoille on arvottu järjestysnumero, missä järjestyksessä tonttia tarjotaan ostettavaksi. Useamman kuin yhden hakemuksen tonttia kohden jättäneiden kaikki hakemukset on hylätty.

Tonttiesitteessä on kerrottu, että kaupunki laittaa tonttiarvonnan jälkeen kyselyn kymmenelle ensimmäiselle par-haimman arvontanumeron saaneelle hakijalle. Tonttikyselyssä on kysytty, ovatko he kiinnostuneita ostamaan tontin. Jos hakija on kieltäytynyt tontin ostamisesta tai jättänyt reagoimasta sähköpostitse lähetettyyn tontin ostokyselyyn annettuun määräaikaan mennessä, hakija on menettänyt oikeutensa tontin ostamiseen kyseisessä tonttihaussa. Jos tontteja ei saada varattua ensimmäisellä kierroksella, laitetaan seuraaville arvontanumeron saaneille hakijoille kysely kiinnostuksesta ostaa tontti.

Ensimmäisellä kierroksella tontille 23172-11 ei vielä ole löytynyt ostajaa.

Ensimmäisellä kierroksella tontista 23172-12 oli kiinnostunut 4 hakijaa. Elina Tienarilla ja Kimmo Hyvösellä oli parhain järjestysnumero näistä neljästä hakijasta ja he ovat 28.9.2015 maksaneet tontin varausmaksun 2000 euroa kaupungille.

Tontin 92-23-172-12 pinta-ala on 867 neliömetriä ja rakennusoikeus 163 kerrosneliömetriä.

Yrityspalvelut esittää, että Vantaan kaupunki myy Elina Tienarille ja Kimmo Hyvöselle tontin 92-23-172-12 kaupunginhallituksen päätöksessä 25.5.2015 § 37 vahvistetulla hinnalla, 600 euroa / kerrosneliömetri, ja luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen 25.5.2015 § 37 päättämiä luovutusehtoja. Tällöin tontin myyntihinta on yhdek-sänkymmentäseitsemäntuhatta kahdeksansataa (97.800) euroa.

Yrityspalvelut esittää myös, että tontin ostajat allekirjoittavat tonttikaupan yhteydessä putkijäteliityntäsopimuksen Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa.

Kivistön keskustan alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Tontin ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden imujärjestelmään sekä allekirjoittamaan pienkiinteistöjen liityntäsopimuksen Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa. Pientalotonttien osalta liittymismaksu on kaupunginhallituksen päätöksen 20.10.2014 § 11 mukaisesti 4500 € (sis. alv) /asunto. Liittymismaksun lisäksi ostajat sitoutuvat maksamaan jätteiden jätehuol-tomaksun. Vuosina 2015–2016 liittyjältä perittävän jätemaksun määrä on 0,24€ /m² (sis. alv 24 %) kuukaudessa koostuen perusmaksusta 0,18€ /m² (sis. alv 24 %) sekä käyttömaksusta 0,06€ /m² (sis. alv 24 %), jätemaksun vuotuisen enimmäismäärän ollessa enintään 500 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että Vantaan kaupunki myy Elina Tienarille ja Kimmo Hyvöselle tontin 92-23-172-12 kaupunginhallituksen päätöksessä 25.5.2015 § 37 vahvistetulla hinnalla, 600 euroa /



kerrosneliömetri, 97.800 eurolla ja luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen 25.5.2015 § 37 päättämiä luovutusehtoja.

Kaupanteon yhteydessä ostajat allekirjoittavat putkijäteliityntäsopimuksen Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa.

Tontin kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 15.12.2015

Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 15.12.2015 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 23172-12
-

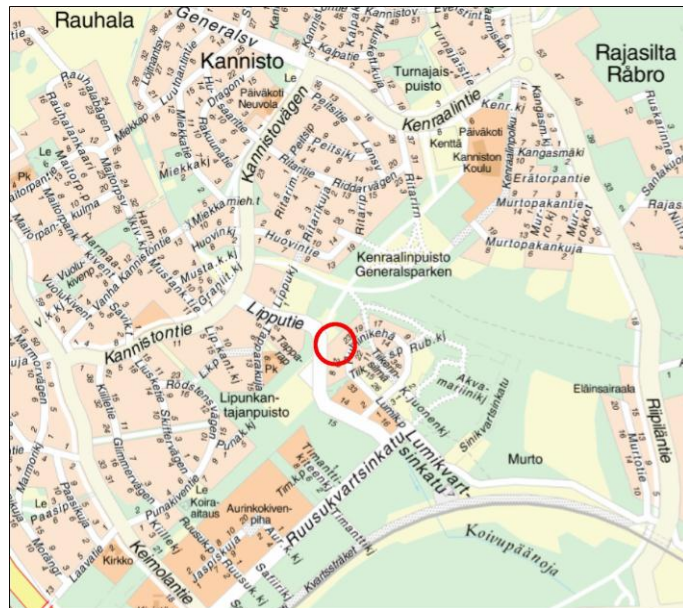
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

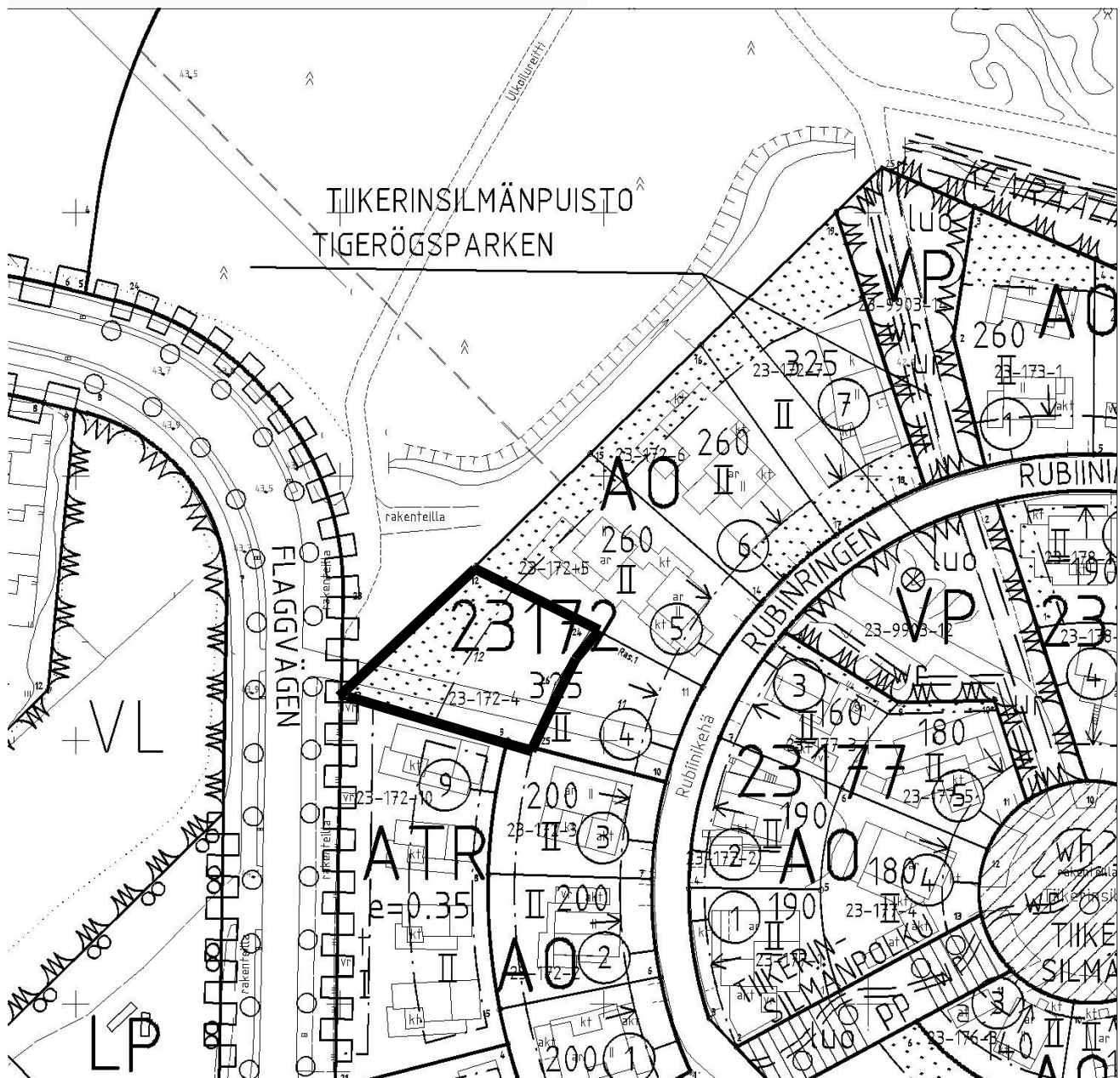


TON TIN MYYN TI

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23172

Tontti: 12





22 § **Hämeenkylässä tonttien 12202/9-11 myynti / Rakennuskartio Oy / FIM
Tonttirahasto I Ky / LM-H**

VD/8624/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 19.1.2015 § 22 järjestää tarjouskilpailun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavista tonteista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1.6.2015 valita Hämeenkylässä tonttien 12202/9, 10 ja 11 voittajaksi Rakennuskartio Oy:n, jonka tarjous tonteista oli korkein, 521 €/k-m². Kunkin kolmen tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1810 k-m². Lautakunnan päätöksen mukaan yksi tonteista tulee ostaa marraskuun 2015 loppuun mennessä ja loput kaksi vuoden 2016 aikana.

Rakennuskartio on halukas toteuttamaan tontit hypo-mallilla, jossa tonttien ostajana olisi FIM Tonttirahasto I Ky, joka vuokraa tontit Rakennuskartion perustamalle ja omistamalle asunto-osakeyhtiölle, Asunto Oy Vantaan Kolmikolle. Kohteiden toteuttajana toimii Rakennuskartio, joka vastaa kauppakirjan ehtojen noudattamisesta. Hypo-mallin käyttöön ei kaupungin puolelta ole esteitä. Kaupat kaikkien kolmen tontin osalta halutaan tehdä vuoden 2015 aikana ja kohteiden rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti rakennusluvan tultua voimaan.

Myytäviksi esitetyt Hämeenkylässä korttelin 12202 tontit 9, 10 ja 11 on asemakaavassa osoitettu asuin- ja palveluskohteiden korttelialueeksi AK. Jokaisen tontin rakennusoikeus on 1810 k-m² ja Rakennuskartion tarjoama hinta on 521 €/k-m². Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 5430 k-m², joten tonttien kauppahinnaksi tulee yhteensä 2 829 030 €.

Rakennuskartio on maksanut tonteista varausmaksuna 5 % niiden yhteenlasketusta kauppahinnasta eli 141 451,50 €. Kaupunki palauttaa varausmaksun Rakennuskartiolle sen jälkeen, kun tontteja 12202/9, 10 ja 11 koskeva kauppakirja on allekirjoitettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksessä 1.6.2015 todetaan, että ennen tonttikaupan allekirjoitusta ostajan tulee esittää kaupungin tavoitteiden mukainen laatutaso asemakaavan mukaisella tontinkäyttö- ja korttelisuunnitelmalla. Kaupunkikuvaneuvottelukunta on syyskuussa 2015 käsitellyt hankkeen suunnitelmia ja edellyttänyt pysäköintijärjestelyjen tarkistamista vastaamaan asemakaavaa tai hakemaan poikkeamispäätöstä. Kauppakirjaa ei allekirjoiteta ennen kuin Rakennuskartio on esittänyt kaupungille hyväksyttävän pysäköintisuunnitelman.

Tonttien asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei tulla ylittämään, joten kauppahinta muodostuu asemakaavan mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä FIM Tonttirahasto I Ky:lle ja oikeuttaa vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Kolmikolle Hämeenkylässä korttelin 12202 tontit nro 9, 10 ja 11 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 829 030 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Rakennuskartio Oy vastaa kauppakirjan ehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta

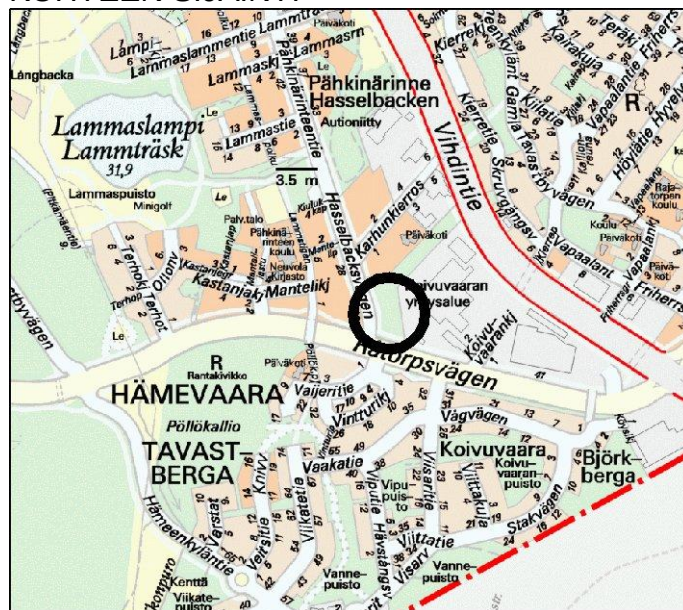
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 839 22030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

TONTTIEN MYYNTI / FIM TONTTIRAHASTO I KY

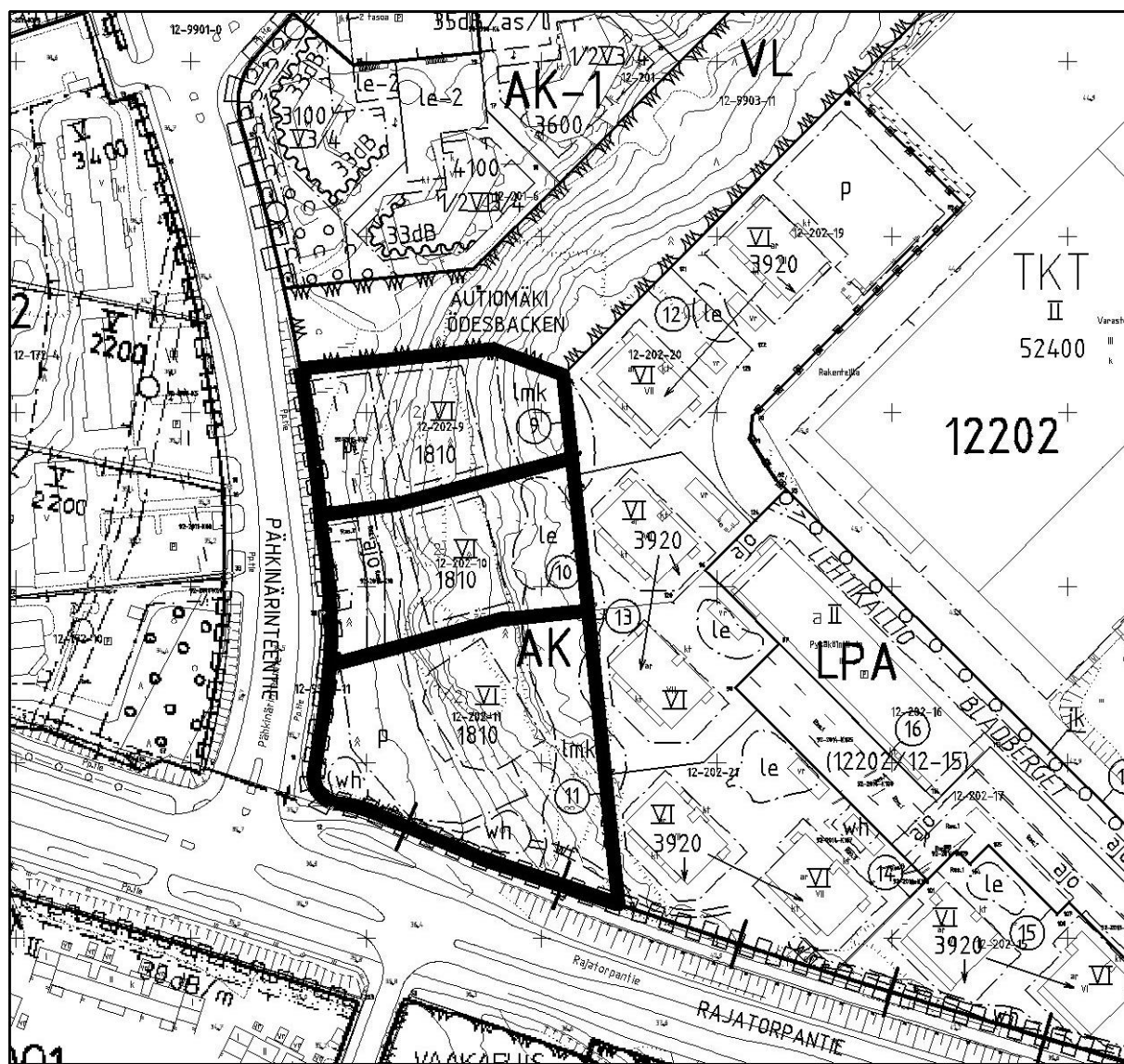
YPA/TH

Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)
Kortteli: 12202

Tontti: 9
Pinta-ala 2741 m²
Rakennusoikeus 1810 k-m²

Tontti: 10
Pinta-ala 3005 m²
Rakennusoikeus 1810 k-m²

Tontti: 11
Pinta-ala 4929 m²
Rakennusoikeus 1810 k-m²



0 50 100m

1:2000



23 § **Tikkurilan tontin 61300/4 myynti vuokramiehelle / Asunto-osakeyhtiö Kultapyrstö / LM-H**

VD/8600/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kaupunginhallitus päätti 16.6.2008 § 10 asuntotonttien vuokrasopimusten uusimisen periaatteista (liite 1). Vuokra-ajan päättyessä vuokralainen voi valita ostaako vai vuokraako tontin uudelleen.

Asunto-osakeyhtiö Kultapyrstön vuokrasopimus Tikkurilan korttelin 61300 tonttiin 4 päättyy 1.12.2015. Vuokrasopimuksen mukaan kaupungin on viimeistään kahta vuotta ennen vuokrakauden päättymistä ilmoitettava vuokramiehelle, tuleeko tontti uudelleen vuokrattavaksi ja millä ehdoilla. Yrityspalvelut on 4.11.2013 päivätyllä kirjeellä ilmoittanut Asunto-osakeyhtiö Kultapyrstölle kaupunginhallituksen 16.6.2008 päättämät vuokrasopimuksen uusimista koskevat periaatteet ja pyytänyt yhtiötä ilmoittamaan viimeistään 1.6.2015 haluaako yhtiö jatkaa maanvuokrasopimusta vai ostaa sille vuokratun tontin. Asunto-osakeyhtiö Kultapyrstö'n ylimääräinen yhtiökokous on 27.4.2015 päättänyt, että yhtiö lunastaa sille vuokratun tontin 61300/4 (liite 2).

Kaupunginhallituksen päätöksen 16.6.2008 § 10 mukaan luovutushintana käytetään ARA:n päättämiä luovutusajankohdan mukaisia hintoja. Tikkurilan korttelin 61300 tontin 4 luovutushinta vuonna 2015 on ARA:n hyväksymän hintakäyrästäön mukaan 353 €/k-m². Tontin rakennusoikeus on 2949 k-m², joten ko. tontin luovutushinnaksi tulee 1 040 997 €.

Kaupunginhallitus oikeutti 16.6.2008 § 10 kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään kaupunginhallituksen hyväksymiä periaatteita noudattaen vuokrattujen asuntotonttien uudelleen luovuttamisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä Tikkurilan korttelin 61300 tontti nro 4 Asunto Oy Kultapyrstölle 1 040 997 euron kauppahinnalla ja noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja. Kauppakirja on allekirjoitettava 1.12.2015 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- 1. Kaupunginhallituksen päätös 16.6.2008 § 10
- 2. Asunto Oy Kultapyrstö'n yhtiökokouksen pöytäkirja 27.4.2015
- 3. Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 839 22030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



16.6.2008

Dno KA 1396/2008/432

10 § Asuntotonttien vuokrasopimusten uusimisen periaatteet

MJP/LM-H/TH/KS

Vantaan kaupungin omistuksessa on yhteensä noin 100 asuntotonttia, jotka on vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla asunto-osakeyhtiöille, VAV Asunnot Oy:lle, vuokra- ja asumisoikeusasuntoja omistaville yhtiöille sekä erityistyhmiä asuntoja omistaville yhtiöille. VAV Asunnot Oy:lle vuokrattuja tontteja on noin 45 kappaletta. Vanhimmat vuokrasopimukset on tehty jo 1950-luvulla ja uusimmat on vuodelta 2005. Asuntotonttien vuokraaminen oli varsin vilkasta 1980- ja 1990-luvuilla. Vuoden 1993 jälkeen tontteja ei ole vuokrattu kuin muutamaan erityisasumishankkeeseen. VAV Asunnot Oy on muiden toimijoiden tavoin toteuttanut 1990-luvulta lähtien kohteensa omistustontteille.

Tonttien hinnat on pääsääntöisesti määriteltä vuokrausajankohdan hintatason mukaisesti. Vuotuiseksi vuokraksi on useimmissa sopimuksissa määriteltä 5 % tontin hinnasta, mutta käytännössä vuokraa peritään 4 %, koska pääosa vuokratonteilla olevista kohteista on aravalainoitettuja ja valtion asuntorahasto hyväksyy vuosivuokraksi 4 %. Maan hinta ja sitä kautta tonttien vuokrataso on jäänyt huomasti jälkeen todellisista hinnoista. 1980-luvun lopulta alkanut tonttimaan hinnan raju nousu on kohdistunut em. ajankohdan jälkeen vuokrattujen tonttien vuokratasoon. Vaikka tonttien vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin, ovat ne monien tonttien osalta jääneet lähes nimelliselle tasolle.

Vantaan kaupunginhallitus on 28.1.2008 § 25 päättänyt asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat vuonna 2008 luovutettaville tontteille. Tontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä. VAV Asunnot Oy:lle ja valtion tukemia vuokra-asuntoja erityisryhmille tuottaville säätiöille ja yhdistyksille tai muille vastaaville yhteisöille tontteja voidaan luovuttaa myös vuokraamalla. Elinkeinopoliittisin ja kaupungin henkilöstöpoliittisin perustein voidaan tontteja tarvittaessa myös vuokrata. Vuokrasopimuksissa on todettu, että vuokralaisella on etuoikeus vuokrauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, sikäli kun tämä uudestaan luovutetaan asuntotonttina vuokratavaksi. Päättyvien vuokrasopimusten vuokralaisille voitaneen tarjota joko mahdollisuutta ostaa tai vuokrata tontti 50 vuoden vuokra-ajalla. Vuokrasopimukseen voitaneen kirjata optio tontin ostosta myöhemmin.

Kaupunginhallituksen 28.1.2008 § 25 tekemän päätöksen mukaan luovutushintoina käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sekä muussa tuetussa tuotannossa Valtion asuntorahaston (nyk. asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) päättämiä hintoja, ns. ara-hintaa. Vuokratonteilla sijaitsevat kohteet on pääosin toteutettu valtion tuella ja vanhimpien kohteiden peruskorjaukseen on mahdollisesti myönnetty valtion tukea. Ara-hinnan käyttäminen luovutettaessa päättyvien vuokrasopimusten kohteena olevia tontteja on tarkoituksen mukaista ja asettaa tonttien vuokramiehet keskenään tasavertaiseen asemaan. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti tontin vuotuinen vuokramaksu on pääsääntöisesti 4 % edellä mainituin perustein



16.6.2008

pääsääntöisesti 4 % edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta eli ara-hinnasta. Tapauskohtaisesti tästä voidaan tarvittaessa poiketa. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Mikäli vuokramies ostaa tontin vuokrakauden aikana, tulisi tontin hinta määritellä korottamalla ara-hintaa 10 %:lla, mikä saattaa edesauttaa ostovaihtoehdon valitsemista vuokrakauden päättyessä.

Vuokrattujen asuntotonttien hinta on tähänkin asti määritelty käyttäen asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (entinen valtion asuntorahasto ARA) hyväksymiä valtion tukemassa asuntotuotannossa käytettäviä tonttien enimmäishintoja, jotka seuraavat käypien hintojen kehitystä, mutta ovat vähintään 20 % niiden alle. 1950-luvulla tehtyjen vuokrasopimusten vuokramääritys lienee tehty sen aikaisen maanhinnan perusteella. Esimerkiksi kaikki VAV Asunnot Oy:lle, Vatroaloille, Suomen Asumisoikeus Oy:lle ja Helsingin seudun opiskelija asuntosäätiölle 1980-luvulla ja 1990-luvulla vuokratut tontit, joille on rakennettu valtion tukemia vuokra-asuntoja, on luovutettu ara-hintaan. Tontin vuokra kerrosneliometriä kohti vuodessa vaihtelee suurimmassa osassa em. kohteita sijainnista riippuen noin 5 eurosta yli 13 euroon. Päättyviä vuokrasopimuksia uusittaessa edellyttää tontinvuokraajien yhdenvertainen kohtelu vastaavan hinnoittelun käyttöä.

Kaupunginhallitus päätti 8.5.2006 § 27 myydä asuntorahaston hyväksymään hintaan Simonkylän korttelin 65009 tontin nro 16 asunto-osake-yhtiölle, jonka ko. tonttia koskeva vuokrasopimus oli päättynyt 18.10.2005. Yhtiölle tarjottiin mahdollisuutta joko ostaa tai vuokrata tontti ja yhtiö valitsi oston. Päätös muodostaa ennakkotapauksen, jota voitaneen noudattaa jatkossa vastaavanlaisissa tapauksissa.

Vuonna 2008 päättyy kahden tontin vuokrasopimukset, joista Asunto Oy Säästöpyrstölle vuokratun Tikkurilan korttelin 61303 tontin nro 2 uudelleen luovuttamisen periaatteet esitetään päätettäväksi erillisenä asiana. Vuonna 2015 päättyvät sopimukset niinikään kahden tontin kohdalla. Muut asuntotonttien vuokrasopimukset päättyvät vuoden 2030 jälkeen.

Vuokran määrittäminen sopimusten uusimisajankohdan rakennusoikeuden hinnan perusteella johtaa huomattaviin vuokrien korotuksiin. Vanhimpien sopimusten mukaiset vuokrat ovat jääneet lähes nimelliselle tasolle. Jotta tontin vuokralaiset pystyvät ennakoimaan tulevat vuokrankorotukset ja niiden vaikutukset asumiskustannuksiin, olisi vuokrien nousu kohtuullista porrastaa esimerkiksi viidelle vuodelle. Uusi vuokra voidaan periä porrastaen siten, että ensimmäisenä vuonna peritään 20 % uudesta vuosivuokrasta ja toisena vuonna 40 %, kolmantena vuonna 60 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidentenä vuonna vuokra peritään täysimääräisenä. Näin tontin vuokralaiset ehtivät sopeutua uuteen kohonneeseen vuokratasoon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2008 § 16

**Yrityspalvelujohtajan vs:n
esitys:**

Esitetään kaupunginhallitukselle, että



16.6.2008

- a) päättyvien muiden asuntotonttien kuin yhden ja kahden asunnon pientalotonttien sekä Asunto Oy Säästöpyrstölle vuokratun Tikurilan korttelin 61303 tontin nro 2 uudelleen luovutuksessa noudatetaan seuraavia periaatteita:
1. Vuokralainen voi valita, ostaako vai vuokraako tontin.
 2. Luovutushintana käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (entinen Valtion asuntorahasto) päättämiä luovutusajankohdan mukaisia hintoja.
 3. Mikäli vuokralainen ostaa tontin vuokrakauden aikana, käytetään luovutushintana luovutusajankohdan mukaista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymää hintaa 10 %:lla korotettuna.
 4. Tontin vuotuinen vuokramaksu on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätöksen mukaisesti 4 % edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.
 5. Vuokra-aika on 50 vuotta.
 6. Vuosivuokrasta peritään ensimmäisenä vuonna 20 %, toisena vuonna 40 %, kolmantena vuonna 60 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidennestä vuodesta alkaen vuosivuokra peritään täysi-määräisenä.
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättämään kaupunginhallituksen hyväksymiä periaatteita noudattaen vuokrattujen asuntotonttien uudelleen luovuttamisesta.

Käsittely: Apulaiskaupunginjohtaja Jukka Peltomäki yhteisöjäävinä ja jäsenet Timo Karén ja Tapio Päivinen palvelusuhdejääveinä poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 31.3.2008 § 27

Apulaiskaupunginjohtajan vs:n esitys: Päätetään, että

- a) päättyvien muiden asuntotonttien kuin yhden ja kahden asunnon pientalotonttien sekä Asunto Oy Säästöpyrstölle vuokratun Tikurilan korttelin 61303 tontin nro 2 uudelleen luovutuksessa noudatetaan seuraavia periaatteita:
1. Vuokralainen voi valita, ostaako vai vuokraako tontin.



16.6.2008

2. Luovutushintana käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (entinen Valtion asuntorahasto) päättämiä luovutusajankohdan mukaisia hintoja.
3. Mikäli vuokralainen ostaa tontin vuokrakauden aikana, käytetään luovutushintana luovutusajankohdan mukaista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymää hintaa 10 %:lla korotettuna.
4. Tontin vuotuinen vuokramaksu on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätöksen mukaisesti 4 % edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.
5. Vuokra-aika on 50 vuotta.
6. Vuosivuokrasta peritään ensimmäisenä vuonna 20 %, toisena vuonna 40 %, kolmantena vuonna 60 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidennestä vuodesta alkaen vuosivuokra peritään täysi-määräisenä.

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättämään kaupunginhallituksen hyväksymiä periaatteita noudattaen vuokrattujen asuntotonttien uudelleen luovuttamisesta.

Käsittely: Apulaiskaupunginjohtajan vs. Leea Markkula-Heilamo selosti asiaa kokouksessa.

Päätös: Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 16.6.2008 § 10

**Kaupunginjohtajan
esitys:**

Päätetään, että

a) päättyvien muiden asuntotonttien kuin yhden ja kahden asunnon pientalotonttien sekä Asunto Oy Säästöpyrstölle vuokratun Tikkurilan korttelin 61303 tontin nro 2 uudelleen luovutuksessa noudatetaan seuraavia periaatteita:

1. Vuokralainen voi valita, ostaako vai vuokraako tontin.
2. Luovutushintana käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (entinen Valtion asuntorahasto) päättämiä luovutusajankohdan mukaisia hintoja.
3. Mikäli vuokralainen ostaa tontin vuokrakauden aikana, käytetään luovutushintana luovutusajankohdan mukaista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymää hintaa 10 %:lla korotettuna.
4. Tontin vuotuinen vuokramaksu on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätöksen mukaisesti 4



16.6.2008

% edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.

5. Vuokra-aika on 50 vuotta.

6. Vuosivuokrasta peritään ensimmäisenä vuonna 20 %, toisena vuonna 40 %, kolmantena vuonna 60 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidennestä vuodesta alkaen vuosivuokra peritään täysi-määräisenä.

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättämään kaupunginhallituksen hyväksymiä periaatteita noudattaen vuokrattujen asuntotonttien uudelleen luovuttamisesta.

Käsittely:

Jäsen Matti Holopainen esitti jäsen Jouko Jääskeläisen kannattamana palautettavaksi asian käsiteltäväksi asuntopoliittisen ohjelman yhteydessä. Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä palautusta vastusti 12 jäsentä ja jäsen Holopaisen palautusesitystä kannatti 3 jäsentä, joten asia käsitteilyä jatkettiin.

Jäsen Matti Holopainen esitti hyväksyttäväksi esityksen siten muutettuna, että kohdassa a) 4. mainittu tontin vuotuinen vuokranmaksu on "3 % edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta". Esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunginjohtajan esitys.

Merkittiin pöytäkirjaan jäsen Matti Holopaisen eriävä mielipide päätöksen johdosta. Asia olisi tullut palauttaa käsiteltäväksi asuntopoliittisen ohjelman yhteydessä ja tontin vuotuinen vuokranmaksu kohdassa a) 4. olisi tullut määritellä "3 %:ksi edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta".

Täytäntöönpano: maankäytön ja ympäristön toimiala

(asuntotuotannon kehittämisspäälikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030, gsm 040 552 8030)

YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS 2015

AIKA 27.4.2015 kello 18:00 alkaen

PAIKKA Laurea, Tikkurila, Ratatie 22, 01300 Vantaa

LÄSNÄ Kokouksessa oli edustettuina 1 197 ääntä ja osaketta yhtiön 2024 osakkeesta ja äänestä. Paikalla oli edustettuna 27 huoneistoa yhtiön 46 huoneistosta. Lisäksi läsnä oli isännöitsijä Juha Juntunen.

ESITYS TYÖJÄRJESTYKSEKSI

1. Kokouksen avaus

Puheenjohtaja Mikko Valkonen avasi kokouksen klo 18:00.

2. Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, kaksi pöytäkirjantarkastajaa sekä kaksi ääntenlaskijaa

Valittiin kokouksen puheenjohtajaksi Immo Okkonen ja sihteeriksi isännöitsijä Juha Juntunen. Valittiin pöytäkirjantarkastajiksi Mikko Valkonen ja Ulla Pöllänen. Ääntenlaskijoiksi valittiin samat henkilöt.

3. Todetaan kokouksen osanottajat ja tarkastetaan valtakirjat

Todettiin kokouksen osanottajat ja tarkastettiin valtakirjat. Osallistujat ja valtakirjat ovat liitteenä 1.

4. Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Kutsu liitteenä 2.

5. Työjärjestyksen hyväksyminen

Hyväksyttiin kokouskutsun esityslista kokouksen työjärjestykseksi.

6. Päätetään kaupungin vuokratontin lunastamisesta tai vuokrasopimuksen jatkamisesta

Tiedoksi Tässä kutsussa on liitteenä tietoa tontin ostamisen tai vuokraamisen kustannuksista. Liitteenä on selitysosa Liite A sekä liitteet 1-6, joissa varsinaiset laskelmat on esitetty.

Ehdotus Hallitus esittää, että Vantaan kaupungin tontti lunastetaan nykyisen vuokrasopimuksen päätyttyä 1.12.2015.

Päätettiin lunastaa kaupungin vuokratontti äänestystuloksen mukaisesti. Äänestyksessä lunastus sai kyllä-ääniä 948 kappaletta sekä ei-ääniä 249 kappaletta. Täten kyllä ääniä oli yli 2/3 osaa paikalla olleista äänistä. Päätettiin, että tontin lunastusta varten nostettava laina käsitellään varsinaisessa yhtiökokouksessa 2015. Hallitusta pyydettiin tekemään yhtiöjärjestyksimuutosehdotuksen varsinaiseen yhtiökokoukseen 2015 kaupungin vuokratontin lunastamisen johdosta.

OITTEEN OIKEAKSI

TODISTAVAT

Juha Juntunen
JUHA JUNTUNEN

Mari Rynänen
MARI RYNNÄNEN

9.

Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen kello 19:48.

10.

Keskustelua taloyhtiön asioista (ei kuulu päätettäviin asioihin)

Pöytäkirjan vakuudeksi

Vantaalla 27.4.2015

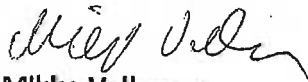


Immo Okkonen
puheenjohtaja



Juha Juntunen
sihteeri

Olemme tarkastaneet pöytäkirjan ja todenneet sen vastaavan
kokouksen kulkua ja tehtyjä päätöksiä:



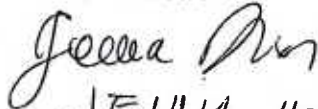
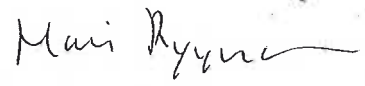
Mikko Valkonen
pöytäkirjantarkastaja



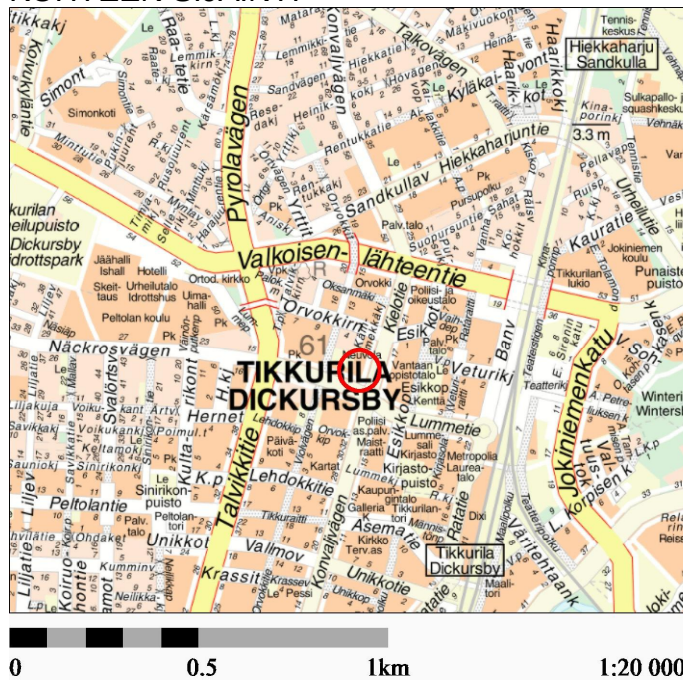
Ulla Pöhlänen
pöytäkirjantarkastaja

OTTEEN OIKEAKSI

TODISTAVAT


JENNA HEIKKINEN
MARI RYYNÄNEN

KOHTEEN SIJAINTI



**TON TIN MYYN TI /
ASUNTO-OSAKEYHTIÖ
KULTAPYRSTÖ**

YPA/TH

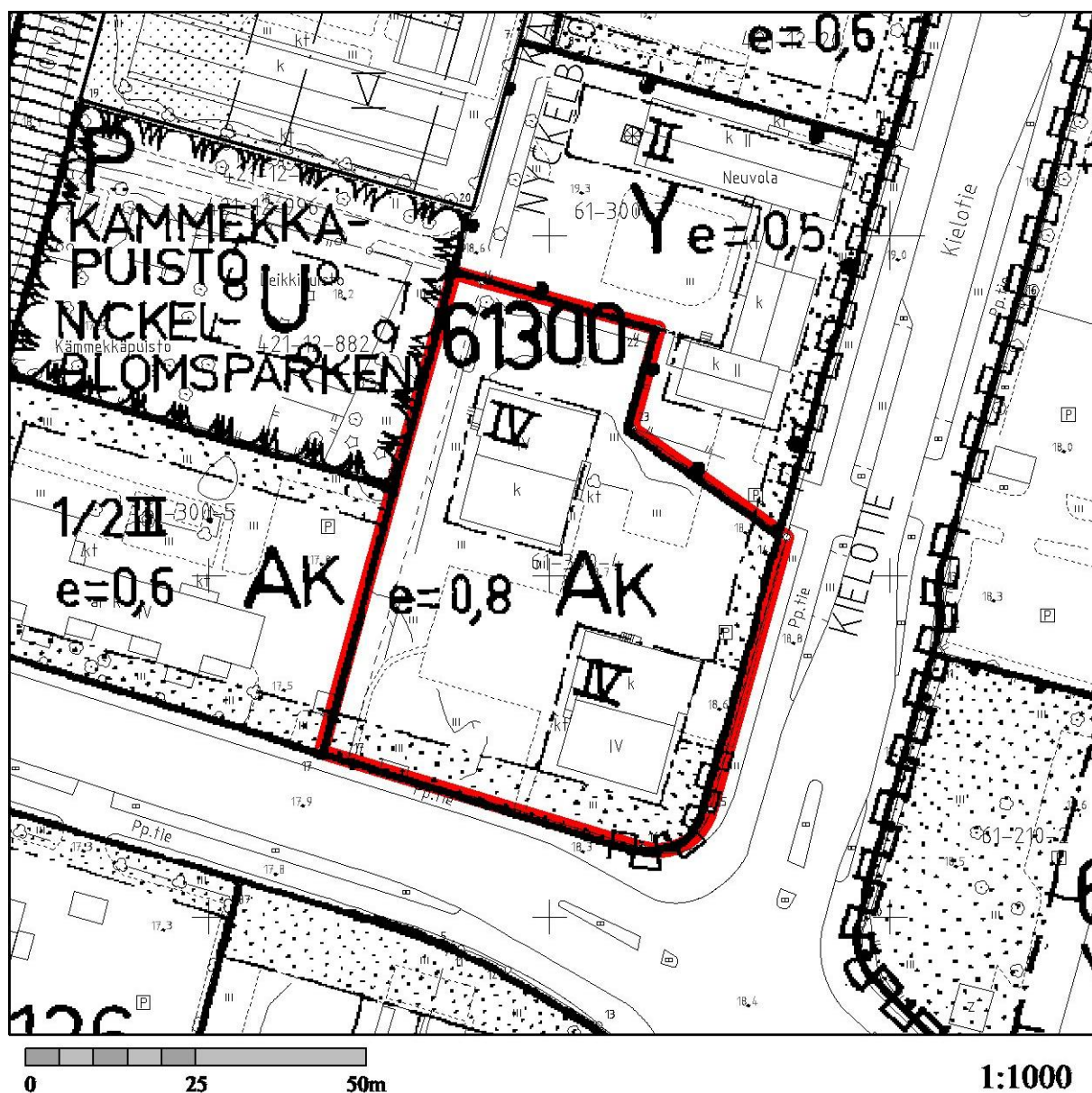
Kaupunginosa: TIKKURILA (61)

Kortteli: 61300

Tontti: 4

Pinta-ala 3686 m²

Rakennusoikeus 2949 k-m²





24 § Tikkurilan tontin 61303/1 vuokrasopimuksen uusiminen / Asunto-osakeyhtiö Lohenpyrstö / LM-H

VD/8602/10.00.02.02/2015

LM-H/TH

Kaupunginhallitus päätti 16.6.2008 § 10 asuntotonttien vuokrasopimusten uusimisen periaatteista (liite 1). Vuokra-ajan päättyessä vuokralainen voi valita ostaako vai vuokraako tontin uudelleen.

Asunto-osakeyhtiö Lohenpyrstön vuokrasopimus Tikkurilan korttelin 61303 tonttiin 1 päättyy 1.12.2015. Vuokrasopimuksen mukaan kaupungin on viimeistään kahta vuotta ennen vuokrakauden päättymistä ilmoitettava vuokramiehelle, tuleeko tontti uudelleen vuokrattavaksi ja millä ehdoilla. Yrityspalvelut on 4.11.2013 päivätyllä kirjeellä ilmoittanut Asunto-osakeyhtiö Lohenpyrstölle kaupunginhallituksen 16.6.2008 päättämät vuokrasopimuksen uusimista koskevat periaatteet ja pyytänyt yhtiötä ilmoittamaan viimeistään 1.6.2015 haluaako yhtiö jatkaa maanvuokrasopimusta vai ostaa sille vuokratun tontin. Asunto-osakeyhtiö Lohenpyrstön varsinainen yhtiökokous on 12.5.2015 päättänyt, että yhtiö uusii sille vuokratun tontin 61300/4 vuokrasopimuksen (liite 2).

Kaupunginhallituksen päätöksen 16.6.2008 § 10 mukaan tontin luovutushintana käytetään ARA:n päättämiä luovutusajankohdan hintoja, josta vuotuinen vuokranmaksu on 4 %. Vuokranmaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokra-aika on 50 vuotta. Vuosivuokrasta peritään ensimmäisenä vuonna 20 %, toisena vuonna 40 %, kolmantena vuonna 60 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidennestä vuodesta alkaen vuosivuokra peritään täysimääräisenä.

Tikkurilan korttelin 61303 tontin 1 luovutushinta vuonna 2015 on ARA:n hyväksymän hintakäyrästäön mukaan 350 €/k-m². Tontin rakennusoikeus on 3196 k-m², joten ko. tontin luovutushinnaksi tulee 1 118 600 €. Vuosivuokraksi muodostuu 4 %:n mukaan 44 744 €, josta siis peritään ensimmäisenä vuonna 20 % eli 8949 €. Viidennestä vuodesta alkaen vuokra peritään täysimääräisenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään vuokrata Tikkurilan korttelin 61303 tontti nro 3 Asunto Oy Lohenpyrstölle 44 744 euron vuosivuokralla ja seuraavin ehdoin:

- 1) Vuokranmaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.
- 2) Vuokra-aika on 50 vuotta ja se alkaa 1.12.2015, johon mennessä vuokrasopimus on allekirjoitettava.
- 3) Vuosivuokrasta peritään ensimmäisenä vuonna 20 %, toisena vuonna 40 %, kolmantena vuonna 60 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidennestä vuodesta alkaen vuosivuokra peritään täysimääräisenä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- 1. Kh:n päätös 16.6.2008 § 10
- 2. Asunto oy Lohenpyrstön yhtiökokouksen pöytäkirja 12.5.2015
- 3. Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 839 22030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



16.6.2008

Dno KA 1396/2008/432

10 § Asuntotonttien vuokrasopimusten uusimisen periaatteet

MJP/LM-H/TH/KS

Vantaan kaupungin omistuksessa on yhteensä noin 100 asuntotonttia, jotka on vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla asunto-osakeyhtiöille, VAV Asunnot Oy:lle, vuokra- ja asumisoikeusasuntoja omistaville yhtiöille sekä eriytystyhmiä asuntoja omistaville yhtiöille. VAV Asunnot Oy:lle vuokrattuja tontteja on noin 45 kappaletta. Vanhimmat vuokrasopimukset on tehty jo 1950-luvulla ja uusimmat on vuodelta 2005. Asuntotonttien vuokraaminen oli varsin vilkasta 1980- ja 1990-luvuilla. Vuoden 1993 jälkeen tontteja ei ole vuokrattu kuin muutamaan erityisasumishankkeeseen. VAV Asunnot Oy on muiden toimijoiden tavoin toteuttanut 1990-luvulta lähtien kohteensa omistustontteille.

Tonttien hinnat on pääsääntöisesti määriteltä vuokrausajankohdan hintatason mukaisesti. Vuotuiseksi vuokraksi on useimmissa sopimuksissa määriteltä 5 % tontin hinnasta, mutta käytännössä vuokraa peritään 4 %, koska pääosa vuokratontteilla olevista kohteista on aravalainoitettuja ja valtion asuntorahasto hyväksyy vuosivuokraksi 4 %. Maan hinta ja sitä kautta tonttien vuokrataso on jäänyt huomasti jälkeen todellisista hinnoista. 1980-luvun lopulta alkanut tonttimaan hinnan raju nousu on kohdistunut em. ajankohdan jälkeen vuokrattujen tonttien vuokratasoon. Vaikka tonttien vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin, ovat ne monien tonttien osalta jääneet lähes nimelliselle tasolle.

Vantaan kaupunginhallitus on 28.1.2008 § 25 päättänyt asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat vuonna 2008 luovutettaville tontteille. Tontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä. VAV Asunnot Oy:lle ja valtion tukemia vuokra-asuntoja erityisryhmille tuottaville säätiöille ja yhdistyksille tai muille vastaaville yhteisöille tontteja voidaan luovuttaa myös vuokraamalla. Elinkeinopoliittisin ja kaupungin henkilöstöpoliittisin perustein voidaan tontteja tarvittaessa myös vuokrata. Vuokrasopimuksissa on todettu, että vuokralaisella on etuoikeus vuokrauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, sikäli kun tämä uudestaan luovutetaan asuntotonttina vuokratavaksi. Päätyvien vuokrasopimusten vuokralaisille voitaneen tarjota joko mahdollisuutta ostaa tai vuokrata tontti 50 vuoden vuokra-ajalla. Vuokrasopimukseen voitaneen kirjata optio tontin ostosta myöhemmin.

Kaupunginhallituksen 28.1.2008 § 25 tekemän päätöksen mukaan luovutushintoina käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sekä muussa tuetussa tuotannossa Valtion asuntorahaston (nyk. asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) päättämiä hintoja, ns. ara-hintaa. Vuokratontteilla sijaitsevat kohteet on pääosin toteutettu valtion tuella ja vanhimpien kohteiden peruskorjaukseen on mahdollisesti myönnetty valtion tukea. Ara-hinnan käyttäminen luovutettaessa päätyvien vuokrasopimusten kohteena olevia tontteja on tarkoituksen mukaista ja asettaa tonttien vuokramiehet keskenään tasavertaiseen asemaan. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti tontin vuotuinen vuokramaksu on pääsääntöisesti 4 % edellä mainituin perustein



16.6.2008

pääsääntöisesti 4 % edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta eli ara-hinnasta. Tapauskohteisesti tästä voidaan tarvittaessa poiketa. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Mikäli vuokramies ostaa tontin vuokrakauden aikana, tulisi tontin hinta määritellä korottamalla ara-hintaa 10 %:lla, mikä saattaa edesauttaa ostovaihtoehdon valitsemista vuokrakauden päättyessä.

Vuokrattujen asuntotonttien hinta on tähänkin asti määritelty käyttäen asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (entinen valtion asuntorahasto ARA) hyväksymiä valtion tukemassa asuntotuotannossa käytettäviä tonttien enimmäishintoja, jotka seuraavat käypien hintojen kehitystä, mutta ovat vähintään 20 % niiden alle. 1950-luvulla tehtyjen vuokrasopimusten vuokramääritys lienee tehty sen aikaisen maanhinnan perusteella. Esimerkiksi kaikki VAV Asunnot Oy:lle, Vatroaloille, Suomen Asumisoikeus Oy:lle ja Helsingin seudun opiskelija asuntosäätiölle 1980-luvulla ja 1990-luvulla vuokratut tontit, joille on rakennettu valtion tukemia vuokra-asuntoja, on luovutettu ara-hintaan. Tontin-vuokra kerrosneliometriä kohti vuodessa vaihtelee suurimmassa osassa em. kohteita sijainnista riippuen noin 5 eurosta yli 13 euroon. Päättyviä vuokrasopimuksia uusittaessa edellyttää tontinvuokraajien yhdenvertainen kohtelu vastaavan hinnoittelun käyttöä.

Kaupunginhallitus päätti 8.5.2006 § 27 myydä asuntorahaston hyväksymään hintaan Simonkylän korttelin 65009 tontin nro 16 asunto-osake-yhtiölle, jonka ko. tonttia koskeva vuokrasopimus oli päättynyt 18.10.2005. Yhtiölle tarjottiin mahdollisuutta joko ostaa tai vuokrata tontti ja yhtiö valitsi oston. Päätös muodostaa ennakkotapauksen, jota voitaneen noudattaa jatkossa vastaavanlaisissa tapauksissa.

Vuonna 2008 päättyy kahden tontin vuokrasopimukset, joista Asunto Oy Säästöpyrstölle vuokratun Tikkurilan korttelin 61303 tontin nro 2 uudelleen luovuttamisen periaatteet esitetään päätettäväksi erillisenä asiana. Vuonna 2015 päättyvät sopimukset niinikään kahden tontin kohdalla. Muut asuntotonttien vuokrasopimukset päättyvät vuoden 2030 jälkeen.

Vuokran määrittäminen sopimusten uusimisajankohdan rakennusoikeuden hinnan perusteella johtaa huomattaviin vuokrien korotuksiin. Vanhimpien sopimusten mukaiset vuokrat ovat jääneet lähes nimelliselle tasolle. Jotta tontin vuokralaiset pystyvät ennakoimaan tulevat vuokrankorotukset ja niiden vaikutukset asumiskustannuksiin, olisi vuokrien nousu kohtuullista porrastaa esimerkiksi viidelle vuodelle. Uusi vuokra voidaan periä porrastaen siten, että ensimmäisenä vuonna peritään 20 % uudesta vuosivuokrasta ja toisena vuonna 40 %, kolmantena vuonna 60 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidentenä vuonna vuokra peritään täysimääräisenä. Näin tontin vuokralaiset ehtivät sopeutua uuteen kohonneeseen vuokratasoon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2008 § 16

Yrityspalvelujohtajan vs:n

esitys:

Esitetään kaupunginhallitukselle, että



16.6.2008

- a) päättyvien muiden asuntotonttien kuin yhden ja kahden asunnon pientalotonttien sekä Asunto Oy Säästöpyrstölle vuokratun Tikurilan korttelin 61303 tontin nro 2 uudelleen luovutuksessa noudatetaan seuraavia periaatteita:
1. Vuokralainen voi valita, ostaako vai vuokraako tontin.
 2. Luovutushintana käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (entinen Valtion asuntorahasto) päättämiä luovutusajankohdan mukaisia hintoja.
 3. Mikäli vuokralainen ostaa tontin vuokrakauden aikana, käytetään luovutushintana luovutusajankohdan mukaista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymää hintaa 10 %:lla korotettuna.
 4. Tontin vuotuinen vuokramaksu on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätöksen mukaisesti 4 % edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.
 5. Vuokra-aika on 50 vuotta.
 6. Vuosivuokrasta peritään ensimmäisenä vuonna 20 %, toisena vuonna 40 %, kolmantena vuonna 60 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidennestä vuodesta alkaen vuosivuokra peritään täysi-määräisenä.
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättämään kaupunginhallituksen hyväksymiä periaatteita noudattaen vuokrattujen asuntotonttien uudelleen luovuttamisesta.

Käsittely: Apulaiskaupunginjohtaja Jukka Peltomäki yhteisöjäävinä ja jäsenet Timo Karén ja Tapio Päivinen palvelusuhdejääveinä poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 31.3.2008 § 27

Apulaiskaupunginjohtajan vs:n esitys: Päätetään, että

- a) päättyvien muiden asuntotonttien kuin yhden ja kahden asunnon pientalotonttien sekä Asunto Oy Säästöpyrstölle vuokratun Tikurilan korttelin 61303 tontin nro 2 uudelleen luovutuksessa noudatetaan seuraavia periaatteita:
1. Vuokralainen voi valita, ostaako vai vuokraako tontin.



16.6.2008

2. Luovutushintana käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (entinen Valtion asuntorahasto) päättämiä luovutusajankohdan mukaisia hintoja.
3. Mikäli vuokralainen ostaa tontin vuokrakauden aikana, käytetään luovutushintana luovutusajankohdan mukaista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymää hintaa 10 %:lla korotettuna.
4. Tontin vuotuinen vuokramaksu on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätöksen mukaisesti 4 % edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.
5. Vuokra-aika on 50 vuotta.
6. Vuosivuokrasta peritään ensimmäisenä vuonna 20 %, toisena vuonna 40 %, kolmantena vuonna 60 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidennestä vuodesta alkaen vuosivuokra peritään täysi-määräisenä.

- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättämään kaupunginhallituksen hyväksymiä periaatteita noudattaen vuokrattujen asuntotonttien uudelleen luovuttamisesta.

Käsittely: Apulaiskaupunginjohtajan vs. Leea Markkula-Heilamo selosti asiaa kokouksessa.

Päätös: Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 16.6.2008 § 10

**Kaupunginjohtajan
esitys:**

Päätetään, että

- a) päättyvien muiden asuntotonttien kuin yhden ja kahden asunnon pientalotonttien sekä Asunto Oy Säästöpyrstölle vuokratun Tikkurilan korttelin 61303 tontin nro 2 uudelleen luovutuksessa noudatetaan seuraavia periaatteita:
1. Vuokralainen voi valita, ostaako vai vuokraako tontin.
 2. Luovutushintana käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (entinen Valtion asuntorahasto) päättämiä luovutusajankohdan mukaisia hintoja.
 3. Mikäli vuokralainen ostaa tontin vuokrakauden aikana, käytetään luovutushintana luovutusajankohdan mukaista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymää hintaa 10 %:lla korotettuna.
 4. Tontin vuotuinen vuokramaksu on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätöksen mukaisesti 4



16.6.2008

% edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.

5. Vuokra-aika on 50 vuotta.

6. Vuosivuokrasta peritään ensimmäisenä vuonna 20 %, toisena vuonna 40 %, kolmantena vuonna 60 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidennestä vuodesta alkaen vuosivuokra peritään täysi-määräisenä.

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättämään kaupunginhallituksen hyväksymiä periaatteita noudattaen vuokrattujen asuntotonttien uudelleen luovuttamisesta.

Käsittely:

Jäsen Matti Holopainen esitti jäsen Jouko Jääskeläisen kannattamana palautettavaksi asian käsiteltäväksi asuntopoliittisen ohjelman yhteydessä. Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä palautusta vastusti 12 jäsentä ja jäsen Holopaisen palautusesitystä kannatti 3 jäsentä, joten asia käsitteilyä jatkettiin.

Jäsen Matti Holopainen esitti hyväksyttäväksi esityksen siten muutettuna, että kohdassa a) 4. mainittu tontin vuotuinen vuokranmaksu on "3 % edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta". Esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunginjohtajan esitys.

Merkittiin pöytäkirjaan jäsen Matti Holopaisen eriävä mielipide päätöksen johdosta. Asia olisi tullut palauttaa käsiteltäväksi asuntopoliittisen ohjelman yhteydessä ja tontin vuotuinen vuokranmaksu kohdassa a) 4. olisi tullut määritellä "3 %:ksi edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta".

Täytäntöönpano: maankäytön ja ympäristön toimiala

(asuntotuotannon kehittämisspäällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030, gsm 040 552 8030)

AIKA 12.5.2015, klo 18.00 alkaen
PAIKKA Peltolan koulu, Lummetie 27, 01300 Vantaa, kieliluokka 3
LÄSNÄ Kokouksessa oli läsnä kaikkiaan 19 huoneiston edustajaa itse tai valtakirjalla. Yhtiön kaikkiaan 23 670 äänestä ja osakkeesta oli läsnä 7 790 osaketta. Lisäksi läsnä oli Realco Tikkurila Oy:stä isännöitsijä Juha Juntunen, IAT.

1. Kokouksen avaus

Hallituksen puheenjohtaja Pertti Sivonen avasi kokouksen kello 18:02.

2. Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, kaksi pöytäkirjantarkastajaa sekä kaksi ääntenlaskijaa

Valittiin kokouksen puheenjohtajaksi Pertti Sivonen ja sihteeriksi isännöitsijä Juha Juntunen. Pöytäkirjantarkastajaksi valittiin Tuija Kuutti ja Tuula Rintamäki, jotka tarvittaessa toimivat myös ääntenlaskijoina.

3. Osanottajien toteaminen

Todettiin kokouksen osallistujat. Osanottoluettelo on pöytäkirjan liitteenä 1.

4. Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Kokouskutsu on pöytäkirjan liitteenä 2.

16. Päätetään kaupungin vuokratontin lunastamisesta tai vuokrasopimuksen jatkamisesta

Tiedoksi: Tässä kutsussa on liitteenä tietoa tontin ostamisen tai vuokraamisen kustannuksista. Liitteenä on selitysosa Liite A sekä liitteet 1-6, joissa varsinaiset laskelmat on esitetty. Taloyhtiön tulee viimeistään 1.6.2015 toimittaa Vantaan kaupungin yrityspalveluille yhtiökokouksen päätös siitä, että haluaako se jatkaa maanvuokrasopimusta tai haluaako se ostaa sille vuokratun asuntotontin

Pidettiin neuvoantava käsialäsnestys, jossa todettiin olevan vuokraamisen jatkamisen kannalla 17 huoneistoa ja 2 huoneistoa oli tontin lunastamisen kannalla. Täten todettiin päätetyksi, että tontin vuokraamista jatketaan. Taloyhtiön hallitus valtuutettiin tekemään kaupungin kanssa uusi vuokrasopimus sekä allekirjoittamaan sen.

20. Kokouksen päättäminen

Kokouksen puheenjohtaja päätti kokouksen kello 19:07.

OTTEEN OIKEAKSI

TODISTAVAT

Vantaalla 12.5.2015

Kristiina Zantala Pöytäkirjan vakuudeksi

Pertti Sivonen
Pertti Sivonen
Puheenjohtaja

Juha Juntunen
Juha Juntunen
sihteeri

Marki Ryymin
Marki Ryymin

Yhtiökokouksen valitsemina pöytäkirjantarkastajina olemme tarkastaneet tämän pöytäkirjan 12.5.2015 ja todenneet sen kokouksen kulun ja tehtyjen päätösten kanssa yhtäpitäväksi.

Tuija Kuutti
Tuija Kuutti

Tuula Rintamäki
Tuula Rintamäki

KOHTEEN SIJAINTI



**TONTIN VUOKRAAMINEN /
ASUNTO-OSAKEYHTIÖ
LOHENPYRSTÖ**

YPA/TH

Kaupunginosa: TIKKURILA (61)

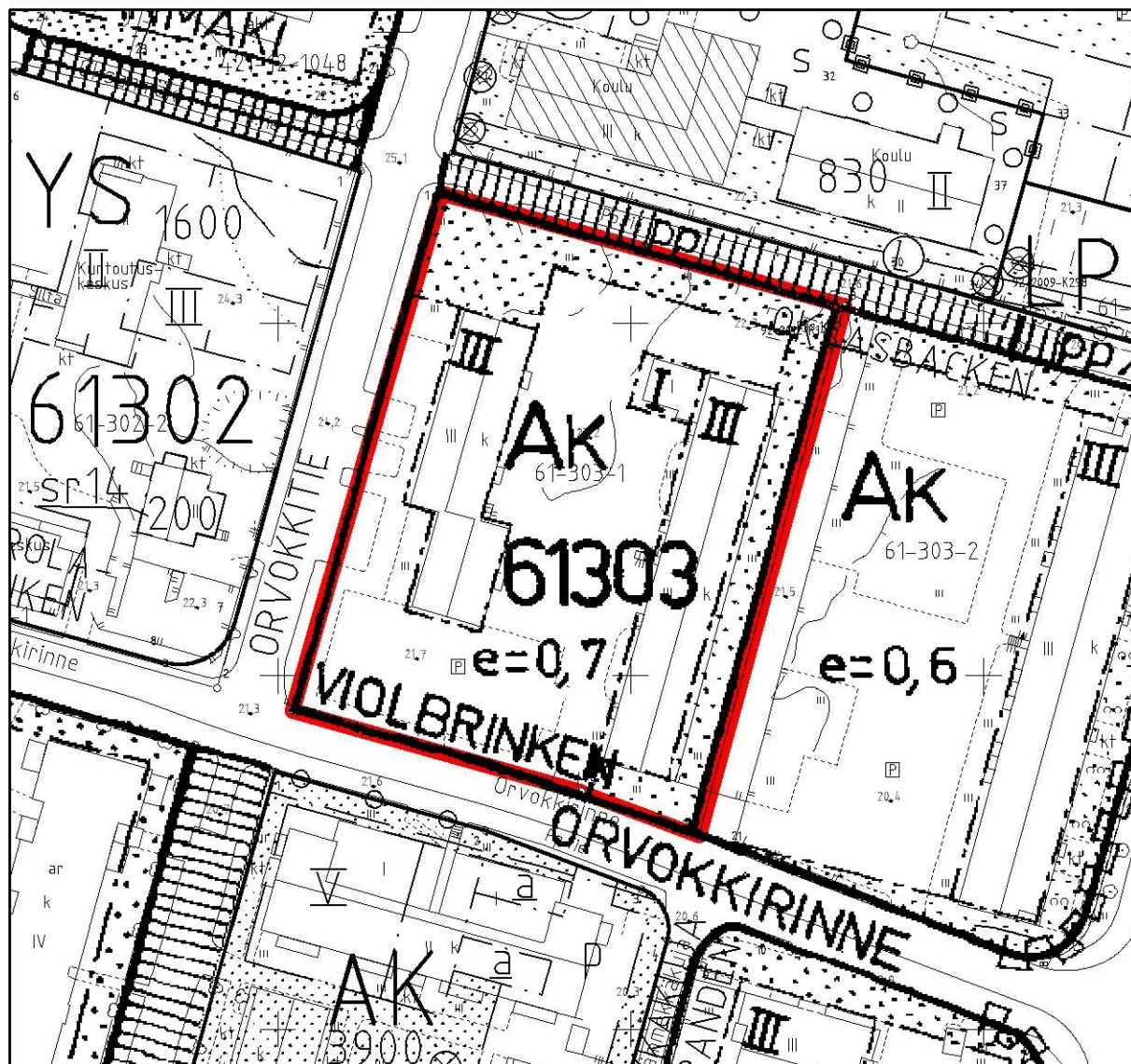
Kortteli: 61303

Tontti: 1

Pinta-ala 4566 m²

Rakennusoikeus 3196 k-m²

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



25 §

Varausajan jatkaminen tonttiin 68003/6 Koivuhaassa/Kiinteistö Oy Koivuhaka 18 (Alfmix Oy) / LM-H

VD/4651/10.00.02.05/2013

LM-H/AV-P/TJ

Alfmix Oy on noin 50 henkilöä työllistävä suomalainen päivittäistavaratuotteiden markkinointi- ja myyntiyhtiö. Yhtiö on perustettu vuonna 1979 ja sen edustamia tuotemerkkejä ovat mm. Bonbon, Tulip, Anthon Berg ja Energizer. Perheyriksen omistajuus on tällä hetkellä toisessa polvessa ja osakkaat työskentelevät yrityksen palveluksessa. Yhtiön toimitilat ovat tällä hetkellä Helsingin Malmilla osoitteessa Ormusmäentie 4. Toiminnan laajentumisen kautta toimitilat ovat jäämässä sille ahtaiksi.

Alfmix Oy:n omistajat omistavat omistamansa Kiinteistö Oy Koivuhaka 18:n kautta tontit 68003/3 ja 4 osoitteessa Kellokukantie 1-3. Tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 7382 m² ja rakennusoikeus n. 4429 k-m². Tonttien yhdistämisen mahdollistava tonttijaon muutos hyväksyttiin 4.10.2013. Yhtiö on suunnitellut toteuttavansa kokonaisuudessaan n. 5900 k-m²:n suuruisen rakennushankkeen, mikäli se saisi ostaa Vantaan kaupungilta omistamiinsa tontteihin (tonttiin) rajoittuvan tontin 68003/6. Rakennushanke käsittää varasto-/toimistorakennuksen sosiaali- ja aulatiloihin. Vantaan kaupungin omistama tontti on tällä hetkellä vuokrattu GT Auto Service Oy:lle autojen pesukatutoimintaa varten ja vuokra-aika päättyy viimeistään 30.9.2015. Tontin pinta-ala on 2767 m² ja rakennusoikeus n. 1660 k-m².

Alfmixin rakennushanke on mahdollista toteuttaa osissa niin, että kaupungin omistamaa tonttia tarvittaisiin rakentamiseen vasta mainitun vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Jotta rakennushankkeen suunnittelu ja rakentamisen aloittaminen olisi mielekäästä, tarvitsee Alfmix varauksen siitä, että kaupungin omistama tontti voidaan sille myydä tulevaisuudessa.

Alfmixin kanssa on neuvoteltu varauksen antamisesta tontille 68003/6 vuoden 2015 loppuun saakka. Tällöin vuokralainen on poistunut tontilta ja tontti on mahdollista myydä Alfmixille (lue: Kiinteistö Oy Koivuhaka 18:lle).

Esitetty järjestely mahdollistaa vuokralaisen jatkaa toimintaansa vuokrasopimuksen mukaisesti vuokra-ajan loppuun saakka. Kaupunki ja vuokralainen neuvottelevat myös mahdollisista korvaavista paikoista vuokralaisen toiminnalle. Tällaisen löytymisestä ei luonnollisestikaan ole varmuutta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.10.2013

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään antaa edellä esitetyn mukaisesti Alfmix Oy:lle varaus tonttiin 68003/6 vuoden 2015 loppuun saakka.

Todetaan, että lopullisen päätöksen tontin kaupasta ja kaupan ehdoista tekee asianomainen luottamushenkilöelin.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

Alfmix Oy on sittemmin vuokralaisena rakentanut Kiinteistö Oy Koivuhaka 18:n omistamalle tontille 68003/7 25.11.2014 valmistuneen 4429 k-m²:n suuruisen varasto- ja toimistorakennuksen. Rakennuksessa on varauduttu usein teknisin ratkaisuin sen laajentamiseen tulevaisuudessa. Muun muassa väestönsuoja ja sosiaalityilat on mitoitettu laajennuksen mahdollistaman suuremman työntekijämäärän mukaan. Myös osa talotekniikkaratkaisuksista on mitoitettu laajennusta varten. Edelleen kaupungin omistaman viereisen tontin vastaisen ulkoseinän ja pohjan rakenteissa on tehty varaukset jatkorakentamiselle.

Alfmixin tämän hetkinen näkemys on, että laajentamistarpeensa olisi noin neljän vuoden kuluttua. Tämän johdosta Alfmix pyytää tonttivaraukselleen jatkoaikaa vuoden 2017 loppuun saakka. Yleinen taloustilanne huomioiden hakemus on perusteltu.



Kaupungin tontilla olevan vuokralaisen GT Auto Service Oy:n kanssa on vastaavasti neuvoteltu sen vuokra-ajan pidentämisestä/uudelleen vuokraamisesta kahdella vuodella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 25

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Alfmix Oy:lle/Kiinteistö Oy Koivuhaka 18:lle myönnettyä tonttivarausta tonttiin 68003/6 vuoden 2017 loppuun saakka.

Todetaan, että lopullisen päätöksen tontin kaupasta ja kaupan ehdoista tekee asianomainen luottamushenkilöelin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta varattavasta tontista

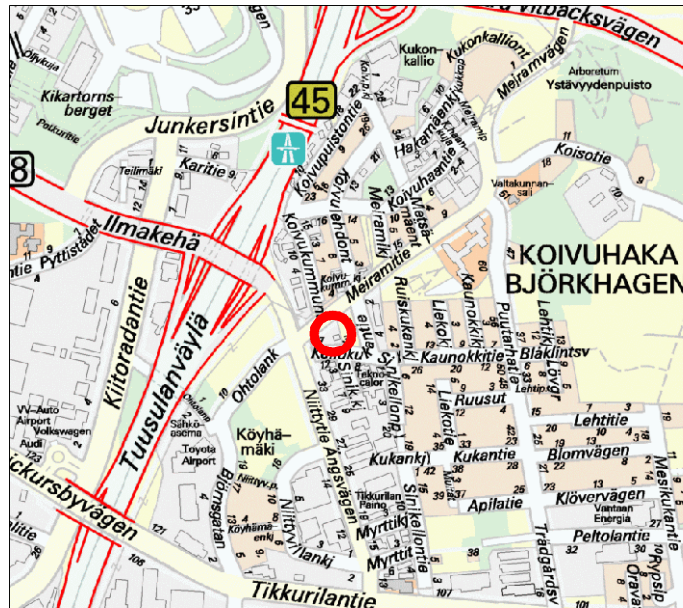
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut/ote Alfmix Oy:lle

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTeen SIJAINTI



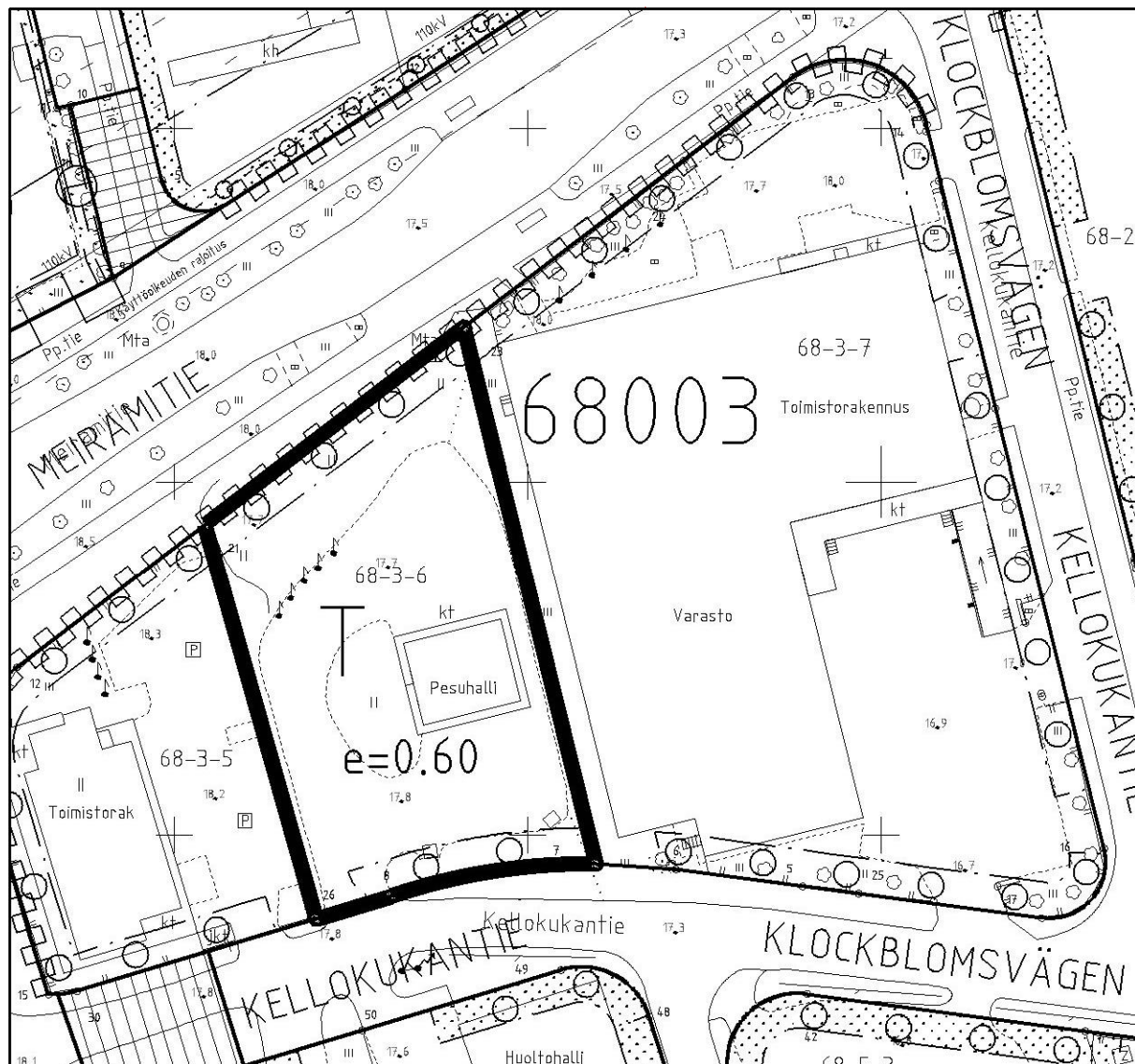
TONTin VARAAMINEN /
KIINTEISTÖ OY KOIVUHAKA 18
(ALFMIX OY)

YPA/TJ

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kiinteistö: 92-68-3-6

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



26 § **Metsästysoikeuden vuokraaminen kiinteistöstä 927-452-1-337 Vihdissä / Vihtijärven Metsästysseurue / LM-H**

VD/8525/10.00.02.04.00/2015

LM-H/AV-P/TJ

Vantaan kaupunki omistaa Rauhaniemi-nimisen kiinteistön 927-452-1-337 Vihdin Vihtijärvellä. Vihtijärven Metsästysseurue on kiinnostunut alueen metsästysoikeuden vuokraamisesta. Vihtijärven Metsästysseurueella on vuokralla ympäröivien alueiden metsästysoikeudet ja Vantaan omistama kiinteistö käytännössä katkaisee yhtenäisen metsästysalueen kahden järven välissä.

Kiinteistön kokonaispinta-ala on noin 14 hehtaaria ja sen poikki kulkeva Rauhaniementie jakaa sen kahteen "palstaan".

Kiinteistöstä tien eteläpuolinen osa on vuokrattu SF-Caravan Hyvinkään seutu ry:lle leirintäalueeksi (tilakeskuksen toimialan johtaja 3.12.2007 § 80). SF-Caravan Hyvinkään seutu ry:llä ei ollut huomauttamista metsästysoikeuden vuokraamiseen, mikäli se kohdistuu Rauhaniementien pohjoispuoliseen osaan kiinteistöstä.

Edellä mainittukin huomioiden on luontevaa vuokrata tien pohjoispuolisen alueen metsästysoikeus. Tämä tyydyttää hyvin myös metsästysseurueen tarpeen.

Tulevaisuudessa on tarkoituksena saattaa kaikki Vantaan kaupungin metsästysvuokrasopimukset päättymään samaan aikaan, jolloin niiden hallinnointi on helpompaa. Tästä syystä vuokra-ajaksi esitetään neljää vuotta (1.2.2016 - 31.1.2020). Muutoin vuokraamisessa noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.3.2004 hyväksymää metsästysvuokrasopimusmallia, kuitenkin niin, että solmittavaan sopimukseen otetaan vielä turvallisuutta nimenomaisesti korostava seuraava klausuuli: "Vuokranantaja edellyttää asutuksen, ulkoilualueiden, liikenneväylien jne. läheisyydessä metsästettäessä kiinnittämään erityistä huomiota turvallisuuteen." Näin on toimittu muidenkin solmittavien uusien sopimusten suhteen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että Vantaan kaupunki vuokraa Vihtijärven Metsästysseurueelle karttaliitteen osoittaman noin 9,5 hehtaarin suuruisen alueen metsästysoikeuden. Alue on osa kiinteistöstä RN:o 927-452-1-337. Vuokra-aika on 1.2.2016 alkaen neljä (4) vuotta ja vuokra peritään 0,50 euroa hehtaarilta vuodessa.

Vuokrasopimus laaditaan edellä esitetyllä lisäyksellä kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.3.2004 hyväksymän metsästysvuokrasopimusmallin mukaisesti ja oikeutetaan yrityspalvelut tekemään solmittavaan sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia sekä sopimuksen tarkoitus huomioon ottaen sen sisältöön merkitykseltään vähäisiä muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Karttaliite metsästysvuokra-alueesta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut / tonttiyksikkö / Jääskeläinen

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KIINTEISTÖTietopalvelu



Tulosteen keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6712910, E: 368567

Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.

Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määräalat ovat ajantasaiset.

Tulostettu Kiinteistötietopalvelusta 08.09.2015.



27 § **Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Päiväkummussa /
TeliaSonera Finland Oyj / LM-H**

VD/8259/10.00.02.04.00/2015

LM-H/AV-P/JHo

TeliaSonera Finland Oyj hakee vuokrasopimusta yhtiölle matkaviestintukiasemaa varten noin 60 m²:n suuruiseen alueeseen Vantaan kaupungin Päiväkummun kaupunginosasta Rekolan kylän kiinteistöstä RN:o 92-415-8-4. Vuokrattava alue on osa rakennuskaavan mukaisesta puistoalueesta (P). Vuokratulle alueelle sijoitetaan 30 metriä korkea grafiitin harmaa putkipylväs (ylhäällä sinkitty vaalean harmaa ristikko-osa) ja tumman harmaa laitesuoja. Itä-Vantaan aluearkkitehdilla ei ollut huomauttamista asiaan.

TeliaSonera Finland Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.12.2015 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 100 euron vuosivuokralla, sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Tällä hetkellä Vantaan kaupungin perimä vuosivuokra uusista matkaviestintukiasemapaikoista on 1 100 euroa.

Lisäksi vuokrasopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen ottamaan antennipylvääseen myös mahdollisesti muiden osapuolten laitteita, mikäli se voi tapahtua teknisesti ilman, että vuokralaisen lähetystoiminta häiriintyy. Vuokralainen on oikeutettu perimään muilta osapuolilta kohtuullisen korvauksen antennipylvään käytöstä. Jos antennipylvääseen sijoitetaan muiden osapuolten laitteita, pitää siitä ilmoittaa myös kirjallisesti Vantaan kaupungin Yrityspalveluihin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että Vantaan kaupunki vuokraa TeliaSonera Finland Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-415-8-4 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittaman noin 60 m²:n suuruisen alueen 1.12.2015 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 100 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta ja sopimukseen otetaan esittelyosassa mainittu ehto vapaiden antennipaikkojen vuokrausvelvollisuudesta sekä muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.3.2016, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Sijainti- ja asemapiirustus ARK 01, pylvään julkisivut ARK 02, laitesuojan julkisivut ARK 03, havainnekuva ARK 04, ilmakehän ARK 05
- Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 12.6.2015 / TeliaSonera Finland Oyj
- Viheralueyksikön lausunto 10.6.2015 / Camilla Lindroth-Vanhala

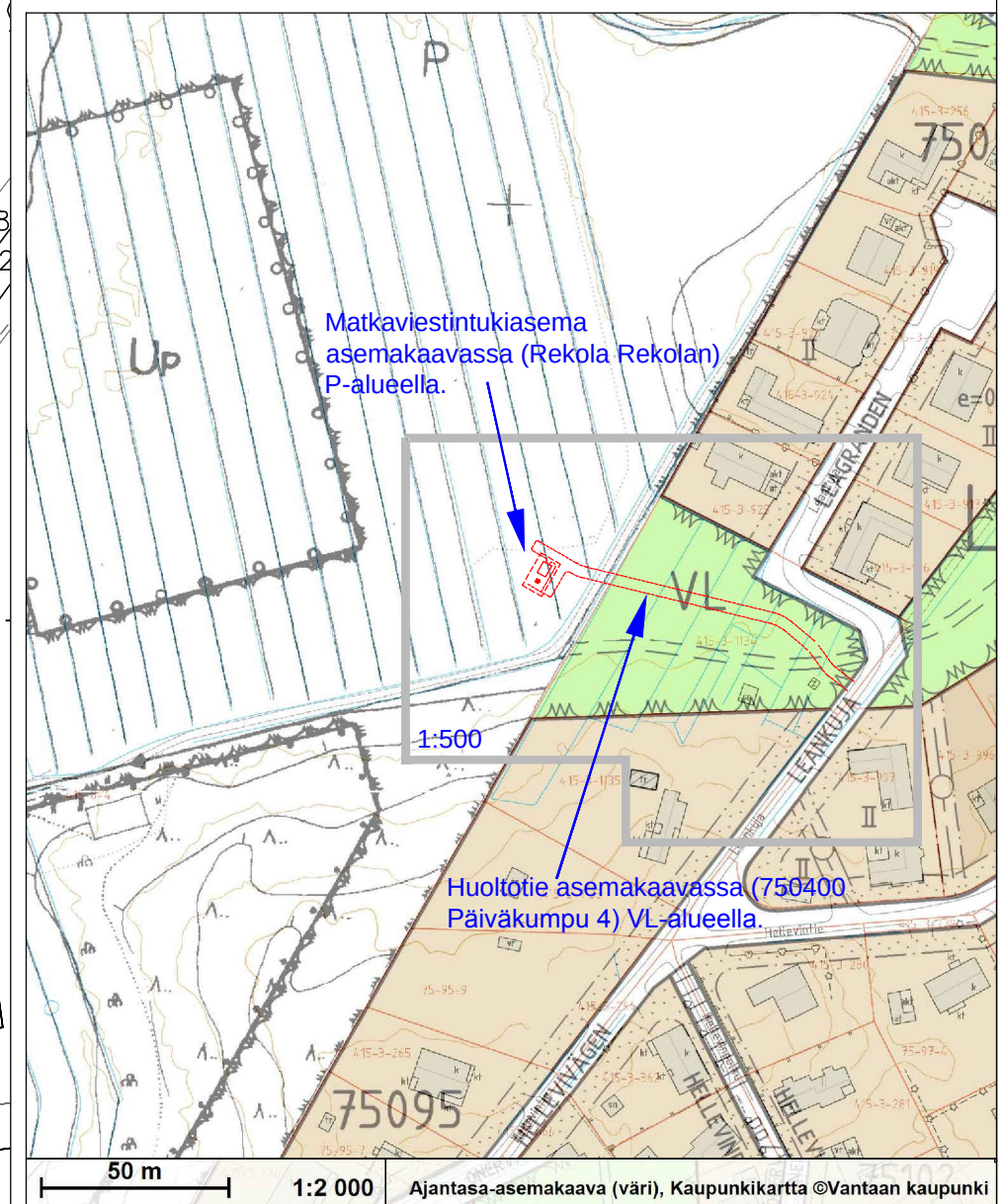
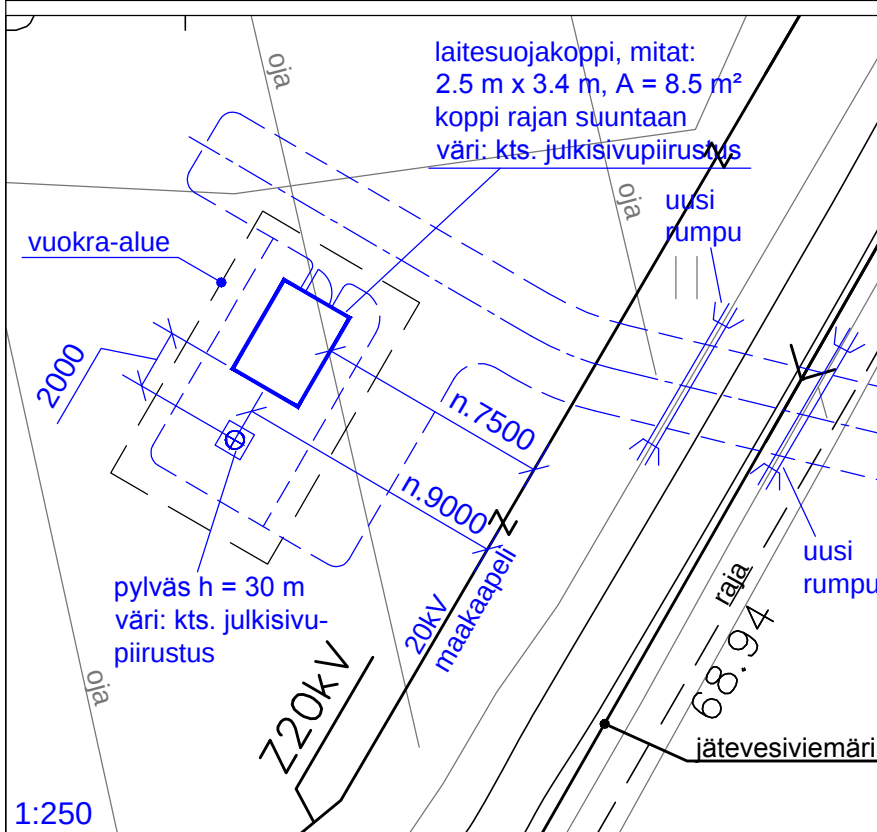
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut.

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 839 24040, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

- pylvään keskeltä:
 - etäisyys 20kv kaapeliin n. 9 m
- laitesuojakopista:
 - etäisyys 20kV kaapeliin n. 7.5 m



KUNTA: no 92 Vantaa
KAUP.OSA/KYLÄ: no 415 Rekola
TILA: r:no 8:4 Annelund
vuokra-ala = 60 m²

Kaup.osa / Kylä 415 Rekola		Kortteli/Tila Annelund		Tontti/RNo 8:4		Pääsuunnittelija Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen	
Rakennustoimenpide ERILLISLAITE				Pvm. 4.5.2015		Piirustustaji PAAPIIRUSTUS	
Kohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema Matarinkoski, site no 09 092 21665 Leankuja 2b 01420 Vantaa						Piirustuksen sisältö ASEMAPIIRUSTUS Pylvään ja laitesuojan sijainti	
						Juokseva nro 1/5	
						Mittakaava 1:500	
						Piir. koko A3	
				Piirt. AE		Suunnitteluala ARK	
Suunnittelija Sito Oy, Ari Ervasti						Numero 01	
						Rev.	

Riippuen eri pylvästoimittajien mallista:
Ristikko-osien muoto (kolmio tai neliö) ja ristikko-osan (kolmion tai neliön) sivun pituus vaihtelee noin 500 mm - 700 mm välillä.
Putkiosien halkaisija vaihtelee noin 500 - 700 mm välillä.
Pylvästoimittajan rakennesuunnittelija mitoittaa ja suunnittelee pylvään rakenteen tarkemmin rakennepiirustuksessaan.

Väri, pylvään ristikko-osat ja kiipeilytikas ristikko-osien kohdalla:
- sinkitty (väri "vaalea harmaa, sinkitty")



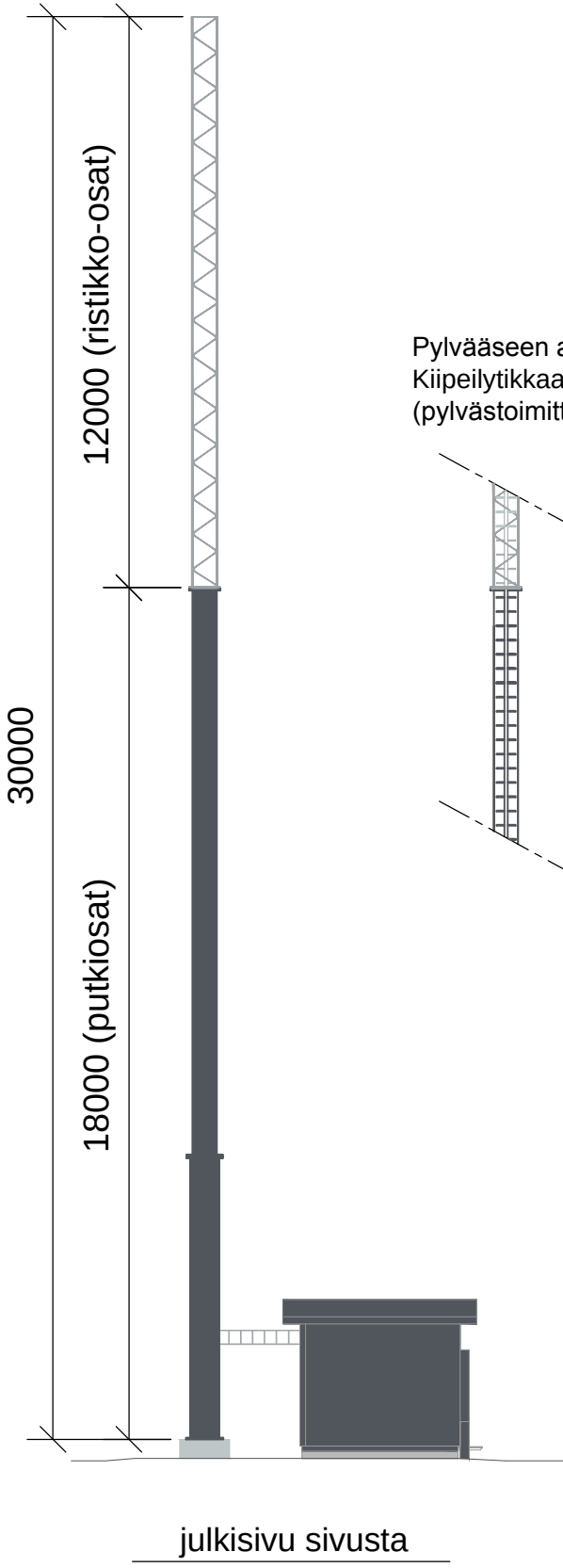
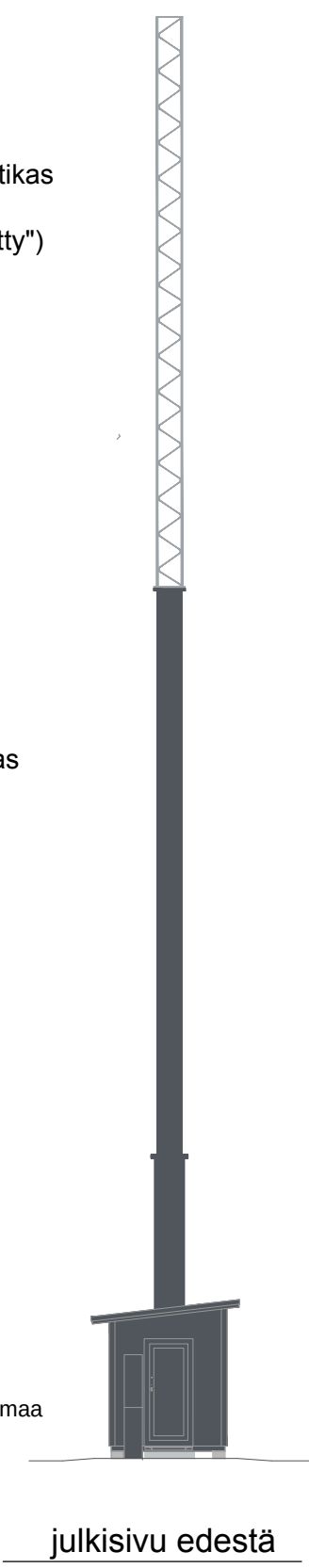
Väri, pylvään putkiosat ja kiipeilytikas putkiosien kohdalla:
- RAL 7024 grafiitti harmaa



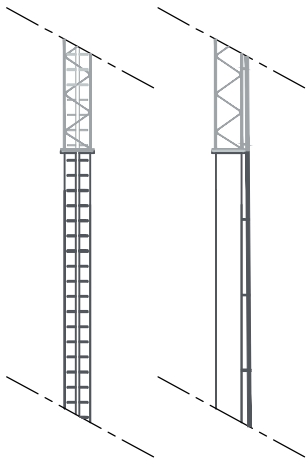
Värit, laitesuoja:
- kts. tarkempi väriyssuunnitelma laitesuojan omasta piirustuksesta



RR23
tumma harmaa



Pylvääseen asennetaan kiipeilytikas.
Kiipeilytikkaaseen tulee kiipeilynesto (pylvästoimittajan suunnitelman mukaan).

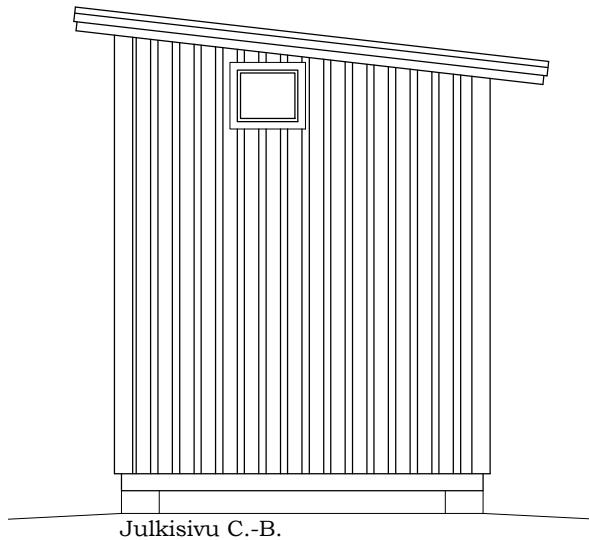
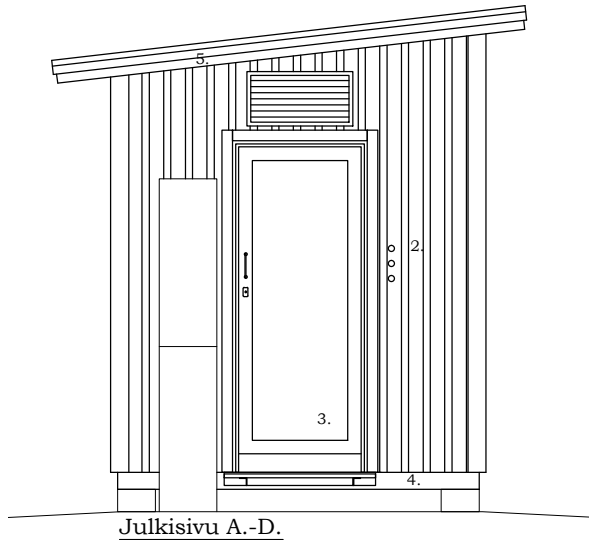
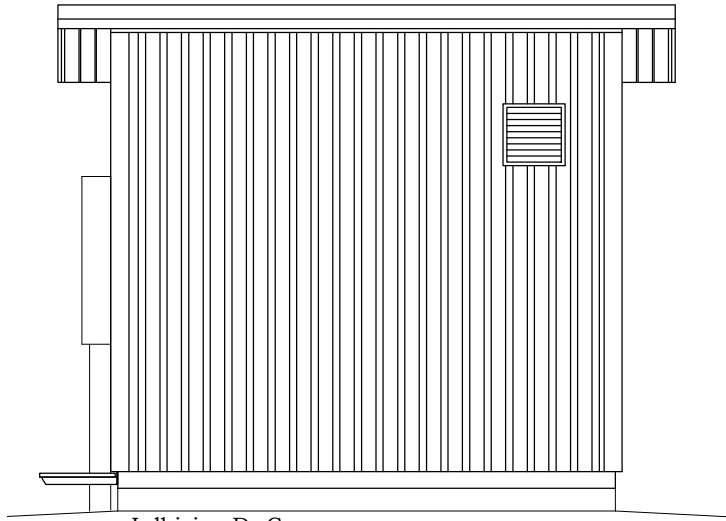
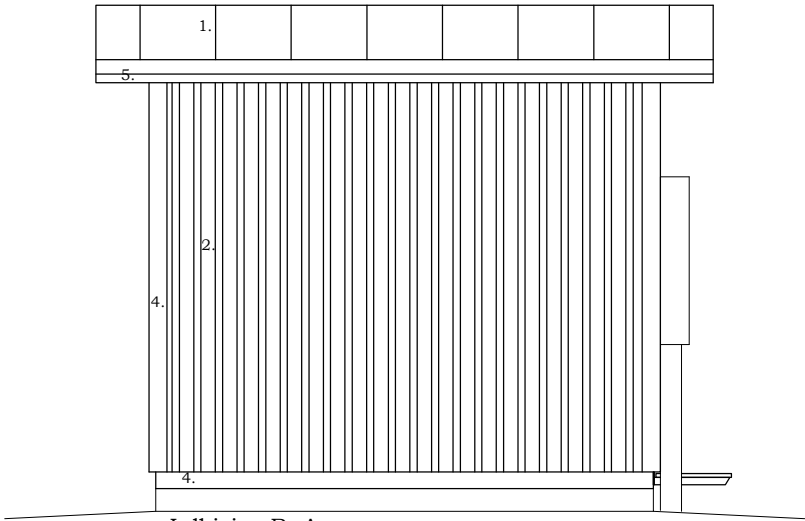
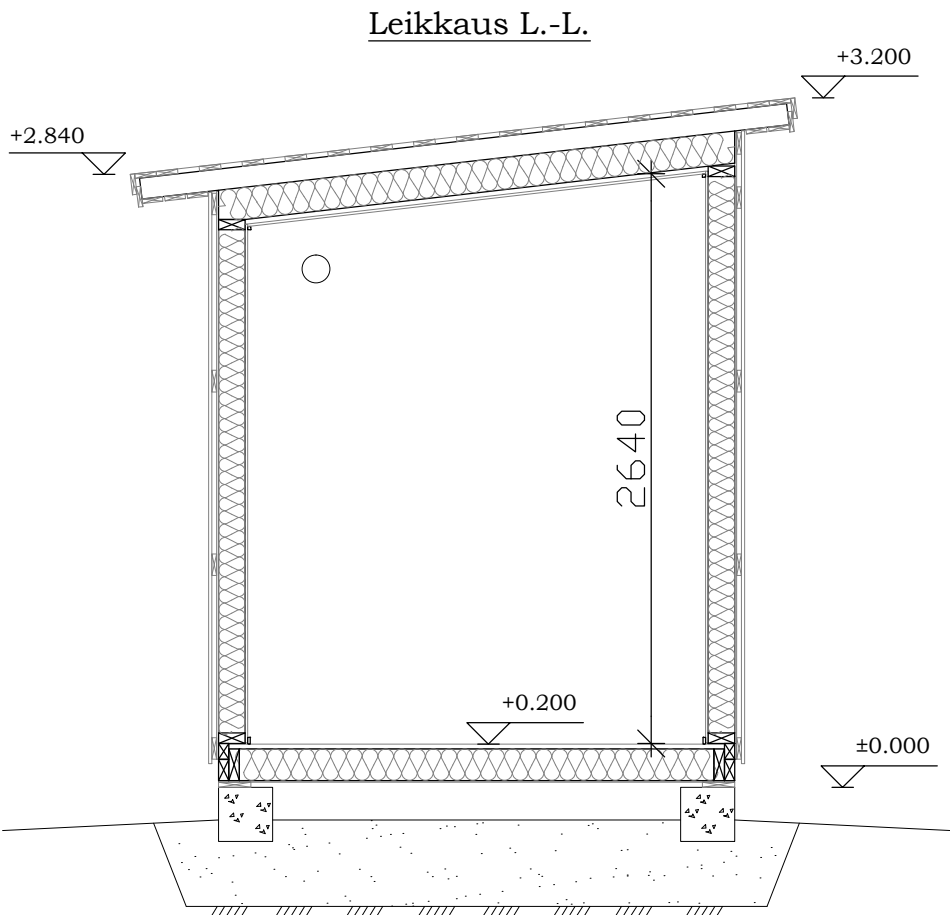
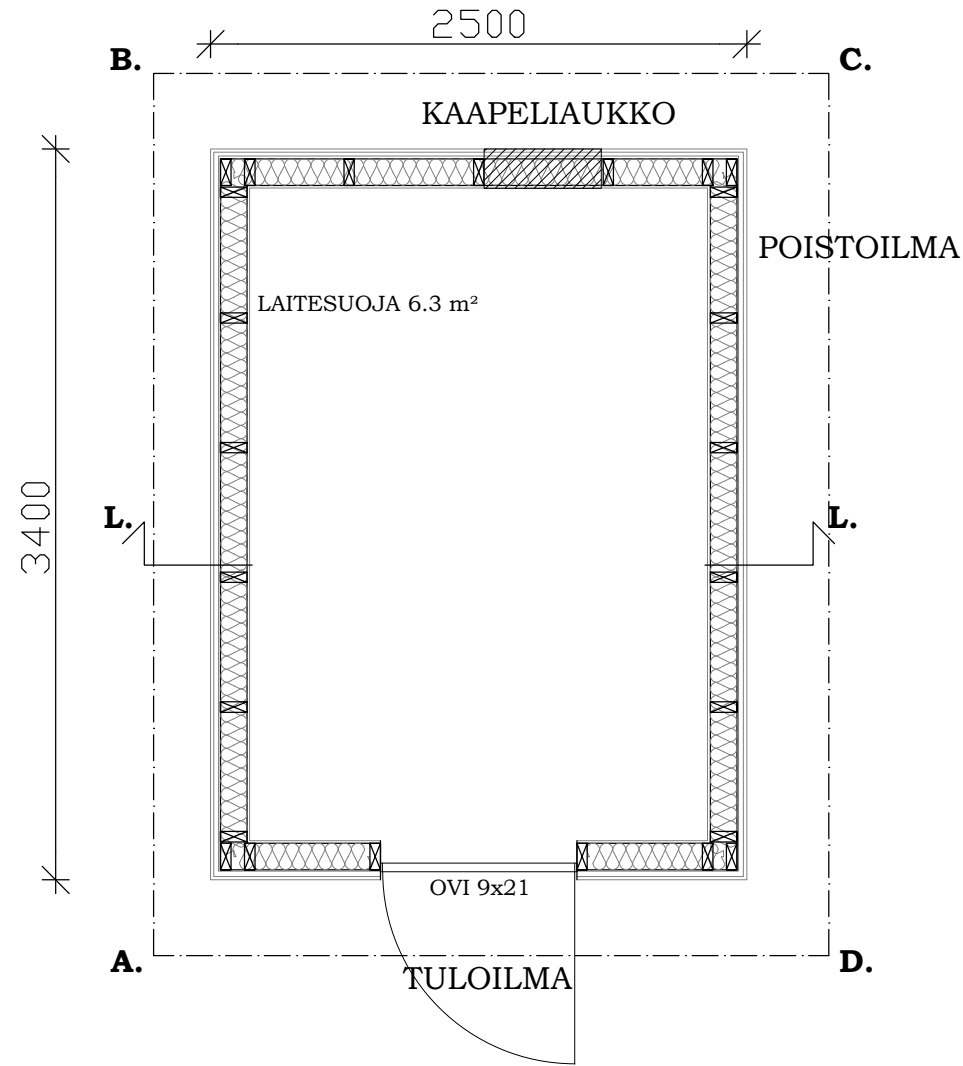


(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 75 Päiväkumpu)

Kaup.osa / Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/RNo	Pääsuunnittelija		
415 Rekola	Annelund	8:4	Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen		
Rakennustoimenpide		Pvm.	Piirustuslaji	Juokseva nro	
ERILLISLAITE		4.5.2015	PAAPIIRUSTUS	2/5	
Kohteen nimi ja osoite			Piirustuksen sisältö	Mittakaava	
Matkaviestintukiasema			JULKISIVUT / PYLVÄÄN PÄÄMITAT	1:150	
Matarinkoski, site no 09 092 21665			Värisävyt	Piir. koko	
Leankuja 2b			Pylväs ja laitesuoja	A3	
01420 Vantaa					
Suunnittelija		Piirt.	Suunnittelualue	Numero	Rev.
SITO		AE	ARK	02	
Sito Oy, Ari Ervasti					

Tulostetut värisävyt voivat tulostusteknisistä syistä poiketa hieman oikeasta sävystä.

TULO- JA POISTOILMARITILÄN SJOITUS JULKISIVUSSA TARVITTAESSA
RAKENNUSPAIKAN **ILMANSUUNTIENTEN MUKAAN** (ESIM. TULOILMA
POHJOISEN PUOLELTA / NS. "KYLMEMMÄSTÄ" ILMANSUUNNASTA).



1. KONESAUMATTUPELTI
2. SEINÄPELTI T15-115V-1134
3. TERÄSOVI
4. PELTILISTAT
5. RÄYSTÄSLAUDAT

VÄRI RR23 tumma harmaa
VÄRI RR23 tumma harmaa
VÄRI RR23 tumma harmaa
VÄRI RR23 tumma harmaa
VÄRI RR23 tumma harmaa

ALAPOHJA U-ARVO 0,29 W/m²K

YLÄPOHJA U-ARVO 0,26W/m²K

PERUSTUSPALKKI
PAINEKYLLÄSTETTY LAUTA
VANERI
ERISTYS 150mm (RUNKO 48x148 k400)
TERVAPAPERI
LATTIALEVY OSB3 22mm
MUOVIMATTO

KONESAUMATTUPELTI
RUOTEET
ALUSKATE
TUULETUSRAKO
ERISTYS 150mm + VAARNAPALKKI k900
HÖYRYNSULKU
HARVALAUDOITUS
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

ULKOSEINÄ U-ARVO 0,29 W/m²K

PELTI (RUUKKI T15-115V-1134)
TUULETUSRAKO(NAULAUSRIMA)
TUULENSUOJALEVY
ERISTYS 125mm (RUNKO 48x123 k600)
HÖYRYNSULKU
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

PINTA-ALA 8.5 m²
TILAVUUS 22.6 m³

PALOLUOKKA P3

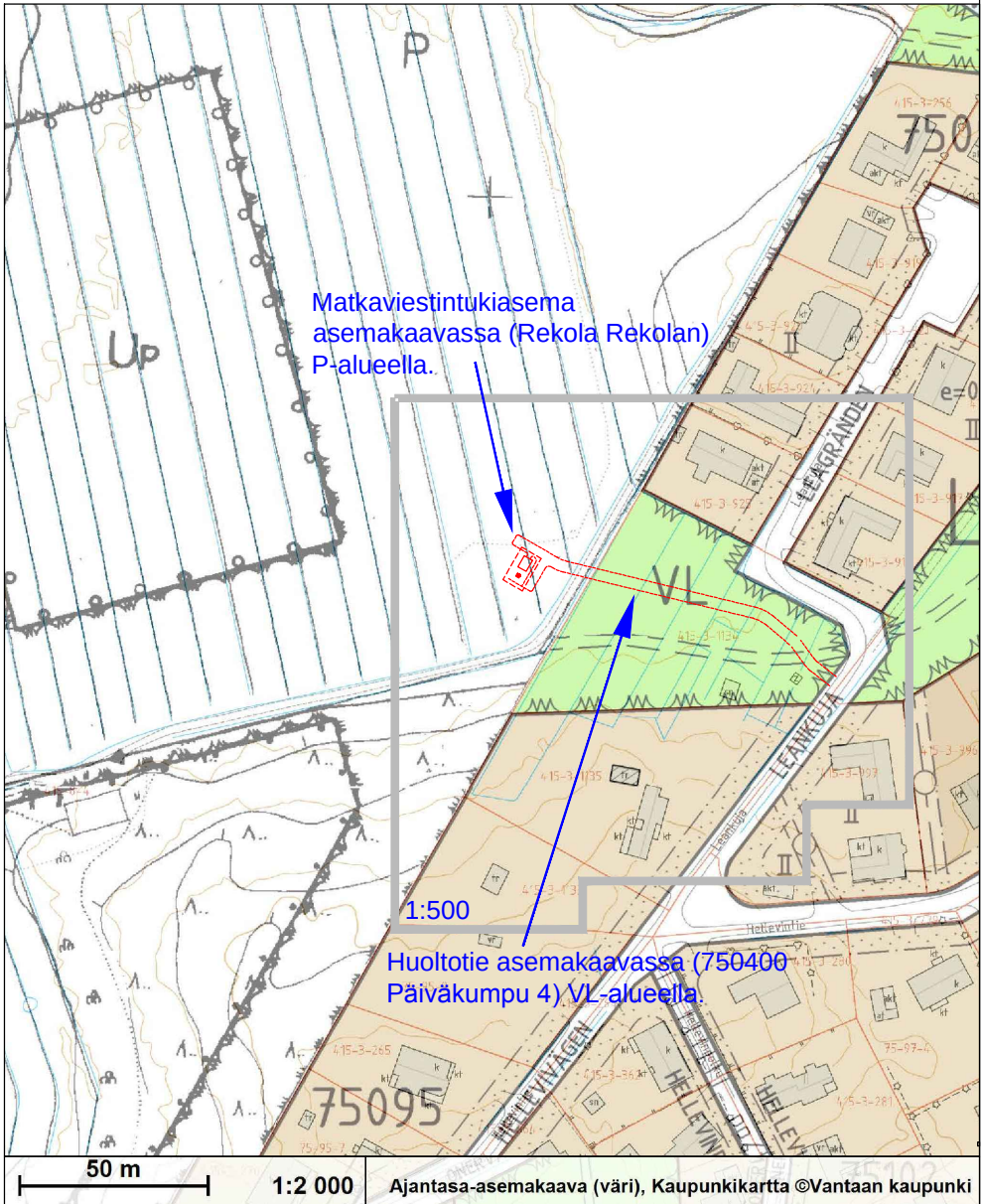
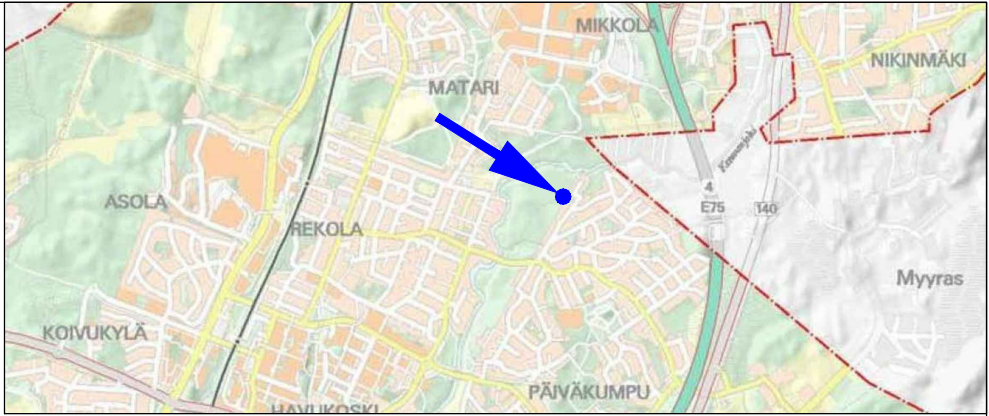
(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 75 Päiväkumpu)

Kaup.osa / Kylä 415 Rekola	Kortteli/Tila Annelund	Tontti/RNo 8:4	Pääsuunnittelija Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen	
Rakennustoimenpide ERILLISLAITE	Pvm. 4.5.2015	Piirustuslaji PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro 3/5	
Kohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema Matarinkoski, site no 09 092 21665 Leankuja 2b 01420 Vantaa	Piiirustuksen sisältö LAITESUOJA Pohja, leikkaus ja julkisivu City mini (vasen, matalampi sivu vasemm.)		Mittakaava 1:50	Piir. koko A3
Suunnittelija Esari Oy, RI Jonas Knutar		Piirt. JK/AE	Suunnitteluala ARK	Numero 03
ESARI Oy Veikontie 3, 69600 Kaustinen		Rev.		



(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 75 Päiväkumpu)

Kaup.osa / Kylä 415 Rekola	Kortteli/Tila Annelund	Tontti/RNo 8:4	Pääsuunnittelija Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen		
Rakennustoimenpide ERILLISLAITE		Pvm. 4.5.2015	Piirustuslaji PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro 4/5	
Kohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema Matarinkoski, site no 09 092 21665 Leankuja 2b 01420 Vantaa			Piirustuksen sisältö HAVAINNEKUVAT Pylväs ja laitesuoja	Mittakaava -	Piir. koko A3
Suunnittelija Sito Oy, Ari Ervasti		Piirt. AE	Suunnitteluala ARK	Numero 04	Rev.



(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 75 Päiväkumpu)

Kaup.osa / Kylä 415 Rekola	Kortteli/Tila Annelund	Tontti/RNo 8:4	Pääsuunnittelija Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen	
Rakennustoimenpide ERILLISLAITE	Pvm. 4.5.2015	Piirustustyyppi PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro 5/5	
Kohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema Matarinkoski, site no 09 092 21665 Leankuja 2b 01420 Vantaa		Piirustuksen sisältö ILMAKUVA Pylvään ja laitesuojan sijainti	Mittakaava 1:500	Piir. koko A3
Suunnittelija SITO Oy, Ari Ervasti		Piirt. AE	Suunnitteluala ARK	Numero 05
				Rev.

Helsinki 12.6.2015
tunnus: "Matarinkoski"

Vantaan kaupunki
Yrityspalvelut, maankäyttötekniikka Jorma Hopponen
Kielotie 28
01300 Vantaa

VIITE: Uusimmassa 5.2.1999 annetussa ja 1.1.2000 voimaan astuneessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen pykälässä 64 § määritellyt maston rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen liitettävät selvitykset.

1 Yleistä matkapuhelinverkoista

Tukiasemapaikkojen rakentamistarvetta pyritään suunnittelemaan ja ennustamaan vuosiksi eteenpäin. Suunnitelmat perustuvat nykyisen ja lähitulevaisuuden teknologioiden asettamiin vaatimuksiin.

Nykyinen maanlaajuinen matkapuhelinverkko tunnetaan GSM-verkkona, Teleoperaattorit rakentavat parhaillaan sen rinnalle seuraavien sukupolvien matkapuhelinverkoja, ns. 3G-verkkoa (UMTS) ja 4G-verkkoa (LTE). 3G- ja 4G-verkkotekniikat mahdollistavat etenkin suurta datakapasiteettia vaativat langattomat telepalvelut (internet, sähköposti, video- ja mobiilipalvelut). Näistä on myös tulossa maanlaajuinen verkko ja se tulee korvaamaan myöhemmin purkautuvan GSM-verkon.

Uutta 3G- ja 4G-verkkoa laajennetaan pääasiassa olemassa olevien tukiasemapaikkojen kautta. Aiempaa suuremmat tiedonsiirtomäärät, -nopeudet ja käytettävä teknologia edellyttävät kuitenkin näiden lisäksi myös uusien tukiasemapaikkojen rakentamista. Tukiasemapaikkojen määrän, tiheyden ja sijainnin kehitys seuraa myös pitkälti sekä asukasmäärään että sen tiheyden ja sijainnin kehitystä.

Uusien tukiasemapaikkojen sijoitus pyritään valitsemaan niin, että ne antavat parhaan alueellisen kuuluvuuden. **Onkin hyvin tavallista, että matkaviestintukiasemia rakennetaan asutuksien keskelle osaksi muuta infrastruktuuria.** Toisin sanoen palvelua tehdään sinne, missä asiakkaatkin ovat. 3G- ja 4G-tukiasemien signaali vaimenee nopeasti etäisyyden kasvaessa, joten tukiasemat rakennetaan lähelle asiakkaita.

Tässä suunnitellussa hankkeessa on kyseessä matkaviestintukiasema, joka **tulee palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä.**

2 Maston ja antennipylväiden vaikutukset maisemaan ja naapureihin

Masto rakennetaan aina siihen sijoitettavien antennien kiinnitysalustaksi eli sen korkeuden ja järeyden määräävät radio- ja teletekniset vaatimukset.

Minimivaatimus antennikorkeuksille on niiden sijoittuminen puuston yläpuolelle ja maaseutukohteissa yleensä 60 – 90 m:n korkeudelle maanpinnasta. Näin ollen masto erottuu aina korkeutensa vuoksi ympäristöstään. Rakennetyypin oikealla valinnalla ja sen oikealla sijoittelulla voidaan ympäristövaikutuksia vähentää. Tässä tapauksessa antennien kiinnitysalustaksi on valittu varsinaisia perinteisiä mastoja huomattavasti matalampi, yksinkertaisempi ja ilman haruksia oleva ns. vapaasti seisova antennipylväs. Antennipylvään korkeus on 30 m.

TeliaSonera Finland Oyj on ollut tästä hankkeesta yhteydessä Vantaan kaupungin viheralueyksikköön ja kaavoitukseen. Heidän kanssaan yhteistyössä on katsottu sopiva paikka tukiasemalle.

Antennipylvään lähimmät asuinnaapurit sijaitsevat koillisen ja kaakon suunnissa, joiden asuinrakennuksiin tulee matkaa noin 50 - 55 metriä. Lupahakemuksen yhdessä pääpiirustuksessa näkyy ilmakehän kuva, johon on merkitty etäisyyksiä ympärillä oleviin lähimpiin asuinrakennuksiin.

Antennipylväs ja huoltotien reitti sijoittuvat asemakaavassa yleiselle alueelle. Huoltokulku tukiasemalle tapahtuu Leankujalta käsin. Leankujalta rakennetaan noin 95 metrin pituinen huoltotie tukiasemalle. Asemakaavaan on merkitty ohjeellinen puistokäytävän reitti. **Huoltotie rakennetaan asemakaavaan merkityn ohjeellisen puistokäytävän reitin viereen.** Ohjeellisen merkityn reitin kohdalla on olevaa suurehkoa ja tiheää puustoa. Rakennettavan huoltotien reitti kulkee puustosta pääosin vapaata väylää. **Tällä toimenpiteellä vältetään, että huoltotien rakentamisen vuoksi ei yleisellä alueella tarvitse tehdä suuria puuston poistoja.** Huoltotien suunniteltu reitti on katsottu maisemallisesti hyväksi ratkaisuksi yhteistyössä viheralueyksikön kanssa.

Antennipylväs/tukiasema ei häiritse yleisen alueen toimintaa millään tavalla.

Antennipylvään yläosa (ristikko-osa) tulisi näkymään lähiympäristöön hieman, mutta lentoestemerkintöjen ja valojen sijaan harmaa pylvään päässä oleva ristikko-osa (väri ”sinkitty”) soveltuu hyvin taustaansa horisonttia vasten. Muutoin pylvään alimmat osat (putki-osat) tulevat olemaan väritykseltään tummia, jolloin pylvään alimmat osat soveltuvat alueen puuston taustaa vasten hyvin. Ilmailulaitos ei määrää antennipylväälle lentoestemerkintöjä. Rakennettava antennipylvästyypin on ohutrakenteinen, joten se sulautuu varsin huomaamattomasti ympäristöönsä.

Antennipylväät eivät aiheuta melua juuri enempää kuin esim. valaisintolpat, joita on kaikkialla. Tukiasema ei aiheuta häiriötä radio- ja tv-lähetysiin, vaikka se käyttääkin tiedonvälitykseen radioaalloja, kuten radio- ja tv-lähetykset. Tukiasema ei häiritse myöskään muiden operaattoreiden tukiasemia.

Antennipylväät suunnitellaan Eurokoodi-normiston mukaan. Normisto huomioi pylvään lujuustekniset näkökohdat sekä mahdollisen jäävaaran. Pylvään tai maston jäävaara-alue määritetään standardien ISO 12494 ja SFS-EN 1993-3-1 ja Suomen kansallisen liitteen mukaisesti. Tarkasteltavana oleva pylväs kuuluu jäävaaraluokkiin R0 - R3, jolloin **pylvään sijoittelu jäävaaran puolesta on vapaa.** Huomion arvoista on myös, että pylväs rakenteena kerää vähemmän jäätä ja lunta kuin puusto.

TeliaSonera Finland Oyj noudattaa tukiasemarakentamisessaan **maamme lakeja ja muita määräyksiä, jotka koskevat tätä toimintaa.** Niihin kuuluu myös tukiasemien sähkömagneettista säteilyä säätelevät määräykset ja lait. Niiden **valvontaa hoitaa asiantuntijaviranomaisena Säteilyturvakeskus, STUK, joka kuuluu sosiaali- ja terveystieteiden ministeriön hallinnonalaan.** TeliaSoneran verkkosuunnittelijat ovat saaneet selkeän ohjeistuksen antennien asennusta, tukiasemapaikan valintaa, käytettyjä tehoja, antennivahvistuksia ja muita tähän vaikuttavia tekijöitä koskien. TeliaSoneran asennushenkilöstö on koulutettu tekemään asennukset niin, että tukiasemien antennit ei asenneta tavalla, joka voisi aiheuttaa vaaratekijän työntekijöille itselleen tai tukiaseman lähistöllä asuville ihmisille. Käytettävistä tehoista johtuen alue, jolla säädösten mukaiset raja-arvot ylittyvät on noin 2 metriä antennista (pääkeilan suunnassa). Sivukeiloissa (myös alaspäin) ja takana varoalue on noin 0,5 m. Ylhäälle antennipylväseen sijoitettujen antennien asennustavasta johtuen, jokapäiväisessä elämässä ei ole mahdollista, että lähistön asukkaat joutuisivat tälle varoalueelle. Huomiona, että suunniteltu tukiasema ei missään suhteessa olennaisesti poikkea muista käytämissämme tukiasemista.

Työterveyslaitos on tutkinut satunnaisesti valittujen tukiasemien aiheuttamaa altistusta ja siitä johtuvan varoalueen suuruutta. Nämä tulokset on julkaistu kirjasessa "Työntekijöiden altistuminen tukiasemien radiotaajuisille kentille" (p.2006), jota on saatavissa TTL:sta. Myös TTL ilmoittaa pääkeilan suuntaiset varoetäisyydet suurelle yleisölle noin 2 m ja työntekijöille n. 1 m. Suomen ja useimpien muiden maiden asiaa koskevan lainsäädännön ja määräysten pohjana on Euroopan unionin v.1999 tekemä suositus yleisön altistamisesta sähkömagneettisille kentille. Tätä suositusta ja sen pohjana olevaa tieteellistä tutkimustietoa on tarkasteltu säännöllisesti. Niinkin vastikään kuin tammikuussa (2009) Euroopan Komission tieteellinen asiantuntijatyöryhmä SCENIHR julkaisi lausunnon, jossa todetaan että uusinkaan tutkimustieto ei anna aihetta muuttaa nykyisiä altistusrajoja.

Euroopan parlamentti hyväksyi 2.4.2009 kannanoton, jonka mukaan altistuksen raja-arvot tulee järjestää SCENIHR-komitean kannan mukaisesti ja että tukiasemien turvaetäisyyksissä tulee noudattaa tieteellisiä kriteerejä (ts. nykyisiä). 16.11.2009 STUK ja neljä muuta pohjoismaista säteilyturvaviranomaista julkaisivat yhteisen lausunnon, jossa ne totesivat, että nykyisiä tukiasemissa käytettyjä tehoja ei ole tarpeen alentaa eikä altistumismääryksiä muuttaa.

Yhteenvedon voidaan todeta, että matkaviestitukiasemat antineen eivät ole määräysten mukaisesti toteutettuina vaaraksi ihmisille. Altistuminen lähelle raja-arvon mukaista säteilyä toteutuu vain matkapuhelimen käyttäjänsä kohdistavan säteilyn osalta, kun matkapuhelinta käytetään heikossa kentässä ja sen on lähetettävä täydellä teholla. Niissäkin tapauksissa ei ole tutkimuksissa todettu terveydellisiä haittoja. Näin ollen, mitä lähempänä matkaviestitukiasema on, sitä vähemmän ihmisten käyttämä matkapuhelin tai muu data-laite tarvitsee lähetystehoa ja sitä turvallisempaa on ko. laitteen käyttö.

STUK on julkaissut seuraavat em. asioita laajemmin käsittelevät julkaisut, jotka ovat luettavissa STUK:n kotisivuilta (www.stuk.fi):

- Matkapuhelimet ja tukiasemat (03/2003)
- Radioaallot ympäristössämme (01/2009)
- Ionisoimaton_säteily ja ihminen (12/2002)
- Väestön altistuminen matkapuhelintukiasemien radiotaajuisille kentille Suomessa (08/2014)

Muita lähinaapureille antennipylvästä aiheutuvia vaikutuksia ovat rakennusaikana työmaalla liikkuvat työkoneet ja niistä mahdollisesti muodostuva melu. Varsinainen rakennusvaihe kestää 1 - 2 kuukautta, jonka jälkeen alueella liikutaan vain huollon ja uusien laiteasennusten tarpeiden mukaisesti muutaman kerran vuodessa.

Mielestämme antennipylvään rakentaminen ei ole ristiriidassa alueen ympäristön, luonnon, naapureiden ja alueen muun kehittämisen kanssa. Korostamme lisäksi, että lähtökohtana tukiaseman rakentamiselle on parempien ja laadukkaampien matkaviestinpalveluiden tarjoaminen alueen asukkaille, palveluille, yrittäjille, työntekijöille sekä alueen liikenneväylillä liikkujille.

3 Selvitys tukiasemapaikkahankkeen tarpeellisuudesta ja sijainnista

Suunniteltu 3G/4G matkaviestintukiasema poistaa matkapuhelinkuluvuuden katveja ja **lisää erityisesti datakapasiteettia** alueella. Tukiasema tulee palvelemaan mm. liikkuvan laajakaistan asiakkaitamme. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on siis rajallinen. Tämän vuoksi tukiasemia täytyy rakentaa suhteellisen taajaan kaupunkialueilla, missä on paljon ihmisiä. Suunnitelmia tehtäessä kartoitettiin mahdollisuutta saada alueelle laadullisesti ja kapasiteetiltaan riittävä palvelu jo olevia tukiasemapaikkoja hyödyntäen. Etäisyys lähimmästä olemassa olevasta tukiasemapaikasta halutun kuuluvuusalueen kannalta optimaaliseen uuteen

tukiasemapaikkaan on kuitenkin niin suuri, että korvaavaa vaihtoehtoa ei ollut tarjolla. Alueella ei myöskään ole jo olemassa olevia soveltuvia rakenteita tukiasemalaitteiden asennusta varten.

Katsomme että uuden antennipylvään rakentaminen tässä suhteessa on perusteltua.
Antennipylväs tulee palvelemaan Vantaan kaupungin valaisinten lisäksi myös muita teleoperaattoreita.

4 Lähimmät suunnitellut muut mastot / pylväät

Tämän hankkeen aikana TeliaSonera Finland Oyj:llä on myös muita pylväshankkeita Vantaan kaupungin alueella. Niiden osalta TeliaSonera Finland Oyj on ollut viheralueyksikön kanssa yhteydessä ja saanutkin alustavasti myönteisiä kommentteja ja suhtautumista hankkeille. Nämä muut lähimmät pylväshankkeet sijaitsevat tästä hankkeesta luoteen ja pohjoisen suunnilla. Lähimpään muuhun hankkeeseen pohjoisen suunnalla tulee matkaa noin 1.8 km. Nämä muut pylväshankkeet tulevat palvelemaan omia lähialueita.

Nämä suunnitellut tukiasemat **tulevat palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä**. Kukin tukiasema palvelee omaa lähialuettaan. Tarve tukiasemaverkon tihentämiseen syntyy asiakkaiden lisääntyvistä laatuvaatimuksista. Sisätilapeitto ja lisääntyvät kapasiteettivaatimukset edellyttävät käytännössä suurempaa tukiasematiheyttä. **Sen vuoksi tätä hanketta ja muita suunniteltuja hankkeita ei voi yhdistää, vaan jokainen eri pylväshanke on oma erillinen hankkeensa, jotka täydentävät toisiaan.**

TeliaSonera Finland Oyj:llä ei ole näiden mainittujen muiden pylväshankkeiden lisäksi tiedossa muita lähialueelle tarvittavia masto- tai pylväshankkeita.

Kunnioittaen
Jari Toivonen
Rakennuttamispäällikkö



VIITE: LAUSUNTOPYYNTÖ MATKAVIESTINTUKIASEMAN SIJOITTAMISESTA
28.05.2015 TeliaSonera, Sito Oy/ Ari Ervasti

VIHERALUEYKSIKÖN LAUSUNTO MATKAPUHELINPYLVÄÄN JA LAITESUOJAN SIJOITTAMISESTA VIHERALUEELLE

Vantaan kaupungin viheralueyksikkö puoltaa matkapuhelinpylvään 30 m ja laitesuojan sijoittamista viheralueelle Päiväkummunranta (Leankuja 2b, 92-415-8-4, 75 PÄIVÄKUMPU) asemapiirustuksen ARK 01-05 pvm. 4.5.2015 mukaisesti.

Rakentamisessa tulee huomioida seuraavaa:

- Viheralueen puustoa tai kasvillisuutta ei saa poistaa. Tarvittaessa kaadettavista puista tulee sopia aloituskatselmuksen yhteydessä.
- Säilytettävää kasvillisuutta ei vaurioiteta (koskee myös juuristoa ja oksistoa). Tarvittaessa puusto ja juuristoalueet suojataan InfraRyl 2010, kohdan 11113 (suojava kasvillisuus ja luontoalueet) mukaisesti.
- Pintavesien johtuminen viheralueella ei saa estyä rakennustöiden takia.
- Ojan ylittävän rummun koko tulee olla riittävä suuri veden luonnollisen virtaamisen varmistamiseksi.
- Viheralueelle ei saa sijoittaa muita läjityksiä, luiskauksia tai tehdä muita maanrakennustöitä. Puistoa ei saa käyttää muuna työmaa- ja varastoalueena.
- Niillä alueilla, joilla kenttäkerrosta on jouduttu rikkomaan, siistitään kaivuun jäljet maaston muodot huomioiden ja levitetään luonnonnurmen kasvualusta paksuudeltaan n. 10 cm. Kasvualustalle kylvetään luonnonnurmen siemenseos, luokka 3. Vihertyöt suoritetaan valtakunnallisen 'Viherrakentamisen työselostus'- julkaisun (VRT '11) mukaisesti. Vihertöiden kustannuksista vastaa TeliaSonera.

Ennen töiden alkamista järjestetään aloituskatselmus. Töistä pidetään loppukatselmus. Katselmuksissa tulee olla viheralueyksikön Vastaava puutarhuri Esa Karhu 09-8392 3521.

Mahdollisissa perusparannuksissa ja huoltotöissä noudatetaan yllä kuvattua viimeistelyohjetta ja viimeistelyn kustannuksista vastaa TeliaSonera.

Vantaalla 10.06.2015

Camilla Lindroth-Vanhala
Viheraluesuunnittelija, Itä-Vantaa

Tiedoksi: Vastaava puutarhuri Esa Karhu



28 § **Hakemus rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Marjo ja Antti Paloniemi / LM-H**

VD/6381/10.00.02.01/2013

LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunki on 30.10.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Marjo ja Antti Paloniemelle 71. kaupunginosan korttelin 71228 tontin nro 10.

Ostajat sitoutuvat aloittamaan rakentamisen Tontille yhden (1) vuoden kuluessa ja rakentamaan kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien Tontille asema-kaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi (muuttovalmis). Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

Kauppakirjan mukaan mikäli ostajat eivät ole määräajassa aloittaneet (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta) rakennustöitä, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästys-kuukautta kohti.

Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on lähettänyt muistutuskirjeen 22.4.2015 ja sähköpostiviestin 1.10.2015 Marjo ja Antti Paloniemelle. Kirjeessä ja sähköpostiviestissä on muistutettu ostajia rakentamistöiden aloittamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 30.10.2015.

Marjo ja Antti Paloniemi ovat 2.10.2015 sähköpostitse pyytäneet jatkoaikaa rakennustöiden aloittamiselle ja pyytäneet, ettei heiltä peritä sopimussakkoa, koska he ovat jättäneet 17.8.2015 rakennuslupahakemuksen (arkistointitunnus: LP-092-2015-01428) suunnitelmiseen sähköisesti lupapisteeseen. Rakennuslupa on käsitteilyssä. Pienehkön hankkeen esim. omakotitalon rakennuslupa myönnetään yleensä 1-2 kuukaudessa riippuen hankkeesta, lausunnoista ja naapurien mahdollisista huomautuksista. Kevät ja kesä ovat rakennusvalvonnassa ruuhkaisinta aikaa, eikä omakotitalon rakennuslupaa välttämättä pystytäkään 2 kuukauden sisällä luvan jättämisestä myöntämään.

Em. syistä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää tonttia koskevalle rakennus-töiden aloittamiselle jatkoaikaa siihen saakka, kunnes asianosaisten jättämä rakennus-lupa on saanut lainvoiman ja rakennuslupan edellyttämä aloituskokous on pidetty. Rakennuslupan edellyttämä aloituskokous on pidettävä kahden kuukauden sisällä rakennuslupan lainvoimaisuudesta. Tarkoituksenmukaista on myös olla perimättä sopimussakkoa tältä ajalta.

Jos asianosaiset eivät ole pitäneet rakennuslupan edellyttämää aloituskokousta kahden kuukauden kuluessa siitä kun rakennuslupa on saanut lainvoiman, kaupunki perii sopimussakkoa 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti kunnes rakennustyöt on aloitettu (rakennuslupan edellyttämä aloituskokous).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 28

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa siihen saakka kunnes Marjo ja Antti Paloniemen rakennuslupa (arkistointitunnus: LP-092-2015-01428) on saanut lainvoiman ja rakennuslupan edellyttämä aloituskokous on pidetty. Rakennuslupan edellyttämä aloituskokous on pidettävä kahden kuukauden kuluessa rakennuslupan lainvoimaisuudesta,
- b) olla perimättä rakennustöiden aloittamisen jatkoajalta sopimussakkoa.

Käsittely:

Yrityspalvelujohtaja lisäsi esitykseensä c -kohdan:

Päätetään



- c) periä Marjo ja Antti Paloniemeltä sopimussakkoa 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti 31.10.2015 lähtien, jos rakennustöiden aloittamisvelvoitetta ei ole täytetty kahden kuukauden kuluessa siitä, kun rakennuslupa (arkistointitunnus: LP-092-2015-01428) on saanut lainvoiman.

Päätös:

Päätettiin

- a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa siihen saakka kunnes Marjo ja Antti Paloniemen rakennuslupa (arkistointitunnus: LP-092-2015-01428) on saanut lainvoiman ja rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidetty. Rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidettävä kahden kuukauden kuluessa rakennusluvan lainvoimaisuudesta,
- b) olla perimättä rakennustöiden aloittamisen jatkoajalta sopimussakkoa,
- c) periä Marjo ja Antti Paloniemeltä sopimussakkoa 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti 31.10.2015 lähtien, jos rakennustöiden aloittamisvelvoitetta ei ole täytetty kahden kuukauden kuluessa siitä, kun rakennuslupa (arkistointitunnus: LP-092-2015-01428) on saanut lainvoiman.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



29 § **Hakemus rakennustöiden aloittamisen siirtämisestä / Leena ja Jarmo Rintala / LM-H**

VD/6381/10.00.02.01/2013

LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunki on 31.10.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Leena ja Jarmo Rintalalle 13. kaupunginosan korttelin 13005 tontin nro 25.

Kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuivat aloittamaan rakentamisen tontille yhden (1) vuoden kuluessa ja rakentamaan kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien tontille asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Kauppakirjan mukaan mikäli ostajat eivät ole määräajassa aloittaneet (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta) rakennustöitä, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on lähettänyt muistutuskirjeen 22.4.2015 ja sähköpostiviestin 8.9.2015 Leena ja Jarmo Rintalalle. Kirjeessä ja sähköpostiviestissä on muistutettu ostajia rakentamistöiden aloittamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 31.10.2015.

Leena ja Jarmo Rintala ovat 14.9.2015 ja 24.9.2015 sähköpostitse pyytäneet jatkoaikaa rakentamistöiden aloittamiselle.

Leena ja Jarmo Rintala ovat tehneet sopimuksen talotoimittajan kanssa kesäkuussa 2015. Heille oli annettu ymmärtää talotoimittajan puolelta, ettei rakennuslupakuvissa mene kauan. Koska rakennuslupakuvia ei vielä ole, Leena ja Jarmo Rintala eivät ole pystyneet hakemaan rakennuslupaa. Leena ja Jarmo Rintala ovat jättämässä rakennusluvan heti sisään, kun se on mahdollista.

Hakijat eivät ole esittäneet kaupungille pätevää syytä rakennustöiden aloittamisen lykkäämiselle. Tämän vuoksi kauppakirjassa sovitusta ei ole syytä poiketa. Hakijoilla on ollut mahdollisuus aloittaa rakentaminen määräaikaan mennessä. Kaupunki perii Leena ja Jarmo Rintalta kauppakirjassa 7.1 kohdan määritetyn sopimussakon 1.11.2015 lähtien, mikäli rakennustöiden aloittamisvelvoitetta ei ole täytetty 31.10.2015 mennessä. Sopimussakko on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti kunnes rakennustyöt on aloitettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään olla myöntämättä edellä esittelyosassa mainituin perustein jatkoaikaa rakentamistöiden aloittamiselle ja todeta, että Kaupunki perii Leena ja Jarmo Rintalta kauppakirjassa 7.1-kohdan määritetyn sopimussakon 1.11.2015 lähtien, jos rakennustöiden aloittamisvelvoitetta ei ole täytetty 31.10.2015 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 8392 2030

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyihin päätöksiin, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava kirjallisena oikaisuvaatimusajassa **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan.

Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 8392 2184
Faksi: (09) 8392 4163
Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun **päätökseen §:t - tyytymätön voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomais on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä (koskee myös oikaisuvaatimuksen hylkäävää päätöstä) tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen

Valitus on tehtävä kirjallisena **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Valittajalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 97 euroa.

Valitusasiakirjat on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusasiakirjat voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Kirjallisessa valituskirjelmässä on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079



Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5.1

Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 91 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

5.2

Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankinto-oikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

5.3

Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.