SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 10.11.2014

Pöytäkirjan kansilehti 1

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / J-VN 3

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / J-VN 4

3 § Työjärjestyksen hyväksyminen / J-VN 5

4 § Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen / J-VN 6

5 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / J-VN 7

6 § Tiedoksi merkittävät / J-VN 8

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9

7 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / J-VN 10

8 § Östersundomin yhteisen yleiskaavan ehdotus / J-VN 12

Östersundomin yhteinen yleiskaavaehdotus, kaavamerkinnät ja –määräykset / Liite 15

Östersundomin yhteisen yleiskaavan päivitetty selostus /10.11.2014 / II 16

Pöytäkirjalausuma 10.11.2014 176

9 § Martinlaakson liikekeskus Oy:n järjestämän toteutus- ja suunnittelukilpailun ratkaisu / Martinlaakso, kortteli 17568, tontti 1 / TLA 177

Liite 1/ Kala 10.11.2014 / Asemakaavamuutos 002178, 17 Martinlaakso, kortteli 17568, tontti 1 179

Liite 2/ Kala 10.11.2014 / Asemakaavamuutos 002178, 17 Martinlaakso, kortteli 17568, tontti 1 183

10 § Asemakaavamuutos 002228, 61. Tikkurila / Horsmakuja 1 / TLA 200

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.11.2014 päivättyä asemakaavakarttaa 002228. 202

11 § Asemakaavamuutos 001987 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Keskustan laajennus 1 / TLA 227

Lausunnot ja vastineet 10.11.2014 / Asemakaavamuutos 001987 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Keskustan laajennus 1 231

Asemakaavaselostus 10.11.2014 / Asemakaavamuutos 001987 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Keskustan laajennus 1 241

12 § Asemakaavamuutos 002209 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista Kukintielle / TLA 291

002209 Lausunnot ja vastineet / 10.11.2014 295

Asemakaavamuutosselostus 10.11.2014 / Asemakaavamuutos 002209 / 17. Martinlaakso / Kerrostaloasumista Kukintielle 299

002209 Muistutukset ja vastineet / 10.11.2014 344

13 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 181100, 18. Vantaanlaakso / Vantaanlaakso 11 347

Asemakaavamuutosselostus 10.11.2014 / Asemakaava 181100, 18. Vantaanlaakso / Vantaanlaakso 11 350

14 § Asemakaavamuutos 002202, 68 Koivuhaka, Kuriirikuja 3 / TLA 396

Asemakaavamuutosselostus 10.11.2014 / Asemakaavamuutos 002202, 68 Koivuhaka, Kuriirikuja 3 398

15 § Asemakaavamuutos 002127 ja tonttijako, 40 Ylästö / Kuukusentie / TLA 431

Asemakaavamuutosselostus 10.11.2014 / asemakaavamuutos 002127 ja tonttijako, 40 Ylästö / Kuukusentie 433

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 10.11.2014

16 § Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosassa 83, Metsola / TLA ... 459
Liite 10.11.2014 / Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosassa 83, Metsola ... 461
17 § Kivistön kaupunkikeskuksen suunnitteluvarauksen jatkuminen / Ruokakesko Oy, Helsingin Osuuskauppa Elanto, NCC ja Skanska / J-VN ... 464
Karttaliite 1 - Kivistön kaupunkikeskuksen suunnitteluvarauksen jatkuminen / Ruokakesko Oy, Helsingin Osuuskauppa Elanto, NCC ja Skanska ... 466
Karttaliite 2 - Kivistön kaupunkikeskuksen suunnitteluvarauksen jatkuminen / Ruokakesko Oy, Helsingin Osuuskauppa Elanto, NCC ja Skanska ... 467
Kirje 13.10.2014 NCC ... 468
Kirje 10.11.2014 Ruokakesko ... 469
Kirje 10.11.2014 Helsingin Osuuskauppa Elanto ... 471
18 § Suunnitteluvaraus Koivukylän keskustaan / YIT Rakennus Oy / J-VN ... 473
Liite/Suunnitteluvaraus Koivukylän keskustaan / YIT Rakennus Oy ... 474
19 § Toteuttamissopimus/Kiinteistö Oy Vantaan Erikas/ Kivistön Keskusta-asuminen 2 / LM-H ... 475
Liite 1: Sopimusalue ... 477
Liite 2: Määräalan luovutus ... 478
Liite 3: Tulevan tonttijaon muutoksen mukainen tilanne ... 479
Toteuttamissopimus/Kiinteistö Oy Vantaan Erikas ... 480
20 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Asemakaavan muutos nro 002228, kaupunginosa 61, Tikkurila / Kiinteistö Oy Talvikkitie 7-9 / LM-H ... 488
KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS/ Asemakaavan muutos nro 002228, kaupunginosa 61, Tikkurila ... 489
Karttaliite Kunnallistekniikan rakentamissopimus Kiinteistö Oy Talvikkitie 7-9 asemakaavan muutos 002228 ... 492
21 § Lunastustoimituksen hakeminen Maanmittauslaitokselta Kuusijärven ulkoilualueen (lähivirkistysaluetta VL) lunastamiseksi / LM-H ... 493
Päivitetty liitekartta lunastettavasta alueesta ... 495
22 § Suunnitteluvarauksen jatkaminen, Martinlaakson Liikekeskus Oy, LP-alue, kortteli 17568 / LM-H ... 496
Liite/Suunnitteluvarauksen jatkaminen, Martinlaakson Liikekeskus Oy, LP-alue, kortteli 17568 ... 497
23 § Nikinmäen pienteollisuustonttien (6 kpl) myynti hakumenettelyllä J-VN ... 498
Nikinmäen teollisuusalue ... 500
24 § Tontin RN:o 92-21-124-1 ostaminen Piispankylässä / Kiinteistö Oy Piispankylän Mestarintie / LM-H ... 501
karttaliite 1 (ostettava kiinteistö) ... 502
karttaliite 2 (johtokarttaote) ... 503
25 § Tilan RN:o 92-416-1-132 ostaminen Luhtaanmäestä / Helena Camilla Allen / LM-H ... 504
Liitekartta ... 505
26 § Kiinteistön RN:o 92-426-5-62 ostaminen Ylästöstä / Gösta Rafael Blomqvistin oikeudenomistajat / LM-H ... 506

Liitekartta 507

27 § Pakkalan tontteja 51218/2 ja 3 koskevan rakentamisvelvoitteen jatkaminen/ Asunto Oy Vantaan Kraatari c/o YIT Rakennus Oy / LM-H 508

28 § Tontin (RN:o 92-64-1-12) takaisinosto Kuninkaalasta / Kiinteistö Oy Vantaanportti 10 / LM-H 509

Kohdekartta 511

29 § Kiinteistö Oy Vantaan Ahven -nimisen yhtiön osakekannan ostaminen / Kummila Oy:n konkurssipesä / LM-H 512

Karttaliite 513

30 § Tilan RN:o 92-416-1-130 ostaminen Luhtaanmäestä / Gunilla Maria Åstrand / LM-H 514

Karttaliite 515

31 § Tilan RN:o 92-416-1-131 ostaminen Luhtaanmäestä / Camilla Margaretha Niemi / LM-H 516

Karttaliite 517

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 518

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 519

Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa 521

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa 522

Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 525

Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen 526

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 10.11.2014 klo 17.00 – 20.15
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	**Varajäsenet**	Läsnä
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x		
Ahtiainen Jari		Leikkainen Christian	17.00 - 20.10
Aittakallio Matti	x		
Eklund Tarja	x		
Härmälä Göran	x		
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x		
Kuokkanen Jasi	x		
Kuusela Minna	x		
Kyyrö Marja	x		
Mäkelä Mikko	x		
Nieminen Johannes	x		
Pajula Vesa	x		
Puha Seija	x		
Päivinen Tiina-Maaria	x		
Romppainen Leena	x		
Sipilä Marianne	x		
Tamminen Risto	x		
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Weckman Markku	x		
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Giakoumis Nikolaos	x		

Muut osallistujat		Läsnä
Nikulainen Juha-Veikko, apulaiskaupunginjohtaja	17.00 – 20.10	x
Markkula-Heilamo Leea, yrityspalvelujohtaja		x
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x
Nordström Ralf, talous- ja hallintojohtaja		x
Kivistö Pirjo, viestintäpäällikkö		x
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö	17.00 - 18.55	x
Virkkunen Heikki, projektijohtaja	17.00 - 18.30	x
Rajala Johanna, asemakaavasuunnittelija	17.00 - 18.15	x
Niva Seppo, asemakaavasuunnittelija	17.00 – 18.15	x
Tirkkonen Asta, aluearkkitehti	17.00 – 18.15	x
Karisalo Vesa, aluearkkitehti	17.00 – 17.55	x
Tarvonen Erja, pöytäkirjanpitäjä	17.00 – 20.15	x
Laine Ilkka, projektijohtaja, Helsingin kaupunki	17.00 – 17.55	x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja	Sirkka-Liisa Kähärä §:t 1 – 16 ja 18 – 31	Timo Karén § 17
Pöytäkirjanpitäjä	Erja Tarvonen	

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka	13.11.2014	
	Minna Kuusela	Göran Härmälä

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka	14.11.2014 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / J-VN**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

Päätös:
Todettiin.

2 § **Pöytäkirjan tarkastajien valinta / J-VN**

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Minna Kuusela (varalla Leena Romppainen ja Seija Puha) ja Göran Härmälä (varalla Mikko Mäkelä ja Tiina-Maaria Päivinen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.

Päätös:
Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Minna Kuusela ja Göran Härmälä.

3 § **Työjärjestyksen hyväksyminen / J-VN**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös:
Kokouksen työjärjestykseksi hyväksyttiin lähetetty esityslista sekä jatkolista.

4 § **Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen / J-VN**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 9 / 13.10.2014 hyväksytyksi ja allekirjoitetuksi.

Päätös:
Todettiin.

5 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / J-VN

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen sopimus suurten infrahankkeiden tukemiseksi ja asumisen edistämiseksi / kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

Lausuntopyyntö Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman, asuntostrategian ja liikennejärjestelmäsuunnitelman (HLJ 2015) -luonnoksesta / yleiskaavapäällikkö Mari Siivola

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely:
Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

§ 8 Östersundomin yhteisen yleiskaavan ehdotus / Helsingin kaupungin projektipäällikkö Ilkka Laine, yleiskaavapäällikkö Mari Siivola ja aluearkkitehti Vesa Karisalo

§ 9 Martinlaakson liikekeskus Oy:n järjestämän toteutus- ja suunnittelukilpailun ratkaisu / Martinlaakso, kortteli 17568, tontti 1 / asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala ja projektijohtaja Heikki Virkkunen

§ 10 Asemakaavamuutos 002228, 61. Tikkurila / Horsmakuja 1 / asemakaavasuunnittelija Seppo Niva

§ 18 Suunnitteluvaraus Koivukylän keskustaan / YIT Rakennus Oy / projektijohtaja Heikki Virkkunen

Lausuntopyyntö Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman, asuntostrategian ja liikennejärjestelmäsuunnitelman (HLJ 2015) -luonnoksesta / yleiskaavapäällikkö Mari Siivola

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen sopimus suurten infrahankkeiden tukemiseksi ja asumisen edistämiseksi / kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

6 § **Tiedoksi merkittävät / J-VN**

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ja teknisen lautakunnan tutustumismatka Kivistön asuntomessualueelle 4.11.2014 klo 8.30 – 10.30. Kaupunkisuunnittelulautakunnasta osallistuivat Marja Kyyrö, Tiina-Maaria Päivinen, Matti Aittakallio, Marianne Sipilä ja Minna Kuusela.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään edellä mainitut päätökset tiedoksi.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat v. 2014

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
200400	Askisto 3 (sisältää muutoksen 001496)	2.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95520_200400_oas.pdf
200500	Askisto 5	2.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95528_200500oas.pdf
2221	Kivistö/osa Jaspiskujan katualuetta	3.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95551_002221_oas.pdf
2222	Vantaanlaakso/18107 tontit 1,2 sekä 18022	3.1.2014	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95640_002222_oas_03012014.pdf
2191	Veromies/52306 tontti 10	14.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95861_002191_OAS_netti.pdf
2220	Hämeenkylä/12000 tontti 1	7.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/96830_002220_oas.pdf
2224	Tikkurila/61300 tontti 1	7.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/96679_002224_oas.pdf
2228	Tikkurila/61103 tontti 7	17.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97011_002228_oasnetti.pdf
2112	Askisto/osa Askinpuistikkoa	26.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/70575_002112_oas.pdf
2209	Martinlaakso/17578/7	26.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97234_002209_oas.pdf
2235	Myyrmäki/15658 tontti 1, 15666	26.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97226_002235_oas.pdf
2227	Hiekkaharju/60012 tontti 2	3.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97261_002227_oas030304.pdf
2229	Tikkurila/osa 61305	3.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97451_002229_oas.pdf
2216	Kivistö/osa 23006 ja osa puistoaluetta	4.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97488_002216_OAS.pdf
230800	Kivistön kaupunkikeskus 1	6.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97524_korj06032014_OAS_230800_25092013_paivitys.pdf
2212	Ylästö/40105 tontit 3 ja 6	7.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97595_002212_oas.pdf
2217	Myyrmäki/Eräkuja 2, 1:70	7.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/94691_002217_oas.pdf
2226	Hakunila/94302 ja 94051	12.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97642_002226_oas.pdf
2186	Havukoski/74314/2 (Tarhapuiston koulu)	13.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97616_002186_oas.pdf
2223	Korso/Kulotie 4:n kohdalla oleva pp/t-alue	13.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97700_002223_OAS.pdf
2233	Koivukylä/70117 ja torialue	13.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97612_002233_OAS.pdf
2240	Koivuhaka/68010 tonti 14, 20	1.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98214_002240_oas.pdf
232000	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 7	1.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98174_232000_OAS_01042014.pdf
231800	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 5	3.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98237_OAS_Kiviston_keskusta-asuminen_5_03042014.pdf
2239	Vaarala/Lähdepuisto	7.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98338_002239_oas_Lahdepuisto.pdf
121300	Hämeenkylä/	30.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98815_121300_oas_30042014.pdf
2218	Metysola/83104 tontti 5	7.5.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99074_002218_OAS.pdf
2241	Länsimäki/91002, 91003, 91004	12.5.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99075_002241_oas.pdf
2229	Tikkurila/osa 61305	26.5.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99447_002229_oas_26052014.pdf
2242	Ylästö/40102, Kalliosolantie	21.7.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99686_002242_oas.pdf
2234	Jokiniemi/62042 tontti 1	11.8.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/100792_002234_oas.pdf
2237	Tikkurila/61107 tontti 1	25.8.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101181_002237_OAS_netti.pdf
2244	Hämeenkylä/12065 tontti 2	1.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101372_002244_oas.pdf
2230	Myyrmäki/Ojapuisto	4.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101450_002230_oas_LKA.pdf
2232	Myyrmäki/Piipuisto	4.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101459_002233_oas_LKA.pdf
2177	Pakkala/51207 tontti 4	9.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101519_OAS_002177_netti.pdf
2202	Koivuhaka/68143/7- Tässä mukana 002203.	9.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101555_002202_oas.pdf
231800	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 5	29.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102058_231800_oas_29.9.14.pdf
2207	Hämeenkylä/12010	1.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102095_002207_oas.pdf
2245	Martinlaakso/17558 tontti 1	1.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102074_002245_oas.pdf
2251	Myyrmäki/ Myyrmäen palvelukeskus	1.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102070_002251_oas.pdf
2252	Koivuhaka/68104 ja VP-alue	1.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102056_oAS_002252_NETTI.pdf
2253	Varisto/14207 tontit 7 ja 8	1.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102108_002253_oas.pdf
2213	Ylästö/40055 sekä puistoaluetta	2.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102121_002213_oas.pdf
2247	Tikkurila/61308 tontit 1 ja 2	13.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102444_002247_oas_NETTI.pdf
2206	Nikinmäki/401-4-44 (Siimapuisto)	28.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102730_OAS_002206_nettiin.pdf
2257	Martinlaakso/17573 tontti 2	29.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102735_Ilmoitus_MRL62_.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 47

7 § **Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / J-VN**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 7

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

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
§ 6 Määräalan ostaminen tilasta 92-404-2-230 Hyrylän kylästä / Juha Reima
§ 7 Määräalojen (puistoa) ostaminen Metsolasta / Konsta Ilmari Saaren kuolinpesä

Maanmittausteknikko Sirpa Hannula
§ 30 Maankäyttölupa telttatapahtuman järjestämiseen Päiväkummussa / Vantaan Kokoomus
§ 31 Maanomistajan lupa sijoittaa 20 kV ja 0,4 kV maakaapeleita, maadoitusköysiä ja suojaputkia
Koivukylän Leinelän tontille 70-116-8 / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 45 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5171 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden
sijoittamiseen Lapinkylässä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 46 Määräalan ostaminen Vantaanlaaksossa tilasta RN:o 92-411-4-22 / Malmström Jonas
§ 47 Maankäyttölupa matkapuhelintukiasemalle Kivistössä / Ecosite Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson
§ 33 Määräalan (yleisen alueen) ostaminen tilasta RN:o 92-401-8-119 Alikeravan kylästä / Impi Marjatta Niemisen kuolinpesä, oikeudenomistajana Risto Nieminen
§ 34 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien autopaikkojen sijoittamista Kiinteistö Oy Vantaan
Ruusuparkin omistamassa pysäköintilaitoksessa / Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki

Erityisasumisen asiantuntija Ranta Elisa
§ 17 Asukasvalinnan määräaikainen hyväksyminen Liljatie 12
§ 18 Asukasvalinnan määräaikainen hyväksyminen Maarinkunnaantie 19
§ 19 Huoneiston välivuokraus Pyykuja 1 VAV Asunnot Oy
§ 20 Lupa osaomistusasunnon myyntiin Birkanpolku 1
§ 21 Välivuokrauslupa Pyykuja 1 D VAV Asunnot Oy
§ 22 Välivuokrauslupa Kivikirveenkuja 4 B VAV Asunnot Oy

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
§ 8 Maanvuokrasopimuksen irtisanomisen hyväksyminen / Ole Wahlman

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson
§ 35 Tilan RN:o 92-415-4-938 ostaminen Rekolan kylästä / Gunvor Frigren ja Stig Johansson

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme
§ 68 Avustusten myöntäminen Asunto Oy Nuijatie 3:lle asuntolaina, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1

8 § Östersundomin yhteisen yleiskaavan ehdotus / J-VN

KA/760/15.00.00/2011

J-VN/MSI/VKA/SRU

Valtioneuvosto päätti 28.6.2007 liittää Sipoon lounaisosan ja Vantaan ns. Västerkullan kiilan Helsinkiin. Alue liitettiin Helsinkiin 1.1.2009. Liitoksen tavoitteena oli turvata Helsingin seudun kasvu itään. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet velvoittavat turvaamaan edellytykset metroverkoston laajentumiselle länteen ja itään. Yhteisen yleiskaavan laatiminen tuli vireille Helsingin kaupungin aloitteesta. Suunnittelijayhteistyö Helsingin, Sipoon ja Vantaan kesken käynnistyi vuonna 2008.

Kuntien kaupungin- ja kunnanvaltuustot päättivät vuoden 2010 lopulla kuntien yhteisen yleiskaavan laatimisesta ja suunnittelua johtavan Östersundom-toimikunnan perustamisesta. Kuntien valtuustot ovat delegoineet yhteisen yleiskaavan hyväksymispäätöksen toimikunnalle. Ehtona on, että kuntien valtuustot puoltavat kaavan hyväksymistä. Yhteisen yleiskaavan vahvistaa ympäristöministeriö.

Alustava kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 21.4.–23.5.2011. Alustavan yleiskaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laadittiin viisi erilaista kaavaluonnosvaihtoehtoa. Kuntien puollettua esitystä Östersundom -toimikunta päätti 7.5.2012, että Östersundomin yhteistä yleiskaavaehdotusta valmistellaan yleiskaavaluonnoksen 9.2.2012 päivätyn vaihtoehdon B pohjalta. Samalla Östersundom-toimikunta päätti, että suunnittelussa tulee ottaa huomioon seuraavat Sipoon kunnanhallituksen, Vantaan kaupunginhallituksen ja Helsingin kaupunginhallituksen antamat jatkosuunnitteluohjeet:

- Jatkosuunnittelussa varmistetaan, että merkittävän haitan muodostuminen Natura 2000 -alueiden luontoarvoille ehkäistään. Majvikin lounaiskoillissuuntainen ekologisen käytävän linjaus tulee huomioida siten, että käytävään sisältyy pellon lisäksi riittävästi myös metsäisiä alueita.
- Kaavassa tulee tarkastella myös pikaraitiotievaihtoehtoa tiiviin kaupunkirakentamisen mallissa.
- Salmenkallion eteläkärjessä sijaitsevan Kantarnäsin niemen osalta varmistetaan, ettei rantoja rakenneta Helsingin nykykäytännön vastaisesti. Niemen Porvarinlahteen rajautuvan rannan puoleisen osan rakentamismahdollisuuksia arvioidaan ylipäätään suhteessa alueen luontoarvoihin.

Yleiskaavaehdotuksesta Östersundom-toimikunta päätti 27.10.2014 lähettää sen aineistoineen kunkin kunnan käsiteltäväksi ja puollettavaksi, jotta toimikunta voi jatkossa päättää:

- Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen hyväksymisestä
- yleiskaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville vähintään 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti
- vuorovaikutusraportin mukaisten vastineiden antamisesta esitettyihin mielipiteisiin sekä
- tarvittavien lausuntojen pyytämisestä ehdotuksesta.

Lisäksi toimikunta päätti merkitä tiedoksi Östersundomin yhteisen yleiskaavan Natura-arvioinnin (10.10.2014) ja pyytää arvioinnista luonnonsuojelulain 65 § mukaisesti lausunnon Uudenmaan ELY-keskukselta ja niiltä, joiden hallinnassa luonnonsuojelualue on.

Östersundomin yhteisen yleiskaavan alue sijoittuu Vantaan kaakkoiskulmaan, Helsingin koilliskulmaan ja Sipoon lounaiskulmaan. Suunnittelualue käsittää Helsingin kaupunkiin vuoden 2009 alusta liitetyn Östersundomin alueen sekä Vantaan kaupunkiin kuuluvan Länsisalmen kaupunginosan, osia Vantaan Länsimäen, Vaaralan ja Ojangon kaupunginosista sekä Sipoon kunnan Majvikin alueen ja Granön saaren. Helsingin Östersundomiin kuuluvat Ultunan, Östersundomin, Karhusaaren, Talosaaren ja Salmenkallion kaupunginosat. Suunnittelualue on pinta-alaltaan 45 km², josta maapinta-ala on noin 37,5 km².

Yleiskaava avaa laajentumissuunnan itään tehokkaaseen joukkoliikenteeseen perustuvalle kaupunkimaiselle taajamarakenteelle. Tavoitteena on monikeskuksinen kaupunkirakenne ja palveluiden tasapainoinen sijoittuminen koko kaava-alueelle. Seudullisesti merkittävä keskus on Sakarinmäki. Liikenteen solmukohtana ja työpaikka-alueena myös osittain Vantaan alueelle sijoittuva ensimmäisen metrokeskus Länsisalmi on merkittävä.

Yleiskaavaehdotuksen kokonaiskerrosalaksi on arvioitu n. 6,7 milj. k-m², josta asumista on 4,7 milj. k-m². Asuinkerrosalasta on kerrostaloissa noin 29%, kaupunkipientaloissa 43% ja pientaloissa 28%. Asukasmääräksi on arvioitu 70 - 100 000 uutta asukasta riippuen asumisväljyyden kehityksestä. Työpaikkamääräksi on arvioitu 15 000 - 30 000 uutta työpaikkaa. Vantaan Länsimäen laajennusalueille ja Länsisalmeen on arvioitu uusia asukkaita tulevan vajaat 10 000, mutta määrät täsmentyvät jatkosuunnittelussa.
Uusi taajamarakenne perustuu joukkoliikennejärjestelmään, jonka rungon muodostaa metrorata Mellunmäestä Majvikiin ja siihen liittyvät syöttöbussilinjat. Kaavassa on varauduttu myös pikaraitioteihin Kehä III:n ja Itäkeskuksen suuntaan. Yleiskaavan alustava toteutusohjelma perustuu siihen, että Itämetro toteutetaan kerralla Majvikiin asti 2026–2030. Perusinvestointien kustannuksiksi on arvioitu kokonaisuudessaan noin 1,9 miljardia euroa, mikä on noin 300 €/k-m^2. Erillisinvestoinneista (mm. metro) on arvioitu toteutuessaan aiheutuvan lisäksi noin 0,7 miljardin euron kokonaiskustannukset.

Yleiskaavan vaikutuksista on erillinen kooste kaava-aineistossa. Vantaan alueella merkittävin vaikutus kohdentuu Westerkullan ja Länsisalmen kulttuurimaisemaan. Natura 2000-verkostoon kuuluvat alueet ovat osoitettu kaavassa. Natura-alueisiin kohdistuvista vaikutuksista on erillinen raportti. Ehdotuksella on välillisiä vaikutuksia Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet-Natura-alueen luontoarvoille siinä määrin, että merkittävän haitan kynnys ylittyy linnuston osalta (pyy, ruisrääkkä ja kehrääjä). Sipoonkorven Natura-alueeseen ei arvioida olevan merkittäviä heikentäviä vaikutuksia.

Kaava-aineisto on kokonaisuudessa nähtävissä http://yhteinenostersundom.fi/yleiskaava/aineistot/

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että se puoltaisi yleiskaavaehdotusta Östersundom-toimikunnalle, jotta toimikunta voisi jatkossa päättää

- Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen hyväksymisestä
- yleiskaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville vähintään 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti
- vuorovaikutusraportin mukaisten vastineiden antamisesta esitettyihin mielipiteisiin sekä
- tarvittavien lausuntojen pyytämisestä ehdotuksesta

Käsittely:
Lautakunta muutti yksimielisesti esityksen seuraavaksi:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että se puoltaisi yleiskaavaehdotusta Östersundom-toimikunnalle,

- yleiskaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville vähintään 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti
- vuorovaikutusraportin mukaisten vastineiden antamisesta esitettyihin mielipiteisiin sekä
- tarvittavien lausuntojen pyytämisestä ehdotuksesta

Merkittiin, että jäsen Minna Kuusela esitti jäsen Mikko Mäkelä kannattamana, että Östersundomin osayleiskaavaehdotus palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Asiassa oli tehty kannatettu palautusesitys, joten asiassa äänestettiin. Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä apulaiskaupunginjohtajan korjattua esitystä kannattaneet äänestivät jaa ja palautusesitystä kannattaneet äänestivät ei.

Apulaiskaupunginjohtajan korjattu esitys sai 15 ääntä ja jäsen Minna Kuuselan palautusesitys 2 ääntä, joten asian käsittelyä päätettiin jatkaa. Puheenjohtaja totesi, että apulaiskaupunginjohtajan korjattu esitys tuli hyväksytyksi.

Päätös:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että se puoltaisi yleiskaavaehdotusta Östersundom-toimikunnalle,

- yleiskaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville vähintään 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti
- vuorovaikutusraportin mukaisten vastineiden antamisesta esitettyihin mielipiteisiin sekä
- tarvittavien lausuntojen pyytämisestä ehdotuksesta

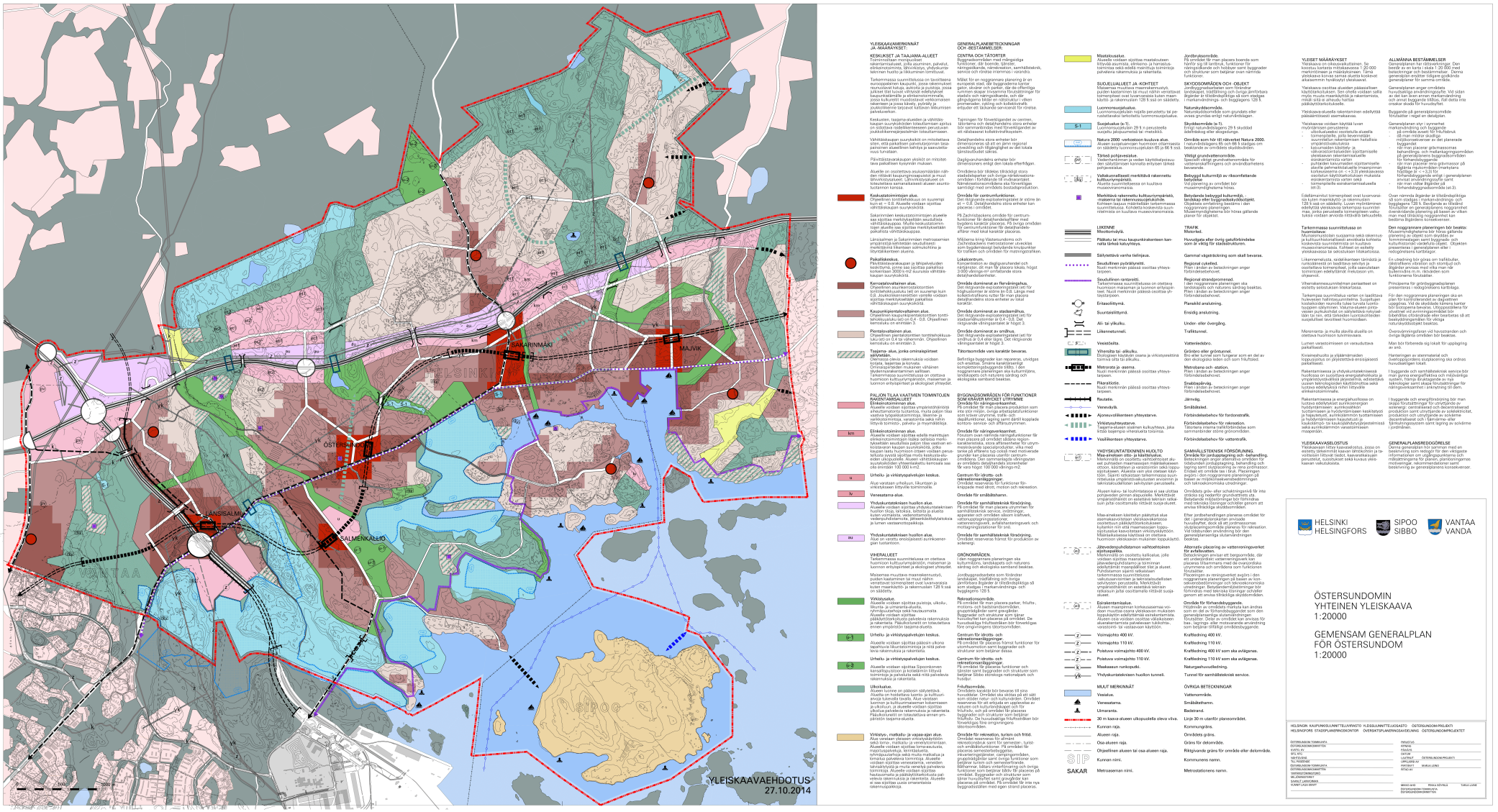
Minna Kuusela ja Mikko Mäkelä jättivät pöytäkirjaan pöytäkirjalausuman.

Liitteet:
- Östersundomin yhteinen yleiskaavaehdotus, kaavamerkinnät ja -määräykset
- Kaavaselostus /ehdotusvaihe II
- Minna Kuuselan ja Mikko Mäkelän pöytäkirjalausuma 10.11.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: yleiskaavapäällikkö Mari Siivola puh. 839 22745
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

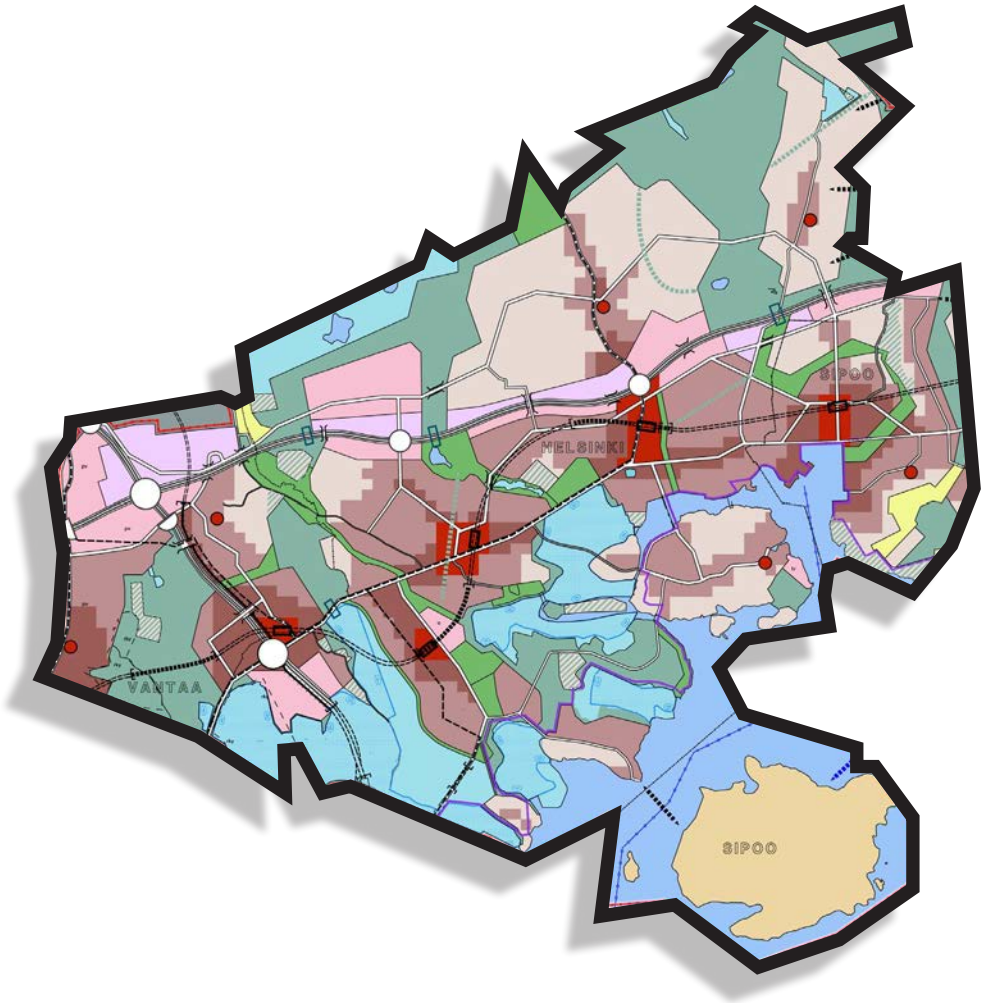

ÖSTERSUNDOMIN YHTEINEN YLEISKAAVA 1:20000
GEMENSAM GENERALPLAN FÖR ÖSTERSUNDOM 1:20000
HELSINKI HELSINGFORS
SIPOO SIBBO
VANTAA VANDA
YLEISKAAVAEHDOTUS 27.10.2014
SAKARINMÄKI
MÄJVIK
ÖSTERSUNDOM
LÄNSISALMI
SALMENKALLIO
SIPOO

Östersundom-toimikunta

Kaavaselostus / ehdotusvaihe

Östersundomin yhteinen yleiskaava

5.11.2014



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

Kaavaselostus / ehdotusvaihe

Östersundomin yhteinen yleiskaava

5.11.2014

© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2014

Pohjakartta: © Kaupunkimittausosasto, Helsinki 2014

Ilmakuva: © Kaupunkimittausosasto, Helsinki 2013

Valokuvat KSV, ellei toisin mainita.

Sisältö

1 Tiivistelmä / Sammandrag 9

2 Tausta 15

3 Alueen kuvaus 17

3.1 Yleiskuvaus 17
3.2 Historia 17
3.3 Luonnonympäristö ja kulttuurimaisema 19
3.3.1 Maisema 19
3.3.2 Maaperä, pinnanmuodostus ja rakennettavuus 20
3.3.3 Vesiolosuhteet 21
3.3.4 Ilmasto 22
3.3.5 Ekologinen verkosto 22
3.3.6 Kasvillisuus 23
3.3.7 Eläimistö 23
3.3.8 Natura 2000 -alueet ja luonnonsuojelualueet 23
3.3.9 Sipoonkorpi 25
3.4 Rakennettu ympäristö 25
3.4.1 Muinaismuistolain suojelemat kohteet 26
3.4.2 Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kohteet 26
3.5 Väestö 27
3.5.1 Helsinki 27
3.5.2 Vantaa 27
3.5.3 Sipoo 27
3.6 Palvelut 27
3.6.1 Kaupalliset palvelut 27
3.6.2 Julkiset palvelut 27
3.7 Elinkeinot 29
3.8 Liikenne 29
3.8.1 Liikkuminen 29
3.8.2 Nykyinen liikenneverkko 29
3.8.3 Joukkoliikenne 30
3.8.4 Kevyt liikenne 31
3.8.5 Vesiliikenne 31
3.9 Yhdyskuntatekninen huolto 31
3.10 Ympäristöhäiriöt 33
3.10.1 Maaperän pilaantuneisuus 33
3.10.2 Melu, tärinä ja runkoäänet 33
3.10.3 Ilmanlaatu 33
3.10.4 Muut ympäristöhäiriöt 33
3.11 Maanomistus 33

4 Suunnittelutilanne 34

4.1 Maakuntakaava 35
4.2 Yleiskaavat 35
4.3 Asemakaavat 37
4.4 Suunnittelualuetta koskevia muita suunnitelmia ja selvityksiä 38
4.5 Suunnittelualuetta koskevia päätöksiä 38

5 Tavoitteet 39
5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 39
5.2 Kuntaliitoksen tavoitteet 40
5.3 Liitosalueen suunnittelun lähtökohtatavoitteita 40
5.4 Helsingin alustavat suunnitteluperiaatteet 41
5.5 Vantaan tavoitteet 41
5.6 Sipoon Majvikia ja Granötä koskevat tavoitteet 42
5.6.1 Majvikin suunnitteluperiaatteet 42
5.6.2 Granön suunnitteluperiaatteet 42
5.7 Målen för Majvik och Granö i Sibbo 43
5.7.1 Planeringsprinciperna för Majvik 43
5.7.2 Planeringsprinciperna för Granö 43
5.8 Helsingin kaupungin strategiaohjelma 2013 -16 44
5.9 Kaavoituksen käynnistämispäätösten yhteydessä annetut ponnet 44
5.10 Yleiskaavaluonnoksen käsittelyn yhteydessä annetut jatkosuunnitteluohjeet 45
5.11 Sipoonkorven kansallispuiston perustamispäätöksessä esitetyt tavoitteet 45
5.12 Muut suunnittelutavoitteet 46
5.12.1 Pientalokaupunki 46
5.12.2 Kaupunkiluonto 46
5.12.3 Liikkuminen 47
5.12.4 Cleantech 47
6 Yleiskaava 48
6.1 Liittyminen pääkaupunkiseudun aluerakenteeseen 48
6.2 Yleiskaavan kaupunkirakenteen yleiskuvaus 50
6.3 Mitoitus 50
6.4 Keskukset ja taajama-alueet 52
6.4.1 Keskukset ja kaupan ohjaus 53
6.4.2 Taajama-alueet 53
6.5 Paljon tilaa vaativien toimintojen rakentamisalueet 54
6.5.1 Elinkeinotoiminnan alueet 54
6.5.2 Yhdyskuntateknisen huollon alueet 55
6.6 Viher- ja virkistysalueet 55
6.7 Suojelualueet ja -kohteet 56
6.7.1 Luonnonsuojelu 56
6.7.2 Merkittävät kulttuuriympäristöt 58
6.8 Liikenne 58
6.8.1 Liikenneverkot 58
6.8.2 Liikennemäärät 61
6.8.3 Joukkoliikenne 62
6.8.4 Jalankulku ja pyöräily 63
6.9 Yhdyskuntatekninen huolto 63
6.9.1 Vesihuolto 63
6.9.2 Energia 65
6.9.3 Sähkö 65
6.9.4 Aurinkosähkö 66
6.9.5 Yhdyskuntateknisen huollon tunneli 66
6.9.6 Kaasu 67
6.9.7 Jätehuolto 67
6.9.8 Lumenpoisto 67
6.10 Rakennettavuus 67
6.11 Massojen hallinta 68
6.12 Ympäristöhäiriöt 69
6.13 Nimistö 69

6.13.1 Nimistönsuunnittelun periaatteet ... 69
6.13.2 Osakuntaliitoksen aiheuttamat muutokset osoitenimistöön ... 69
6.13.3 Liitosalueen uusien kaupunginosien, osa-alueiden ja piirijakoalueiden nimet ... 70
6.13.4 Metroasemien nimet ... 70
6.13.5 Pääkadun nimi ... 70

7 Suunnitteluvaiheet, päätökset ja vuorovaikutus ... 71

7.1 Yleistä ... 71
7.2 Yleiskaavoitusta edeltävät vaiheet ... 71
7.2.1 Kunnanosaliitos 2008 ... 71
7.2.2 Helsingin alustavat suunnitteluperiaatteet 2008 ... 71
7.2.3 Helsinki-Porvoo kehyssuunnitelma (Hepo) 2009 ... 71
7.2.4 Itämetron ja pikaraitiotien esiselvitykset 2010 ... 72
7.2.5 Rakennemallit 2010 ... 72
7.3 Käynnistämisvaihe ... 73
7.3.1 Sopimus Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatimiseksi ... 73
7.3.2 Viranomaisneuvottelu 13.12.2010 ... 73
7.3.3 Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 3.–28.2.2011 ... 73
7.4 Kaavaluonnosvaihe ... 73
7.4.1 Alustava kaavaluonnos ... 73
7.4.2 Alustava kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto nähtävillä 21.4.–23.5.2011 ... 73
7.4.3 Yleiskaavaluonnoksen vaihtoehdot A - E ... 74
7.4.4 Yleiskaavaluonnoksen käsittely 2012 ... 76
7.5 Kaavaehdotusvaihe ... 76
7.5.1 Yleiskaavaehdotuksen valmistelu ... 76
7.5.2 Yleiskaavaehdotuksen käsittely ... 78
7.6 Hyväksyminen ja vahvistaminen ... 78
7.7 Muu vuorovaikutus ... 79

8 Toteuttaminen ... 81

8.1 Aluerakentamisprojekti kestävän kasvun ja innovaatioiden mahdollistajana ... 81
8.2 Pientalokaupunki ... 81
8.3 Raideliikenne ... 81
8.4. Kaavatalous ... 82
8.4.1. Kustannukset ... 82
8.4.2 Tulot ... 83
8.4.3 Kokonaistalous ... 83
8.5 Laajemmat talousvaikutukset ... 83
8.6 Alueen käyttöönoton kynnyskustannukset ... 83
8.7 Aikataulu ja vaiheistus ... 84
8.8 Massojen hallinnan ohjelmointi ... 85
8.9 Natura 2000 -alueita koskeva seuranta ... 86

9 Vaikutusten arviointi ... 87

9.1 Vaikutukset seutu- ja kaupunkirakenteeseen ... 87
9.1.1 Merkittävimmät seuturakennevaikutukset ... 87
9.1.2 Merkittävimmät yhdyskuntarakennevaikutukset ... 87
9.1.3 Keskeiset jatkosuunnittelusuositukset ja haitallisten vaikutusten lieventämistoimet. 87
9.2 Vaikutukset liikenteeseen ... 88
9.2.1 Merkittävimmät liikennevaikutukset ... 88
9.2.2 Keskeiset jatkosuunnittelusuositukset ja haitallisten vaikutusten lieventämistoimet. 88
9.3 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen ... 88
9.3.1 Merkittävimmät vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen ... 88
9.3.2 Keskeiset jatkosuunnittelusuositukset ja haitallisten vaikutusten lieventämistoimet. 88

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

9.4 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ... 88
9.4.1 Merkittävimmät vaikutukset yhdyskuntatalouteen ... 88
9.4.2 Keskeiset jatkosuunnittelusuositukset ja haitallisten vaikutusten lieventämistoimet. 88
9.5 Vaikutukset ilmastoon ... 89
9.5.1 Merkittävimmät ilmastovaikutukset ... 89
9.5.2 Keskeiset jatkosuunnittelusuositukset ja haitallisten vaikutusten lieventämistoimet. 89
9.6 Vaikutukset maisemaan ja luonnonvaroihin ... 90
9.6.1 Merkittävimmät vaikutukset ... 90
9.6.2 Keskeiset jatkosuunnittelusuositukset ja haitallisten vaikutusten lieventämistoimet. 90
9.7 Vaikutukset maisemakuvaan ja kulttuuriympäristöön ... 90
9.7.1 Merkittävimmät vaikutukset ... 90
9.7.2 Keskeiset jatkosuunnittelusuositukset ja haitallisten vaikutusten lieventämistoimet. 90
9.8 Vaikutukset luontoon ja luonnon monimuotoisuuteen ... 91
9.8.1 Keskeiset muutokset alueen nykytilaan ... 91
9.8.2 Merkittävimmät vaikutukset ... 91
9.8.3 Vaikutukset Natura-alueisiin ... 91
9.8.4 Keskeiset jatkosuunnittelusuositukset ja haitallisten vaikutusten lieventämistoimet. 90
9.9 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ... 92
9.9.1 Merkittävimmät vaikutukset ... 92
9.9.2 Keskeiset jatkosuunnittelusuositukset ja haitallisten vaikutusten lieventämistoimet. 93
9.10 Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen ... 94
9.9.1 Merkittävimmät vaikutukset ... 94
9.9.2 Keskeiset jatkosuunnittelusuositukset ja haitallisten vaikutusten lieventämistoimet. 94
9.11 Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin ... 95
9.11.1 Merkittävimmät vaikutukset ... 96
9.11.2 Keskeiset jatkosuunnittelusuositukset ja haitallisten vaikutusten lieventämistoimet 96
9.12 Yhteenveto arvioiduista vaikutuksista ... 96

10 Yleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ... 97

10.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ... 97
10.2 Suhde maakuntakaavaan ... 103
10.2.1 Aluerakenne ... 103
10.2.2 Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue ... 104
10.2.3 Keskusverkko ... 104
10.2.4 Viherrakenne ... 104
10.2.5 Rannat ... 104
10.2.6 Raiteet ja tiestö ... 105
10.2.7 Kauppa ... 105
10.2.8 Yhteenveto yleiskaavan suhteesta maakuntakaavaan ... 105

11 Liitteet ja muu aineisto ... 106

11.1 Yleiskaavaselostuksen liitteet ... 106
11.2 Yleiskaava-aineistoon kuuluvat erilliset raportit ... 106
11.3 Yleiskaavan valmistelun aikainen aineisto ... 106

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

1a Tiivistelmä

Yleiskaavan keskeinen sisältö

- avaa pääkaupunkiseudulle uuden laajentumissuunnan itään
- mahdollistaa asuntojen rakentamisen n. 70 000 uudelle asukkaalle 2020-2060
- mahdollistaa 15 000 - 30 000 uutta työpaikkaa kaava-alueella
- perustuu tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään (itämetron laajennus)
- tarjoaa kaupunkimaista, pientalovaltaista ja merellistä asuinympäristöä joukkoliikenteen ja palveluiden äärellä
- vastaa erityisesti pientaloasuntojen ja kohtuuhintaisten perheasuntojen kysyntään
- osoittaa mittavia alueita virkistykseen, ulkoiluun ja luonnonsuojeluun

Tausta

Helsingin seutu on kasvanut väestöltään ja merkitykseltään jatkuvasti. Kun kaupunkirakenne on pääkaupunkiseudulla tiivistynyt ja levinnyt yhä laajemmille alueille länteen ja pohjoiseen, idässä kaupunkirakenteen muutokset ovat olleet vähäisiä. Idän suunta on laajuudeltaan ja rakentamispotentiaaliltaan merkittävä koko seudun näkökulmasta.

Helsingin seudun tasapainoisen kehityksen turvaamiseksi valtioneuvosto päätti 28.6.2007 Helsingin aloitteesta liittää Sipoon lounaisosan ja Vantaan ns. Västerkullan kiilan Helsinkiin. Alueet liitettiin Helsinkiin 1.1.2009. Helsingin, Vantaan ja Sipoon kesken hyväksyttiin 24.11.2010 sopimus kuntien yhteisen yleiskaavan laatimisesta alueelle, johon kuuluu Helsingin osalta Östersundomin suurpiiri (n. 26 km²), Vantaan osalta Länsisalmen kaupunginosa, osia Länsimäen, Vaaralan ja Ojangon kaupunginosista (yht. n. 6 km²) sekä Sipoon osalta Majvik ja Granön saari (yht. n. 7 km²).

Suunnittelutilanne

Alueen maakuntakaavaa uudistetaan rinnan yleiskaavan kanssa. Yleiskaava toteuttaa maakuntakaavoituksen tavoitteita. Suunnittelualueella on voimassa useita yleiskaavoja, jotka Östersundomin yhteinen yleiskaava tulee korvaamaan. Suurin osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta.

Nykytilanne

Nykyisin kaava-alue on pääosin maaseutua, joka sijaitsee Helsingin ja Vantaan tiiviin kaupunkirakenteen reunalla. Logistisesti sijainti on erinomainen, valtakunnallisesti tärkeiden liikenneyhteyksien, Porvoonväylän ja Kehä III:n äärellä ja Vuosaaren sataman ja Helsinki-Vantaan lentokentän välissä. Valtaosa nykyisistä n. 6 000 asukkaista asuu Vantaan Länsimäen kerrostaloalueella. Korsnäsissä, Landbossa ja Karhusaaressa on väljästi asemakaavoitettuja pientaloalueita ja Sipoonrannassa Majvikissa on rakenteilla tiiviimpää merenrantakaupunkia. Alueen pohjoispuolella on Sipoonkorven kansallispuisto ja eteläosassa Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura 2000 – alueet. Helsingin alueella Helsingin kaupunki omistaa 48 % maa-alueista (tilanne 14.7.2014). Sipoon ja Vantaan alueella yksityinen maanomistus on vallitsevaa.

Tavoitteet

Yleiskaavalle on asetettu tavoitteita valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa, kuntaliitoksen yhteydessä ja kuntien päätöksissä. Keskeisiä tavoitteita ovat:

- yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
- pääkaupunkiseudun asuntotuotannon mahdollistaminen
- raideliikenteeseen perustuva taajamarakenne
- riittävä väestömäärä metron kannattavuuden ja paikallisen palvelutason varmistamiseksi

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

– monipuolinen asuntotarjonta, painopisteenä kaupunkimainen pientaloasuminen
– Vuosaari - Kehä III - lentokenttä akselin kehittäminen elinkeinotoiminnan alueena
– uusiutuvaan energiaan ja energiatehokkuuteen liittyvien ratkaisujen soveltaminen ja houkuttelevan sijaintipaikan tarjoaminen cleantech-alojen yrityksille
– Sipoonkorven ja Natura 2000 -alueiden arvojen säilyttäminen ja ekologisten käytävien huomioiminen kaupunkirakenteessa
– Gränön kehittäminen monipuoliseksi merellisten toimintojen alueeksi

Tavoitteiden ja alueen ominaispiirteiden pohjalta on muodostunut neljä erityistä suunnitteluteemaa:
– pientalokaupunki, jossa yhdistyy kaupunkimainen, toiminnallisesti ja visuaalisesti monipuolinen ympäristö, pientaloasuminen ja hyvä joukkoliikenteen ja lähipalveluiden palvelutaso
– kestävä liikkumiskulttuuri ja kaupunkimainen liikenneverkko
– uusiutuvat energianlähteet, ekotehokkuus ja cleantech-alojen elinkeinotoiminta
– luonnonsuojelu sekä ekologian ja luonnon erityispiirteiden huomioiminen kaupunkiympäristön suunnittelussa.

Kaavaratkaisu

Yleiskaava avaa laajentumissuunnan itään tehokkaaseen joukkoliikenteeseen perustuvalle kaupunkimaiselle taajamarakenteelle. Östersundomista muodostuu seudulle uusi kaupunginosa keskuksineen. Yleiskaava luo mittavia mahdollisuuksia asumiseen ja elinkeinotoimintaan olemassa olevien liikenteen päävälien ja suunniteltujen raideyhteyksien äärellä. Yleiskaava vahvistaa Kehä III:n ja Porvoonväylän (E18) merkitystä työpaikka-alueena ja luo edellytyksiä Helsinki-Vantaan lentoaseman ja Vuosaaren sataman välisen vyöhykkeen elinkeinotoiminnan kehittämiseen. Alue voidaan liittää olemassa olevaan raideliikenteen verkkoon jatkamalla nykyistä metrolinjaa. Metro tarjoaa mahdollisuuden kytkeä myös Etelä-Sipoon alueita raideliikenteen piiriin.

Yleiskaavassa määritellään rakentamisalueet, niihin liittyvät liikennejärjestelmän perusratkaisut sekä yhtenäisenä säilyvät viheraluekokonaisuudet ja niitä yhdistävät viheryhteydet. Rakentamisalueet muodostavat rannikonsuuntaisen taajamarakenteen, joka rajoittuu pohjoisessa Sipoonkorven kansallispuistoa reunustavaan metsäalueeseen ja etelässä mereen sekä Mustavuoren ja Östersundomin lintuvesien Natura- ja luonnonsuojelualueisiin. Luontoalueita yhdistävät pohjois-eteläsuuntaiset viherkäytävät jakavat taajamarakenteen osiin.

Tehokkain rakentaminen sijoittuu meren ja Porvoonväylän väliselle vyöhykkeelle metroasemien ja Uuden Porvoontien suuntaisen pääkadun yhteyteen. Pääosa tästä ydinalueesta on osoitettu kaupunkipientalovaltaiseksi alueeksi. Kerrostalovaltaiset alueet on sijoitettu metroasemien ja vilkkaimpien katujen yhteyteen. Salmenkalliosta alkaen rakentamisalueet muodostavat Majvikiin saakka varsin yhtenäisen kaupunkikokonaisuuden, joka mahdollistaa jatkuvan korttelirakenteen ja jossa viheralueet toimivat kaupunginosia yhdistävinä puistoina. Korttelirakenne ulottuu meren rantaan Sakarinmäen (Korsnäsin) ja Majvikin alueella. Merelliset huvilakaupunginosat Karhusaari, Ribbingö ja Kantarnäs kytketään metron liityntäliikenteeseen, samoin Porvoonväylän pohjoispuolella sijaitsevat pientalovaltaiset kaupunginosat Landbo ja Puroniitty.

Tavoitteena on monikeskuksinen kaupunkirakenne ja palveluiden tasapainoinen sijoittuminen koko kaava-alueelle. Keskustatoimintojen alueet on merkitty metroasemien yhteyteen, ja keskusverkkoa täydentävät pienemmät paikalliskeskukset. Seudullisesti merkittävä keskus on Sakarinmäki. Liikenteen solmukohtana ja tyopaikka-alueena myös Länsisalmi on merkittävä.

Taajamarakenne perustuu joukkoliikennejärjestelmään, jonka rungon muodostaa metrorata Mellunmäestä Majvikiin ja siihen liittyvät syöttöbussilinjat. Kaavassa on varauduttu myös pikaraitioteihin Kehä III:n ja Itäkeskuksen suuntaan. Yleiskaavaan on merkitty kaupunkirakenteen kannalta merkittävät kadut, jotka yhdistävät keskuksia ja osa-alueita. Tavoitteena on verkkomainen rakenne, jossa kävely, pyöräily ja joukkoliikenne tarjoavat kattavan liikkumisen palveluverkon.

Kaava-alueen viheralueverkosto muodostuu laajoista yhtenäisistä viheralueista ja niitä yhdistävistä kapeammista purolaaksoista. Tärkein etelä-pohjoissuuntainen yhteys kulkee Sipoonkorvesta Länsisalmen, Kasabergetin ja Labbackan kautta Vuosaareen. Sipoonkorven metsäalue jatkuu Porvoonväylälle asti laajoina vihersormina ja Porvoonväylältä edelleen purolaaksoja pitkin mereen saakka. Viherrakenne muodostuu kaavassa osoitettujen viheralueiden lisäksi rakentamisalueiden sisäisistä pienemmistä viher- ja virkistysalueista. Granön saari mahdollistaa laajamittaisen merellisten vapaa-ajan toimintojen kehittämisen.

Alueen yhdyskuntatekninen huolto on rakennettava pääosin uudelleen ja yhdyskuntateknisen huollon verkostojen liittäminen olemassa oleviin verkostoihin edellyttää tavanomaista enemmän järjestelyjä.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 44,5 km², josta maa-aluetta on n. 37,0 km². Rakentamisalueita kaavaehdotuksessa on noin 20,4 km2, viheralueita 12,0 km² ja luonnonsuojelualueita 5,0 km².

Kokonaiskerrosalaksi on arvioitu n. 6 700 000 k-m², josta asumista on 4 670 000 k-m². Asuinkerrosalaa on kerrostaloissa n. 29%, kaupunkipientaloissa 43% ja pientaloissa 28%.

Asukasmääräksi on arvioitu n. 70 000 tai 100 000 uutta asukasta riippuen asumisväljyyden kehityksestä. Kaavataloudelliset laskelmat perustuvat 70 000 asukkaaseen. Maapinta-alaan suhteutettuna asukastiheys on pienempi kuin esim. Vuosaaressa.

Työpaikkamääräksi on arvioitu 15 000 - 30 000 uutta työpaikkaa. 15 000 vastaa Helsingin itäisen suurpiirin työpaikkamäärää 22 työpaikkaa / 100 asukasta. Pääkaupunkiseudun asuntovaltaisten esikaupunkialueiden keskimääräinen työpaikkamäärä on 40 työpaikkaa / 100 asukasta eli 28 000 työpaikkaa 70 000 asukasta kohti.

Kaavatalous

Uuden kaupunkirakenteen toteuttaminen pääosin rakentamattomaan ympäristöön edellyttää merkittäviä investointeja perusinfrastruktuuriin. Kaava-alueen toteuttaminen ja täten myös sen kustan-

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

nukset jakautuvat usealle vuosikymmenelle, mutta eri osa-alueiden käyttöönoton edellytyksenä on oleellisia etupainotteisia kynnysinvestointeja. Kuntien perusinvestointien kustannuksiksi on arvioitu noin 1,9 miljardia euroa, eli noin 300 €/k-m^2. Erillisinvestoinneista aiheutuu lisäksi noin 0,7 miljardin euron kokonaiskustannukset, eli noin 100 €/k-m^2. Erillisinvestoinneista suurin on metro, jonka kustannuksista kuntien osuudeksi on arvioitu 450 M€. Kokonaiskustannuksia voidaan pitää kohtuullisina verraten yleiseen kustannustasoon pääkaupunkiseudulla.

Maankäytöstä saataviksi tuloiksi on arvioitu noin 1,8 - 1,9 miljardia euroa, jolloin maanarvon noususta kunnille saatavilla tuloilla pystytään kattamaan ainoastaan perusinvestoinnit ja erillisinvestoinnit tulee rahoittaa muilla keinoilla. Tämä johtuu pääosin poikkeuksellisen suuresta yksityisestä maanomistuksesta ja pääosin uutena rakennettavasta infrastruktuurista.

Alueen rakentamisen kokonaisinvestoinneiksi on arvioitu noin 16 miljardia euroa, joka jakaantuu eri osapuolille koko alueen rakentumisen ajalle. Merkittävin osa kokonaisinvestoinnista muodostuu alueen asuntorakentamisesta. Arvonlisäystä alueen rakentaminen tuottaa noin 10 miljardia euroa, josta pääosa kohdistuu kaava-alueen kuntien talouteen. Arvonlisäyksellä voidaan arvioida likimain bruttokansantuotteen kasvua.

Toteuttaminen

Östersundomin alueen koko ja tuleva asukasmäärä vastaa keskisuuren suomalaisen kaupungin kokoisen uuden yhdyskunnan rakentamista. Rakentaminen kestää vuosikymmeniä, ja sen aikana tullaan näkemään vaihtelevia rakentamistarpeita, talouden syklejä ja suunnitteluideologioita. Yleiskaavalta edellytetään kykyä joustaa tulevaisuudessa eteen tulevien tarpeiden mukaan.

Taajama-alueiden rakentaminen on sidottu kaavamääräyksellä raideliikenteeseen perustuvan joukkoliikennejärjestelmän toteuttamiseen. Yleiskaavan alustava toteutusohjelma perustuu siihen, että Itämetro toteutetaan kerralla Majvikiin asti em. aikajakson alussa 2026-2030. Ennen uutta raideliikennejärjestelmää alueella voidaan toteuttaa vain vähäistä nykyiseen infrastruktuuriin perustuvaa täydennysrakentamista. Metron rakentaminen mahdollistaa aluerakentamisen aloittamisen samanaikaisesti Länsisalmessa, Salmenkalliossa, Östersundomissa, Sakarinmäessä ja Majvikissa. Rakentaminen keskittyy aluksi metroasemien ja pääkadun yhteyteen. Rakentaminen etenee vähitellen metron liityntäliikenteen piirissä oleville alueille kuten Landbo ja Puroniitty. Pääosa kaavavarannosta voisi olla rakennettu vuoteen 2060 mennessä.

Vaikutukset

Yleiskaavan toteuttamisella on merkittäviä myönteisiä vaikutuksia ennen kaikkea seutu- ja yhdyskuntarakenteeseen, pääkaupunkiseudun asuntotarjontaan, työllisyyteen ja elinkeinoelämän mahdollisuuksiin. Kaavalla on suuria nykytilannetta muuttavia vaikutuksia luontoon, maisemaan ja nykyisten asukkaiden oloihin. Osa näistä vaikutuksista on merkittäviä ja kielteisiä. Osaa kielteisistä vaikutuksista pystytään jatkosuunnittelussa suunnitteluratkaisuin lieventämään tai poistamaan.

Natura-alueen luontoarvoille aiheutuu välillisiä vaikutuksia siinä määrin, että merkittävän haitan kynnys ylittyy linnuston osalta (pyy, kehrääjä ja ruisrääkkä). Merkittävän haitan lieventämiseksi mm. Salmenkallion taajama-alueita tulisi supistaa huomattavasti. Suunnittelu- ja arviointiprosessin aikana rakentamismahdollisuuksia on jo vähennetty huomattavasti. Mikäli rakentamisalueita pienennettäisiin edelleen, yleiskaava ei enää vastaisi suunnittelun pohjaksi hyväksyttyä luonnosvaihtoehtoa eikä niitä yleisiä päämääriä, joita Östersundomin kaupunkirakenteelle ja koko hankkeelle on asetettu aiemmissa päätöksentekovaiheissa mm. seudullisin perustein.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Ennen yleiskaavatyön käynnistämistä alueen suunnittelua pohjustettiin Helsinki-Porvoo kehyssuunnitelmalla (2009), Itämetron ja pikaraitiotien esiselvityksillä (2010) sekä suunnittelualueen rakennemallityöllä (2010).

Helsingin, Vantaan ja Sipoon kesken hyväksyttiin 24.11.2010 sopimus yhteisen yleiskaavan laatimisesta ja siihen liittyvästä suunnittelu-, käsittely- ja päätöksentekojärjestelmästä sekä kustannusten jakamisesta.

Yleiskaavan vireilletulosta ilmoitettiin 1.2.2011 päivätyllä kirjeellä, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.–28.2.2011.

Alustava kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 21.4.–23.5.2011.

Alustavan yleiskaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laadittiin viisi erilaista kaavaluonnosvaihtoehtoa. Kuntien puollettua esitystä Östersundom -toimikunta päätti 7.5.2012, että Östersundomin yhteistä yleiskaavaehdotusta valmistellaan yleiskaavaluonnoksen 9.2.2012 päivätyn vaihtoehdon B pohjalta.

1b Sammandrag

Generalplanens centrala innehåll

- öppnar en ny utvidgningsriktning för huvudstadsregionen österut
- möjliggör byggande av bostäder för cirka 70 000 nya invånare 2020–2060
- möjliggör 15 000–30 000 nya arbetsplatser på generalplaneområdet
- grundar sig på ett effektivt kollektivtrafiksystem (utbyggnad av östmetron)
- erbjuder en urban, småhusdominerad och marin boendemiljö nära kollektivtrafiken och tjänsterna
- svarar speciellt mot efterfrågan på småhusbostäder och förmånliga familjebostäder
- anvisar omfattande områden för rekreation, friluftsliv och naturskydd

Bakgrund

Helsingforsregionens befolkningsantal och betydelse har vuxit ständigt. Medan huvudstadsregionens stadsstruktur har förtätats och utvidgats över allt större områden västerut och norrut, har förändringarna i den östliga stadsstrukturen varit små. Den östliga riktningen har stor betydelse för hela regionen både på grund av sin omfattning och sin byggnadspotential.

För att trygga en balanserad utveckling av Helsingforsregionen beslöt statsrådet den 28 juni 2007 på initiativ av Helsingfors att inkorporera den sydvästliga delen av Sibbo och den så kallade Västerkullakilen i Vanda till Helsingfors. Områdena inkorporerades till Helsingfors den 1 januari 2009. Helsingfors, Vanda och Sibbo godkände den 24 november 2010 avtalet om att upprätta en gemensam generalplan för ett område som för Helsingfors del inkluderar Östersundoms stordistrikt (cirka 26 km²), för Vandas del stadsdelen Västersundom, delar av stadsdelarna Västerkulla, Fagersta och Gjutan (totalt cirka 6 km²) samt för Sibbos del Majvik och holmen Granö (totalt cirka 7 km²).

Planeringssituationen

Områdets landskapsplan förnyas parallellt med generalplanen. Generalplanen förverkligar landskapsplaneringens mål. För planeringsområdet finns flera giltiga generalplaner som generalplanen för Östersundom kommer att ersätta. Största delen av planeringsområdet saknar detaljplan.

Nuvarande situation

Det nuvarande planeringsområdet består i huvudsak av landsbygd i kanten av den täta stadsstrukturen i Helsingfors och Vanda. Området har ett logistiskt sett utmärkt läge i närheten av de nationellt viktiga trafikförbindelserna, Borgåleden och Ring III, samt mellan Nordsjö hamn och Helsingfors-Vanda flygfält. Majoriteten av de nuvarande cirka 6 000 invånarna bor på Västerkulla höghusområde. I Korsnäs, Landbo och Björnsö finns detaljplanerade småhusområden med en gles struktur och i Majvik i Sibbostranden byggs en tätare havsnära strandstad. Norr om området finns Sibbo storskogs naturpark och i södra delen Natura 2000-områdena Svartbergslunden och Östersundoms fågelvatten. På Helsingfors område äger Helsingfors stad 48 procent av markområdena (per den 14 juli 2014). I Sibbo och Vanda är markerna mest privatägda.

Målsättningar

Mål för generalplanen har ställts i riksomfattande målsättningar för områdesanvändning, i samband med kommunsammanslagningen och i kommunernas beslut. Centrala mål är:

- att förenhetliga samhällsstrukturen
- att möjliggöra bostadsproduktion i huvudstadsregionen
- en tätortsstruktur som baserar sig på spårbunden trafik
- ett tillräckligt invånarantal för att säkerställa metrons lönsamhet och den

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

lokala servicenivån
- ett mångsidigt bostadsutbud med betoning på urbant småhusboende
- att utveckla axeln Nordsjö – Ring III – flygfältet som ett område för näringsidkande
- att tillämpa lösningar som anknyter till förnybar energi och energieffektivitet och att erbjuda ett attraktivt läge för företag inom cleantechbranschen
- att bevara Sibbo storskogs och Natura 2000-områdenas värden och beakta ekologiska korridorer i stadsstrukturen
- att utveckla Granö som ett område för mångsidiga marina funktioner

På basis av målsättningarna och områdets särdrag har fyra speciella planeringsteman utformats:
- en småhusstad, där en urban, funktionellt och visuellt mångsidig miljö, småhusboende och en god nivå av kollektivtrafik och närservice förenas
- en hållbar mobilitetskultur och ett urbant trafiknätverk
- förnybara energikällor, ekoeffektivitet och näringsverksamhet inom cleantechbranscher
- beaktande av naturskydd samt ekologins och naturens särdrag vid planeringen av stadsmiljön

Planlösning

Generalplanen öppnar en östlig utvidgningsriktning för en stadslik tätortsstruktur som baserar sig på en effektiv kollektivtrafik. Östersundom bildar en ny stadsdel med stadsdelscentra i regionen. Generalplanen möjliggör vida möjligheter för boende och näringsidkande invid befintliga huvudtrafikleder och planerade spårvägsförbindelser. Generalplanen förstärker betydelsen av Ring III och Borgåleden (E18) som arbetsplatsområde och skapar förutsättningar att utveckla näringsidkandet i zonen mellan Helsingfors-Vanda flygfält och Nordsjö hamn. Området kan anslutas till det befintliga spårvägsnätet genom att förlänga den nuvarande metrolinjen. Metron erbjuder även möjlighet att ansluta områden i södra Sibbo till spårvägstrafiken.

I generalplanen definieras byggnadsområdena, grundlösningarna för trafiksystemet i anslutning till dessa samt de grönområdeshelheter som förblir enhetliga och de grönförbindelser som förenar dessa. Byggnadsområdena bildar en tätortsstruktur som sträcker sig i linje med kusten och angränsar i norr till ett skogsområde som kantar Sibbo storskog och i söder till havet samt till Svartbergets och Östersundoms fågelvattens Natura- och naturskyddsområden. De nord-sydliga grönkorridorerna som förenar naturområdena delar upp tätortsstrukturen.

Byggandet är som effektivast i en zon mellan havet och Borgåleden i anslutning till metrostationerna och huvudgatan som löper parallellt med Nya Borgåvägen. Huvuddelen av detta kärnområde har anvisats som ett område som domineras av stadssmåhus Områden som domineras av höghus har placerats i närheten av metrostationer och de livligare gatorna. Från Sundberg och fram till Majvik bildar byggnadsområdena en mycket enhetlig stadshelhet som möjliggör en kontinuerlig kvartersstruktur och där grönområdena utgör parker som binder samman stadsdelarna. Kvartersstrukturen sträcker sig till havsstranden i Zachrisbacken (Korsnäs) och Majvik. De marina villastadsdelarna Björnsö, Ribbingö och Kantarnäs kopplas till metrons anslutningstrafik, likaså de småhusintensiva stadsdelarna Landbo och Bäckängen norr om Borgåleden.

Målet är en stadsstruktur med flera centra och en jämn fördelning av servicen över hela planområdet. Områdena för centrumfunktioner har anvisats till närheten av metrostationerna och centrumnätverket kompletteras av mindre lokalcentra. Zachrisbacken är ett regionalt betydande centrum. Också Västersundom är viktigt som en trafikknutpunkt och ett arbetsplatsområde.

Tätortsstrukturen bygger på ett kollektivtrafiksystem, vars stomme utgörs av metrobanan från Mellungsbacka till Majvik och anslutande matarbusslinjer. De för stadsstrukturen viktiga gatorna, som förenar centra och delområden, har antecknats i generalplanen. Målet är en nätformig struktur, där gångtrafik, cykling och kollektivtrafik erbjuder ett täckande servicenät för trafiken.

Planområdets grönområdesnätverk utgörs av stora enhetliga grönområden och smalare bäckdalar som binder dem samman. Den viktigaste nord-sydliga förbindelsen går från Sibbo storskog via Västersundom, Kasaberget och Labbacka till Nordsjö. Sibbo storskogs skogsområde fortsätter ända till Borgåleden som stora gröna fingrar och vidare från Borgåleden längs med bäckdalar till havet. Förutom de i planen anvisade grönområdena utgörs grönstrukturerna av mindre grön- och rekreationsområden inom byggnadsområdena. Holmen Granö möjliggör ett omfattande utvecklande av marina fritidsaktiviteter.

Områdets samhällstekniska service måste i huvudsak byggas på nytt och anslutningen av samhällstekniska nätverk till befintliga nätverk förutsätter mer arrangemang är normalt.

Dimensionering

Planeringsområdets yta är 44,5 km², varav 37,0 km² är markområden. I planförslaget utgör ca 20,4 km² byggnadsområden, 12,0 km² grönområden och 5,0 km² naturskyddsområden.

Den totala våningsytan beräknas till ca 6 700 000 vånings-m², varav 4 670 000 vånings-m² är bostadsyta. Av våningsytan är cirka 29 procent i höghus, 43 procent i stadssmåhus och 28 procent i småhus.

Invånarantalet uppskattas till ca 70

000 eller 100 000 nya invånare beroende på hur boendetätheten utvecklas. De planekonomiska beräkningarna baserar sig på 70 000 invånare. I proportion till markarealen är boendetätheten mindre än i till exempel Nordsjö.

Antalet nya arbetsplatser har uppskattats till 15 000–30 000. 15 000 motsvarar antalet arbetsplatser i östliga Helsingfors stordistrikt, vilket är 22 arbetsplatser per 100 invånare. Det genomsnittliga antalet arbetsplatser i huvudstadsregionens bostadsdominerade förortsområden är 40 arbetsplatser per 100 invånare, det vill säga 28 000 arbetsplatser per 70 000 invånare.

Planekonomi

Förverkligande av en ny stadsstruktur i en huvudsakligen obebyggd miljö förutsätter betydande investeringar i basinfrastrukturen. Förverkligandet av planområdet och därmed även kostnaderna för detta fördelar sig på flera årtionden, men ibruktagandet av olika delområden förutsätter signifikanta tröskelinvesteringar som i huvudsak blir aktuella på förhand. Kostnaderna för kommunernas grundinvesteringar uppskattas till cirka 1,9 miljarder euro, det vill säga 300 euro/vånings-m². Enskilda investeringar orsakar dessutom en totalkostnad om cirka 0,7 miljard euro, det vill säga cirka 100 euro/vånings-m². Den största enskilda investeringen är metron, för vilken kommunernas andel uppskattas till 450 miljoner euro. Totalkostnaderna kan anses rimliga jämfört med den allmänna kostnadsnivån i huvudstadsregionen.

Inkomsterna från markanvändning uppskattas till cirka 1,8–1,9 miljarder euro, varvid kommunernas inkomster från markvärdets stegring endast räcker till att täcka grundinvesteringarna. De enskilda investeringarna bör finansieras med andra medel. Detta beror främst på den exceptionellt höga andelen av privat markägande och delvis på infrastrukturen som i huvudsak ska byggas från grunden.

Totalinvesteringarna i byggandet av området beräknas uppgå till cirka 16 miljarder euro, vilket fördelas på olika parter under hela byggnadstiden. Den största delen av totalinvesteringen utgörs av bostadsbyggande. Områdets byggande medför en värdestegring om cirka 10 miljarder euro, varav huvuddelen riktas till ekonomin av kommunerna i planområdet. Värdestegringen kan uppskattas ungefär till bruttonationalproduktens tillväxt.

Förverkligande

Storleken av och invånarantalet på Östersundoms område motsvarar byggandet av ett nytt samhälle i storlek av en medelstor finländsk stad. Byggandet pågår flera årtionden, och under den tiden kommer vi att se varierande byggnadsbehov, ekonomiska cykler och planeringsideologier. Därför måste generalplanen kunna anpassa sig efter framtida behov.

Byggandet av tätorterna har genom ett planbeslut bundits till genomförandet av ett kollektivtrafiksystem som baserar sig på spårvägstrafik. Generalplanens preliminära verkställighetsprogram baserar sig på att östmetron byggs på en och samma gång ända till Majvik i början av den ovan nämnda tidsperioden, 2026–2030. Innan det finns ett nytt spårvägssystem i området är endast smärre kompletteringsbyggande utgående från den nuvarande infrastrukturen möjlig. Metrobygget gör det samtidigt möjligt att påbörja områdesbyggandet i Västersundom, Sundberg, Östersundom, Zachrisbacken och Majvik. I början koncentrerar sig byggandet till områden invid metrostationerna och huvudgatan. Så småningom framskrider byggandet till områden som omfattas av metrons matartrafik, till exempel Landbo och Bäckängen. Huvuddelen av planreserveringen skulle kunna vara färdigbyggd till år 2060.

Konsekvenser

Förverkligandet av generalplanen har betydande positiva effekter framför allt på region- och samhällsstrukturen, huvudstadsregionens bostadsutbud, sysselsättningen och näringslivets möjligheter. Generalplanen påverkar i hög grad den aktuella situationen i naturen och landskapet samt de nuvarande invånarnas förhållanden. En del av dessa effekter är stora och negativa. En del av de negativa effekterna kan mildras eller undanröjas genom planeringslösningar under den fortsatta planeringen.

Naturaområdets naturvärden påverkas indirekt till den grad, att tröskeln för betydande skada överskrids för fågelbeståndet (järpe, nattskärra och kornknarr). För att mildra betydande skada borde bland annat tätortsområdena i Sundberg inskränkas betydligt. Under planerings- och evalueringsprocessen har byggmöjligheterna redan avsevärt minskats. Om byggnadsområdena skulle inskränkas ytterligare, skulle generalplanen inte längre motsvara det utkastalternativ som godkänts till grund för planeringen eller de allmänna mål som bland annat på regionala grunder satts upp för Östersundoms stadsstruktur och för hela projektet i tidigare beslutsskeden.

Planerings- och behandlingsskeden

Innan arbetet med generalplanen inleddes förbereddes områdets planering med ramplanen Helsingfors-Borgå (2009), förhandsutredningar gällande östmetron och en snabbspårväg (2010) samt med planeringsområdets strukturmodellsarbete (2010).

Den 24 november 2010 ingicks ett avtal mellan Helsingfors, Vanda och Sibbo om upprättande av en gemensam generalplan samt ett hithörande planerings-, behandlings- och beslutssystem samt om att dela kostnaderna.

Generalplanens anhängiggörande meddelades i ett brev daterat den 1 februari 2011, och delaktighets- och evalueringsplanen fanns till påseende den 3–28 februari 2011

Det preliminära planutkastet och övrigt förberedelsematerial fanns till påseende den 21 april – 23 maj 2011.

På basis av det preliminära planutkastet och responsen på det utarbetades fem alternativa planutkast. Efter att kommunerna förordat förslaget, beslöt Östersundomkommittén den 7 maj 2012 att förslaget till den gemensamma generalplanen för Östersundom ska beredas utifrån alternativ B i utkastet till generalplan, daterat den 9 februari 2012.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

2 Tausta

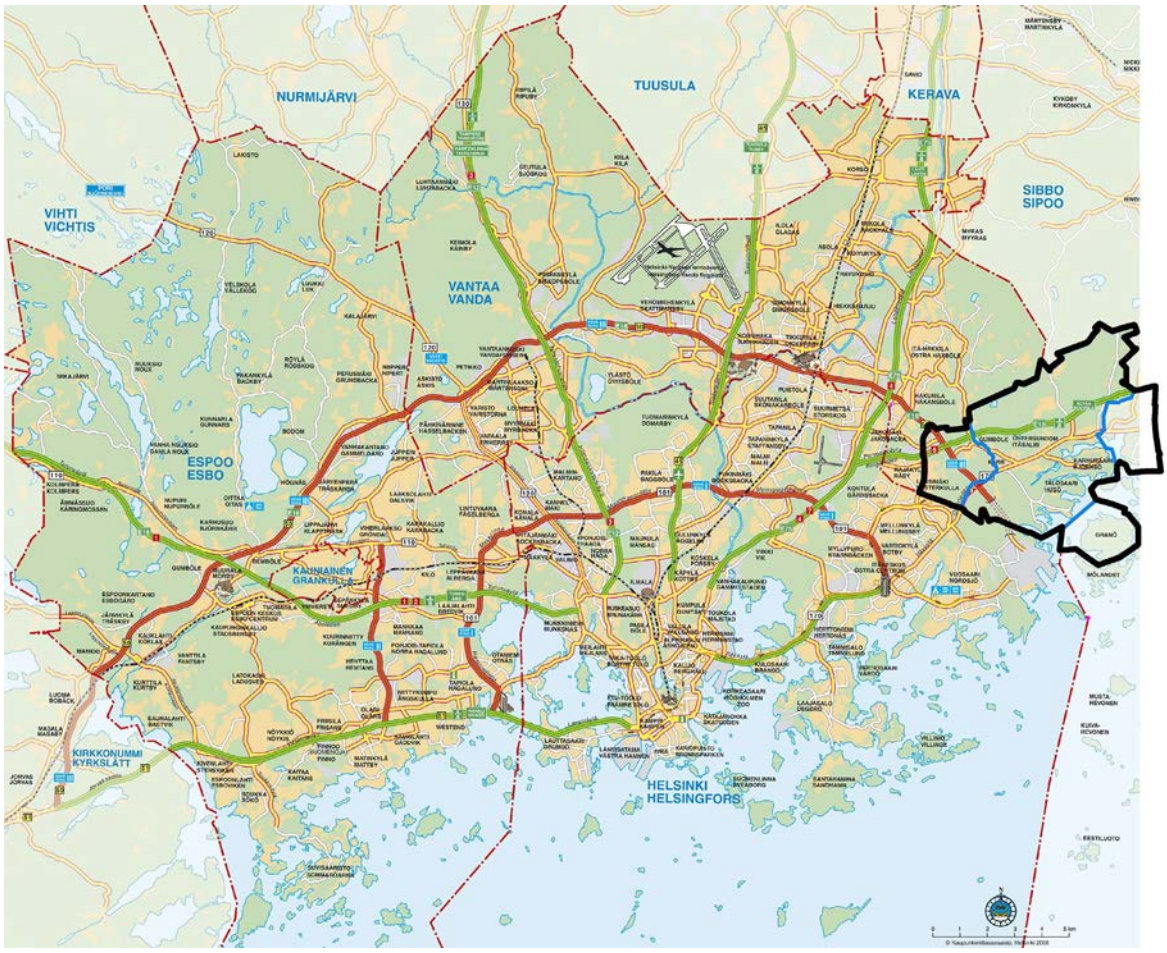
Helsingin seutu on kasvanut väestöltään ja merkitykseltään jatkuvasti. Kun kaupunkirakenne on pääkaupunkiseudulla tiivistynyt ja levinnyt yhä laajemmille alueille Helsingin seudun länsi- ja pohjoisosiin, idässä Östersundomin alueella ja Helsinki-Porvoo -välillä kaupunkirakenteen muutokset ovat olleet koko seutuun suhteutettuna vähäisiä. Alue on laajuudeltaan ja rakentamispotentiaaliltaan merkittävä koko seudun näkökulmasta.

Pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen laajeneminen itään edellyttää seudullista yhteistyötä maankäytön ja liikenteen ratkaisujen yhteensovittamiseksi. Idänsuunnan kasvupaineiden helpottamiseksi valtioneuvosto päätti 28.6.2007 liittää Sipoon lounaisosan ja Vantaan ns. Västerkullan kiilan Helsinkiin. Alue liitettiin Helsinkiin 1.1.2009. Aloite kuntaliitokseen tuli Helsingin taholta.

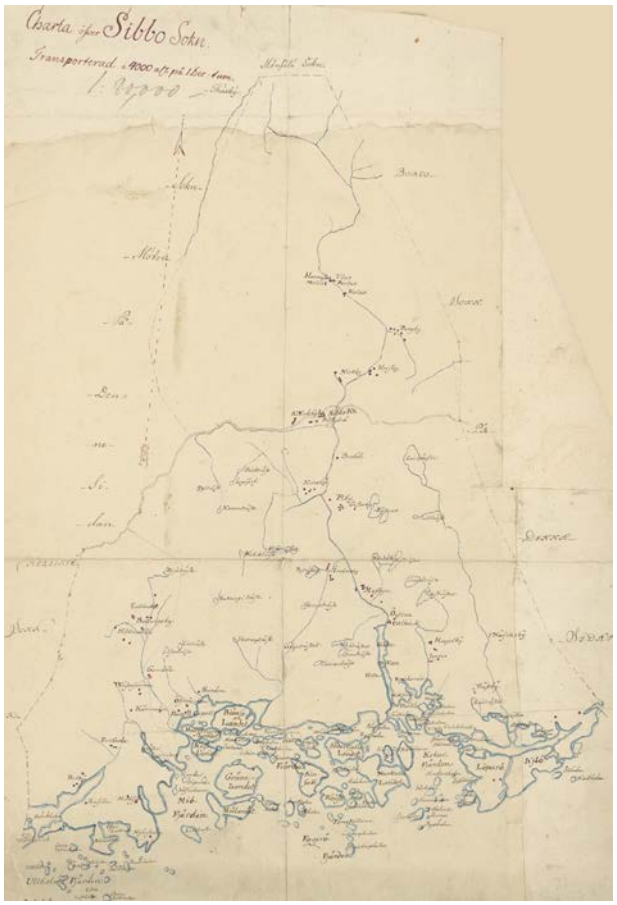
Alueliitos on muuttanut suunnittelutavoitteita Helsingin itäpuolella. Tätä kuvastaa osaltaan Sipoon uusi yleiskaava. Sipoo on uuteen kasvustrategiaansa perustuen käynnistänyt muun muassa Sibbesborgin kestävän yhdyskunnan suunnittelun. Vantaa on saamassa myös uuden kehittämiskohteen kaupungin kaakkoiskulmalla. Metroverkon laajentaminen on saanut uuden realistisen painopistealueen.

Östersundomin alueeksi kutsutaan tässä yleiskaavaselostuksessa kokonaisuutta, jossa on osia Helsingistä, Vantaasta ja Sipoosta. Näiden kuntien valtuustot päättivät vuoden 2010 lopulla, että Östersundomin alueelle laaditaan oikeusvaikutteinen maankäyttö- ja rakennuslain 46 §:n tarkoittama kuntien yhteinen yleiskaava.

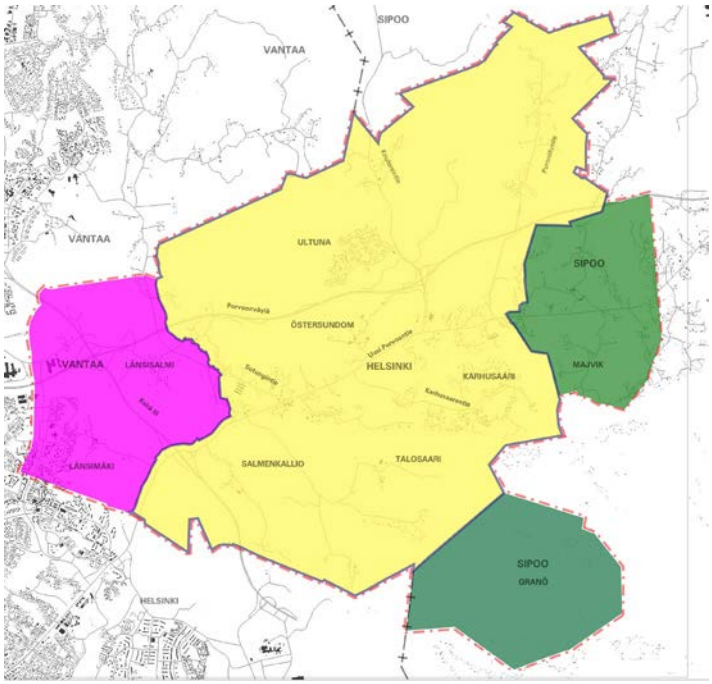
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §



Kuva 1. Sijainti pk-seudun rakenteessa.
(© Helsingin kaupunkimittausosasto,2013; KSV)



Kuva 2. Ote Charta öfver Sibbo Sokn 1750.



Kuva 3. Kaava-alueen jakautuminen Helsingin, Sipoon ja Vantaan alueille.

3 Alueen kuvaus

3.1 Yleiskuvaus

Östersundomin yleiskaava-alue sijaitsee pääkaupunkiseudun aluerakenteen itäreunassa, valtakunnallisesti tärkeiden liikenneyhteyksien äärellä. Alue tarjoaa Helsingin seudulle strategisesti tärkeän kasvusuunnan itään.

Nykyisin kaava-alue on pääosin maaseutua, joka sijaitsee Helsingin ja Vantaan tiiviin kaupunkirakenteen reunalla. Logistisesti sijainti on erinomainen, valtakunnallisesti tärkeiden liikenneyhteyksien, Porvoonväylän ja Kehä III:n äärellä ja Vuosaaren sataman ja Helsinki-Vantaan lentokentän välissä. Valtaosa nykyisistä n. 6 000 asukkaista asuu Vantaan Länsimäen kerrostaloalueella. Korsnäsissä, Landbossa ja Karhusaaressa on väljästi asemakaavoitettuja pientaloalueita ja Sipoonrannassa Majvikissa on rakenteilla tiiviimpää merenrantakaupunkia. Alueen pohjoispuolella on Sipoonkorven kansallispuisto ja eteläosassa Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura 2000 – alueet.

Suunnittelualue käsittää Helsingin osalta Östersundomin suurpiirin, Vantaan osalta Länsisalmen kaupunginosan, osia Länsimäen, Vaaralan ja Ojangon kaupunginosista sekä Sipoon osalta Granön saaren ja Majvikin alueen. Granö kuuluu kokonaisuudessaan Granön kylään ja Majvik Östersundomin kylään ja pieneltä osin Immersbyn kylään. Helsingissä Östersundomin suurpiiriin kuuluvat Ultunan, Östersundomin, Karhusaaren, Talosaaren ja Salmenkallion kaupunginosat.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 45 km2, josta kuuluu Helsinkiin 30 km2, Vantaaseen 6 km2 ja Sipooseen 9 km2 (Granö 5 km2 ja Majvik 4 km2). Pinta-alasta noin 5,7 km2 on vesialuetta ja lisäksi n. 1,8 km2 on n. +0-tasossa olevaa vetistä ruovikkoa. Östersundomin suurpiirin maapinta-ala on n. 12 % Helsingin kaupungin pinta-alasta.

3.2 Historia

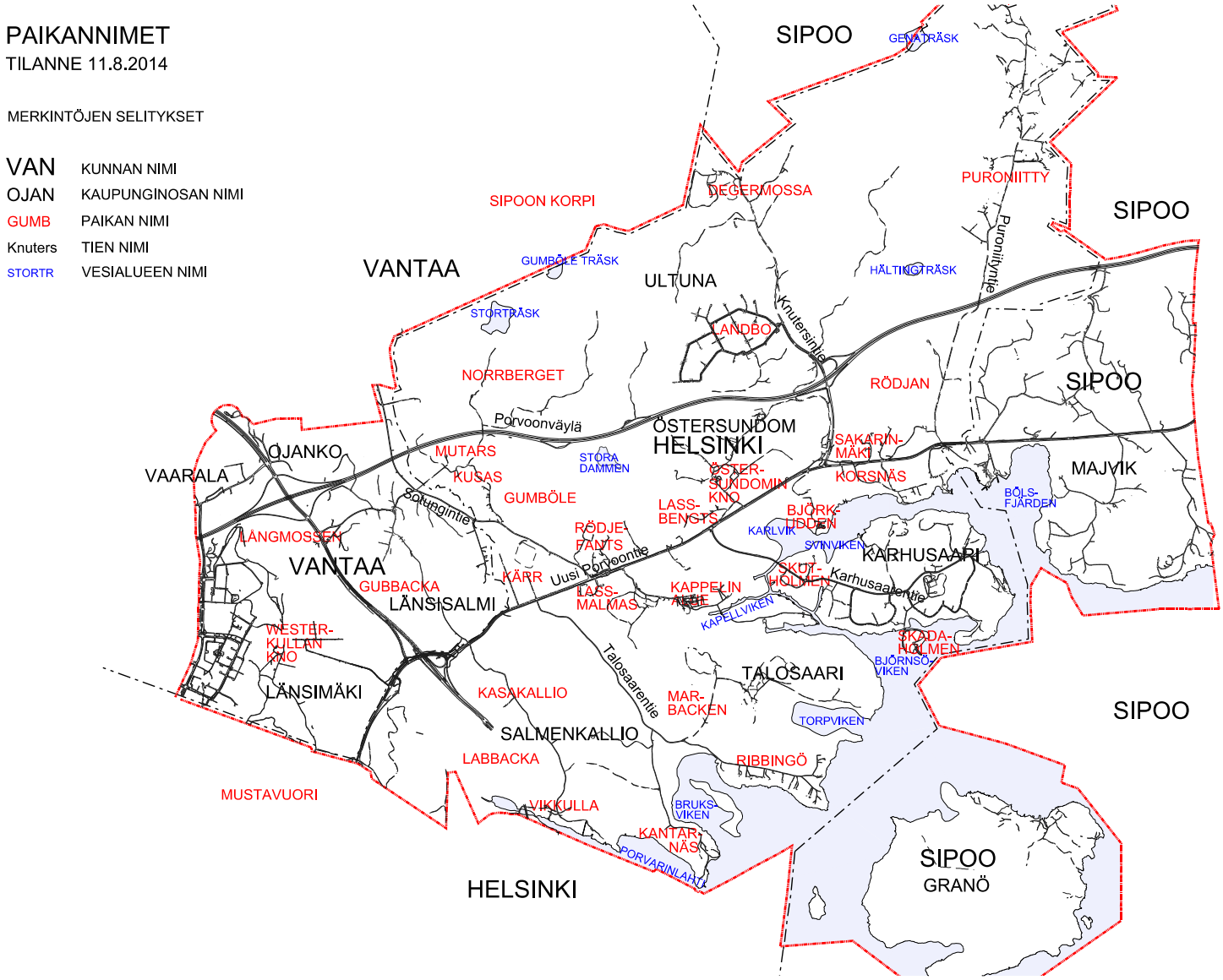
Suunnittelualue on ollut asuttua jo varhain. Varhaisimmat merkit ihmistoiminnasta löytyvät rannan läheisyydestä ja saarilta. Pronssikautisia hautaröykkiöitä (1300 - 500 eaa.) on löytynyt Storörsbottnetin läheisyydestä sekä Kasabergetiltä kohdilta, joilta on ollut hyvä näköyhteys merelle.

Maanviljelyn alkua on ajoitettu viikinkiajan alkuun (750 - 850 jaa.), jolta ajalta löytyy merkkejä vakituisesta asutuksesta, peltoviljelystä ja laidunnuksesta. Itä-Uusimaa oli vielä 1200-luvun alussakin melko asumaton. Luultavasti hämäläisperäinen väestö harjoitti kaskiviljelyä ja asettui sen vuoksi Sipoon metsäisille seuduille. 1200-luvun lopulla ja 1300-luvulla itäiselle Uudellemaalle rannikon tuntumaan asettui useita ruotsalaisia asutusryhmiä. Vuodelta 1347 on tiedossa määräys, jonka mukaan kalastusoikeus siirrettiin hämäläisiltä uusille tulokkaille, rannikon ruotsalaisille. Samoihin aikoihin maakuntaan muutettiin jossain määrin myös Virosta.

Keskiaikaisesta Porvoon kaupungista lohkaistiin uusia asutus- ja hallintokeskuksia (pitäjiä), kuten Sipoo, Helsingin pitäjä, Pernaja ja Pyhtää. Sipoon kirkkopitäjän perustamisajankohdasta ei ole tarkkaa tietoa. itsenäinen seurakunta Sipoo oli jo 1300-luvun jälkipuolella. Sipoon keskiaikaiseen kirkkopitäjään kuuluivat myös Helsingin pitäjä, Tuusula ja osia Nurmijärvestä. Nikkilän Sipoon kirkko oli östersundomilaisten kirkko 1600-luvun lopulle asti, jolloin östersundomilaiset rakensivat oman pienen kappelinsa. Turku-Viipuri -maantie (Suuri rantatie, Kuninkaantie) on ollut eteläranikkoa yhdistävä päätie, joka jo keskiajalla kulki Sipoon pitäjän halki. Husö on alueen ensimmäinen tunnettu tila, joka mainitaan jo 1300-luvulta.

Vuonna 1550 perustettu Helsinki vaikutti merkittävästi Sipooseen. 1600-luvulla Sipoolaiset kävivät vilkasta kauppaa Helsingin kanssa. Östersundomin

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §



Kuva 4: Osa-alueet ja paikannimet.

ja Westerkullan kartanot muodostettiin. Vuonna 1748 alkaneet Suomenlinnan linnoitustyöt vaikuttivat Helsingin ja sen naapuripitäjien talouskasvuun. Maataloustuotteiden, polttopuun ja rakennusmateriaalien kysyntä kasvoi ja pitäjiin perustettiin tehdaslaitoksia, jotka myivät tuotteensa Suomenlinnaan. Sipooseen ja Helsingin pitäjään perustettiin mm. kalkki- ja tiilitehtaita. Helsingin pääkaupunkiasema kasvatti kaupunkia ja uudisrakentaminen paransi ympäröivien maaseutualueiden toimeentuloa. Sipoon ja Helsingin pitäjän sijainti lähellä Helsinkiä houkutteli kaupungin porvareita ja virkamiehiä ostamaan tiloja ja kartanoita ja kaupunkilaisten kiinteistökaupat yleistyivätkin 1700-luvun puolivälissä. Kruunu antoi samoihin aikoihin talonpojille luvan jakaa tiloja, jolloin syntyi uusia talouksia. Myös kalastajatorppien perustaminen Sipoon saaristoon 1700-luvun loppupuolelta alkaen kasvatti väkilukua.

Kaupunkilaiset löysivät Sipoon saariston kesänviettopaikakseen 1800-luvun jälkipuolella. Huviloita rakennettiin herrasväelle 1900-luvun alkupuolella pitkin rannikkoa. 1900-luvun alussa huvilatonttien kysyntä kasvoi siinä määrin, että kartanot ja muut maanomistajat palstoittivat kokonaisia saaria. Huviloiden ja kesämökkien määrä lähti 1920-luvulla jyrkkään nousuun. Östersundomin saaristorantavyöhykkeellä kulkuyhteydet meritse olivat pitkään maantieyhteyksiä paremmat. Höyrylaivaliiken¬ne Sipoon edustalla jatkui tärkeänä 1930-lu-vulle asti. Merkittävimmät maantieliikenneyhteydet alueelle on rakennettu 1900-luvulla.



Kuva 5. Alueen ilmakuva.

3.3 Luonnonympäristö ja kulttuurimaisema

3.3.1 Maisema

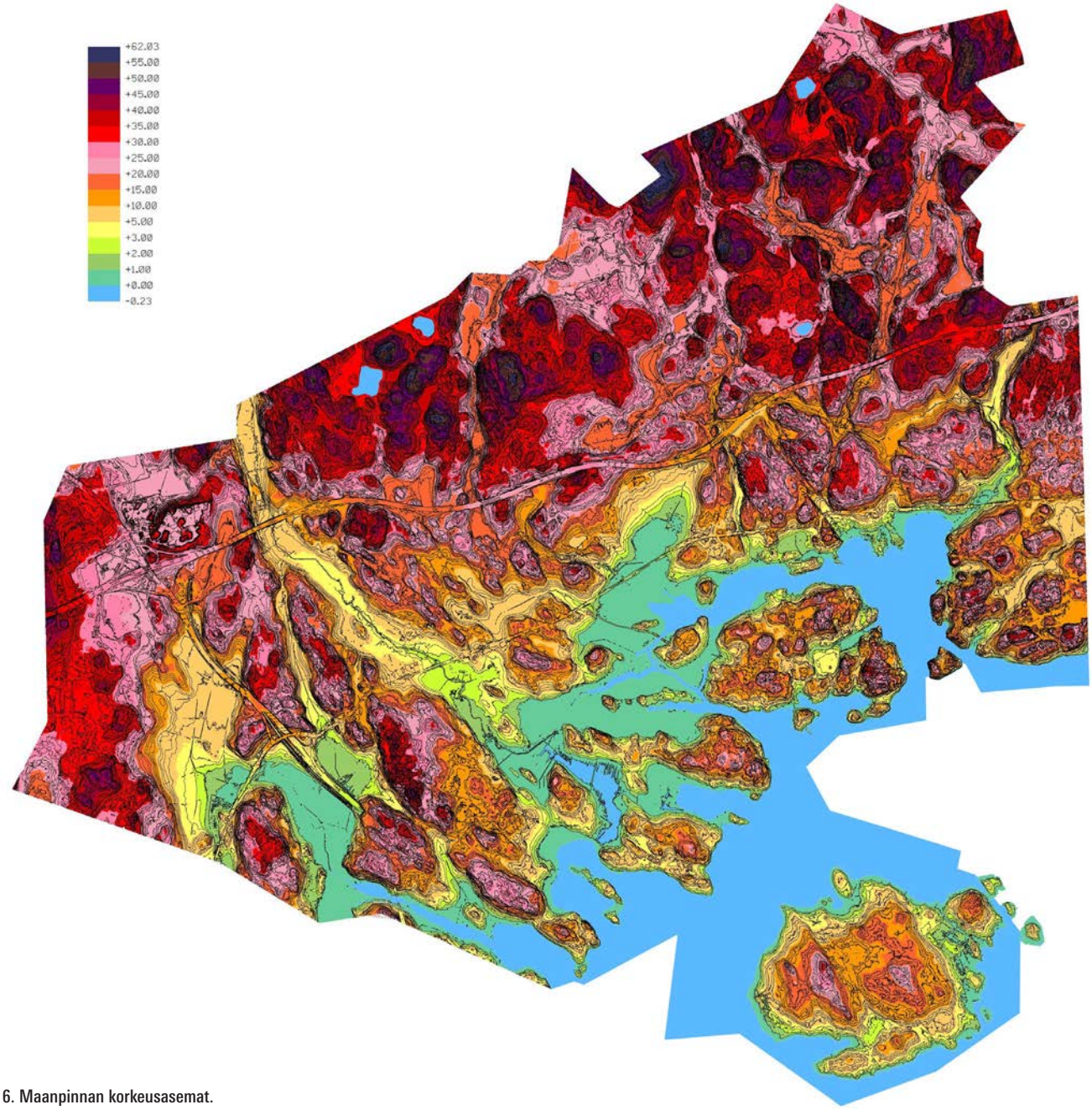
Yleiskaava-alue on maisemaltaan monipuolinen. Maiseman perusrakenne koostuu metsäisistä selänteistä ja niiden välisistä viljelylaaksoista, joiden avoin maisema jatkuu rannoilla laajoina ruovikkoina. Östersundomin maisemakuvaa leimaavat pelto- ja ruovikkoalueet ja niiltä kohoavat metsäsaarekkeet sekä etelämpänä saaristo. Kaava-alueen suurimmat saaret ovat Granö ja Karhusaari. Alueen pohjoisosa on Sipoonkorven reunaa, joka on topografialtaan vaihtelevaa ja pienipiirteistä. Karut kalliomaastot vuorottelevat soiden sekä rehevien kangasmetsien ja lehtoalueiden kanssa. Lampia ja pieniä järviä sijaitsee lähinnä Sipoonkorven keskiosassa. Metsiä ja soita halkovat monet purot ja ojat.

Maisemamaakuntajaossa suunnittelualue sijoittuu osittain Suomenlahden rannikkoseudulle ja osin eteläiselle viljelyseudulle. Itä-Uudenmaan maakuntakaavan maisematyyppijaottelussa alue sijoittuu Sipoonkorven metsäylängölle sekä sisäsaaristoon ja mannerrannikkoon. Maisematyypit ovat hyvin havaittavissa alueella.

Suljettujen ja avointen maisematilojen perusjako on muodostunut jo 1600-luvulla ja seurailee maisemarakennetta pääpiirteissään. Maatalous on synnyttänyt kulttuurimaiseman ja sen avoimet viljelymaisemat puu- ja pensassaarekkeineen, metsien reunavyöhykkeet sekä perinnemaisemat. Perinteiset maankäyttötavat, kuten laidunnus ja niitto, ovat antaneet näille alueille tunnusomaisen kasvilajiston. Suunnittelualueen hienoimmat viljelymaisema-alueet löytyvät Östersundomin kartanon ja Lass-Bengtsin läheisyydestä, Westerkullan kartanon ja Björkuddenin ympäristöistä, Husöstä, Talosaarentien varresta, Kantarnäsbergetin kupeesta sekä Mutarsin ja Kusasin edustalta.

Kaava-alueen länsireuna sijoittuu vaihettumisvyöhykkeelle, jossa Mellunmäen ja Länsimäen kaupunkikuva muuttuu Västerkullan viljelymaisemaksi. Vuosaaren satamaan johtava uusi tieyhteys (Kehä III) liittymineen on muuttanut maisemaa voimakkaasti. Peltoaukean yhteys merelle on katkennut myös rantaniittyjen kasvettua umpeen.

Perinteinen rakentaminen sijaitsee rannikolla ja laaksopainanteiden reuna-



Kuva 6. Maanpinnan korkeusasemat.

vyöhykkeillä. Uudempi asutus ei monin paikoin noudata maisemarakennetta. Vanhat tielinjat sulautuvat maisemarakenteeseen, sen sijaan esimerkiksi Porvoon moottoritie halkaisee maisemarakenteen ja jakaa alueen kahteen osaan niin visuaalisesti kuin toiminnallisestikin.

Liitosalueen rantaviivassa on tapahtunut suuria muutoksia vuosisatojen aikana. 1700-luvulla meren ranta ulottui Östersundomin kartanon kohdalla jonkin verran nykyisen Uuden Porvoontien pohjoispuolelle. Merenlahdet ovat kutistuneet maankohoamisen (n. 40 cm/100 v) ja vesistöjen rehevöitymisen seurauksena. Laajentuneita ruovikkoalueita on vähäisesti ruopattu lähinnä veden laadun ja veneilyn tarpeita silmällä pitäen.

Mustavuori ja Kasaberget ovat luokiteltu luonnon- ja maisemansuojelun kannalta valtakunnallisesti arvokkaiksi kallioalueiksi ja Labbacka maakunnallisesti arvokkaaksi.

3.3.2 Maaperä, pinnanmuodostus ja rakennettavuus

Kallioperä on murros- ja siirrosvyöhykkeiden lohkomaa mosaiikkia. Maanpinnan korkeusasema yleiskaava-alueella vaihtelee välillä noin +0 – +60 mpy. Yleisimmät kivilajit ovat kovia syväkivilajeja graniittia, kvartsimaasälpägneissiä ja granodioriittia. Yleisimmät maalajit ovat etenkin kallioiden reunoilla esiintyvä moreeni ja vil-

jelylaaksojen savi. Turvetta ja liejua esiintyy laajoilla alueilla Karhusaaren ja Talosaaren länsiosissa.

Alueen pohjoisosa on pääosin kallioista ja osittain jyrkkäpiirteistä maastoa. Kallioselänteiden välisillä laaksoalueilla on pehmeikköjä, joita peittää turvekerros. Alueen eteläosassa topografia muuttuu loivapiirteisemmäksi. Eteläosan purolaaksoissa ja rannikon läheisyydessä sijaitsevat pellot ovat pääosin koheesiomaiden alueella, joilla saven paksuus vaihtelee välillä noin 0 – 25 m. Kallioselänteiden välisillä pehmeikköalueilla esiintyy paikoin paineellista pohjavettä.

Yleiskaava-alueelta on laadittu yleispiirteinen rakennettavuusselvitys. Pohjatutkimukset kattavat rakentamiseen esitetyt alueet, joiden perusteella yleiskaava-alueelta on laadittu maaperä-, rakennettavuus- ja kallioresurssikartat (GTK 2011). Rakennettavuudeltaan alue on hyvin vaihtelevaa, olosuhteet vaihtelevat edullisesta erittäin vaikeaan. Maaperää, pinnanmuodostusta ja rakennettavuutta on kuvattu tarkemmin yleiskaavan teknistaloudellisessa raportissa.

3.3.3 Vesiolosuhteet

Valuma-alueet ja pintavedet

Suunnittelualueella on viisi lampea: Storträsk, Gumböle träsk, Hältingträsk, Genaträsk ja Stora dammen. Stora dammen on syntynyt Östersundominpuron padotuksen seurauksena. Kaikkiaan seitsemän merkittävää puroa tai noroa valuu alueen halki kohta merta. Suunnittelualue sijaitsee purojen valuma-alueiden alaosissa. Puroista huomattavimmat ovat Krapuoja (merkittävin), Östersundominpuro ja Fallbäckenin puro. Krapuojan kokonaispituus on 12 km ja sen valuma-alueesta vain 8 % on yleiskaava-alueella. Krapuojan luonnontilainen osuus Sotungintien eteläpuolella on todettu arvokkaaksi pienvesien kartoituksessa (Kujala 2011). Krapuojan vedenlaatu on luokiteltu käyttökelpoisuudeltaan ja pintavesien ekologiselta tilaltaan tyydyttäväksi. Krapuojassa ja Fallbäckenin puroissa on todettu kalakanta, mikä kertoo purojen hyvästä tilasta. Fallbäcken on kunnoltaan pääasiassa luonnontilainen. Krapuojan hyvää tilaa osoittaa lisäksi siellä havaitut täpläravut. Östersundomipuro on edustava ja ympäristöltään vaihteleva. (Kujala 2011)

Pohjavedet

Alueen laajat kallioalueet, joita reunustaa karkeiden maalajien vyöhyke, ovat pohjaveden muodostumisaluetta. Alueen topografialle on tyypillistä, että pohjaveden muodostumisalueet ympäröivät pehmeikköjä, jossa maanpinnan korkeusasema on alempana. Näin ollen alueella esiintyy monin paikoin paineellista pohjavettä. Paineellista pohjavettä esiintyy mm. Västerkullan pelloilla Mustavuoren pohjoispuolella sekä Rödje-Fantsin peltoalueella. Kallioalueilla pohjavettä saattaa esiintyä painanteissa. Rannikolla pohjaveden pinnan korkeustaso vaihtelee merenpinnan korkeustason mukaan.

Fazerilan pohjavesialue ulottuu yleiskaava-alueen länsiosaan.

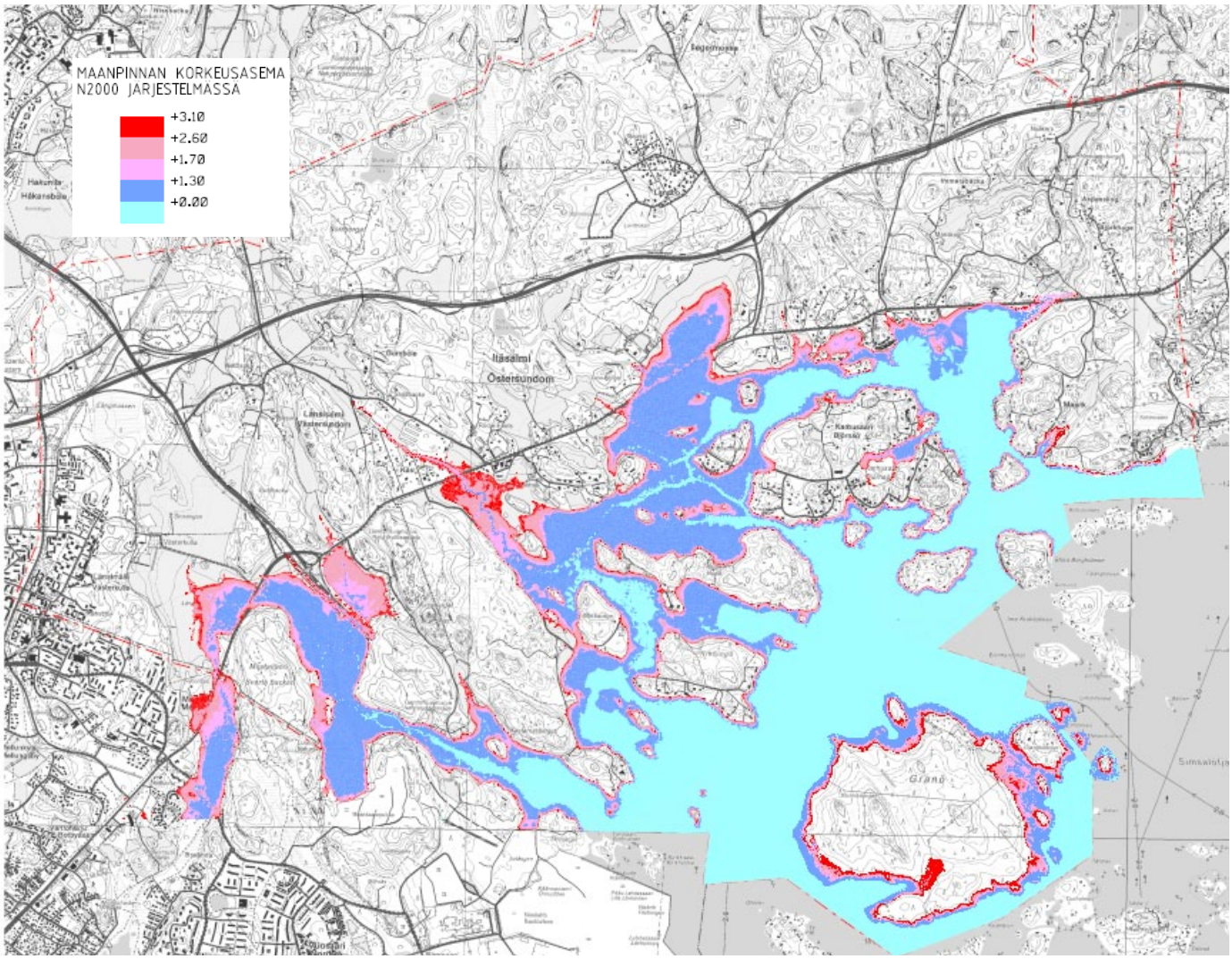
Meriveden laatu

Yleiskaava-alueen rannat ovat pääosin ruovikoituneita sisälahtia ja salmia. Veden virtaus ja vaihtuminen näillä alueilla on vähäistä. Näin ollen niiden veden laatu on riippuvainen mantereelta virtaavien purojen vesimäärästä ja laadusta sekä alueiden sisäisistä kasviravinnemääristä. Helsingin edustan pintavesien ekologisen tilan luokittelun mukaan kaava-alueen meriveden laatu kuului ensimmäisellä suunnittelukaudella (2000-2007) luokkaan tyydyttävä. Toisen suunnittelukauden (2006-2012) luokittelussa koko Helsingin edustan merialue on luokiteltu välttäväksi. Tila on huonontunut uusien seuranta-aineistojen tultua käyttöön.

Merivesitulvat

Helsingissä merivedenkorkeus on yleensä alimmillaan keväällä huhti-toukokuussa ja korkeimmillaan marras-joulukuussa. Vedenkorkeusvaihtelu on vähäisintä kesäkuukausina ja voimakkainta lokamaaliskuussa. Vedenkorkeuden vaihteluun vaikuttavat mm. ilmanpaineen muutokset, pitkäkestoiset yhdensuuntaiset tuulet sekä Suomenlahden vesirungon ominaisheilahtelut.

Vuonna 2005 meren pinta nousi korkeimpaan Helsingissä koskaan mitattuun arvoonsa tasolle N2000 +1,70 (NN +1,40, MWteor +1,51). Alla olevassa kuvassa on esitetty ylin taso, mihin merivesi on Helsingin alueella noussut vaaleanpunaisella, sekä kerran 200 vuodessa esiintyväksi oletetun merivesitulvan taso punaisella.



Kuva 7. Oheisessa kuvassa on esitetty ylin taso, mihin merivesi on Helsingin alueella noussut vaaleanpunaisella, sekä kerran 200 vuodessa esiintyväksi oletetun merivesitulvan taso punaisella. (© Helsingin kaupunkimittausosasto,2013; KSV)

3.3.4 Ilmasto

Uudenmaan ilmasto on melko leuto ja runsassateinen. Suomenlahti viilentää keväällä ja alkukesällä rannikkoseutuja ja syksyllä ja alkutalvella taasen lämmittää niitä. Rannikkovyöhyke, jonka leveys on noin 5–15 kilometriä rannikolta sisämaahan, on alttiimpi tuulille ja myrskyille. Lämpöolot ovat talvella leudompia ja kesällä viileämpiä kuin Uudenmaan muissa osissa. Paikallisesti pienilmastoolot voivat vaihdella useita asteita. Sisäsaaristo ja ympäröivien alueiden maastonmuodot suojaavat esimerkiksi Karhusaarta ja Marbackenia, kun taas yleiskaava-alueen pohjoisosissa syntyy kylmäilman järviä kumpareiden väliin.

3.3.5 Ekologinen verkosto

Alueen ekologisessa järjestelmässä seudullista mittakaavaa määrittää alueen sijainti Etelä-Suomen suurmaisemassa. Alueen pohjoisosat liittyvät Keski- ja Itä-Uudenmaan metsävyöhykkeeseen. Keskiosat nivoutuvat osaksi rannikkoa seuraavaa vanhojen viljelymaisemien ketjua. Eteläosaa hallitsevat meri, saaristo sekä rannikon maisema- ja luontotyypit.

Sipoonkorpi on ekologinen ydinalue, joka toimii metsälajiston osalta lähdepopulaationa. Sipoonkorvella on merkittävä rooli osana seudullista ekologista verkostoa. Tärkeimmät ekologiset yhteydet Sipoonkorvesta rannikolle ovat yhteys Gumbölen metsäalueen kautta Salmenkallioon ja Mustavuorelle sekä idempänä Sakarinmäen kautta ruovikkoalueille. Nämä ovat osa valtakunnallista ja maakunnallista verkostoa (Väre 2002). Lisäksi puronvarret toimivat etelä-pohjoissuuntaisina käytävinä.

Suurin ekologinen leviämiseste kaa-

va-alueella on Porvoonväylä. Moottoritien molemmin puolin on eläinten liikkumista estävä hirviaita. Aidoista huolimatta hirvieläimillä on luontainen tarve liikkua laajoilla alueilla ja hirvieläimiä tavataankin vuosittain myös Porvoonväylän eteläpuolella. Hirvet hakeutuvat keväällä merenlahdille syömään rantaniittyjen tuoretta kasvillisuutta.

3.3.6 Kasvillisuus

Suunnittelualueen kasvillisuus on vaihtelevaa. Sipoonkorpi koostuu kalliomänniköistä, kallioiden välisistä kosteammista ja rehevämmistä painanteista, jotka ovat kuusivaltaisia sekä soista suokasveineen ja purolaaksoista lehtoineen. Sipoonkorven alueella on jäljellä vanhoja ja sangen luontaisena säilyneitä metsiä. Pääosin metsävyöhyke on ollut pitkään taloudellisessa käytössä. Tuoreet ja lehtomaiset kankaat ovat vallitsevia metsätyyppejä. Sipoonkorvessa kasvaa useita vaateliaita ja harvinaisia lajeja.

Purolaaksot liittävät Sipoonkorven alueen eteläosiin ja merenlahtiin. Niille ovat leimallisia rantaniityt ja lehti-/sekametsät. Merenlahdet ovat hyvin reheviä ja rannoilla on laajoja ruovikoita. Siellä täällä on myös tervaleppää kasvavia metsiköitä.

Uuden Porvoontien molemmin puolin on viljelysalueita, jotka jatkuvat paikoin meren rantaan asti. Eteläosan kasvillisuus on asutuksen, viljelyn ja laidunnuksen yhteydessä kulttuurivaikutteista, mutta myös kuivien kallioiden mäntymetsiä. Kallioiden rinteillä esiintyy tuoretta tai lehtomaista kuusivaltaista sekametsää.

Granö on laajalti asumatonta aluetta, joka näkyy saaren luonnossa. Rakentamiselta vapaata merenrantaa on poikkeuksellisen paljon, mikä näkyy rannan tuntumassa olevien biotooppien ja luonnonarvokohteiden runsautena. Saaren metsät ovat pääosin kuivahkoja kangasmetsiä. Lakialueiden puusto on kitukasvuista ja luonnontilaisen kaltaista.

3.3.7 Eläimistö

Alueen eläimistö on rannikkoseudulle tyypillistä. Alueen nisäkkäitä ja matelijoita ei ole inventoitu samalla tarkkuudella kuin linnustoa ja hyönteisiä.

Hirvet käyttävät Östersundomin kosteita merenrantaniittyjä kesäisin laidunalueena. Hirvien lisäksi alueella tavataan valkohäntäpeuroja ja metsäkauriita. Petoeläimistä yleisimpiä ovat supikoira ja kettu. Östersundomissa on pyydetty supikoiria ja minkkejä alueen vesilintujen poikastuoton parantamiseksi. Pyynnit ovat osa pääkaupunkiseudun lintuvesien tutkimusta ja tehty Uudenmaan riistanhoitopiirin, Helsingin yliopiston ja Suomen ympäristökeskuksen yhteistyönä. (Yrjölä 2005)

Linnusto on alueella runsas ja monilajinen. Erityisesti kaava-alueen eteläosan merenlahdet ovat tärkeitä elinympäristöjä monille harvinaistuneille lintulajeille.

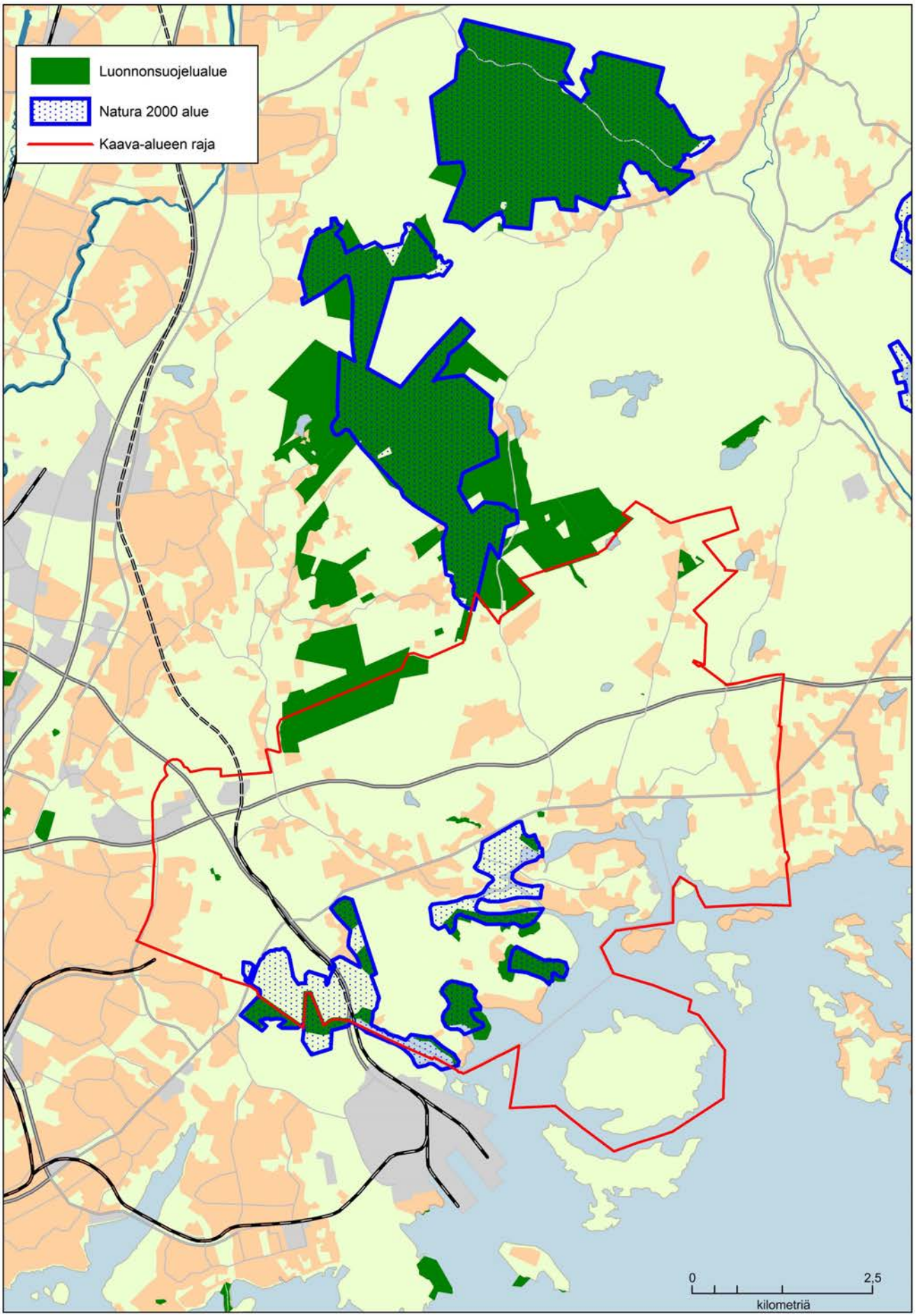
3.3.8 Natura 2000 -alueet ja luonnonsuojelualueet

Yleiskaava-alueella sijaitsee Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura 2000 – kohde (FI0100065). Natura 2000–kohde kattaa yhteensä 355 hehtaaria maa- ja vesialueita. Osa-alueet ovat Mustavuoren, Porvarinlahden, Labbackan ja Kasabergetin muodostama kokonaisuus, Bruksviken, Torpviken ja Kapellviken. Porvarinlahden Natura-alue ei kuulu kokonaisuudessaan kaava-alueeseen. Osa-alueet poikkeavat lajistoltaan hieman toisistaan.

Luontodirektiivin luontotyypeistä alueella ovat edustavimpia boreaaliset lehdot ja keskiravinteiset silikaattikalliot sekä kallioitten pienialaiset kalkkipitoiset osat. Lajistossa puolestaan korostuvat lintudirektiivin lajit, joita alueella pesii tai levähtää muuttoaikoina suuri joukko. Alueelta on tavattu lisäksi luontodirektiivin sammallajia sekä monia sellaisia kasvi ja eläinlajeja, jotka ovat pääkaupunkiseudulla harvinaisia, jotkut myös valtakunnallisesti uhanalaisia. Tarkemmat Natura-alueiden kuvaukset löytyvät raportista Östersundomin yleiskaavan vaikutukset Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura-alueeseen (Sito Oy 2014).

Natura-päätöksen mukainen aluerajaus perustuu valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien aluerajauksiin ja alueelle jo perustettuihin luonnonsuojelualueisiin sekä aikaisempiin kuntien tekemiin selvityksiin arvokkaista kohteista. Suurin osa Natura 2000 -alueesta on rauhoitettu luonnonsuojelulain nojalla. Rauhoittamaton osa Mustavuoresta sekä Labbackan lounaisosa kuuluvat valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan. Natura-alueen suojelutavoitteet on tarkoitus toteuttaa perustamalla luonnonsuojelulain mukainen suojelualue. Porvarin-

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §



Kuva 8. Kaava-alueen luonnonsuojelu- ja Natura-alueet.

lahti, Bruksviken, Torpviken ja Kapellviken rantaluhtineen ja -niittyineen sisältyvät vuonna 1982 vahvistettuun lintuvesien suojeluohjelmaan ja näillä alueilla Natura-alue toteutetaan vesilain ja/tai luonnonsuojelulain nojalla.

Östersundomin lintuvesien kaltaisilla ruovikkorantaisilla merenlahdilla pelkkä alueiden rauhoittaminen ei takaa luonnonarvojen säilymistä. Lintuvesillä tarvitaan aktiivisia hoitotoimia, jotta vesialueet eivät kasvaisi umpeen eivätkä niityt ruovikoituisi tai pensoittuisi.

Puroniityntien päässä sijaitseva Saarion arboretum on perustettu 1990-luvun alkupuolella ja rauhoitettu myöhemmin luonnonsuojelulain nojalla.

Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia luontotyyppejä alueella on neljä: Länsimäen jalopuumetsä, Östersundomin jalopuumetsä, Korsnäsin jalopuumetsä ja Hältingbergetin jalopuumetsikkö. Jalopuumetsät ovat luontaisesti syntyneitä, merkittäviltä osin jaloista lehtipuista koostuvia. Majvikin alueella on alustavan arvion mukaan luonnonsuojelulain mukaisia jalopuumetsiköitä alueen eteläosissa (Tammelin 2011).

3.3.9 Sipoonkorpi

Sipoonkorvella tarkoitetaan noin 7200 hehtaarin laajuista metsien ja viljelysmaiden muodostamaa aluetta, joka sijoittuu Helsingin ja Vantaan kaupunkien sekä Sipoon kunnan alueille. Vuonna 2011 perustettu Sipoonkorven kansallispuisto on laajuudeltaan 2300 ha. Kansallispuiston eteläisin reuna ulottuu kaava-alueelle. Sipoonkorven Natura 2000 -alueet sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella. Kansallispuiston alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma, joka on vahvistettavana ympäristöministeriössä.

Sipoonkorpi koostuu pienipiirteisestä, topografialtaan hyvin vaihtelevasta ja pienten lampien täplittämästä metsäalueesta. Alueella esiintyy Etelä-Suomen oloihin nähden paljon harvinaisia ja uhanalaisia lajeja. Suurena yhtenäisenä metsäalueena Sipoonkorpi tarjoaa hyvät edellytykset metsän luontaisille uudistumis- ja kehitysprosesseille.

Sipoonkorven eläimistö on rikas ja siellä elävät lähes kaikki eteläsuomalaiset nisäkäslajit. Viime vuosina alueella on tavattu suurpedoista susi, karhu ja ilves. Sipoonkorpi on myös linnustoltaan arvokas ja monipuolinen. Siellä viihtyvät suuria ja rauhallisia metsäalueita elinympäristökseen vaativat lajit kuten metso (Metsähallitus 2010).

Suomen kaikkia matelija- ja sammakkoeläinlajeja pidetään taantuvina. Sipoonkorvesta voi löytää kaikki Manner-Suomessa elävät matelijalajit: uhanalaisen rantakäärmeen, silmälläpidettävän vaskitsan, kyyn ja sisiliskon. Käärmeitä on alueella runsaasti. Sammakkoeläimistä Sipoonkorvessa on havaittu sammakko, viitasammakko, rupikonna ja vesilisko. Sipoonkorpi on elinympäristö lisäksi usealle uhanalaiselle tai harvinaistuneelle perhoselle. (Honkanen 2006)

3.4 Rakennettu ympäristö

Perinteinen rakentaminen sijaitsee rannikolla sekä laaksopainanteiden reunamilla. Rakennettu kult¬tuuriympäristö kuvastaa maataloushistoriaa sekä yhteyksiä saaristoon. Vesistö on ollut luonnollinen kulkuyhteys ja rannan läheisyys on ollut tärkeä kriteeri asutuksen sijoittumiselle. Pellot ovat sijoittuneet ranta-alangoille. Suunnittelualueelta pohjoiseen jatkuu maisemallisesti huomattava Sotunginlaakson kulttuurimaisema.

Östersundomin, Husön ja Westerkullan kartanot viljelysmaineen, Östersundomin kirkko, Villa Björkudden sekä vanhat kantatilat kuuluvat leimallisesti paitsi maisemakuvaan, myös alueen historiaan. Itse Östersundomin kulttuurimaisemaa täydentävät myös Korsnäsissä sijaitseva höyrylaivalaituri uimahuoneineen sekä salmen toisella puolella Karhusaaressa sijaitseva kalastajatorppa Björntorp.

Huvila-asutus on myös hakeutunut vesistön ääreen, mikä kuvastuu hyvin rakennetun ympäristön sijainnissa koko rannikkovyöhykkeellämme. Jugend-piirteiset huvilat ovat tunnusomaisia alueelle ja sen yli satavuotiaalle huvilakulttuurille. Rakennushistoriallisesti ja maisemakuvassakin merkittävin on Fazerin suvun huvila Kantarnäsin kärjessä.

Muutamat uudemmat kohteet edustavat oman aikansa rakennuskulttuuria kuten Kärrin pieni jälleenrakennuskauden rintamamiestaloalue Uuden Porvoontien varressa. Vantaan Länsimäen kerrostaloalueella on tyypillistä lähiörakentamista 1970-luvulta. Etelä-osassa on 1980- ja 90-luvun kerrostalorakentamista ja pohjoisosassa 1990-luvun rivitaloja.

Pääosa rakennuskannasta on hyvin nuorta. Helsinkiin liitetyn Östersundo-

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

min asutuksesta pääosa sijoittuu Karhusaareen ja Landbohon, jotka molemmat on kaavoitettu ja rakennettu 1990-luvulla. Molemmat edustavat yksilöllistä pientalorakentamista.

Harvahkoa omakotiasutusta on suunnittelualueella useammassa paikassa. Erillisinä alueina voi nimetä Vikkullantien asuntoalueen Kasabergetin länsirinteellä, Länsisalmen kylän Länsisalmentien varressa, Gumbölen asutuksen vanhan Sotungintien varressa, Kappelin mäen, Östersundomin kartanon ympäristön, Korsnäsin Uuden Porvoontien molemmin puolin, Puroniityntien varren, Majvikin Immersbyn tien varren ja Majvikin. Millään näistä asukasmäärä ei nouse korkeaksi. Huolimatta asutuksen osin pitkästä iästä ne eivät ole tiiviitä kylärakenteita, vaikka lisärakentamista onkin tapahtunut. Asutuksen huomattavaa vähenemistä on tapahtunut vain Sipooseen kuuluvassa Granön saaressa, jonka pohjoisrannassa oli vireä kyläyhteisö aina 1960-luvulle asti.

Helsinkiin liitetyn alueen keskeiset kauppa- ja työpaikkarakennukset sijaitsevat Östersundomin kaupunginosassa Uuden Porvoontien varressa. Ne muodostavat oman pienen korttelialueensa yhtenäisesti suunnitellussa rakennusryhmässä.

Uudesta Porvoontiestä haarautuvan Knutersintien varrella sijaitsevat keskeiset julkiset palvelut, Sakarinmäen koulu, nuorisotila ja päiväkoti

Suurin kaava-alueella käynnissä oleva rakennushanke "Sipoonranta" sijoittuu Helsingin ja Sipoon rajalle, Majvikin osa-alueelle. Sijaintia perustuu merenranta-asumisen vetovoimaisuuteen. Rakennukset ovat useampikerroksisia ja mahdollisimman monesta asunnosta on merinäköala.

Vanha tiestö sijoittuu kiinteästi maisemarakenteeseen. Paras sijainti tielle on ollut alarinteellä, jossa se on pysynyt kuivana. Yleiskaavan alueen vielä nykyisinkin käytössä olevista vanhoista teistä ainakin Vikkullantie, Sotungintie ja Kappelintie ovat peräisin vähin-tään 1800-luvun alusta. Myös Talosaarentien ja Kantarnäsintien linjaukset ovat vähintään toistasataa vuotta vanhoja.

Uusi tienrakennus ei määritä enää sijaintiaan paikallisin maastollisin perustein. Siksi uusien teiden kallioleikkaukset ovat näkyvä osa maisemaa Porvoonväylän ja Kehä III:n varressa. Porvoonväylä halkaisee maisemarakenteen ja jakaa suunnittelualueen kahteen osaan niin visuaalisesti kuin toiminnallisestikin. Yleiskaava-alueelle sijoittuu Helsingin seudun pisin maantietunneli Labbackan mäen ali.

3.4.1 Muinaismuistolain suojelemat kohteet

Muinaismuistolain suojelemia muinaisjäännöksiä ovat pronssikautiset hautaröykkiöt Uuden Porvoontien varrella sekä Kasabergetillä. Keskiaikaisia kylänpaikkoja sijaitsee Kärrbyssä, Malmsissa, Krogarsissa ja Skepparsissa sekä Länsimäessä (Västerkulla) ja Länsisalmessa (Heikbacka, Labbas, Gubbacka, Måsbrot hem åkern). Vantaan alueella on myös keskiaikaisten teiden jäännöksiä. Mustavuorella ja Myllymäen virkistysalueella Länsimäessä on ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita ja tykkiteitä sekä Porvarinlahden louhos, josta on kaivettu kalkkia Suomenlinnan rakentamisen aikaan 1700-luvun jälkipuoliskolla. Ribbingön edustalla Granöfjärdenillä on uponneena kolme hylkyä, joista kaksi ovat muinaisjäännöksiä. Lisäksi Talosaaresta itään päin sijaitsee Mågsholmenin hylky. Storörnsbottnetin pohjukassa lähellä rantaa olevan hylyn tyyppiä tai ajoitusta ei ole tarkemmin määritelty. (Museoviraston rekisteriportaali 2014)

3.4.2 Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kohteet

Yleiskaava-alueella on kolme valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä: pääkaupunkiseudun I maailmansodan linnoitteet Vantaan Länsimäessä ja Helsingin Mustavuoressa (osittain kaava-alueella) sekä kolmesta erillisestä alueesta koostuva Östersundomin kartano, kappeli ja Björkuddenin huvila. Östersundomin kartano kuuluu Suomenlahden rannikolla sijaitseviin 1600-luvulla muodostettuihin kartanoihin, jonka talouskeskus koostuu monipuolisesta, ajallisesti kerroksisesta, hyvin säilyneestä rakennuskannasta. Östersundomin kartanoympäristöön kuuluvat pieni 1700-luvun kirkko ja Villa Björkudden, kirjailija Zacharias Topeliuksen vanhuudenkoti.

Maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta tärkeitä alueita ovat Länsisalmen ja Östersundomin kulttuurimaisemat sekä Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asu-

tus - Sipoon saaristo (2. vaihemaakuntakaavan inventointi). Maakunnallisesti merkittäviä kohteita ovat Husön kartano, Björntorp, Sandbacka sekä vanhat kantatilat Mutars, Kusas ja Rödje-Fants. Kulttuuriympäristön kannalta merkittävät ja suojellut kohteet on esitetty ja lueteltu liitekartassa 6. Helsingin alueista on laadittu kulttuuriympäristöselvitys, jossa on kohteiden kuvaukset (KSV 2008:3).

3.5 Väestö

Kaava-alueella asuu noin 6400 asukasta, joista noin 3950 asuu Vantaalla, noin 2100 Helsingissä ja noin 360 Sipoossa.

3.5.1 Helsinki

Vuoden 2013 alussa väestö jakautui Östersundomin suurpiirissä kaupunginosittain seuraavasti: Östersundom 542, Salmenkallio 38, Talosaari 58, Karhusaari 432, Landbo 866 ja Puroniitty 183. Suurpiirin keskimääräinen väentiheys on 81 asukasta/km², kun se koko Helsingissä on 2792 asukasta/km². Koko Helsingin asukastiheys on kunnanosaliitoksen myötä pienentynyt, aiemmin väestötiheys oli noin 3 100 asukasta/km².

Kaava-alueen nykyisessä väestörakenteessa on Helsingin osalta merkille-pantavaa väestön ikärakenne ja ruotsinkielisten osuuden suuruus. Östersundomin vähälukuisasta väestöstä suhteellisesti merkittävä osa on peruskouluikäisiä. Peruskouluikäisiä on koko Helsingin väestöön verrattuna suhteellisesti eniten Östersundomin alueilla Landbossa (28 %) ja Karhusaaressa (22 %). Helsingin Östersundomissa on äidinkieleltään ruotsinkielisiä 20,6 %. Helsingin seudulla ruotsinkielisen väestön osuus on n. 6 %, Uudellamaalla n. 9 %, Vantaalla n. 3 % ja Sipoossa 36 %. Östersundomin historia osana Sipoota selittää Östersundomin muuta Helsinkiä suuremman ruotsinkielisten suhteellisen osuuden.

Östersundom erottuu Helsingin alueellisessa tarkastelussa perhevaltaisena alueena, jossa asuu suhteellisesti enemmän lapsiperheitä kuin keskimäärin. Asuntokuntien keskikoko oli siellä vuoden 2013 alussa 3,20 henkeä, kun se Helsingissä oli keskimäärin 1,86 henkeä. Asuntokunnista oli yhden hengen asuntokuntia Östersundomissa 2013 alussa noin 11 prosenttia ja koko Helsingissä lähes 50 prosenttia.

Helsingin kaupungin väestöennusteessa vuosille 2014–2050 perusvaihtoehdon mukaisen väestöprojektion mukaan väestö kasvaa 654 646 asukkaaseen vuonna 2020 sekä 735 000 asukkaaseen vuonna 2050. Vuoden 2013 alusta Helsingin väestö kasvaa perusvaihtoehdon mukaan vuoteen 2050 mennessä 146 000 asukkaalla. Väestönkasvusta vajaat kaksi kolmasosaa on ennusteen mukaan muuttovoittoa ja loput luonnollista väestökasvua koko ennustejakson ajan. Östersundomin rakentamisella on tärkeä rooli Helsingin väestökasvun mahdollistajana.

3.5.2 Vantaa

Vantaan puoleisella suunnittelualueen osalla Länsimäessä asuu noin 3 920 ja Länsisalmessa noin 30 asukasta. Vaaralassa ja Ojangossa ei suunnittelualueen puolella ole asutusta.

Koko Länsimäen väkiluku oli suurimmillaan 6354 asukasta v. 1999 ja on vuodesta 2006 alkaen ollut n. 5700. Länsimäen kaupunginosan väestöstä 28 % on ulkomaalaistaustaisia, vieraskielisiä on 32 %. Kaupunginosan väkiluvun ennustetaan vähenevän 1,7 % vuoteen 2018 saakka ja saavuttavan nykytason v. 2021.

Vantaan väestönkasvu on 2010-luvulla ollut n. 1,1 % - 1,5 % vuodessa ja pääosin johtunut luonnollisesta väestönkasvusta. Kokonaisväestönkasvun selkeä vuosittainen vaihtelu johtuu muuttoliikkeestä ja esimerkiksi v. 2004 nettomuutto oli negatiivinen. Vantaan muuttovoitto on suurimmilta osin viime vuosina perustunut ulkomaan muuttovoittoon. Kotimaan nettomuuton määrä on vaihdellut reilun 500 henkilön muuttovoitosta vuoden 2013 vajaaseen 500 henkilön muuttotappioon keskiarvon ollessa lähellä nollaa.

3.5.3 Sipoo

Majvikissa oli vuonna 2011 asukkaita 356, Granön saarella asuu vakituisesti kaksi asukasta. Sekä Majvikissa että Granön saarella on myös jonkin verran vapaa-ajanasutusta.

Sipoon kunnan yleiskaavan 2025 yhteydessä hyväksytyn kasvustrategian mukainen tavoite oli 5 % vuosittainen väestönkasvu. Päivitetyn kuntastrategian mukaiset tavoitteet ovat hieman maltillisemmat.

3.6 Palvelut

Nykyisin kaava-alueiden eri osa-alueilla on hyvin erilaiset lähipalvelut. Vantaan Länsimäen alueella on varsin kattavat lähipalvelut, mutta muilla osa-alueilla lähipalvelut ovat melko vähäisiä.

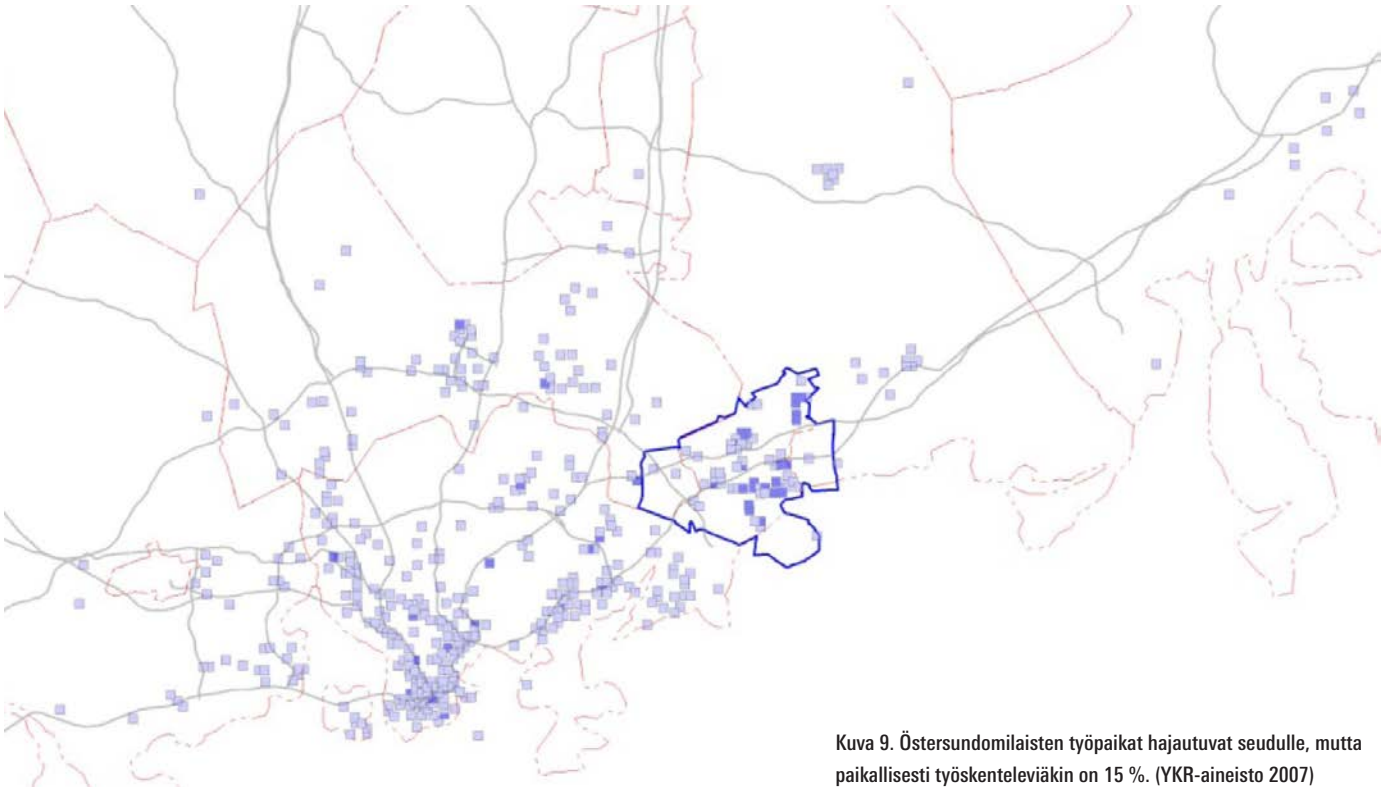
3.6.1 Kaupalliset palvelut

Vähittäiskaupan osalta Östersundom on nykyisin Itäkeskuksen, Vuosaaren Kolumbuksen ja Vantaan Porttipuiston lähipalvelualuetta. Nämä palvelut ovat saavutettavissa henkilöautolla 10 minuutin sisällä nykyisellä tieverkolla ja liikennemäärillä. Vantaan Länsimäessä on lähipalveluita ja kolme päivittäistavarakauppaa, joista kaksi on suunnittelualueella. Östersundomin paikalliset kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Uuden Porvoontien yhteyteen. Östersundomin kyläkeskuksessa (Östersundom centrum) on yksi päivittäistavarakauppa ja hieman paikallista liiketoimintaa. Karhusaaressa toimii kesäisin pieni veneilijöille suunnattu kauppa.

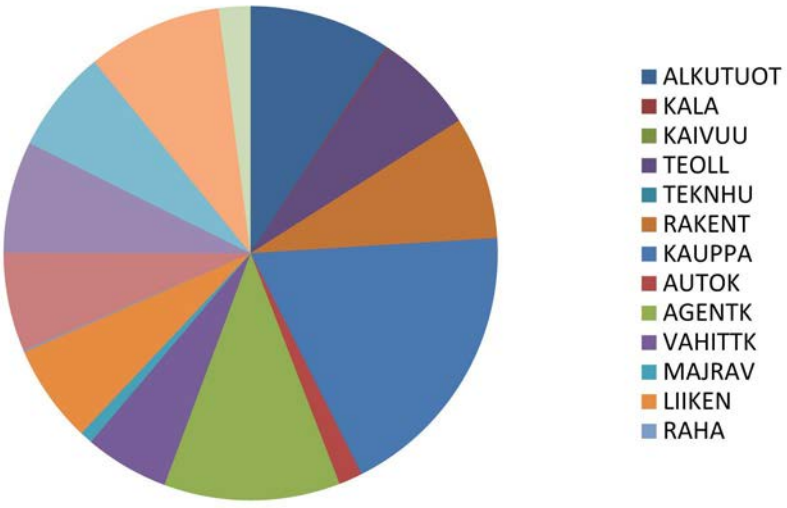
Lähimmät Östersundomin ulkopuoliset kaupalliset keskittymät ovat:
- Västerskog 5 km (pieni pt-kauppa)
- Mellunmäki 5 km (suuri pt-kauppa + pubeja)
- Itäkeskus 7 km (kaikki palvelut)
- Vuosaari 7 km (suuri pt-kauppa, kauppakeskus ja pubeja)
- Hakunilan keskus suunniteltuine laajennuksineen 7 km
- Vantaan Porttipuisto 7 km (erikoistavarakauppaa)
- Söderkullan keskus 9 km (2 pt-kauppaa + muita palveluja)
- Pakkala-Tammisto 13 km (kaikki palvelut)
- Porvoon Kuninkaanportti 28 km

3.6.2 Julkiset palvelut

Alueen kannalta keskeisesti, Uuden Porvoontien ja Knutersintien risteykseen sijoittuu Sakarinmäen koulu, joka on toiminut tapaamispaikkana Östersundom-Västerskog -alueen koululaisille ja tapahtumapaikkana julkisille tilaisuuksille. Östersundomin kirkko sijoittuu myös alueen kannalta keskeisesti. Alueen ruotsinkielisistä palveluista mainittakoon peruskoulun ala-asteen koulut Västersundoms skola Länsisalmessa ja Östersundom Skola Sakarinmäessä. Ruotsinkieliset vanhusväestön palvelut ovat puutteelliset koko alueella. Vantaan Länsimä-



Kuva 9. Östersundomilaisten työpaikat hajautuvat seudulle, mutta paikallisesti työskenteleviäkin on 15 %. (YKR-aineisto 2007)



LYHENTEIDEN SELITYKSET

alkutuot = Maatalous, riistatalous ja metsätalous
kala = Kalatalous
kaivuu = Kaivostoiminta ja louhinta
teoll = Teollisuus
teknhu = Sähkö, kaasu- ja vesihuolto
rakent =Rakentaminen
kauppa = Tukku- ja vähittäiskauppa
autok = Moottoriajoneuvojen kauppa, korjaus ja huolto sekä polttoaineen vähittäismyynti
agentk = Agentuuritoiminta ja tukkukauppa pl. moottoriajoneuvojen kauppa majrav = Majoitus- ja ravitsemistoiminta
liiken =Kuljetus, varastointi ja tietoliikenne
raha = Rahoitustoiminta
lielpa = Kiinteistö, vuokraus- ja tutkimuspalvelut
julkhal = Julkinen hallinto ja maanpuolustus
koul = Koulutus
tervsos = Terveydenhuolto- ja sosiaalipalvelut
muuyhtk = Muut yhteiskunnalliset ja henkilökohtaiset palvelut
tyonant = Työnantajakotitaloudet
kvjarj = Kansainväliset järjestöt ja ulkomaiset edustustot
tuntem = Toimiala tuntematon

Kuva 10. Yleiskaava-alueen työpaikkojen (1370) toimialajakauma (YKR2007).

essä toiminut Pallastunturintien alakoulu yhdistyy Länsimäen kouluun ja Pallastunturintien koulurakennus on tarkoitus purkaa.

Alueella on seuraavia nykyrakennetta palvelevia julkisia palveluja:

Helsingin alue:
- Sakarinmäen koulu
- Sakarinmäen nuorisotila
- Sakarinmäen päiväkoti, ruotsin ja suomenkielisten
- Kraputien päiväkoti
- Landbon päiväkoti
- Leikkipaikka Karhunneva
- Leikkipaikka Krapupuisto
- Östersundomin kirkko
- Koirametsä

Vantaa:
- Västersundom skola
- Länsimäen koulu
- Terveysasema
- Länsimäen Vartiokujan päiväkoti
- Länsimäen kirjasto ja nuorisotalo
- Kirkko
- Palvelutalo

Sipoon alueella Majvikissä ja Granössä ei ole julkisia palveluja.

3.7 Elinkeinot

Kaava-alueella oli vuonna 2009 266 toimipaikkaa, joissa henkilöstömäärä on yhtensä 540. (Työpaikkatiheys: noin 4 työpaikkaa / 100 asukasta). Käytännössä liki kaikki toimipaikat ovat pientoimipaikkoja. Toimialoista vahvimmin edustettuja ovat kauppa, rakentaminen sekä asiantuntijapalvelut. Teollisuuslaitoksista mainittavin työllistäjä on Valio Oy:n tehdas Vantaan Vaaralassa.

Elinkeinojen näkökulmasta alue ei enää elä maataloudesta, vaikka kaava-alueella harjoitetaankin edelleen maataloutta ja sen osana hevostilatoimintaa. Alkutuotanto on työpaikkoina mitaten vähäistä. Varsinaisessa peltoviljelyssä on biodynaaminen tila Majvikissa sekä Westerkullan kartanon pellot. Östersundomin alueella toimii yhdeksän hevostilaa, jotka ovat kooltaan kahden hevosen "kotitallista" lähes kuudenkymmenen hevosen talliin Husössä.

3.8 Liikenne

3.8.1 Liikkuminen

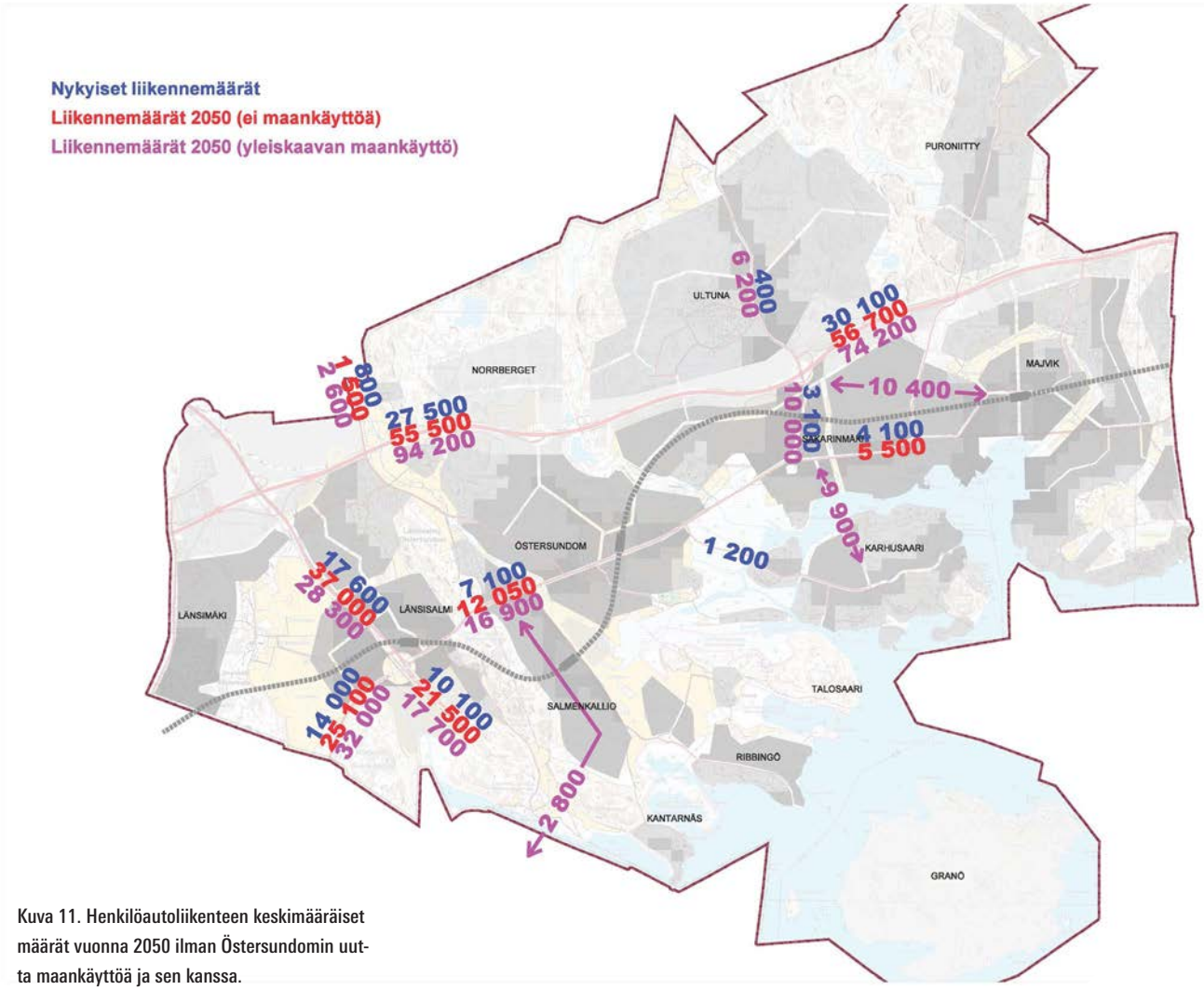
Alueen liikenteestä valtaosa on alueen läpi kulkevaa liikennettä. Nykyisen maankäytön synnyttämä liikkuminen alueella tukeutuu voimakkaasti henkilöautoon. Landbon ja Karhusaaren matkoista arviolta noin 80 % tehdään henkilöautolla. Kaava-alueen muilla rakennetuilla alueilla henkilöauton kulkumuoto-osuus on samaa suuruusluokkaa lukuun ottamatta Länsimäen kerrostaloaluetta. Tämä on johdonmukaista seurausta siitä että pienellä tehokkuudella toteutettu rakentaminen sijoittuu laajalle alueelle pitkien keskinäisten välimatkojen päähän. Myös palvelut sijaitsevat etäällä. Asukaspohja ja rakenteen hajanaisuus eivät mahdollista korkean palvelutason joukkoliikennetarjontaa.

3.8.2 Nykyinen liikenneverkko

Alueen tärkeimmät itä-länsisuuntaiset tieyhteydet ovat Porvoonväylä (vt7) ja Uusi Porvoontie (mt170), jotka toimivat yhteyksinä Helsingin keskustan ja Porvoon suuntiin. Kehä III välittää liikennettä pohjois-eteläsuunnassa. Porvoonväylä ja Kehä III ovat valtakunnallisesti merkittäviä pääteitä ja osa kansainvälistä E18 yhteyttä. E18 on 1 890 kilometriä pitkä eurooppatie, joka alkaa Pohjois-Irlannin Craigavonista ja päättyy Venäjän Pietariin. Porvoonväylä ja Kehä III ovat lisäksi tärkeimmät tieverkon yhteydet Vuosaaren satamaan.

Helsingin Östersundomissa on n. 17 km valtion maanteitä. Merkittävimmät ovat Porvoonväylä, kehä III ja Uusi Porvoontie. Liikenneverkko koostuu pääosin teistä lukuun ottamatta Vantaan Länsimäkeä sekä Helsingin Karhusaarta ja Landbota, joissa on katuverkko. Lisäksi Sipoossa rakenteilla oleva Sipoonranta rakentuu kaupunkimaiseksi katuineen. Sipoon kunta ei ole ottanut haltuunsa kaavanmukaisia katuja, vaan ne ovat yhä alkuperäisillä maanomistajilla. Helsinki mittauttaa ja ottanee haltuunsa nykyisin yleisen liikenteen käytössä olevat asemakaavojen mukaiset kadut. Karhusaarentie on muutettu asemakaavalla kaupungin kaduksi v. 2009. Alueella on runsaasti tiekuntien yksityisteitä, jotka ovat olleet kunnallisessa rekisterissä. Tämän lisäksi on huomattava määrä muita yksityisiä teitä.

Porvoonväylän liikennemäärä vuon-



Kuva 11. Henkilöautoliikenteen keskimääräiset määrät vuonna 2050 ilman Östersundomin uutta maankäyttöä ja sen kanssa.

na 2013 oli Knutersintien länsipuolella n. 27 500 ja itäpuolella n. 30 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kehä III:lla oli ajoneuvoliikennettä Uuden Porvoontien pohjoispuolella n. 17 600 ja eteläpuolella n. 10 100 ajon/vrk. Uuden Porvoontien liikennemäärät olivat Knutersintien länsipuolella 7 100 ja itäpuolella 4 100 ajon/vrk. Vastaavilla väylillä maksimikapasiteetit ovat moottoritiellä (2+2 kaistaa) n. 80 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja maantiellä (1+1 kaistaa) n. 20 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kapasiteetin riittävyyden kannalta niukimmat tilanteet sattuvat arkisin aamun ja iltapäivän vilkkaimpiin hetkiin. Nykyisestä liikenneverkosta mainittakoon lisäksi vähäliikenteiset yhdystiet Sotungintie (800 ajon/vrk) ja Knutersintie (400 ajon/vrk) sekä Immersbyntie (300 ajon/vrk).

Liikennemäärien ennustetaan kasvavan merkittävästi myös siinä tapauksessa, että Östersundomiin tai Etelä-Sipooseen ei tulisi suunniteltua maankäyttöä.

3.8.3 Joukkoliikenne

Yleiskaava-alueen joukkoliikennetarjonta perustuu bussiliikenteeseen. Vantaan Länsimäen kautta kulkevat bussilinjat välittävät matkustajia Mellunmäen metroasemalle, Tikkurilaan sekä muualle Vantaalle. Helsingin ja Sipoon kaava-aluetta palvelee myös Uutta Porvoontietä ruuhka-aikaan noin 15 – 30 minuutin välein kulkeva Söderkullan ja Porvoon suunnan bussiliikenne. Vuonna 2009 HSL ulotti joukkoliikennetarjonnan Östersundomin alueelle. Östersundomin linjat syöttävät matkustajia Östersundomin keskuksesta Helsingin keskustan suuntaan ajaviin Porvoon-busseihin sekä metroon Itäkeskuksessa. Östersundomin bussilinjat palvelevat myös alueen sisäistä liikennetarvetta kuten koulumatkayhteyksiä. Osa Östersundomin alueen bussiliikenteestä hoidetaan pienkalustolla pienten matkustajamäärien sekä isoille busseille mitoitettujen kääntöpaikkojen puutteen takia. Yleiskaava-alueen joukkoliikenteen

järjestämisestä vastaa Helsingin seudun liikenne HSL.

3.8.4 Kevyt liikenne

Jalankulku- ja pyöräilyväyliä on mt 170 varrella (pääosin pohjoispuolella) sekä osittain Kehä III varrella valtion toteuttamina, samoin Knutersintien varrella Landbon ja vt 7 eteläpuolen välillä sekä Sakarinmäen koulun kohdalla. Vantaalla Länsimäen katuverkkoon kuuluvat jalankulku- ja pyöräilyväylät sekä runkoyhteydet Hakunilan suuntaan. Landbon ja Karhusaaren rakentamisen yhteydessä näille asuinalueille on rakennettu sisäisiä jalankulku- ja pyöräilyväyliä. Karhusaarentien varteen Helsingin kaupunki toteutti yhdistetyn jalankulku- ja pyöräilyväylän vuosien 2009–2010 aikana.

Muilta osin alueella kuljetaan jalan ja pyöräillään teillä ja kaduilla. Lisäksi yleiskaava-alueella on lähinnä ulkoilukäyttöön tarkoitettuja reittejä, joita pitkin voidaan kävellä ja osittain myös pyöräillä.

3.8.5 Vesiliikenne

Rannikkoa pitkin kulkee Uudenmaan vilkkaimmin liikennöityjä vesiväyliä. Kaava-alueella on neljä pienvenesatamaa. Myös Korsnäsin salmessa on yksittäisiä pieniä venesatamia ja laitureita. Alueen satamista ja erityisesti Karhusaaressa sijaitsevasta Winbergin satamasta hoidetaan tärkeitä yhteyksiä saaristoon. Suuri osa veneliikenteestä on vapaa-ajanveneilyä, joka käyttää veneväyliä.

3.9 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen talousveden jakeluverkosta vastaa pääosin Sipoon vesi- ja viemärilaitos. Sipoon vesi- ja viemärilaitoksen toiminta-alueeseen kuuluvat Landbon, Itäsalmen keskustan, Karhusaaren ja Korsnäsin kaava-alueet. Sipoo kuuluu Tuusulan seudun vesilaitos -kuntayhtymään. Tuusulan seudun vesi toimittaa Sipoon kunnalle talousveden ja Sipoon vesi- ja viemärilaitos vastaa verkostossaan veden laadusta ja paineesta. HSY:n toimialueeseen kuuluvat Vantaan alueet ja ne Helsingin alueet, jotka kuuluivat ennen kuntaliitosta Helsinkiin tai Vantaaseen.

Nykyinen runkovesijohto sijaitsee Uuden Porvoontien varrella. Runkovesijohto on kytketty sekä Helsingin että Sipoon verkostoon. Talousveden syöttö alueelle tapahtuu Sipoon vesijohtoverkosta. Alueen siirtoviemäri sijoittuu runkovesijohdon tuntumaan. Siirtoviemärillä johdetaan Sipoon ja Östersundomin jätevedet Helsingin verkkoon ja edelleen Viikinmäen jäteveden puhdistamolle. Siirtoviemärin vietto-osuuksiin on liitetty alueen pääjätevesipumppaamot. Olemassa oleva vesihuoltoverkosto on mitoitettu palvelemaan lähinnä nykyistä asukasmäärää. . Nykyisellä vedenjakelujärjestelmällä pystytään vedenjakelu järjestämään enintään 900 uudelle asukkaalle. Jätevesien runkojohto kestää mitoitustilanteesta riippuen 3200 - 3800 asukkaan lisäyksen alueella.

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä on osoitettu olemassa olevien ja suunniteltujen 400 kV ja 110 kV voimajohtojen johtoreitit sekä maakaasun runkoputki. Alueella sijaitsee kantaverkkoyhtiö Fingrid Oyj:n 400 kV ja 110 kV kantaverkkoa sekä paikallisten jakeluverkonhaltijoiden 110 kV alueverkkoa ja jakeluverkostoja. Alueella on kolme sähköasemaa, joista Landbon sähköasema palvelee suurinta osaa alueesta. Västerkullan kiilan nykyisten asukkaiden sähkönsyöttö on toteutettu Vuosaaren sähköasemalta Helen Sähköverkko Oy:n toimesta. Länsimäen ja Länsisalmen nykyisten asukkaiden sähkönsyöttö on toteutettu Vaaralan sähköasemalta Vantaalta Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n toimesta. Lisäksi kaava-alueen läpi kulkee Gasum Oy:n korkeapaineinen maakaasun siirtojohto.

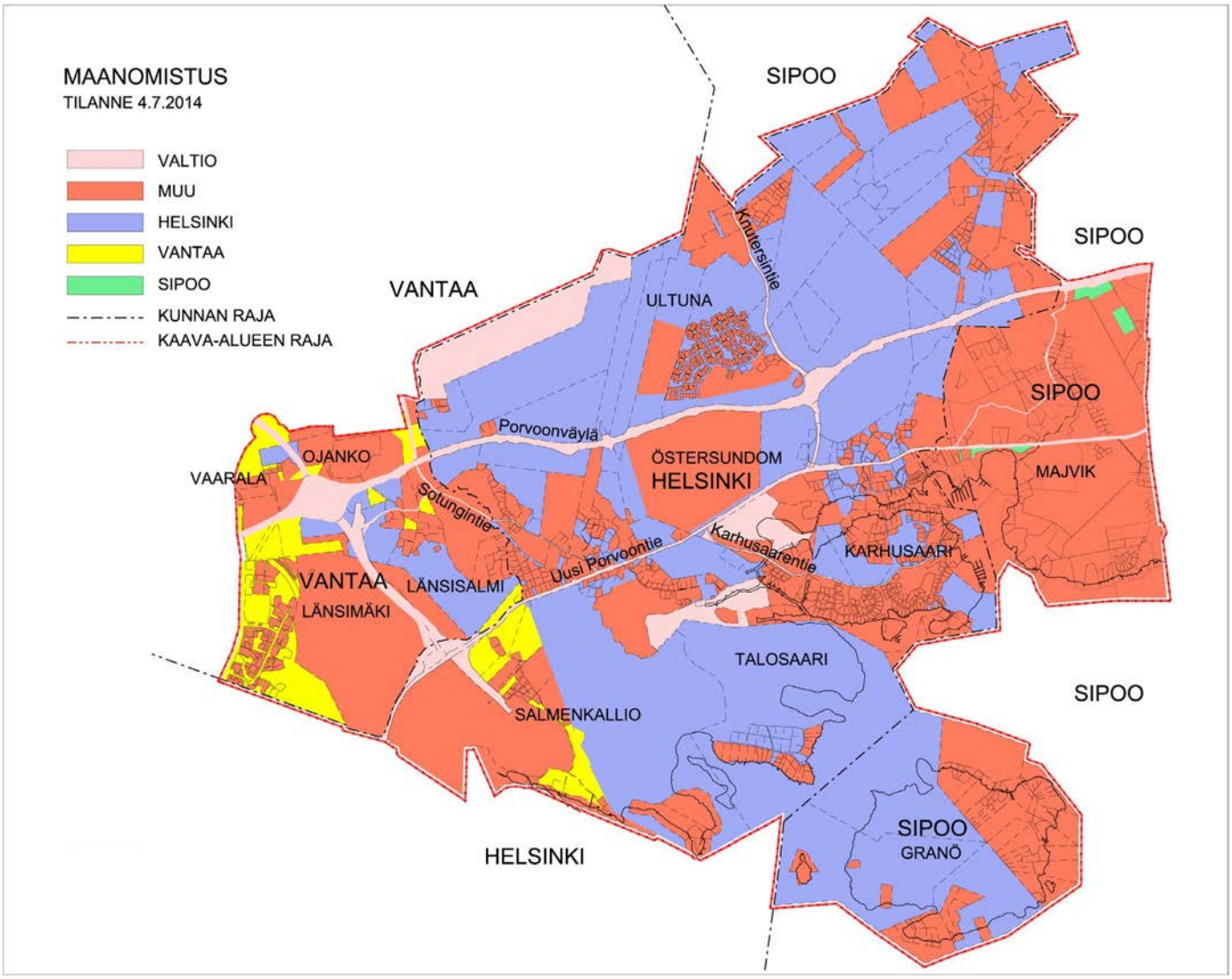
Yleiskaava-alue kuuluu pääosin Keravan Energia Oy:n tytäryhtiön Etelä-Suomen Energia Oy:n jakelualueeseen. Nykyiset jakeluverkot muodostuvat keskijänniteverkosta, puistomuuntamoista sekä pienjänniteverkosta. Jakeluverkot on toteutettu pääosin ilmajohtona.

Vantaan alueella on kaukolämpöverkkoa, muilta osin kaava-alueen lämmitysratkaisut ovat kiinteistökohtaisia. Pääasiallisia lämmitysmuotoja ovat suora sähkölämmitys, maalämpö, öljy ja puu.

Kaava-alueella sijaitseva Vantaan Energia Oy:n Långmossebergenin jätevoimala on otettu tuotantokäyttöön syksyllä 2014. Jätevoimalan lämpöteho tarvittaneen Vantaan kaupungin tarpeisiin.

Yleiskaava-alueesta Helsingin ja Vantaan kaupunkien alueet kuuluvat HSY jätehuollon toimialueeseen ja Sipoon alueet Itä-Uudenmaan Jätehuolto Oy:n toimialueeseen.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §



Suunnittelualueen kiinteistöjen omistus sisältäen maa- ja vesialueet (tilanne 14.7.2014)					
	Kiinteistön omistaja				
	Valtio	Helsinki	Vantaa	Sipoo	Muu
Helsinki	230 ha	1580 ha	77 ha	-	1070 ha
Vantaa	56 ha	77 ha	107 ha	-	327 ha
Sipoo	10 ha	232 ha	-	8 ha	661 ha

Kuva 12. Kaava-alueen maanomistus.

3.10 Ympäristöhäiriöt

3.10.1 Maaperän pilaantuneisuus

Helsingin Östersundomin taustapitoisuudet eli pilaantumattoman maaperän haitta-ainepitoisuudet tutkittiin vuonna 2009. Maaseutumaisen ja harvaan asutun alueen taustapitoisuudet poikkesivat muun Helsingin pitoisuuksista eräiltä osin. Ihmisen toiminnasta ympäristöön leviävän PCB:n pitoisuus ei ylittänyt yhdessäkään pintamaanäytteessä valtioneuvoston asetuksessa (VnA214/2007) annettua alinta vertailuarvoa ja arseenin pitoisuudet ylittivät tämän kynnysarvon puolet harvemmin kuin muualla Helsingissä. Savi- ja silttimaissa kuparin, nikkelin, lyijyn ja sinkin pitoisuudet olivat hieman pienemmät kuin muualla Helsingissä. Hiekkamaissa sen sijaan havaittiin hieman suurempia metallipitoisuuksia kuin muun Helsingin hiekkamaassa, sillä hiekka on tutkitulla alueella hyvin hienoainespitoista.

Maaperän pilaantumista mahdollisesti aiheuttavia toimintoja on yleiskaavan alueella tiedossa vain muutamia. Toiminnot ovat yksittäisiä polttonesteen jakeluasemia, kauppapuutarha, ajoneuvovarikko sekä venesatama- ja telakka-alue. Pilaantumista ovat voineet aiheuttaa myös esimerkiksi mahdolliset alueelle tehdyt täytöt tai epäviralliset ilman lupaa toimineet pienet kaatopaikat. Myös merenpohjan sedimentit voivat paikoin sisältää kohonneita haitta-ainepitoisuuksia.

3.10.2 Melu, tärinä ja runkoäänet

Porvoonväylä, Kehä III, Uusi Porvoontie ja Itäväylä ovat yleiskaava-alueen merkittävimmät melulähteet. Melua aiheuttavat myös Vuosaaren sataman toiminnot sekä satamaradan tavarajunaliikenne pintaosuuksillaan. Tavarajunaliikenne aiheuttanee myös tärinää ja runkoääniä. Tavarajunaliikenne on nykyisellään harvoin toistuvaa, mutta painottuu yöaikaan, mikä vaikuttaa häiritsevyyteen ainakin tulevassa Länsisalmessa.

Meluesteitä alueella ei laajamittaisesti nykyisin ole, poikkeuksena Vuosaaren sataman maaliikenneyhteyksien melusuojaukset sekä Landbon meluvalli. Vuosaaren sataman melun leviämistä on pyritty vähentämään satama-alueen pohjoisreunan melumuurilla. Siitä huolimatta päivän 45 dB meluohjearvo ylittyy Porvarinlahden luonnonsuojelualueella sekä lähistön loma-asumiseen käytettävillä alueilla. Päivän melutasot alittavat kuitenkin sataman ympäristöluvan ehtona olevan 55 desibelin raja-arvon.

3.10.3 Ilmanlaatu

Yleiskaava-alueen ilmanlaatu on pääosin hyvä. Eniten haitallisia päästöjä aiheuttaa Porvoonväylän ja Kehä III:n ajoneuvoliikenne.

3.10.4 Muut ympäristöhäiriöt

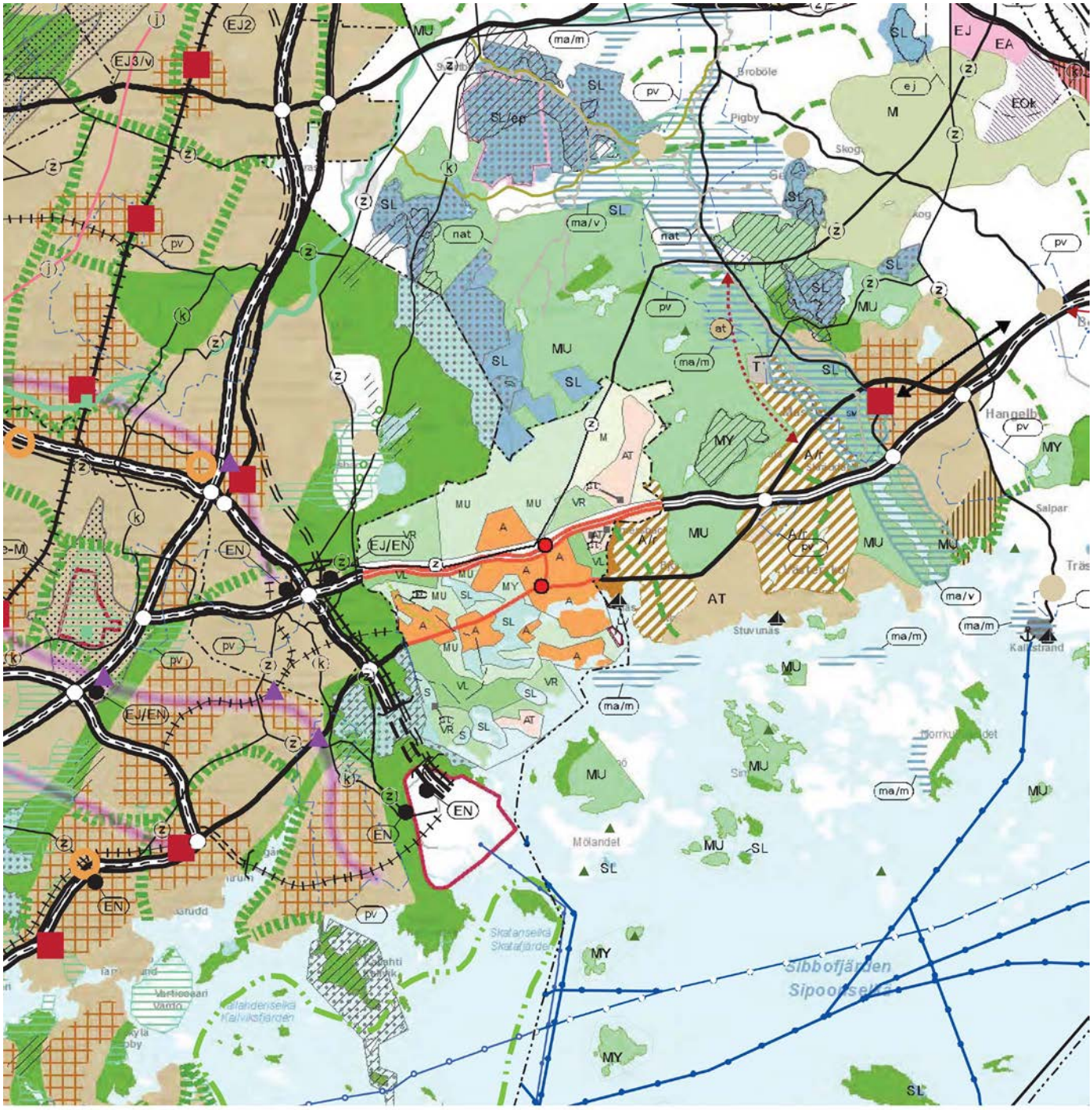
Yleiskaava-alueen läheisyydessä toimii laitoksia, joilla voi olla laitosalueen ulkopuolelle leviäviä ympäristövaikutuksia. Noin 1 km kaava-alueelta etelään sijaitsevat Vuosaaren satama ja Helsingin Energian Vuosaaren A- ja B-voimalaitokset. Vuosaareen on lisäksi suunnitteilla monipolttolaitos (C-voimalaitos). Päätös uuden voimalaitosyksikön rakentamisesta tehdään vuonna 2015. Jos voimalaitos päätetään rakentaa, se tulee käyttöön 2020-luvun alkupuolella. Vuosaaren sataman ja voimalaitosten ei arvioida aiheuttavan kaava-alueen toiminnoille merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Vantaan alueella toimii teollisuuslaitoksia ja Vantaan Energia Oy:n Långmossebergenin jätevoimala. Vantaan alueella sijaitsevat suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien kemikaaleja varastoivien laitosten vaikutukset on arvioitu alustavasti vähäisiksi yleiskaava-alueella. Långmossebergenin jätevoimalan vaikutuksia on kuvattu tarkemmin luvussa 9.

3.11 Maanomistus

Helsingin alueella Helsingin kaupunki omistaa 48 % maa-alueista aktiivisen maanhankintapolitiikan tuloksena (tilanne 14.7.2014). Sipoon ja Vantaan alueella yksityinen maanomistus on vallitsevaa.

4 Suunnittelutilanne



Kuva 13. Ote Uudenmaan epävirallisesta maakuntakaavojen yhdistelmästä (Uudenmaan liitto)

Kuva 14. Nähtävillä ollut mutta hyväksymättä jätetty osa maakuntakaavaehdotuksesta. (Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava)

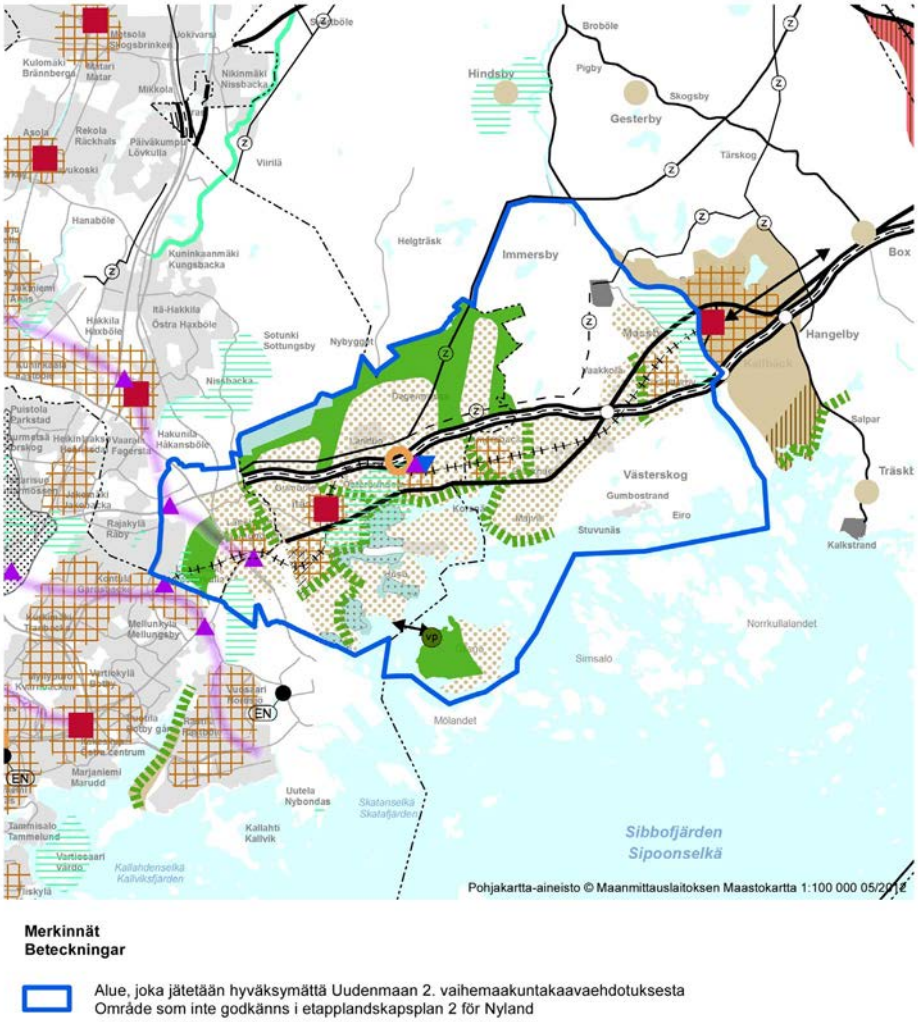
4.1 Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa useita maakuntakaavoja. Vantaan alueella ja Vantaasta Helsinkiin vuonna 2009 liitetyn Västerkullan kiilan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006, saanut lainvoiman KHO:n päätöksellä 15.8.2007). Sipoosta Helsinkiin liitetyllä alueella ovat voimassa Itä-Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaiheen seutukaavat sekä maakuntakaava 2000. Sipoon Majvikin ja Granön alueilla on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 15.2.2010, saanut lainvoiman KHO:n päätöksellä 6.4.2011).

Maakuntakaavoja uudistetaan parhaillaan. Uudenmaan liitto ja Itä-Uuden¬maan liitto yhdistyivät 1.1.2011. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 20.3.2013 ja on parhaillaan ympäristöministeriössä vahvistettavana. Päättäessään kaavasta maakuntavaltuusto jätti hyväksymättä Östersundomin taajamatoimintojen alueen Sipoonjokeen asti. Alueen suunnittelu jatkuu, ja maakuntakaavaa Östersundomin alueelle laaditaan rinnan yleiskaavan kanssa. Hyväksymättä jätetty, kuntien yhteistä yleiskaavaa laajempi vyöhyke on määritelty yhdeksi metropolimaakunnan tärkeimmistä uusista kasvualueista. Maakuntakaavassa ratkaistaan merkittävän kasvuvyöhykkeen kytkeytyminen maakunnan aluerakenteeseen ja yhteisessä yleiskaavassa alueen yksityiskohtaisempi maankäyttö. Maakuntakaavan jatkovalmistelu etenee toisen vaihemaakuntakaavan nähtävillä olleen ehdotuksen pohjalta. Vaikka maakuntakaavan ehdotus ei ole lainvoimainen voidaan sitä pitää lähtökohtana arvioitaessa yleiskaavan ja maakuntakaavan suhdetta. Maakuntakaavaa ja yleiskaavaa voidaan laatia rinnan, mutta maakuntakaava tulee vahvistaa ympäristöministeriössä ennen yhteisen yleiskaavan vahvistamista.

Yleiskaavaehdotus ei ole ristiriidassa maakuntakaavan ratkaisun ja ympäröivän maakuntakaavan kanssa. Luvussa 10 on kuvattu tarkemmin Östersundomin yleiskaavan suhdetta maakuntakaavaehdotukseen.

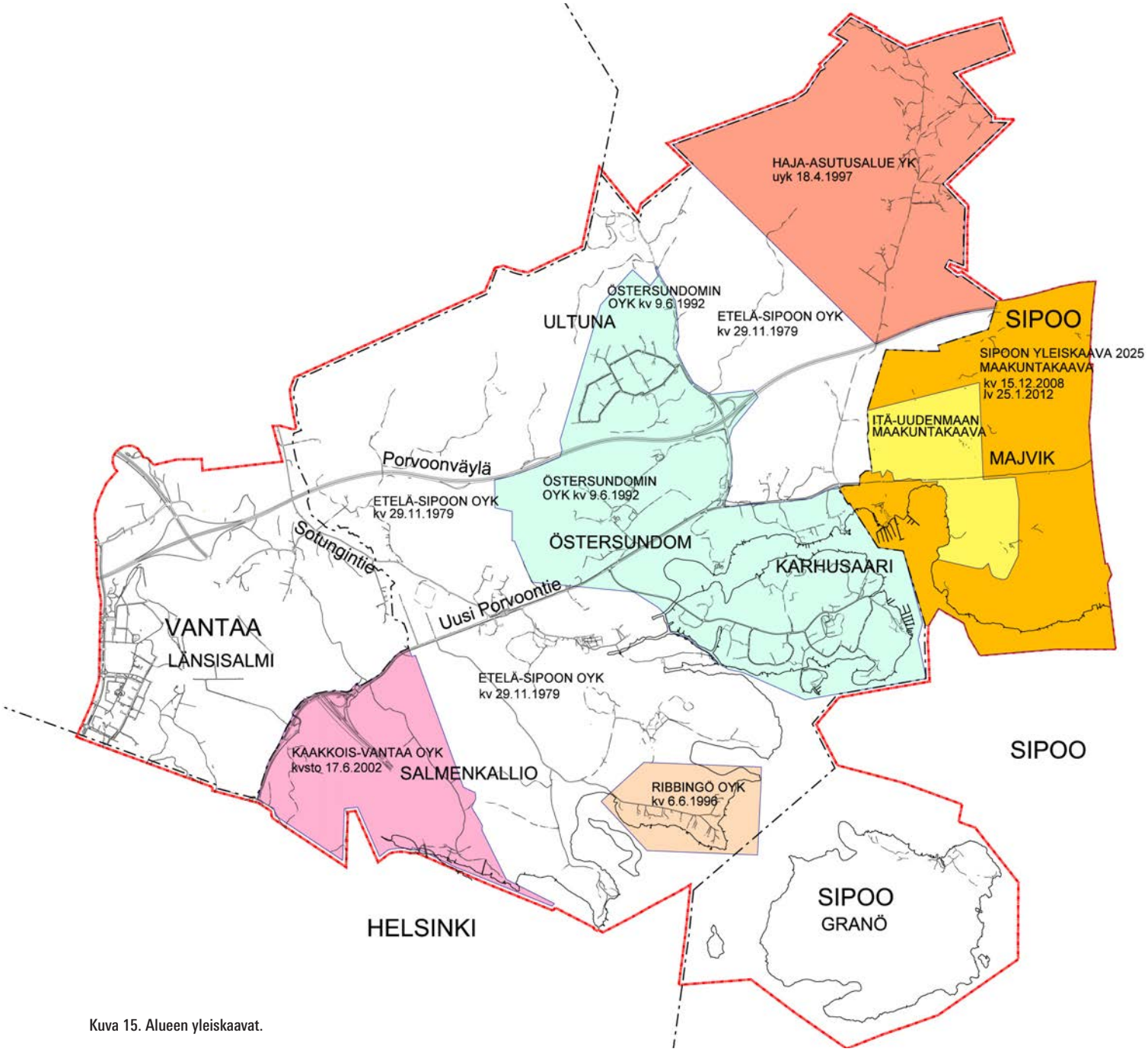
Käynnissä on Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan valmistelu. Siinä määritellään yhteiset kehittämislinjat elinkeinojen ja innovaatiotoiminnan, logistiikan, tuulivoiman, viherrakenteen ja kulttuuriympäristöjen osalta. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan alueeseen ei kuulu aikanaan hyväksymättä jätetty Östersundomin alue.



4.2 Yleiskaavat

Suunnittelualueella on voimassa useita yleiskaavoja, jotka Östersundomin yhteinen yleiskaava tulee korvaamaan. Vantaaseen kuuluvilla alueilla on voimassa Vantaan yleiskaava 2007 (tullut voimaan 13.1.2010). Helsinkiin liitetyn Västerkullan kiilan osalta on voimassa Kaakkois-Vantaan osayleiskaava (tullut voimaan 28.4.2004). Osalla Ultunan kaupunginosaa on voimassa Sipoon kunnan hajaasutusalueiden yleiskaava (UYK vahvistanut 18.4.1997).

Suunnittelualueeseen rajautuu Helsingin yleiskaava 2002 (tullut voimaan



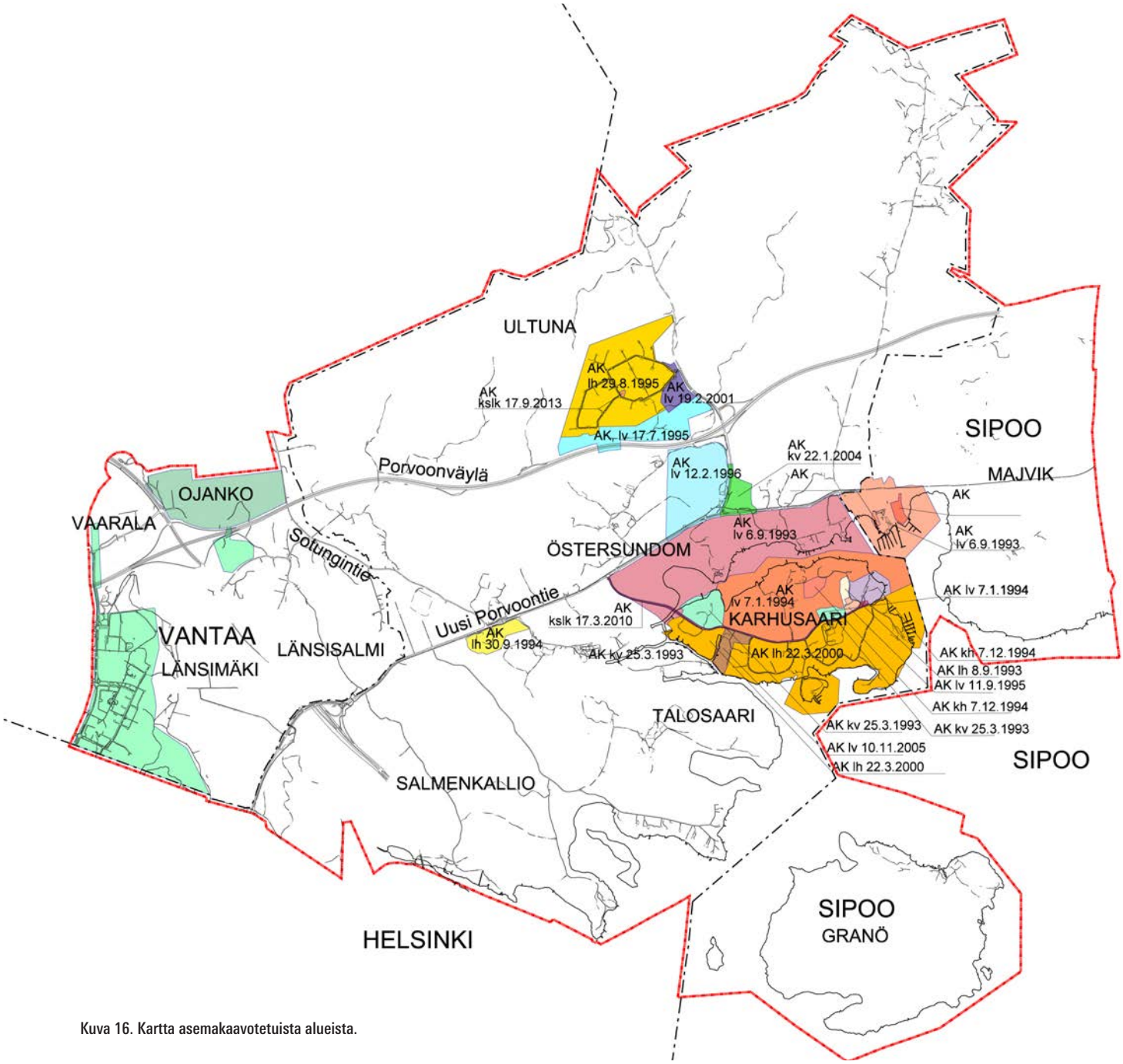
Kuva 15. Alueen yleiskaavat.

19.1.2007). Helsinki on laatimassa uutta yleiskaavaa, jonka kaavaluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville alkuvuodesta 2015. Helsingin uusi yleiskaava ei tule koskemaan Östersundomia. Yleiskaavaan liittyvässä visio 2050 -työssä on esitetty myös Östersundomia koskevia visioita.

Sipoossa on lainvoimainen Sipoon yleiskaava 2025 (hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.12.2008.) Helsingin hallinto-oikeus kumosi valtuuston päätöksen siltä osin, kun se koskee osia Hitån-Ormträskin ja Majvikin alueille osoitetuista taajamatoimintojen alueista (A). Kaava-alue rajoittuu Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava-alueeseen (tullut voimaan 20.2.2014). Majvikin taajamatoimintojen osalta on kumottu Söderkullan osayleiskaava 2015 vanhentuneena.

Aluetta koskevat myös oikeusvaikutuksettomat, vanhentuneina pidetyt Etelä - Sipoon osayleiskaava (Sipoon KV 29.11.1979), Itäsalmen keskustan, Landbon, Korsnäsin, Karhusaaren ja Storörenin osayleiskaava (Sipoon KV 9.6.1992) sekä Ribbingön osayleiskaava (Sipoon KV 6.6.1996).

Kuntien yhteisen yleiskaavan alueelle ollaan laatimassa myös osayleiskaavata-



Kuva 16. Kartta asemakaavotetuista alueista.

soisia maankäytön suunnitelmia Karhusaareen ja Majvikiin (Karhusaaren ja Majvikin kaavarungot). Karhusaaren kaavarunkoluonnos on ollut nähtävillä alkukesällä 2014.

4.3 Asemakaavat

Suurin osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta. Helsinkiin kuuluvilla alueilla on voimassa oleva asemakaava Landbossa ja Karhusaaressa sekä Östersundomin kartanon ja Knutersintien välisellä alueella, Sakarinmäen koulun, Sakarintien ja Kraputien alueilla sekä Korsnäsissä. Kunnanosaliitoksen jälkeen Helsinki on tehnyt Östersundomissa kaksi pientä asemakaavamuutosta; yhden Karhusaaressa ja yhden Landbossa. Karhusaaressa on vireillä Winbergin sataman asemakaavamuutos.

Vantaalla on voimassa asemakaava Länsimäen asuntoalueella, suuressa osassa Ojankoa ja pienessä osassa Länsisalmea ja Vaaralaa. Yleiskaava-alueella on vireillä asemakaavamuutos Länsimäki/kortteli 91206 ja puistoalue sekä Långmossen kortteli 92291-1.

Sipoon alueella Storörenin alue (Sipoonranta) on asemakaavoitettu. Storö-

renin asemakaavan on tullut voimaan 2.7.2009, jonka jälkeen alueelle on laadittu asemakaavamuutoksia. Alueella on vireillä Storörenin Örmvikinrannan asemakaavan muutos.

4.4 Suunnittelualuetta koskevia muita suunnitelmia ja selvityksiä

- Helsingistä itään suuntautuva rata, Rautatiehallitus 1979.
- Kehyssuunnitelma Helsinki-Porvoo -välille. Kehyssuunnitelma on laadittu yhteistyössä Helsingin, Vantaan, Sipoon, Porvoon sekä Uudenmaan liiton ja Itä-Uudenmaan liiton kanssa. (Helsinki Kslk 3.12.2009, Sipoo Khs kaavoitusjaosto 16.12.2009, Porvoon kaupunginhallitus 14.12.2009).
- Sipoon kunta, Kaupan palveluverkkoselvitys 2035, 28.10.2010
- Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2011 (HSL hallitus 29.3.2011, KUUMA-hallitus 19.4.2011) ja siihen liittyvä Maankäyttö ja raideverkkoselvitys MARA (20.4.2010).
- Etelä-Sipoon liikennevisio, 31.5.2011
- Itäisen metrokäytävän esiselvitys välillä Majvik –Sibbesborg (WSP Oy 2013)
- Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma, 17.12.2013, vahvistettavana ympäristöministeriössä
- Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015, tekeillä
- Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma, tekeillä
- Kehä III:n parantaminen välillä Lahdenväylä - Porvoonväylä
- HSY:n Vesihuollon kehittämissuunnitelma
- Itäisen pääkaupunkiseudun sähkönsiirtosuunnitelma

Lähialueelle on laadittu tai laaditaan mm. seuraavia suunnitelmia, joilla on merkitystä Östersundomin yleiskaavan kannalta

- Helsingin Energian monipolttoainevoimalaitos Vuosaareen
- Sibbesborgin osayleiskaava
- Eriksnäsin osayleiskaava
- Immersbyn osayleiskaava

4.5 Suunnittelualuetta koskevia päätöksiä

- Valtioneuvoston päätös liittää Östersundomin alue ja ns. Västerkullan kiilan alue Helsinkiin (28.6.2007). Alue liitettiin Helsinkiin 1.1.2009.
- Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus yleiskaavan laatimista varten (Helsingin Khs 23.6.2008, voimassa 23.6.2013 asti)
- Östersundomin alustavat suunnitteluperiaatteet (Helsingin Kslk 11.12.2008).
- Vantaan Energia Oy:lle myönnetty ympäristölupa Långmossebergenin jätevoimalan toimintaa varten (Uudenmaan ympäristökeskus 30.12.2009).
- Kasvustrategian toteuttamiseksi käynnistettävät osayleiskaavahankkeet (Sipoon Khs 16.2.2010).
- Karhusaaren suunnitteluperiaatteet (Helsingin Kslk 18.2.2010).
- Päätökset kuntien yhteisen Östersundomin yleiskaavatyön käynnistämisestä. (Helsingin KV 6.10.2010, Vantaan KV 15.11.2010 ja Sipoon KV 1.11.2010).
- Majvikin ja Granön suunnitteluperiaatteet (Sipoon Khs 9.11.2010).
- Sipoonkorven kansallispuiston perustaminen, laki voimaan 1.5.2011
- Rakennuskiellon jatkaminen 23.6.2018 asti (Helsingin Khs 10.6.2013 § 699)
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan hyväksyminen ja Östersundomin alueen rajaaminen pois kaavasta (Uudenmaan maakuntavaltuusto 20.3.2013)
- Söderkullan osayleiskaavan 2015 kumoaminen (Sipoon KV 7.4.2014 § 29)
- Päätös ympäristövaikutusten arviointimenettelyn soveltamisesta Östersundomin metroraidehankkeeseen 28.5.2014 (Uudenmaan ELY)

5 Tavoitteet

5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Koska kaava-alueella ei ole voimassa olevaa kokonaisvaltaista maakuntakaavaa, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ohjausvaikutus korostuu.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimiva aluerakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Yleiskaavan laatimisen kannalta merkityksellisimpiä ovat toimivaan aluerakenteeseen, elinympäristön laatuun, kulttuuri- ja luonnonperintöön sekä virkistyskäyttöön, toimiviin yhteysverkostoihin sekä Helsingin seudun erityiskysymyksiin liittyvät tavoitteet. Helsingin seudun erityiskysymyksiin liittyvistä tavoitteista keskeisimpiä ovat:

- Helsingin seudun kehittäminen kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle.
- Joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuva ja eheytyvä yhdyskuntarakenne. Joukkoliikennettä tukeva alueiden mitoitus.
- Tonttimaan riittävyyden varmistaminen riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi.
- Uusien alueiden käyttöönoton ja olemassa olevien huomattavan täydennysrakentamisen ajoittaminen joukkoliikenteeseen tukeutuen.
- Metroverkoston laajentumisen länteen ja itään turvaaminen. Raideliikenteen laajentamiseen varautuminen yhdyskuntarakentamisen ja asuntotuotannon edellyttäessä.
- Raideliikenneverkoston laajentamisessa huomioitava ympäröivä maankäyttö ja lähiympäristö, erityisesti asutus, arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet sekä maiseman erityispiirteet.
- Ylikunnalliseen virkistyskäyttöön soveltuvien, riittävän laajojen ja vetovoimaisten alueiden turvaaminen sekä viheralueverkoston jatkuvuus.

Yleiskaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. On kuitenkin todettava, että kaava-alueella tavoitteet mm. Helsingin seudun asuntotuotannon turvaamisesta sekä raideliikenteeseen tukeutuvasta yhdyskuntarakenteesta ovat osin ristiriidassa luonnon kannalta arvokkaiden alueiden monimuotoisuuden säilyttämisen kanssa. Natura-arvioinnin mukaan kaavaratkaisu voi aiheuttaa merkittävää haittaa tietyille Natura 2000 -alueella suojelluille lintulajeille. Keskenään ristiriitaiset tavoitteet on pyritty sovittamaan yhteen siinä määrin, kuin se on kaavan ja kaavalle asetettujen tavoitteiden puitteissa mahdollista. Luvussa 10 on kuvattu Östersundomin yleiskaavan kannalta oleellisimpien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sisältö kokonaisuuksittain sekä yleiskaavan suhde tavoitteisiin.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

5.2 Kuntaliitoksen tavoitteet

Östersundom liitettiin Helsinkiin pääkaupunkiseudun itäisen kasvusuunnan käyttöön ottamiseksi. Kuntaliitoksen yhteydessä kuntajakoselvittäjä Pekka Myllyniemi piti yhdyskuntarakenteen eheytymisen edellytyksenä vähintään 20 000 asukkaan ja 10 000 työpaikan sijoittumista alueelle. Myllyniemen selvityksessä edellytettiin, että Helsinki omalta osaltaan toteuttaa yhdyskunnan rakentamista kestävän kehityksen periaatteiden mukaan, jolloin keskeistä on liikenteen perustuminen joukkoliikenneratkaisuihin. Vaatimuksina liitosalueen suunnittelulle Myllyniemi esitti, että alue on kytkettävä tehokkaalla joukkoliikennejärjestelmällä Helsingin itäosiin. Myllyniemi mukaan todennäköisesti käytettävä liikennejärjestelmä, metro, edellyttää suhteellisen tehokasta maankäyttöä, joka voidaan kuitenkin pääosin toteuttaa kaupunkimaisina pientaloina.

Yleiskaava on kuntaliitoksen tavoitteiden mukainen.

5.3 Liitosalueen suunnittelun läntökohtatavoitteita

Vuonna 2008 Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto selvitytti liitosalueen suunnittelun lähtökohtia, tavoitteita ja periaatteita. (Sipoosta ja Vantaalta Helsinkiin liitettävän alueen suunnittelun lähtökohtia, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2008). Selvityksen lähtökohtana ovat periaatteet, joihin asumista, elinkeinotoimintaa ja yhdyskuntarakennetta koskevissa strategioissa on sitouduttu Helsingissä ja Helsingin seudulla. Perustavana suunnittelun lähtökohtana on metrolinjan rakentaminen alueelle. Toisena lähtökohtana ovat aluetalouden, asumisen ja asuntomarkkinoiden sekä elinkeinotoiminnan ja toimitilamarkkinoiden kehitysnäkymät Helsingin seudulla. Selvityksessä esitettiin, että asumisen osalta alue tulisi toteuttaa seuraavilla periaatteilla:

Merkittävä asuntojen määrä

- väestöpohja riittävän suureksi metron rakentaminen taloudellisen kannattavuuden näkökulmasta
- väestöpohja riittävän suureksi hyvän paikallisen palvelutason (julkiset ja kaupalliset) toteuttamiseksi
- mahdollistaa Helsingin asuntotuotannon määrän nostamisen

Asuntotarjonnan monipuolistaminen

- toteutetaan asuntotuotantoa, josta on paljon kysyntää mutta vähän tarjontaa Helsingissä
- tärkeäksi kohderyhmäksi perheet, joilla on suuri todennäköisyys muuttaa Helsingistä muualle seudulle tai seudun ulkopuolelle
- kohderyhmiksi myös vieraskieliset, ikääntyvät ja lapsettomat

Korkea status ja monipuolinen väestörakenne

- vetovoimainen alue myös hyvätuloisille ja korkeasti koulutetuille
- samalla heterogeeninen väestöpohja

Monimuotoinen asuntojen tarjonta

- metro ja hyvät paikalliset palvelut mahdollistavat asuinalueiden ja asuntotuotannon monimuotoisuuden – mahdollisuus on hyödynnettävä
- painopisteenä tiivis kaupunkimainen pientaloasuminen
- lisäksi kerrostalorakentamista metroasemien tuntumaan
- lisäksi omakotirakentamista alueen reunoille
- asuntojen rahoitus- ja hallintasuhdejakauma seudun yhteisvastuullisen asuntopolitiikan ja Helsingin kaupungin tavoitteiden mukaiseksi
- mahdollistetaan kotitalouksien elämänkaarta myötäilevät asumismuotojen muutokset saman alueen sisällä, mikä vahvistaa alueen yhteisöllisyyttä.

Yritystoiminnan ja työpaikkojen osalta selvityksessä päädyttiin siihen, että seudullisen yritystoiminnan näkökulmasta liitettävän alueen tulisi ensi sijassa tukea kaakkois- ja Itä-Helsingin yritystoiminta-alueiden sekä Vuosaari – Kehä III – Lentoasema -akselin kehitystä. Kehä III:n sekä Porvoon väylän ja Uuden Porvoontien liittymien alueet soveltuisivat hyvin seudulliseksi työpaikkakeskittymäksi, jonka toteutuminen vahvistaisi myös liitettävän alueen asuinalueiden vetovoimaa. Liitettävälle alueelle tulisi rakentaa hyvät paikalliset kaupalliset ja julkiset palvelut sekä tarjota myös toimitiloja alueen asukkaiden omaa yritystoimintaa varten (mm. pientoimistoja, työhuoneita, verstaita). Tämän rinnalla liitettävä alue tukeutuu Itäkeskuksen alueen erikoistuneisiin palveluihin.

Yleiskaava on liitosalueen suunnittelun lähtökohtatavoitteiden mukainen.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

5.4 Helsingin alustavat suunnitteluperiaatteet

Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 11.12.2008 Östersundomin suunnittelua koskevat alustavat periaatteet:

- Alue on nyt maaseutua. Siitä tehdään kaupunkia.
- Asukastavoite on vähintään 30 000.
- Alueesta suunnitellaan pääosin pientalokaupunki.
- Kaupunkirakenne tukeutuu joukkoliikenteeseen.
- Kortteleiden, puistojen ja katujen suunnittelussa painotetaan kaupunkirakennustaiteellisia ominaisuuksia.
- Asuntotarjonta sekä asuntojen että talotyyppien osalta on monipuolista ja vaihtelevaa.
- Rantaviivaa avataan nykyistä enemmän jokamiehen saavutettavaksi.
- Alueelle suunnitellaan arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan edustava sekä kaupallisesti vetovoimainen keskusta.
- Alueen urbaanit puistot ovat oleellinen osa kaupunkirakennetta.
- Vuosaaren sataman ja Aviapoliksen kehityskäytävää hyödynnetään työpaikka-alueena.
- Östersundom liitetään muuhun Helsinkiin pääkadulla.
- Raideliikenteessä varaudutaan sen ulottamiseen Sipoon Söderkullaan.
- Joukkoliikennepainotteisuuden lisäksi alue suunnitellaan kävely- ja polkupyöräily-ystävälliseksi.
- Maantiet ja yksityiset tiet muutetaan kaupungin kaduiksi ja kujiksi.
- Sipoonkorpea suunnitellaan alueen keskeisenä Nuuksion kaltaisena seudullisena retkeilykohteena.
- Natura 2000 -alueet punotaan luontevaksi osaksi kaupunkirakennetta.
- Granö suunnitellaan uudenaikaiseksi toiminnallisesti monipuoliseksi kansanpuistoksi.
- Kuntatekniikassa pyritään hyödyntämään ja kehittämään uusimpia ekotehokkaita ja ilmastonmuutoksen kannalta hyviä tekniikoita.
- Rakentaminen mahdollistetaan myös ennen yleiskaavan valmistumista.
- Laaditaan alueellisia suunnitteluperiaatteita.
- Rakennusoikeuden määrän on oltava kaupunkimaiselle rakenteelle riittävä.

Yleiskaava on Helsingin alustavien suunnitteluperiaatteiden mukainen.

5.5 Vantaan tavoitteet

Vantaan yleiskaavassa alueelle ei ole osoitettu uutta kaupunkirakentamista, vaan alueen maankäyttö on siinä osoitettu nykytilanteeseen perustuen, ja erikseen on osoitettu kulttuurimaiseman säilymisen ja luonnonsuojelun kannalta arvokkaat alueet. Yleiskaavassa on kuitenkin Mellunmäen metron jatkeena osoitettu raideliikenteen kehittämissuunta nuolimerkintänä, jonka määräyksenä todetaan, että varauksen tarkentaminen edellyttää seudullisia maankäytön ja liikenteen selvityksiä. Valtuuston päätös yhteisen yleiskaavan laatimisesta sisältää liitemateriaaleineen tavoitteen laajentaa metroon perustuvaa kaupunkirakennetta Mellunmäestä itään.

Vantaan kaupunginhallitus on lausunnossaan metsähallituksen selvityksestä Sipoonkorven kansallispuiston perustamisedellytyksistä ottanut kantaa Sipoonkorven metsäalueen ja rannikon välisiin, rakentamattomana säilytettäviin ekologisiin käytäviin seuraavasti: ”Vantaan yleiskaavassa alueella on suojeluvarauksia ja LUO-alueita, joiden tulee säilyä rakentamattomina. Helsingin uusien liitosalueiden taajamarakentaminen tulisi toteuttaa niin, ettei se uhkaa viheryhteyttä. Mikäli alueelle toteutetaan raideyhteys, tulee sen asemat sijoittaa arvokkaiden luontokohteiden ulkopuolelle ja ohjata näin käyttöpaineet näiden alueiden ulkopuolelle.” Edelleen lausunnossaan Sipoonkorven kansallispuiston perustamisluonnoksesta Vantaan kaupunginhallitus toteaa: ” Vantaan kaupunki ei ota tässä yhteydessä kantaa kansallispuiston lopulliseen laajuuteen tai metsäalueen ja merenlahtien Natura 2000 -alueiden välisten ekologisten yhteyksien sijaintiin tai laajuuteen. Kaupunki on kuitenkin aikaisemmissa lausunnoissa kannattanut laajaa kansallispuistoa sekä ekologisten käytävien turvaamista. Östersundomin alueelle tuleva maankäyttö suunnitellaan Helsingin, Sipoon ja Vantaan yhteistyönä laadittavassa Östersundomin yhteisessä yleiskaavassa ja sen ohella maakuntakaavassa, kuten lain perusteluissa todetaan.”

Östersundomin yhteisen yleiskaavan valmistelussa yhteisessä työryhmässä Vantaan tavoitteina on tuotu esiin seuraavaa:

- Vantaalle on mahdollista sijoittaa metroasema Länsisalmeen.
- Metroasemien lähialueiden maankäytön tulee olla riittävän tehokasta, jotta metron toteuttaminen on perusteltua.
- Metroasemilla tulee mahdollistaa myös toimistotyyppinen työpaikkarakentaminen ja alueiden tarvitsemat palvelut.
- Vaaralassa ja Ojangossa varaudutaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisiin työpaikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toimintoihin sekä uusiin pääkatuyhteyksiin. Työpaikkatoimintojen sijoittamista myös Porvoonväylän eteläpuolelle tutkitaan.
- Westerkullan kartanon rakennukset ja pihapiiri säilytetään Vantaan yleiskaavan mukaisesti erityiskohteena. Kartanon pellot pyritään säilyttämään avarana kulttuurimaisemana.
- Länsisalmen kylää kehitetään pientalovaltaisena alueena arvokasta rakennuskantaa kunnioittaen.
- Vantaan ja Helsingin rajojen tuntumassa säilytetään viher- ja virkistysyhteydet Länsisalmen ja Mustavuoren välillä sekä Sipoonkorven ja rannikon Natura-alueiden välillä.
- Metroasemien lähialueiden tehokas rakentaminen ja kaikkien nykyisen yleiskaavan SL- ja luo-alueiden säilyttäminen ovat tavoitteina keskenään ristiriitaiset. Työssä tulee hakea sovitteluratkaisu näiden tavoitteiden kesken.

Yleiskaava on Vantaan tavoitteiden mukainen. Kaikkia Vantaan yleiskaavan suojeluvarauksia ja luo-alueita ei ole sisällytetty yleiskaavan suojelu- tai viheralueisiin.

5.6 Sipoon Majvikiä ja Granötä koskevat tavoitteet

Sipoon kunnanhallitus on 9.11.2010 hyväksynyt Majvikin ja Granön suunnitteluperiaatteet ohjaamaan alueiden osayleiskaavan valmistelua.

5.5.1 Majvikin suunnitteluperiaatteet

1. Aluerakennetta mietitään alueen imagon ja toteuttamisen näkökulmasta
- tavoitteena on tyylikäs, mittakaavallisesti hallittu, rannikolla sijaitseva asuinalue
- asumisviihtyvyys on ensisijaisen tärkeää
- tavoitteena luonteva vaiheittainen toteuttaminen
- aloitus mahdollistetaan jo ennen suuria liikennehankkeita (raideratkaisu)
- Majvik toimii "siltana" Sipoon ja pääkaupungin raja-alueella. Alueesta suunnitellaan Sipoon läntinen portti

2. Majvik on luonteva osa rannikolle sijoittuvaa kaupunkirakennetta
- Majvik tukeutuu Östersundomin liitosalueeseen, mutta alueen sisälle suunnitellaan aluevarauksia paikallisille palveluille
- Kaupalliset palvelut sijoitetaan lähinnä metroaseman (tai muun julkisen liikenteen keskuksen) yhteyteen
- Alueen suunnittelussa selvitetään tarve tarjota tilavarauksia kaupallisille pienyrityksille
- alustava asukastavoite on 10 000 asukasta, mutta lopullinen tavoite määräytyy alueen suunnittelun myötä

3. Alueella taataan monipuolinen asuntotarjonta
- alueella mahdollistetaan asuminen kaikille ikään ja sosiaaliseen statukseen katsomatta
- Majvik tarjoaa omaleimaisia, ekologisesti edistyksellisiä ja yksilöllisiä koteja. Alueella on erilaisia rakennustyyppejä, niin rivitaloja, pientaloja kuin kerrostalojakin

4. Suunnittelussa hyödynnetään alueen luontaiset ominaispiirteet ja vahvuudet
- Rannat ja meri hyödynnetään virkistykseen laajasti. Rannat ja luontoyhteys ovat pääosin kaikkien käytössä ja saavutettavissa.
- Alueelle suunnitellaan venesatamatoimintaa palvelemaan alueen tarpeita
- Bölsfjärdenin lahdenpohjukan ympäristö suunnitellaan julkiseksi tilaksi
- Purouomia ja -laaksoja vahvistetaan alueen keskeisenä viherrunkona tarjotaan kävelyteitä ja ulkoilureittejä kauniissa metsä- ja merimaisemassa
- alueella sijaitseva tilakeskus säilytetään ja sitä kehitetään Majvikin vetovoimatekijänä. Tilasta muodostuu keidas alueen asukkaille.
- Ominaispiirteiden hyödyntämiseksi suunnittelussa uskalletaan tutkia myös uudenlaisia ratkaisuja (maantien 170 linjauksen kyseenalaistaminen, siltaratkaisut, julkisen ja kevyenliikenteen edellytysten parantaminen, kaupunkiviljely)

5. Aluetta suunnitellaan toimivan julkisen liikenteeseen tukeutuen
- julkisen raideliikenteen tyyppi ja sijoittelu määritellään osana yleiskaavaa
- Joukkoliikenteen edellytyksiä tuetaan. Joukkoliikenne on kaikissa vaiheissa taloudellisesti edullista järjestää Majvikin läntisen sijainnin johdosta

Yleiskaava on pääosin Majvikin suunnitteluperiaatteiden mukainen. Tavoite siitä, että rannat ovat pääosin kaikkien käytössä, ei täysin toteudu.

5.5.2 Granön suunnitteluperiaatteet

1. Granön saari on seudullisesti mielenkiintoinen ja vetovoimainen merellinen osa kaupunkirakennetta
- Saarta kehitetään ensisijaisesti monipuolisena virkistysalueena sekä erityislaatuisena asuinalueena
- Saarelle halutaan matkailua ja siihen liittyviä palveluja. Liiketoiminnalle on tarjolla tilaisuuksia
- Granö on hyvin saavutettavissa Helsingistä ja Sipoosta mereltä ja mantereelta

2. Granön saarelle suunnitellaan rakennettavaksi silta
- Muita vaihtoehtoja tutkitaan osana yleiskaavan toteutuksen vaiheistusta
- Julkisen liikenteen toimintaedellytyksiä tuetaan

3. Granön saarta kehitetään modernina kansanpuistona
- Lähtökohtana on, että vapaat rannat osoitetaan ensisijaisesti julkiseen virkistyskäyttöön. Niiltä osin kun muiden toimintojen järjestäminen vaatii rantavyöhykkeen hyödyntämistä, rannat pidetään mahdollisuuksien mukaan vapaasti kuljettavina
- Saarta käytetään kesänviettoon ja merelliseen virkistykseen (mm. uimaranta)
- Uusia siirtolapuutarhapalstoja, leirintäalueita ja kesämaja-alueita perustettaessa kehitetään uudenlaisia konsepteja urbaaniin kesänviettoon

4. Granön saarella mahdollistetaan monipuolinen veneilytoiminta
- Saarelle sijoitetaan pienvenesatama toimintoineen, telakkatoimintaa ja veneiden talvisäilytystä

5. Granön saarelle osoitettava rakentaminen on luonteeltaan tiivistä kestävän ja energiatehokkaan kehityksen periaatteita toteuttavaa pientalokaupunkia
- Paikallisuutta ja kestäviä ratkaisuja edistetään suunnittelun keinoin
- Alustava asukastavoite on 2000 asukasta, mutta lopullinen tavoite määräytyy alueen suunnittelun myötä

6. Aluerakennetta suunnitellaan huomioiden saaren erityisyys

7. Granön maankäytön vaiheittaiseen toteuttamiseen varaudutaan

Yleiskaava on virkistystä, matkailua ja veneilyä koskevien tavoitteiden osalta Granön suunnitteluperiaatteiden mukainen. Kaavaratkaisu ei toteuta tavoitetta kehittää saarta erityislaatuisena asuinalueena. Granö on kaavassa merkitty virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajanalueeksi, mikä ei mahdollista pysyvää asumista. Sillan rakentamistavoite on esitetty vain ajoneuvoliikenteen yhteystarpeena. Saavutettavuus Helsingistä mantereelta ei välttämättä toteudu hyvänä, koska ilman pysyvää asutusta julkisen liikenteen toimintaedellytykset saattavat jäädä heikoiksi. Tavoitteista osin poikkeavaan kaavaratkaisuun on päädytty Sipoon edustajien aloitteesta.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

5.7 Målen för Majvik och Granö i Sibbo

Sibbo kommunstyrelse har 9.11.2010 godkänt planeringsprinciperna för Majvik och Granö för styrning av förberedelserna av områdenas delgeneralplan.

5.6.1 Planeringsprinciperna för Majvik

1. Områdesstrukturen dryftas med utgångspunkt i områdets image och förverkligande
- Målet är ett stiligt, skalmässigt behärskat bostadsområde vid kusten.
- Boendetrivseln är ytterst viktig.
- Målet är ett naturligt förverkligande i faser.
- Inledandet möjliggörs redan före stora trafikprojekt (rälslösning).
- Majvik fungerar som en ”bro” i gränsområdet mellan Sibbo och huvudstaden. Området planeras bli Sibbos västliga port.

2. Majvik är en naturlig del av en stadsstruktur vid kusten
- Majvik stöder sig på Östersundoms inkorporerade område, men innanför området planeras områdesreserveringar för lokala tjänster.
- Kommersiella tjänster placeras främst i anslutning till metrostationen (eller annat centrum för kollektivtrafiken).
- I områdesplaneringen utreds behovet att erbjuda områdesreserveringar för kommersiella småföretag.
- Det preliminära målet är 10 000 invånare, men det slutliga målet definieras i takt med områdets planering.

3. På området garanteras ett mångsidigt bostadsutbud
- På området möjliggörs boende för alla oavsett ålder och social status.
- Majvik erbjuder personliga, ekologiskt avancerade och individuella hem. På området finns olika byggnadstyper, såväl radhus, småhus som våningshus.

4. I planeringen utnyttjas områdets naturliga särdrag och styrkor
- Stränderna och havet utnyttjas i stor utsträckning för rekreation. Stränderna och närheten till naturen är i huvudsak tillgängliga för alla.
- Båthamnsverksamhet planeras till området för att betjäna områdets behov.
- Omgivningen vid Bölsfjärdsbukten planeras till ett offentligt rum.
- Bäckrännor och -dalar förstärks som områdets centrala grönstomme.
- Gångvägar och friluftsstråk erbjuds i den vackra skogs- och havsmiljön.
- Utrymmescentret på området bevaras och utvecklas till Majviks dragplåster. Utrymmet formas till en oas för områdets invånare.
- För att utnyttja särdragen i planeringen vågar man även undersöka nya lösningar (ifrågasättande av sträckningen för landsväg 170, brolösningar, förbättrande av förutsättningarna för den kollektiva och lätta trafiken, stadsodling).

5. Området planeras fungera med stöd av kollektivtrafiken
- Den kollektiva spårvägstrafikens typ och placering bestäms som en del av generalplanen.
- Förutsättningarna för kollektivtrafik stöds. Kollektivtrafikens ordnande är i alla skeden ekonomiskt fördelaktigt tack vare Majviks västliga läge.

Generalplanen följer till sina huvuddrag de planeringsprinciper som gäller för Majvik. Målsättningen att stränderna huvudsakligen är i allmänt bruk uppfylls inte till fullo.

5.6.2 Planeringsprinciperna för Granö

1. Holmen Granö är regionalt en intressant och attraktiv marin del av stadsstrukturen
- Holmen utvecklas i första hand som ett mångsidigt rekreationsområde samt ett speciellt bostadsområde.
- Man vill ha turism med vidhängande tjänster till holmen. Möjligheter för näringsidkande erbjuds.
- Granö är väl tillgängligt från Helsingfors och Sibbo såväl från havet som från fastlandet.

2. En bro till Granö planeras
- Övriga lösningar undersöks som en del av indelandet av generalplanens förverkligande i skeden.
- Kollektivtrafikens funktionsförutsättningar stöds.

3. Granö utvecklas som en modern medborgarpark
- Man utgår ifrån att de fria stränderna i första hand avdelas för allmän rekreation. Till de delar som ordnande av övriga funktioner kräver utnyttjande av strandremsan, hålls stränderna i mån av möjlighet fria för framkomst.
- Holmen används för sommarfirande och marin rekreation (bl.a. badstrand).
- Vid grundande av nya kolonialträdgårdar, campingområden och sommartorpsområden utvecklas nya koncept för urbant sommarfirande.

4. På Granö möjliggörs mångsidiga båtaktiviteter
- På holmen placeras en småbåtshamn med vidhängande funktioner, varvsfunktioner och vinterförvaring för båtar.

5. Byggande som anvisas till Granö är till sin natur småhusstad som förverkligar principer för hållbar och energieffektiv utveckling
- Lokal karaktär och hållbara lösningar främjas med planering.
- Det preliminära målet är 2 000 invånare, men det slutliga målet definieras i takt med områdets planering.

6. Områdesstrukturen planeras med beaktande av holmens speciella särdrag

7. Man förbereder sig att förverkliga Granös markanvändning stegvis

I generalplanen följs de målsättningar för rekreation, turism och båtliv som gäller i planerings-principerna för Granö. Planen uppfyller inte målsättningen att utveckla ön som ett bostadsområde med speciella kvaliteter. Granö har i planen getts beteckningen för rekreations-, turism- och fritidsområde, vilket inte möjliggör stadigvarande boende. Målsättningen för brobygge har angetts endast som behov av förbindelse för fordonstrafik. Områdets tillgänglighet från Helsingfors fastland blir inte nödvändigtvis god, eftersom förutsättningarna för kollektivtrafik antas bli svaga utan stadigvarande boende. Denna avvikelse från målsättningarna har man kommit fram till efter initiativ från företrädarna i Sibbo.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

5.8 Helsingin kaupungin strategiaohjelma 2013 -16

Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi 24.4.2013 strategiaohjelman vuosille 2013–2016. Strategiaohjelmassa esitetään kaupungin keskeiset tavoitteet ja kehittämiskohteet sekä tärkeimmät toimenpiteet valtuustokaudelle 2013–2016. Östersundomin suunnittelun kannalta keskeisiä ovat mm. seuraavat tavoitteet:

Elinvoimainen Helsinki

- Kaupunki edistää yritystoiminnan, matkailun ja vapaa-ajan mahdollisuuksia ranta- alueilla ja saaristossa sekä vesiliikenteen kehittymistä.
- Huolehditaan tonttitarjonnan riittävyydestä varaamalla erilaisia alueita yritystoiminnan tarpeisiin. Tuotannollisen toiminnan mahdollisuudet säilyä ja laajentua varmistetaan kaupunkisuunnittelulla ja tonttipolitiikalla. Huolehditaan työpaikkojen sijoittumisesta eri kaupunginosiin ja pyritään lisäämään erityisesti itäisen Helsingin työpaikkoja.
- Östersundomista suunnitellaan uusiutuvaan energiaan ja energiatehokkuuteen liittyvien ratkaisujen pilottialue ja houkutteleva sijaintipaikka cleantech-alojen yrityksille.

Toimiva Helsinki

- Eri puolille kaupunkia sijoittuvan kohtuuhintaisen asuntotuotannon turvaamiseksi tulee kaupunkisuunnittelun ja asuntorakentamisen tukea jokaisessa vaiheessa kohtuuhintaisiin asumiskustannuksiin tähtäävää toteutustapaa.
- Pientaloalueiden rakentamista keskitetään alueille, joiden toteuttaminen on kokonaistaloudellisesti perusteltua.

Yleiskaava on strategiaohjelman mukainen.

5.9 Kaavoituksen käynnistämispäätöksen yhteydessä annetut ponnet

Helsingin kaupunginvaltuusto edellytti päättäessään käynnistää Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatimisen, että Östersundomin raideliikennevaihtoehtoja arvioitaessa selvitetään myös mahdollisen pikaraitiotien liittäminen poikittaisliikenteen raideratkaisuihin. (Kaupunginvaltuusto 6.10.2010 § 220).

Yleiskaavaan on merkitty metro- ja pikaraitiotielinjat ja niiden liittyminen seudulliseen raideliikenneverkkoon.

Vantaan kaupunginhallitus päätti (1.11.2010 § 5) käsitellessään Östersundomin yhteisen yleiskaavatyön käynnistämistä merkitä pöytäkirjaan seuraavan lausuman: ”Kaavatyössä huomioidaan Vantaan aikaisemmat lausunnot kansallispuiston ja ekologisten käytävien rajauksesta.”

Lausunnot on huomioitu ja kaavaratkaisuun on päädytty yhteistyössä Vantaan edustajien kanssa.

5.10 Yleiskaavaluonnoksen käsittelyn yhteydessä annetut jatkosuunnitteluohjeet

Sipoon kaavoitusjaosto ja kunnanhallitus ovat puoltaessaan kaavaehdotuksen laadintaa luonnosvaihtoehdon B pohjalta asettaneet jatkosuunnitteluohjeita. Kaavoitusjaosto totesi, että jatkosuunnittelussa varmistetaan, että merkittävän haitan muodostuminen Natura 2000- alueiden luontoarvoille ehkäistään. Kunnanhallitus totesi lisäksi, että Majvikin lounais-koillissuuntainen ekologisen käytävän linjaus tulee huomioida siten, että käytävään sisältyy pellon lisäksi riittävästi myös metsäisiä alueita (13.3.2012).

Kaavan valmistelussa ja Natura-arvioinnissa on päädytty siihen, että tavoitteet mm. Helsingin seudun asuntotuotannon turvaamisesta sekä raideliikenteeseen tukeutuvasta yhdyskuntarakenteesta ovat osin ristiriidassa Natura-alueiden suojelun kanssa. Natura-arvioinnin mukaan kaavaratkaisu voi aiheuttaa merkittävää haittaa tietyille Natura 2000 -alueella suojelluille lintulajeille. Keskenään ristiriitaiset tavoitteet on pyritty sovittamaan yhteen siinä määrin, kuin se on kaavan ja kaavalle asetettujen tavoitteiden puitteissa mahdollista. Ekologisen käytävän linjaus on huomioitu kaavaratkaisussa.

Vantaan kaupunginhallitus asetti jatkosuunnitteluohjeen puoltaessaan kaavaehdotusta laadittavaksi luonnosvaihtoehto B:n pohjalta. Vantaan kaupunginhallitus päätti puoltaa Östersundomtoimikunnalle, että kaavassa tulee tarkastella myös pikaraitiotievaihtoehtoa tiiviin kaupunkirakentamisen mallissa (26.3.2012). Lisäksi tehtiin pöytäkirjalausumat, jotka koskivat vaihtoehto B:n kehittämistä vaihtoehto C:n suuntaan, kaavamerkintöjen monipuolistamista, viheralueiden suurentamista Storträskissä, lumenkaatopaikkojen osoittamista, julkisten palveluiden sijaintia, ranta-alueiden yleisen käytön lisäämistä sekä lasten ja nuorten näkemysten huomioon ottamista.

Yleiskaavaan on merkitty metro- ja pikaraitiotielinjat ja niiden liittyminen seudulliseen raideliikenneverkkoon. Metro- ja pikaraitiotievaihtoehtoja tarkasteltiin kaavaluonnosvaihtoehtojen yhteydessä teetetyssä Östersundomin liikennejärjestelmävertailussa (Stafica 2012). Yleiskaavaehdotus on valmisteltu jatkosuunnittelun pohjaksi valitun vaihtoehto B:n pohjalta, jossa on metro, Kehä III:n suuntainen pikaraitiotie sekä varaus Itäkeskuksen ja Sakarinmäen väliseen pikaraitiotiehen. Uudenmaan ELY-keskus on päättänyt 28.5.2014, että Östersundomin raidehankkeeseen sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyä. Yleiskaava mahdollistaa vaihtoehtoisten metro- ja pikaraitiotieratkaisujen tarkastelun yva-menettelyn yhteydessä.

Puoltaessaan kaavaehdotuksen laatimista vaihtoehto B:n pohjalta Helsingin kaupunginhallitus antoi jatkosuunnitteluohjeen (10.4.2012). Helsingin kaupunginhallituksen mukaan seuraavat jatkosuunnitteluohjeet otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa: Salmenkallion eteläkärjessä sijaitsevan Kantarnäsin niemen osalta varmistetaan, ettei rantoja rakenneta Helsingin nykykäytännön vastaisesti. Niemen Porvarinlahteen rajautuvan rannan puoleisen osan rakentamismahdollisuuksia arvioidaan ylipäätään suhteessa alueen luontoarvoihin.

Yleiskaavaa on valmisteltu jatkosuunnitteluohjeen mukaisesti.

5.11 Sipoonkorven kansallispuiston perustamispäätöksessä esitetyt tavoitteet

Hallituksen lakiesityksessä Sipoonkorven kansallispuiston perustamiseksi asetettiin lain yleisperusteluissa selvitystarpeita koskien asukkaiden virkistysaluetarpeita ja kansallispuiston ja Östersundomin Natura 2000 -alueiden ja suojelualueiden yhteyksiä:

Sipoonkorven – Östersundomin alueelle kaavaillun lisäasukasmäärän edellyttämät lähivirkistysalueet on mahdollista selvittää Helsingin kaupungin liitosaluetta koskevassa kolmen kunnan yhteisessä yleiskaavassa. Kaavoituksen yhteydessä tulee selvitettäväksi myös kansallispuiston ja Östersundomin alueen Natura 2000 -alueiden ja suojelualueiden välisten ekologisten yhteyksien sijainti ja laajuus.

Yleiskaavassa on osoitettu perustamispäätöksessä mainitut lähivirkistysalueet ja ekologiset yhteydet.

5.12 Muut suunnittelutavoitteet

5.12.1 Pientalokaupunki

Östersundomin yhteisen yleiskaavan keskeisenä perusteemana on raideliikenteen varaan rakennettava pientalokaupunki. Pientalokaupungissa yhdistyvät pientaloasuminen ja kaupunkimainen, toiminnallisesti ja visuaalisesti monipuolinen ympäristö sekä hyvä joukkoliikenteen ja lähipalveluiden palvelutaso. Kaupunkimallilla halutaan monipuolistaa kaupunkiympäristöä, asuntotyypistöä ja asuntotuotantotapoja.

Taustalla on myös pientalotonttien ja kohtuuhintaisten perheasuntojen niukkuus ainakin Helsingin alueella. Tämä on johtanut ekologisesta ja taloudellisesta näkökulmasta ei toivottuun ilmiöön, jossa asuntoja haetaan kaukaa ja pitkämatkainen yksityisautoilu lisääntyy. Tavoitteena on lisätä pientalojen ja kohtuuhintaisten perheasuntojen tarjontaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden äärellä.

Pientalokaupunkiin liitettään usein termit ”townhouse”, ”kaupunkipientalo”, ”puutarhakaupunki” ja käsite ”new urbanism”. Näillä pyritään kuvaamaan eurooppalaisen kaupungin piirteitä, joihin kuuluvat tehokas maankäyttö, pienimittakaavaisuus, sekoittunut kaupunkirakenne, monipuoliset palvelut, huolellisesti käsitelty julkinen jalankulkijalle sopiva tila ja paikan tunne. Lähellä palveluita ja joukkoliikennettä oleva kaupunkipientalo voi olla monipuolinen rakennus asumiseen, harrastamiseen ja työn tekemiseen. Virkistyspaikkoina eivät ole pelkästään metsät ja muut erikseen virkistykseen varatut alueet, vaan virkistys- ja tapaamispaikkoina ja yhteisinä olohuoneina toimivat myös viihtyisät kadut, aukiot ja kortteleiden rajaamat rakennetut puistot. Ekologisuuden teema toteutuu näillä alueilla nimenomaan tiiviyden ja tehokkuuden myötä. Pientalokaupunki tarjoaa elinympäristönä houkuttelevan vaihtoehdon pääkaupunkiseudulla vallitsevalle kerros- ja pientalotuotannolle.

Katu- ja korttelirakenne on olennainen osa pientalokaupunkia. Ruutukaavaan tai sen johdannaisiin perustuva katuverkko ja korttelirakenne on osoittanut vahvuutensa vuosisatojen ajan uudistumiskykyisenä, monipuolisena, palveluja tarjoavana, liikkumisen tarvetta vähentävänä ja dynaamisena kaupunkimallina. Moni suomalainen kaupunki, joka on rakennettu ennen funkiksen ja modernismin aatteita sekä ennen 60-luvulla alulle laitettuja liikennesuunnitteluperiaatteita toteutti rakenteensa puolesta vaatimukset ekotehokkaasta kaupungista. Miltei kaikki julkiset ja kaupalliset palvelut, työpaikat ja vapaa-ajan toiminnot olivat hyvin saavutettavissa jalan, polkupyörällä tai heikostikin toimivalla julkisella liikenteellä.

Perinteinen urbaani rakenne kykenee myös uudistumaan aikojen mukana. Kaavan liitteenä oleva havainnekuva kuvaa kaupunkirakenteellisia tavoitteita, joita tarkoitetaan kaavamääräyksen maininnalla ”eurooppalaisesta” kaupungista. Samalla havainnekuva pyrkii osaltaan palauttamaan kaupunkisuunnitteluun ja kaupunkikäsitykseen edes hivenen urbaania romantiikka ja runollisuutta.

Townhouse-talotyypistä voi syntyä mielikuva arvopaikoille rakennettavista kalliista erikoisuuksista. Östersundomissa tavoitteena on ennemminkin rintamamiestaloon verrattava ”kansantalo” laadukkaassa ympäristössä. Kerrostaloasuntoon verrattuna kaupunkipientalo voidaan kohtuullisen helposti toteuttaa omatoimisella tai ryhmärakennuttamisperiaatteella. Näin tulevalla asukkaalla on päätösvalta asumisen laatuun liittyvissä ratkaisuissa, ja asuntojen hinta vastaa enemmän rakentamiskustannuksia kuin markkinaspekulaatioita.

Jotta edellä esitettyihin tavoitteisiin päästäisiin, on syytä laventaa kaupunkipientalon käsitettä niin, että eri kaupunginosien ja yksittäisten kortteleiden sisällä voi olla suuri varianssi eri tuotantotapoja ja tulkintoja kaupunkipientaloteemasta. Kaupunkipientaloja on käsitelty laajemmin selvityksessä ”Östersundom ja kaupunkipientalot”.

5.12.2 Kaupunkiluonto

Kaupunkiluonto muodostuu alueelle nykyisistä ympäristön lähtökohdista urbanisoitumisen prosessin myötä. ”Luonnontilaisuus” on kaupunkiympäristössä keinotekoinen kriteeri arvioida luonnon merkitystä ihmiselle. Kun luonnon muokkaamaan ympäristöön, kuten Östersundomiin, rakennetaan urbaania asutusta, olosuhteet muuttuvat väistämättä. Kaupunkeihin syntyy uusia habitaatteja ja elinympäristöjä. Uudenlaista kaupunkiluontoa voidaan myös aktiivisesti luoda asuinalueiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä. Samalla on mahdollista tukea ja edesauttaa nykyisten lajiyh-

teisöjen elinoloja ja säilymistä kaupunkiympäristössä. Olennaista on saada luonnon tarjoamat potentiaalit hyödynnetyiksi siten, että muutosten tuloksena syntyy hyviä elinympäristöjä.

Östersundomin laajojen viheralueiden arvo ja merkitys kaupunkilaisille perustuu erityisesti ainutlaatuiseen luontoon ja sen kokemiseen. Viheralueet edistävät kaupunkialueiden ekologista kestävyyttä ja vastaavat ilmastonmuutoskysymyksiin. Ne tarjoavat paikallisilmaston viilentymistä, veden ja ilman puhdistamista ja suodattamista, elinympäristöjä luonnon monimuotoisuudelle ja biomassaa hiilinieluiksi. Ne muodostavat vyöhykkeitä hulevesien käsittelylle ja tulvasuojelulle tarjoamalla laajoja alueita pinnoittamatonta, imeyttävää ja suodattavaa pintaa kaupunkiympäristössä. Luonnon monimuotoisuuden kaltaisiin indikaattoreihin vaikuttaa kaupungin viheralueiden sijainti ja luonne.

Laajojen viheralueiden ja puistojen lisäksi yksityisillä piha-alueilla on merkittävä vaikutus siihen, millaiseksi ekologinen rakenne kaupungissa muodostuu. Kaupunkiympäristö muodostaa tilkkutäkin, jossa on luonteeltaan ja merkitykseltään erilaisia paikkoja ja näiden välisiä verkostoiksi hahmottuvia yhteyksiä. Pientalokaupunki on hyvä lähtökohta monimuotoisen kaupunkiluonnon muodostumiselle. Erilaisten tontti- ja aluetypologioiden ja niihin liittyvien pihojen ekologisia mahdollisuuksia on tarkasteltu yksityiskohtaisemmin Östersundomin kaupunkiekologisessa ohjelmassa. Ohjelma huomioi myös maisematyyppien hyödyntämisen mahdollisuudet pientalojen rivitalojen ja pienkerrostalojen korttelirakenteessa.

Yleiskaava ei ole riittävä väline luonnon muutosprosessin ohjaamiseen, mutta keskeistä on tunnistaa jo yleissuunnittelun tasolla kaupunkiluonnon arvot ja hahmottaa ne eri mittakaavoissa.

5.12.3 Liikkuminen

Liikkuminen, liikenneverkko, kaupunkirakenne ja kaupunkiympäristö muodostavat toisistaan erottamattoman kokonaisuuden. Östersundomissa on tavoitteena eurooppalainen kaupunkimalli, jossa kulkureitit muodostavat verkkomaisen rakenteen ja reittivaihtoehtoja on useita. Kattava jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen verkko mahdollistaa toimivan arjen ilman henkilöauton käyttöä.

Tavoitteena on Helsingin keskimääräinen kulkutapajakauma: n. kolmannes jalankulkua ja pyöräilyä, kolmannes joukkoliikennettä ja kolmannes henkilöautoliikennettä. Tavoite on Östersundomin alueella kunnianhimoinen ja edellyttää, että kaupunkirakenne on riittävän sekoittunut ja että päivittäiset palvelut sijaitsevat lähellä ja helposti saavutettavissa kävellen tai pyörällä. Tavoitteen saavuttaminen edellyttää myös liikennemuotojen priorisointia käytettävissä olevan tilan rajallisuuden ja ekologisuuden lähtökohdista. Priorisointijärjestys on 1) jalankulku, 2) pyöräily, 3) joukkoliikenne, 4) elinkeinoelämää palvelevat kuljetukset ja 5) henkilöautoilu.

Pysäköinnille on asetettu kolme tavoitetta: 1. pysäköinti järjestetään tehokkaasti, 2. pysäköintiratkaisut tukevat kestävää liikkumista ja asetetun kulkutapajakaumantavoitteen saavuttamista ja 3. pysäköintiratkaisut tukevat urbaania pienliiketoimintaa (Östersundomin alueen pysäköinnin suunnitteluperiaatteet, Trafix Oy 2013).

5.12.4 Cleantech

Ympäristöliiketoiminta – cleantech on osa vihreää taloutta ja sitä voidaan soveltaa eri toimialoilla. Se on yksi Suomen nopeimmin kasvavista toimialoista ja vahvasti vientivetoista. Tärkeimmät markkinat löytyvät kaikkialta sekä kehittyneistä että kehittyvistä teollisuusmaista. Cleantech-alan tämän hetken merkittävin kansainvälinen liiketoimintapotentiaali on energiatehokkuuden parantamisessa.

Cleantech-alan pk-yritykset tarvitsevat tukea kansainvälistymiseen ja liiketoiminnan

kehittämiseen. Myös Uudenmaan tärkein alue ympäristöteknologian osaamisalalta on energiatehokkuus. Kierrätys ja jätteenkäsittely, vedenkäsittely ja kestävä liikenne ovat muita tärkeitä osaamisaloja. Uudenmaan vahvuuksia ovat alan vahva yrityspohja, huipputason tutkimusosaamisen ja koulutuslaitosten keskittyminen alueelle sekä laaja kuluttajajoukko.

Alalla on valmiuksia hyödyntää uusia innovaatioita ennakkoluulottomasti. Cleantech- ja

ICT-sektorin yhteistyöllä voidaan luoda uutta liiketoimintaa. Merkittäviä liiketoiminnan mahdollisuuksia on mm. uusiutuvassa energiassa, rakennusten energiatehokkuudessa, älykkäissä sähköverkoissa ja energian varastoinnissa. Puhtaan energian markkinat ovat sekä kansainvälisen sääntelyn että EU:n ilmastopolitiikan ansiosta merkittävässä kasvussa.

Hallituksen periaatepäätöksen mukaan valtion ja kuntien tulee julkisia hankintoja tehdessään ottaa huomioon cleantech-ratkaisut. Julkisissa hankinnoissa on päätöksen mukaisesti siirryttävä vanhoista käytännöistä uusiin, energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Uudenmaan tulee toimia edelläkävijäalueena myös resurssitehokkaan, puhtaan teknologian hankinnoissa.

Helsingin strategiaohjelman mukaisesti Östersundomista suunnitellaan uusiutuvaan energiaan ja energiatehokkuuteen liittyvien ratkaisujen pilottialue ja houkutteleva sijaintipaikka cleantech-alojen yrityksille. Tavoitteena on rakentaa ekotehokkain pohjoinen kaupunki ja sijaintipaikka kansainvälisillä markkinoilla toimiville cleantech-alojen yrityksille. Tavoitteen toteutumisella on merkittäviä vaikutuksia Helsingin seudun kansainväliseen kilpailukykyyn sekä teolliseen arvontuotantoon ja bkt-kehitykseen.

6 Yleiskaava

6.1 Liittyminen pääkaupunkiseudun aluerakenteeseen

Aluerakenne

Yleiskaava avaa tehokkaaseen joukkoliikenteeseen perustuvalle kaupunkimaiselle taajamarakenteelle laajentumissuunnan itään. Yleiskaava-alueesta muodostuu seudulle uusi taajama-alue keskuksineen. Alue voidaan liittää olemassa olevaan raideliikenteen verkkoon joko jatkamalla nykyistä metrolinjaa tai uuden pikaraitiolinjan välityksellä. Metro tarjoaa mahdollisuuden kytkeä myös Etelä-Sipoon alueita raideliikenteen piiriin.

Yleiskaava luo mittavia mahdollisuuksia asumiseen ja elinkeinotoimintaan olemassa olevien liikenteen pääväylien ja suunniteltujen raideyhteyksien äärellä. Yleiskaava vahvistaa Kehä III:n ja Porvoonväylän (E18) merkitystä työpaikka-alueena ja luo edellytyksiä Helsinki-Vantaan lentoaseman ja Vuosaaren sataman välisen vyöhykkeen elinkeinotoiminnan kehittämiseen.

Keskukset

Merkitykseltään seudulliseksi kaupan keskukseksi on merkitty Sakarinmäki. Seudullisesti merkittävänä liikenteen solmukohtana kehitetään Sakarinmäen lisäksi Länsisalmea. Muut keskukset ovat merkitykseltään paikallisia.

Sakarinmäen ja Landbon liittymän alue on osoitettu seudullisesti merkittäväksi kaupan alueeksi. Sakarinmäen keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa. Landbon liittymän ympäristöön on merkitty elinkeinotoiminnan alueet, joille voidaan sijoittaa elinkeinotoimintojen lisäksi merkitykseltään seudullisia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköitä. Alueen kehittymistä kaupan alueena tukee paikallisen kysynnän lisäksi liityntäliikenteen mukanaan tuoma kysyntä.

Sakarinmäkeä ja Länsisalmea molempia kehitetään seudullisesti merkittävinä liikenteen solmukohtina ja liityntäliikenteen alueina. Sakarinmäessä kohtaavat Porvoonväylä ja metro, ja keskuksesta muodostuu Porvoon suunnan liityntäliikenteen vaihtopaikka metroon. Länsisalmessa kohtaavat Kehä III, Uusi Porvoontie, metro ja joukkoliikenteen runkolinjat Kehä III:n ja Itäväylän suuntiin. Länsisalmi kehittyy seudullisesti merkittäväksi itä-länsi-suunnan ja Kehä III:n suunnan joukko- ja liityntäliikenteen vaihtopaikaksi, mikä luo hyvät edellytykset alueen kehittymiselle merkittäväksi työpaikka-alueeksi.

Kaupan ja liikenteen keskusten lisäksi yleiskaavaan on merkitty virkistyspalvelujen keskuksia ja vapaa-ajan alueita, joiden merkitys ulottuu kaava-aluetta laajemmalle. Granö on merkitty virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan alueeksi, joka varataan yleiseen virkistyskäyttöön sekä loma-, matkailu- ja veneilytoimintaan. Saaren laajempi virkistyskäyttö edellyttää ajoneuvoliikenteen siltaa, joka on yleiskaavassa esitetty yhteystarpeena. Salmenkallion metroaseman yhteyteen on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen keskus, joka mahdollistaa liikuntapalveluiden laajamittaisen kehittämisen sekä sisä- että ulkotiloissa. Degermossaan on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen keskus, jonne voidaan sijoittaa Sipoonkorven kansallispuistoon ja kotieläimiin liittyviä palveluita. Tavoitteena on kehittää aluetta kansallispuiston palvelukeskuksena, joka tarjoaa ulkoilu- ja retkeilypalveluita. Alue mahdollistaa myös monipuolisen ratsastustoiminnan ja muun kotieläimiin liittyvän toiminnan.

Liikenne

Yleiskaava liittyy seudulliseen liikenneverkkoon nykyisten maanteiden, suunniteltujen raideyhteyksien sekä uusien katujen välityksellä.

Kehä III:n ja Porvoonväylän (E18) muodostama yleisten maanteiden verkko säilyy. Porvoonväylälle esitetään uutta liittymää palvelemaan Östersundomin met-

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

roaseman ympärille rakentuvaa kaupunginosaa sekä Porvoonväylän pohjoispuolelle sijoittuvaa elinkeinotoiminnan aluetta (Norrberget). Itäväylä - Uusi Porvoontie (mt 170) on yleiskaavassa esitetty katuna, mikä edellyttää selvitystä maantien muuttamisesta kaduksi.

Yleiskaavaan on merkitty metro- ja pikaraitiotielinjat ja niiden liittyminen seudulliseen raideliikenneverkkoon. Nykyistä metrolinjaa on jatkettu Mellunmäestä kaava-alueen halki Majvikiin ja Majvikista edelleen idemmäs. Metro tarjoaa vaihdottoman ja nopean joukkoliikenneyhteyden Östersundomista Helsingin keskustaan ja edelleen Espoon Matinkylään ja jatkossa Kivenlahteen. Metroa voidaan jatkaa tulevaisuudessa Majvikista itään ja siten kytkeä Etelä-Sipoon alueita raideliikenteen piiriin.

Yleiskaavaan on merkitty kaksi pikaraitiotielinjaa. Uuden Porvoontien suuntainen linja liittää kaava-alueen Itäväylää pitkin Itäkeskukseen ja suunnitteilla olevaan Raide-Jokeriin. Kaava-alueella linja päättyy Sipoonkorven kansallispuiston rajalle Degermossassa. Kehä III:n suuntainen linja palvelee sekä Kehä III:n varren maankäyttöä että kaava-alueen yhteyksiä Vuosaaren suuntaan, Tikkurilaan ja Helsinki-Vantaan lentoasemalle kytkien alueen kansainvälisiin liikennevirtoihin. Vaihto metroon tapahtuu Länsisalmen tai Mellunmäen metroasemalla.

Vuosaaren sataman suuntaan on nykyisten yhteyksien lisäksi esitetty uusi Porvarinlahden ylittävä katuyhteys ja pikaraitiotielinja. Yhteys parantaa merkittävästi Vuosaaren sataman työpaikka-alueen saavutettavuutta Östersundomin suunnasta. Pikaraitiotie parantaa sataman työpaikka-alueen saavutettavuutta joukkoliikenteellä Kehä III:n suunnasta.

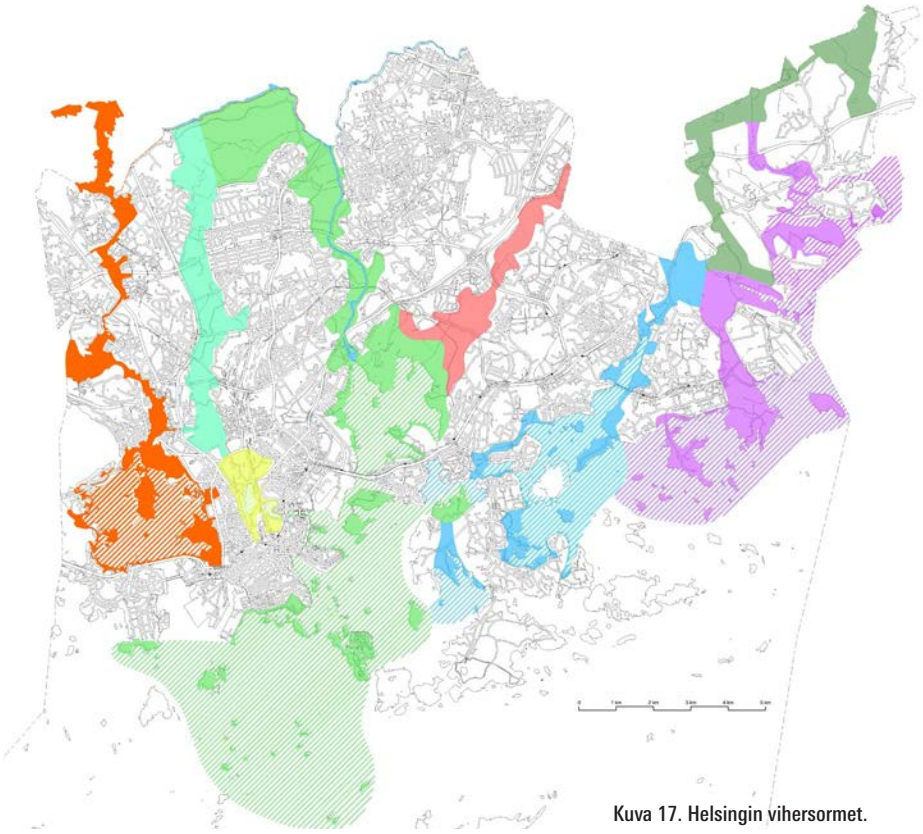
Kaavakarttaan on merkitty itä-länsisuuntainen seudullinen pitkämatkaisen pyöräliikenteen pääyhteys ja rantoja seuraava seudullinen ulkoilureitti, joka palvelee osin myös pyöräilyä.

Seudullinen viherrakenne

Viheralueverkoston kokonaisuutta seudullisessa mittakaavassa on tarkasteltu toiminnallisesta ja ekologisesta näkökulmasta (ks. kuva). Yleiskaava-alue sijoittuu viherkehälle, joka ulottuu Östersundomin lintukosteikoilta ja Mustavuoren alueelta Sipoonkorven kautta Porkkalanniemelle. Sipoonkorvesta jatkuvat yhteydet pidemmälle pohjoiseen ja kapeampina yhteyksinä myös länteen. Idän puolella jatkuvat laajemmat metsäalueet. Viherkehän voidaan ajatella ulottuvan myös saaristoon.

Viherkehällä on merkittävä rooli pääkaupunkiseudun virkistyspalveluiden tarjoajana, mutta siihen kuuluvat laajat yhtenäiset metsäalueet muodostavat myös maakunnallisen ekologisen verkoston ydinalueet. Ekologiset yhteydet ydinalueiden välissä ovat välttämättömiä luonnon monimuotoisuuden turvaamiselle. Ekologisten yhteyksien mittakaava vaihtelee, ja ne toimivat usein myös virkistysyhteyksinä.

Östersundomin kaava-alueen rooli seudullisessa viherrakenteessa on turvata Östersundomin lintukosteikkojen ja Mustavuoren luontoarvojen säilyminen ja yhteydet Sipoonkorpeen. Yleiskaavassa nämä yhteydet on toteutettu yhtenäisinä pohjois-eteläsuuntaisina viheralueina, joista tärkein kulkee Sipoonkorvesta Länsimetsän, Kasabergetin ja Labbackan kautta Vuosaareen. Östersundomin viheralueet jatkavat Helsingin vihersormista Vuosaaren ulkoilupuistoa ja Itä-Helsingin kulttuuripuistoa, jotka yhtyvät Mustavuoren alueella.



Kuva 17. Helsingin vihersormet.

Yhdyskuntatekninen huolto

Yleiskaavassa on huomioitu nykyiset voimalinjat, kaasulinjat ja yhdyskuntateknisen huollon laitokset, kuten Långmossebergenin jätevoimala. Porvoonväylän varteen on varattu alueita aurinkoenergian tuotantoon. Yleiskaavaehdotus luo edellytykset seudullisen vesihuollon kehittämiselle. Yleiskaavassa esitetty et2-alue mahdollistaa uuden jätevedenpuhdistamon sijoittamisen Porvoonväylän pohjois- tai eteläpuolelle. Jatkosuunnittelussa huomioidaan lisäksi Helsinki-Porvoo runkovesijohdon rakentaminen kaava-alueen läpi.

6.2 Yleiskaavan kaupunkirakenteen yleiskuvaus

Yleiskaavassa määritellään laajat yhtenäiset rakentamisalueet, niihin liittyvät liikennejärjestelmän perusratkaisut sekä laajat, yhtenäisenä säilyvät viheralue-kokonaisuudet ja niitä yhdistävät viheryhteydet.

Rakentamisalueet muodostavat rannikonsuuntaisen taajamarakenteen, joka rajoittuu pohjoisessa Sipoonkorven kansallispuistoa reunustavaan metsäalueeseen ja etelässä mereen sekä Mustavuoren ja Östersundomin lintuvesien Natura- ja luonnonsuojelualueisiin. Luontoalueita yhdistävät pohjois-eteläsuuntaiset viherkäytävät jakavat taajamarakenteen osiin.

Tehokkain rakentaminen sijoittuu meren ja Porvoonväylän väliselle vyöhykkeelle metroasemien ja Uuden Porvoontien suuntaisen pääkadun yhteyteen. Länsisalmi erottuu viher- ja suojelualueiden ympäröimänä, tehokkaasti rakennettavana alueena muusta taajamarakenteesta. Salmenkalliosta alkaen rakentamisalueet muodostavat Majvikiin saakka varsin yhtenäisen kaupunkikokonaisuuden, joka mahdollistaa jatkuvan korttelirakenteen ja jossa viheralueet toimivat kaupunginosia yhdistävinä puistoina. Korttelirakenne ulottuu meren rantaan Sakarinmäen (Korsnäsin) ja Majvikin alueella. Svinvikenin ja Bölsfjärdenin merenlahtien äärelle rakentuu rantakaupunkia ja koko kaava-alueen merellinen sydän.

Tiiveimmin rakennettavasta metrovyöhykkeestä erottuvat merelliset huvilakaupunginosat Karhusaari, Ribbingö ja Kantarnäs, jotka kytketään metron liityntäliikenteeseen. Liityntäliikenteeseen perustuvat myös Porvoonväylän pohjoispuolella sijaitsevat pientalovaltaiset kaupunginosat Landbo ja Puroniitty.

Tavoitteena on monikeskuksinen kaupunkirakenne ja palveluiden tasapainoinen sijoittuminen koko kaava-alueelle. Keskustatoimintojen alueet on merkitty metroasemien yhteyteen, ja keskusverkkoa täydentävät pienemmät paikalliskeskukset. Kaupan kannalta merkittävin keskus on Sakarinmäki.

Rakentamisalueet on jaettu rakennetun ympäristön luonteen perusteella kahteen luokkaan. Keskukset ja taajama-alueet ovat asumisvaltaista urbaania kaupunkirakennetta. Paljon tilaan vaativien toimintojen rakentamisalueilla kaupunkirakenne muodostuu elinkeinotoiminnan, tuotantolaitosten ja logistiikan tarpeiden perusteella. Porvoonväylän varrelle on muodostettu elinkeinotoiminnan ja yhdyskuntateknisen huollon vyöhyke. Moottoritien jakavaa vaikutusta on pyritty vähentämään useilla ylikulkusilloilla ja alikuluilla.

Taajamarakenne perustuu joukkoliikennejärjestelmään, jonka rungon muodostaa metrorata Mellunmäestä Majvikiin ja siihen liittyvät syöttöbussilinjat. Yleiskaavaan on merkitty pää- ja kokoojakatujen sekä muiden kaupunkirakenteen kannalta merkittävien katujen verkko, joka yhdistää keskukset ja osa-alueet. Tavoitteena on verkkomainen rakenne, jossa kävely, pyöräily ja joukkoliikenne tarjoavat kattavan liikkumisen palveluverkon.

Kaava-alueen viheralueverkosto muodostuu laajoista yhtenäisistä viheralueista ja niitä yhdistävistä kapeammista purolaaksoista. Tärkein etelä-pohjoissuuntainen yhteys kulkee Sipoonkorvesta Länsimetsän, Kasabergetin ja Labbackan kautta Vuosaareen. Sipoonkorven metsäalue jatkuu Porvoonväylälle asti laajoina vihersormina ja Porvoonväylältä edelleen purolaaksoja pitkin mereen saakka. Viherrakenne muodostuu kaavassa osoitettujen viheralueiden lisäksi rakentamisalueiden sisäisistä pienemmistä viher- ja virkistysalueista. Granön saari mahdollistaa laajamittaisen merellisten vapaa-ajan toimintojen kehittämisen.

6.3 Mitoitus

Suunnittelualue on pinta-alaltaan 44,5 km^2. Varsinainen maapinta-ala kaava-alueella on noin 37,0 km^2. Helsingin alue on kooltaan 29,2 km^2, josta maa-aluetta on noin 26,2 km^2. Sipoon alue on noin 9,6 km^2, josta maa-aluetta on noin 6,8 km^2.

Vantaan alue on noin 5,6 km^2.

Rakentamisalueita kaavaehdotuksessa on yhteensä 20,4 km^2 (ei sis. Granöta). Rakentamisalueet pitävät sisällään tonttimaan lisäksi kadut, rakentamisalueiden sisäiset puistot, suojaviheralueet, urheilukentät, tekniset alueet yms. Sekoittuneen kaupunkirakenteen (kaavakartassa keskukset ja taajama-alueet) rakentamisalueita on yhteensä 17,2 km^2. Muuta korttelimaata (paljon tilaa vaativien toimintojen rakentamisalueet) on noin 3,4 km^2.

Virkistys- ja viheralueita kaavaehdotuksessa on yhteensä 11,8 km^2, josta 7,4 km^2 on ulkoilualueita ja 0,3 km^2 maatalousaluetta. Virkistys- ja viheralueiden osuus kaavaehdotuksen maapinta-alasta on 32 %.

Vesialueen laajuus ilman Natura-alueiden laajoja ruovikkolahtia on noin 4,9 km^2. Pääosin Natura 2000-aluetta olevat merenlahdet eivät ole maata eivätkä vettä korkeusasemansa ja laatunsa johdosta. Tämän alavan maan/meren pinta-ala on noin 1,8 km^2. Natura-alueita on yhteensä noin 2,9 km^2, luonnonsuojelualueita on noin 1,7 km^2 ja suojelualueita (s-1) noin 0,4 km^2.

Mitoitusta arvioitaessa on oletettu, että asuinalueilla 60 % rakentamisalueista on korttelimaata, 20 % liikennealuetta ja 20 % puisto- ja viheraluetta. Elinkeinotoiminnan ja yhdyskuntateknisen huollon alueilla katuja ja puistoja on vähemmän ja rakentamisalueista 90 % on laskettu olevan korttelimaata.

Yleiskaavan keskustatoimintojen ja kerrostalovaltaisten alueiden kokonaiskerrosalasta 25 % on arvioitu elinkeinotoiminnan kerrosalaksi. Kerrostalo-, kaupunkipientalo- ja pientaloalueet sisältävät noin 6 % julkisille palveluille varattua kerrosalaa. Laskennassa käytettyjä tonttitehokkuuksia ovat

- metroasemien keskusta- ja kerrostalovaltaiset alueet: et=1,3
- muut kerrostalovaltaiset alueet: et=1,0
- kaupunkipientalovaltaiset alueet: et=0,6
- Helsingin ja Vantaan pientalovaltaiset alueet: et=0,35
- Sipoon pientalovaltaiset alueet et=0,25
- elinkeinotoimintojen alueet et=0,5
- yhdyskuntateknisten toimintojen alueet: et=0,45

Yleiskaavan mahdollistama kerrosala toiminnoittain on esitetty kuvassa 18. Kerrosalalaskelmassa ei ole huomioitu Länsimäen jo toteutuneita rakentamisalueita.

Taajama-alueiden rakentamistiheyttä kuvaava aluetehokkuusluku (ea) vaihtelee toiminnoittain 0,20 – 0,53 välillä. Kaava-alueen kaupunkipientalovaltaiset alueet vastaavat rakentamistiheydeltään Vantaan Kartanonkoskea (ea=0,30) ja kerrostalovaltaiset alueet Helsingin Puu-Vallilaa (ea=0,53).

Yleiskaavatyön yhteydessä on laadittu väestöennusteet 70 000 ja 100 000 asukkaalle. 70 000 asukkaan väestömäärän arvioinnissa on käytetty asumisväljyytenä kerrostaloissa 50 k-m^2/asukas ja kaupunkipientaloissa ja pientaloissa 79 k-m^2/asukas. 100 000 asukkaan väestöennusteessa on asumisväljyys keskuksissa ja taajama-alueilla 50 k-m^2/asukas.

Työpaikkamääräksi on arvioitu 15 000 - 30 000 uutta työpaikkaa. 15 000 vastaa Helsingin itäisen suurpiirin työpaikkamäärää 22 työpaikkaa / 100 asukas-

	Kerrosala	Osuus kokonais-kerrosalasta	Osuus asumisen kerrosalasta
Kerrostalot	1 360 000 k-m^2	20 %	29 %
Kaupunkipientalot	1 990 000 k-m^2	30 %	43 %
Pientalot	1 320 000 k-m^2	20 %	28 %
Julkiset palvelut	300 000 k-m^2	4 %	
Liiketila	330 000 k-m^2	5 %	
Elinkeino	1 230 000 k-m^2	18 %	
Yhdyskuntatekninen huolto	180 000 k-m^2	3 %	
Kerrosala yhteensä	6 710 000 k-m^2		
Asumisen kerrosala yhteensä	4 670 000 k-m^2		

Kuva 18. Yleiskaavan mahdollistama kerrosala (k-m^2)

Kuva 19. Aluetehokkuus toiminnoittain.

Alue	Pinta-ala (ha) *)	Kerrosala (k-m^2)	Aluetehokkuus (e^a)
Keskusta- ja kerrostalovaltainen	257,4	1 360 000	0,53
Kaupunkipientalovaltainen	631,1	1 990 000	0,32
Pientalovaltainen	647,0	1 320 000	0,20

*) Laskelmassa ei ole huomioitu Länsimäen jo toteutuneita rakentamisalueita. Karhusaaren mitoitus Karhusaaren kaavarungosta.

Alue	Asukasmäärä	Asukastiheys (asukkaita/km^2)
Helsinki	49 000	1 900
Sipoo	12 500	1 800
Vantaa	13 000	2 300

Kuva 20. Asukasmäärä ja -tiheys kaava-alueella vuonna 2060.

Kunta	Aluenimi	Pinta-ala (ha)	Kerrostalot (k-m^2)	Kaupunkipientalot (k-m^2)	Pientalot (k-m^2)	Asumisen kerrosala yhteensä (k-m^2)	Aluetehok-kuus (e^a)	Uudet asukkaat väestoennuste 70 000	Uudet asukkaat väestoennuste 100 000
Vantaa	Länsimäki	17,3	8 000	52 000	0	60 000	0,35	1 000	1 000
Vantaa	Länsisalmi	126,7	272 000	183 000	43 000	498 000	0,39	8 000	10 000
Helsinki	Länsisalmi	18,8	69 000	16 000	2 000	87 000	0,46	2 000	2 000
Helsinki	Salmenkallio	124,5	171 000	240 000	43 000	454 000	0,36	7 000	10 000
Helsinki	Karhusaari	108,4	58 000	25 000	225 000	308 000	0,28	4 000	6 000
Helsinki	Korsnäs	43,3	44 000	110 000	0	154 000	0,36	2 000	3 000
Helsinki	Östersundom	210,0	234 000	443 000	69 000	746 000	0,36	11 000	15 000
Helsinki	Kartano	45,0	0	142 000	6 000	148 000	0,33	2 000	3 000
Helsinki	Sakarinmäki	117,4	202 000	230 000	23 000	455 000	0,39	7 000	9 000
Helsinki	Norrberget	0,0	0	0	0	0	0,00	0	0
Helsinki	Landbo	277,6	40 000	120 000	458 000	618 000	0,22	8 000	12 000
Helsinki	Puroniitty	155,1	0	50 000	277 000	327 000	0,21	4 000	7 000
Sipoo	Granö	0,0	0	0	0	0	0,00	0	0
Sipoo	Majvik	291,4	259 000	375 000	172 000	806 000	0,28	12 000	16 000
Yhteensä		1535,5	1 360 000	1 990 000	1 320 000	4 670 000		68 000	94 000

Kuva 21. Uusi asuntokerrosala (k-m^2) ja uudet asukkaat osa-alueittain.

ta. Pääkaupunkiseudun asuntovaltaisten esikaupunkialueiden keskimääräinen työpaikkamäärä on 40 työpaikkaa / 100 asukasta eli 28 000 työpaikkaa 70 000 asukasta kohti.

Yleiskaavatyön ja teknistaloudellisen suunnittelun lähtökohtana on ollut noin 70 000 asukasta ja 15 000 työpaikkaa. Asukasmäärästä on noin 49 000 Helsingin alueella, noin 12 000 Sipoon alueella ja noin 13 000 Vantaan alueella. Lukuihin sisältyvät alueella jo asuvat runsaat 6 000 asukasta. Teoreettisten laskelmien pohjalta voidaan kuitenkin esittää, että yleiskaavaehdotuksen mukaiset rakentamisalueet mahdollistavat asunnot noin 100 000 ihmiselle sekä 25 000 - 30 000 työpaikalle.

Kaava-alueen ennustettu asukasmäärä ja -tiheys kunnittain vuonna 2060 on esitetty kuvassa 20.

Alueen maapinta-alaan suhteutettu asukastiheys on vähemmän kuin Helsingin itäisessä suurpiirissä, jossa asukastiheys on noin 2 800 asukasta/ km^2. Itä-Helsingissä Vuosaaren asukastiheys on 2 100 asukasta/km^2 ja Mellunkylän suurpiirin 3 800 asukasta/km^2. Koko Helsingin nykyinen asukastiheys Östersundomin alue poisluettuna on 3 200 asukasta/km2. Alueen keskimääräinen asukastiheys jää myös jälkeen mm. Espoon Suur-Tapiolasta ja olisi samaa suuruusluokkaa kuin nykyisessä Suur-Leppävaarassa ja Kauniaisessa. Eroa muuhun Itä-Helsinkiin selittää kaupunkipientalojen ja pientalojen suhteellisen korkea osuus asumisen kokonaiskerrosalasta (76%) sekä Östersundomin laajat viher- ja luonnonsuojelualueet.

Kuvassa 21 on esitetty asumisen kerrosala, aluetehokkuus ja väestön kasvu osa-alueittain.

Mitoituslaskelman muuttujat, tonttitehokkuus ja korttelimaan osuus rakentamisalasta, vaikuttavat edellä esitettyihin kerrosalamääriin. Laskennassa käytetty asumisväljyys on puolestaan merkitsevä asukasmääräennustetta laadittaessa. Edellä esitetyt luvut ovat näin ollen suuntaa-antavia ja tarkentuvat tarkemmassa suunnittelussa.

6.4 Keskukset ja taajama-alueet

Keskukset ja taajama-alueet ovat kaavamääräyksen mukaan toiminnoiltaan monipuolisia rakentamisalueita, joilla asuminen, palvelut, elinkeinotoiminta, lähivirkistys, yhdyskuntatekninen huolto ja liikkuminen lomittuvat. Tarkemmassa suunnittelussa on tavoitteena eurooppalainen kaupunki, jossa rakennukset reunustavat katuja, aukioita ja puistoja, jossa julkiset tilat luovat viihtyisät edellytykset kaupunkielämälle ja elinkeinotoiminnalle, jossa kulkureitit muodostavat verkkomaisen rakenteen ja jossa kävely, pyöräily ja joukkoliikenne tarjoavat kattavan liikkumisen palveluverkon.

Yleiskaavan toteuttaminen on sidottu kaavamääräyksellä raideliikenteen to-

teuttamiseen, jotta väestönkasvusta seuraavaa liikkumisen tarpeen kasvua voidaan kanavoida kestävämpiin liikkumisen muotoihin. Keskusten, taajama-alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus on sidottava raideliikenteeseen perustuvan joukkoliikennejärjestelmän toteuttamiseen.

Väestönkasvusta seuraavan virkistyskäyttöpaineen ohjaamiseksi ja kulutukselle herkkien luontoalueiden suojaamiseksi kaavamääräys edellyttää riittävien lähivirkistysalueiden toteuttamista samanaikaisesti asuntotuotannon kanssa: Alueille on osoitettava asukasmäärään nähden riittävät kaupunginosapuistot ja muut lähivirkistysalueet. Lähivirkistysalueet on toteutettava samanaikaisesti alueen asuntotuotannon kanssa. Korttelialueiden tarkempi rajaus viheralueisiin sekä rakentamisalueiden sisäisten viheralueiden sijainti ja laajuus määritellään tarkemman suunnittelun yhteydessä.

6.4.1 Keskukset ja kaupan ohjaus

Merkinnöillä keskustatoimintojen alue ja paikalliskeskus ohjataan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista taajama-alueella. Tavoitteena on monikeskuksinen kaupunkirakenne, palveluiden tasapainoinen sijoittuminen koko kaava-alueelle sekä jalan ja julkisella liikenteellä hyvin saavutettavissa oleva kaupan palveluverkko. Vähittäiskaupan suuryksiköt on mitoitettava siten, että paikallisen palvelutarjonnan tasapainoinen alueellinen kehitys ja saavutettavuus turvataan. Päivittäistavarakaupan yksiköt on mitoitettava paikallisen kysynnän mukaan.

Keskustatoimintojen alueet ovat kerrostalovaltaisia keskusta-alueita, joille voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköjä. Vähittäiskaupan mitoitus perustuu maakuntakaavassa määriteltävään jakoon seudullisesti ja paikallisesti merkittäviin kaupan alueisiin. Sakarinmäen keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa. Muille keskustatoimintojen alueille saa sijoittaa merkitykseltään paikallista vähittäiskauppaa.

Keskustatoimintojen alueet on merkitty metroasemien yhteyteen. Sakarinmäen asemaa alueen vahvimpana keskuksena puoltavat hyvät liikenneyhteydet, liittyminen nykyisiin asuntoalueisiin, mittava rakentamispotentiaali keskuksen ympärillä ja läheinen yhteys mereen. Sakarinmäen kaupallista merkitystä lisää myös se, että Landbon liittymän alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullista paljon tilaa vievän erikoistavaran kauppaa. Alueen kaupallista kehittymistä tukee paikallisen kysynnän lisäksi liityntäliikenteen mukanaan tuoma kysyntä. Toinen vahva keskus on osoitettu liikennevirtojen risteyskohdassa sijaitsevaan Länsisalmeen.

Sekä Sakarinmäkeä että Länsisalmea kehitetään seudullisesti merkittävinä liikenteen solmukohtina ja liityntäliikenteen alueina. Sakarinmäessä kohtaavat Porvoonväylä ja metro, ja keskuksesta muodostuu Porvoon suunnan liityntäliikenteen vaihtopaikka metroon. Länsisalmessa kohtaavat Kehä III, Uusi Porvoontie, metro ja joukkoliikenteen runkolinjat Kehä III:n ja Itäväylän suuntiin. Länsisalmi kehittyy seudullisesti merkittäväksi itä-länsi-suunnan ja Kehä III:n suunnan joukko- ja liityntäliikenteen vaihtopaikaksi, mikä luo hyvät edellytykset alueen kehittymiselle myös merkittäväksi työpaikka-alueeksi.

Keskustatoimintojen alueiden lisäksi kaavaehdotuksessa on osoitettu paikallinen lähipalveluverkko merkinnällä Paikalliskeskus: Päivittäistavarakaupan ja lähipalveluiden keskittymä, jonne saa sijoittaa paikallisia korkeintaan 3000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Paikalliskeskuksia on merkitty 6 kpl täydentämään keskustatoimintojen alueiden palveluverkkoa. Palveluverkkoa täydentää lisäksi se, että merkitykseltään paikallisia vähittäiskauppan suuryksikköjä voidaan sijoittaa joukkoliikennereittien varrelle kerrostalovaltaisille alueille myös keskusta-alueiden ulkopuolelle.

6.4.2 Taajama-alueet

Taajama-alueet ovat asuntovaltaisia alueita, jotka on jaettu neljään luokkaan: kerrostalovaltainen, kaupunkipientalovaltainen ja pientalovaltainen alue sekä neljäntenä taajama-alue, jolla olemassa oleva ympäristö säilytetään. Jako kuvaa tavoiteltua kaupunkiympäristöä vallitsevan rakennustyypin ja rakentamisen tehokkuuden kautta. Luokittelu määrää vallitsevan rakennustyypin, mutta sallii joustavasti myös muiden talotyyppien käyttämisen ja toiminnallisen sekoittumisen kaikilla alueilla. Taajama-alueen sisällä erityyppiset rakentamisalueet on esitetty yleispiirteisellä tarkkuudella 100 m ruutuina.

Kerrostalovaltaiset alueet on sijoitet-

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

tu metroasemien ja vilkkaimpien katujen yhteyteen. Majvikissa on kerrostalovaltaista merenrantakaupunkia. Asuinkerrostalojen tonttitehokkuuden alarajaksi on asetettu tehokkuus et=0,8. Ylärajaa ei ole asetettu, eikä kerroslukua ole rajoitettu. Tehokkaan maankäytön ja viihtyisän kaupunkiympäristön saavuttamiseksi pysäköinti on sijoitettava suurelta osin rakenteisiin. Kerrostalovaltaisen alueet tarjoavat asumisen tai muun toiminnan näkökulmasta sijainnin palveluiden ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien välittömässä läheisyydessä.

Kaupunkipientalovaltaisella alueella Ohjeellinen pientalotonttien tonttitehokkuusluku (et) on 0,4 - 0,8. Ohjeellinen kerrosluku on enintään 3. Kaupunkipientaloilla tarkoitetaan toisiinsa kytkettyjä tai kiinni rakennettuja pientaloja tai pienkerrostaloja, jotka rakennetaan kadun varteen siten, että ne rajaavat katutilaa. Kaupunkipientalo mahdollistaa pientalotyyppisen asumismuodon, ja kohtuullisen suuri aluetehokkuus mahdollistaa hyvän lähipalveluiden ja joukkoliikenteen palvelutason. Kaupunkipientalovaltaiset alueet on sijoitettu kerrostalovaltaisten alueiden ympärille, ja ne ovat vallitseva aluetyyppi Porvoonväylän eteläpuolella. Kaupunkipientaloihin ja pientalokaupunkiin liittyviä kysymyksiä on selvitetty laajemmin yleiskaavan liiteraportissa.

Pientalovaltaisilla alueilla ohjeellinen pientalotonttien tonttitehokkuusluku (et) on 0,4 tai vähemmän. Ohjeellinen kerrosluku on enintään 3. Pientavaltaisella alueella tavoitellaan tiivistä pientalorakennetta, joka mahdollistaa myös omakotitalojen ja muiden erillispientalojen ja rakentamisen. Pientalovaltaiset alueet sijoittuvat kauemmas metroasemista, erityisesti Landbon, Puroniityn ja Karhusaaren alueille sekä olemassa olevien pientaloalueiden läheisyyteen.

Taajama-alueella, jonka ominaispiirteet säilytetään, olemassa olevia rakennuksia voidaan korjata, laajentaa ja korvata. Ominaispiirteiden mukainen vähäinen täydennysrakentaminen sallitaan. Tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon erityispiirteet ja ekologiset yhteydet. Merkinnällä osoitetuilla alueilla on luontoarvojen, ekologisten yhteyksien tai kulttuuriympäristöarvojen suhteen erityistä merkitystä. Jatkosuunnittelun tulee perustua olemassa olevien arvojen säilyttämiseen tai parantamiseen. Merkinnällä on osoitettu mm. kartanoiden arvokkaat kulttuuriympäristöt.

6.5 Paljon tilaa vaativien toimintojen rakentamisalueet

Paljon tilaa vaativien toimintojen rakentamisalueille voidaan sijoittaa elinkeinotoimintaa ja yhdyskuntateknisen huollon toimintoja. Alueiden rakentamistapa ja ympäristön laatu määrittyy toiminnan, tuotannon ja logistiikan tarpeiden perusteella. Alueet muodostavat yhtenäisen vyöhykkeen Porvoonväylän varrelle. Myös Länsisalmeen on merkitty laaja elinkeinotoiminnan alue.

6.5.1 Elinkeinotoiminnan alueet

Elinkeinotoiminnan alueelle voidaan kaavamääräyksen mukaan sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantoa, muita paljon tilaa vaativia työpaikkatoimintoja, liikenne- ja varikkotoimintoja, varastointia sekä niihin liittyviä toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja.

Landbon liittymän läheisyydessä elinkeinotoiminnan alueille voidaan lisäksi sijoittaa sellaisia merkitykseltään seudullisia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voidaan perustellusta syystä sijoittaa myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 000 k-m².

Salmenkallion metroaseman yhteyteen on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen keskus, joka mahdollistaa liikuntapalveluiden laajamittaisen kehittämisen sekä sisä- että ulkotiloissa. Metroyhteys antaa alueelle seudullisen merkityksen sekä Salmenkallion asemalle erityisen identiteetin. Alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida Natura-alueen läheisyys ja siihen liittyvien luontotyyppien vesitasapainon säilyminen. Urheilu- ja virkistyspalvelujen keskus sijoittuu Krapuojan laakson suulle ja osaksi laajempaa viheraluetta, jonka huomioiminen niin maisemakuvallisesti kuin virkistysyhteyksien kannalta on tärkeää.

Karhusaaressa nykyisin toimiva venesatama on osoitettu venesatama-alueeksi. Muut venesatamat on osoitettu kohdemerkinnällä. Erityisesti Korsnäsin salmi ja Bolsfjärdenin lahden ympäristö ovat veneilyn kannalta merkityksellisiä. Lisäksi venesatamia on osoitettu Kantarnäsin niemelle ja Granöseen.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

6.5.2 Yhdyskuntateknisen huollon alueet

Yhdyskuntateknisen huollon alueelle voidaan sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon tiloja, laitoksia, laitteita ja alueita kuten voimaloita, vedenottamoita, vedenpuhdistamoita, jätteenkäsittelylaitoksia ja lumen vastaanottopaikkoja. Yhdyskuntateknisen huollon alueet sijaitsevat Porvoonväylän varressa. Alueille sijoittuvat Länsisalmen, Vaaralan ja Landbon sähköasemat, Långmossebergenin jätevoimala (Vantaan Energia Oy) sekä aluevaraus biopolttoainetta käyttävälle lämpökeskukselle (Helen). Osa alueista on osoitettu ensisijaisesti aurinkoenergian tuotantoon.

6.6 Viher- ja virkistysalueet

Kaava-alueen viheralueverkosto muodostuu laajemmista viheralueista ja niitä yhdistävistä kapeammista purolaaksoista. Tärkein etelä-pohjoissuuntainen yhteys kulkee Sipoonkorvesta Länsimetsän, Kasabergetin ja Labbackan kautta Vuosaareen. Sipoonkorven metsäalue jatkuu Porvoonväylälle asti vihersormina. Viherrakenne muodostuu kaavassa osoitettujen viheralueiden lisäksi rakentamisalueiden sisäisistä pienemmistä viher- ja virkistysalueista.

Yleiskaavassa on osoitettu viheralueita (sis. virkistysalueet, urheilu- ja virkistyspalvelujen keskukset ja ulkoilualueet) yhteensä 827 ha, joka on n. 113 m^2 / asukas (laskettu 73 000 asukkaan määrällä). Näistä ulkoilualueita on yhteensä 689 ha ja virkistysalueita 104 ha. Kaavamääräysten mukaan keskuksilla ja taajama-alueilla tulee osoittaa asukasmäärään nähden riittävät kaupunginosapuistot ja muut lähivirkistysalueet, joka nostaa pinta-alamäärää / asukas. Muualla Helsingissä viheralueita on keskimäärin 120 m^2 / asukas. Östersundomin viherverkoston tulee taata kaupunkilaisille riittävät viheralueet tulevaisuudessakin ja pyrkiä samalla turvaamaan luonnonsuojelulliset arvot.

Alueen viherrakenteeseen kuuluvat kaavakartassa näkyvien viheralueiden lisäksi jatkosuunnittelussa määriteltävät taajama-alueiden sisäiset aukiot, puistikot, kaupunginosapuistot, merenrantapuistot, leikki- ja liikuntapuistot, tonttien pihat ja puutarhat sekä paikalliset viheryhteydet.

Liitteenä olevassa viherrakennekartassa on esitetty viitteelliset kaupunginosapuistot, joiden tarkemmat rajaukset, laajuudet ja sijainnit määräytyvät seuraavissa kaavatasoissa. Kaupunginosapuistot sijoittuvat osittain kaavan virkistysalueille ja osittain taajama-alueiden sisälle. Niiden luonne voi vaihdella rakennetummasta puistosta luonnonmukaisempaan. Kaupunginosapuistot ovat asuinalueita kokoavia, keskeisiä puistoalueita, jotka ovat monipuolisia, helposti saavutettavia ja palvelevat eri käyttäjäryhmiä. Niissä kulutuskestävyyden ylläpitäminen on tärkeää. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on huomioitava luonnon kannalta arvokkaimmat alueet sekä maiseman ominaispiirteet ja sovittaa ne rakentamisen kanssa kokonaisuudeksi.

Viherrakennekartassa on osoitettu lisäksi pääulkoilureitit. Reittien toteuttamismahdollisuudet on turvattava jatkosuunnittelussa. Ulkoilu- ja pyöräilyreitit tulee suunnitella siten, että ne yhdistävät viheralueita toisiinsa ja niitä pitkin on turvallista ja elämyksellistä liikkua. Polkuverkoston tulee olla riittävän tiheä etenkin asuinalueelta metsään johtavien liittymien osalta. Hyvällä reittisuunnittelulla ja opastuksella voidaan estää metsien liiallista kulumista ja ylläpitää siten luonnonarvoja alueella. Seudullinen rantaraitti toimii ulkoilureitistön osana. Ratsastusreitistön toteuttamismahdollisuuksia on tutkittava jatkosuunnittelussa.

Viheralueiden reitit tulee toteuttaa etupainotteisesti suhteessa rakentamiseen, jotta uudet asukkaat voivat ottaa ne heti käyttöön. Etenkin pääulkoilureitit on toteutettava hyvissä ajoin ennen mittavaa rakentamista. Lähivirkistysalueet on toteutettava samanaikaisesti asuntotuotannon kanssa.

Liitekartassa 5 on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet ja kohteet. Luo-alueiden rajauksissa on hyödynnetty olemassa olevia inventointitietoja, jotka eivät ole yhteismitallisia koko alueen osalta ja siten aluerajaukset ovat suuntaa antavia. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet tulee päivittää jatkosuunnittelussa uusien selvitystietojen perusteella.

Tavoitteena on monipuolinen ja kestävä viherrakenne, jossa virkistysyhteydet laajoille viheralueille ovat toimivat ja ekosysteemipalvelut, lajien monimuotoisuus sekä resilienssi ovat turvattu. Tällä halutaan tukea ekologisesti kestävää elämäntapaa ja ihmisten hyvinvointia.

Virkistys- ja ulkoilualueet

Yleiskaavassa viheralueet on jaettu pääosin virkistys- ja ulkoilualueiksi. Virkistysalueet voivat olla rakennetumpia ja toiminnoiltaan monipuolisempia kuin ulkoilualueet. Virkistysalueille voidaan sijoittaa puistoja, ulkoilu- ja liikunta-alueita, uimarantoja, ryhmäpuutarhoja sekä hautausmaita. Virkistysalueille sijoittuu ulkoilureitistöä, joka tulee pääosin toteuttaa ennen ympärillä rakennettavia kortteleita. Tavoitteena on myös toteuttaa virkistysalueiden muut toiminnot ja palvelut vähintään samanaikaisesti läheisten asuinrakennuskohteiden kanssa. Tällä tavoin pyritään ohjaamaan ulkoilua pois luonnonsuojelullisesti arvokkaimmilta alueilta.

Laajat ulkoilualueet tukevat luonnonsuojelualueiden kanssa ekologista verkostoa ja ylläpitävät luonnon monimuotoisuutta. Ulkoilualueet tarjoavat samalla ihmisille lähiluontokokemuksia ja metsäiset yhteydet laajemmille viheralueille. Selostuksen liitteenä olevassa viherrakennekartassa on esitetty viitteellisinä tärkeimmät ulkoilualueet, joihin tulee perustaa riittävän tiheä paikallisten metsäreittien verkosto lähialueiden lasten, koirien, lenkkeilijöiden, hiihtäjien ja päivittäisten ulkoilijoiden tarpeita varten.

Ulkoilualueiden luonne on pääosin säilytettävä, jolla tarkoitetaan esimerkiksi nykyisten niitty- ja laidunalueiden säilymistä avoimina jatkossakin. Alueita on hoidettava luonto- ja kulttuuriarvoja tukevalla tavalla, jolloin luonto- ja kulttuurimaisemaa voi kokea alueella tulevaisuudessakin. Esimerkiksi Husön laitumia olisi hyvä pitää avoimina laiduntamalla jatkossakin. Westerkullan peltoviljelyn loputtua alueet on mahdollista ottaa esimerkiksi palstaviljelytoimintaan, jolloin maisema säilyy avoimena. Samalla alue palvelee virkistyskäyttöä ja pääkaupunkiseudun viljelypalstatarvetta.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen keskukset

Urheilu- ja virkistyspalvelujen keskukset ovat tarkoitettu laajempaan urheilutoimintaan ja erityistoimintojen alueeksi. Urheilu- ja virkistyspalvelujen keskukseen (u-1) voidaan sijoittaa esimerkiksi laajempia pelialueita. Alueen maanpinnan tasauksessa ja muussa tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava Natura-alueen läheisyys ja mahdollisten maatäyttöjen vaikutus vesiolosuhteiden säilymiseen suojelluilla luontotyypeillä. Salmenkallioon osoitetun alueen lisäksi kaa-

va-alueella tarvitaan muitakin urheilupuistoja, joiden sijainnit määritellään yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen keskukseen (u-2) voidaan sijoittaa Sipoonkorven kansallispuistoon ja kotieläimiin liittyviä toimintoja ja palveluja sekä niitä palvelevia rakennuksia ja rakenteita, kuten ratsastuskeskus, luontokeskus ja pysäköintialue. Urheilu- ja virkistyspalvelujen keskus (u-2) sijoittuu raitiotieyhteyden päätepaikkaan, joka parantaa metsäalueiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä. Keskus voi toimia myös porttina Sipoonkorpeen.

Virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan alue

Granö on kokonaan osoitettu virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan alueeksi. Saari voidaan avata julkiseen virkistyskäyttöön ensin lauttayhteyden kautta. Tavoitteena on kuitenkin kehittää Granöstä merellisen virkistyksen keskus, mikä edellyttää jatkossa myös ajoneuvoliikenteen yhteyttä eli siltaa. Koko kaupunkiseudun kannalta Granö on huomattava mahdollisuus monipuolisen veneilytoiminnan sekä virkistystoimintojen alueeksi. Venesataman on tarkoitus palvella erityisesti huviveneilyä. Hautausmaalle soveltuva alue sijaitsee saaren keskiosassa, jossa maaperä ja suojainen sijainti mahdollistavat metsähautausmaa -tyylisen alueen.

Vihersilta tai -alikulku

Vihersilta tai -alikulku tarkoittavaa riittävän leveää ja mahdollisesti istutettua yhteyttä, joka toimii ekologisen käytävän osana. Näitä on osoitettu yleiskaavassa Porvoonväylälle ja Uudelle Porvoontielle. Jotta alikulut toimivat eläinten kulkuväylinä, niissä tulee huomioida sopiva mitoitus ja ympäristötekijät. Pienimmille eläimille voidaan alikulkujen yhteyteen muodostaa myös putkia, joita pitkin eläinten on mahdollista siirtyä. Vesistöjen yli rakennettavien uusien siltojen alle tulee jättää maakaistale, jota pitkin eläimet pääsevät kulkemaan kadun ali. Etenkin Porvoonväylän vihersilloissa/-alikuluissa pitää huomioida myös ulkoilureittien turvallinen ja miellyttävä ympäristö. Stora dammenin alikulun leventämistarvetta tulee tarkastella jatkosuunnittelussa. Puroniityntien alikulku voi tulevaisuudessa jäädä kokonaan jalankulun ja pyöräilyn käyttöön moottoriajoneuvoliikenteen siirtyessä uudelle ylikulkusillalle.

Virkistysyhteystarve

Virkistysyhteystarpeet osoittavat kaupunkirakenteen läpi sijoittuvia kulkuyhteyksiä, jotka liittävät laajempia viheralueita toisiinsa. Ne ovat erityisen tärkeitä virkistysyhteyksien kannalta. Virkistysyhteydet voivat olla joko rauhallisia kävely- tai puistokatuja, asuinalueen puutarhamaisia katuja, hoidettuja luonnonalueita tai muodostua puistoketjuista. Rakentamisalueiden läpi johtavia yhteystarpeita tulee olla riittävästi ja ne voivat yhdistää luontevasti myös pienempiä viheralueita toisiinsa. Jalankulku tulee priorisoida liikennemuodoista tärkeimmäksi.

Haitallisten ympäristövaikutusten lieventäminen

Yleiskaavamääräyksen mukaan yleiskaava ohjaa erityisesti maankäyttöä ja rakentamista mm. ulkoilualueeksi osoitetulla alueella tai lievennettäessä suunnitellun rakentamisen haitallisia ympäristövaikutuksia. Tavoitteena on haitallisia vaikutuksia lieventävien toimenpiteiden toteuttaminen riittävän aikaisessa vaiheessa tarvittaessa ennen asemakaavoitusta. Em. toimenpiteisiin kuuluvat esim. ulkoilureittien rakentaminen ja metsien valmennushakkuut. Valmentamishakkuilla voidaan lieventää haitallisia vaikutuksia metsäluontoon ja parantaa tulevan asuinympäristön viihtyisyyttä. Lisäksi valmentamisella voidaan parantaa metsien kulutuskestävyyttä. Valmentamishakkuut tulisi aloittaa riittävän aikaisessa vaiheessa ennen rakentamisen aloittamista. Erityistä huomiota valmentamiskäsittelyssä tulisi kiinnittää suojelualueiden läheisten metsien ja reunametsien käsittelyyn.

6.7 Suojelualueet ja -kohteet

6.7.1 Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelualueita koskevat luonnonsuojelulaki, rauhoituspäätökset ja mahdollisesti alueita varten laaditut tai laadittavat hoito- ja käyttösuunnitelmat. Uudeksi luonnonsuojelualueeksi esitetään Kantarnäsbergetiä ja osia Salmenkalliosta (yht. 68 ha). Uusi suojelualue laajentaa nykyistä Labbackan ja Kasabergetin Natura- ja luonnonsuojelualueita. Salmenkallion rakentamisalueen ja suojelualueen väliin muodostetaan eteläpohjoissuuntainen virkistysreitti, joka ohjaa virkistystoimintaa suojelualueen ulkopuolelle ja josta on sujuvat yhteydet Salmenkallion urheilu- ja virkistyspalvelujen keskukseen.

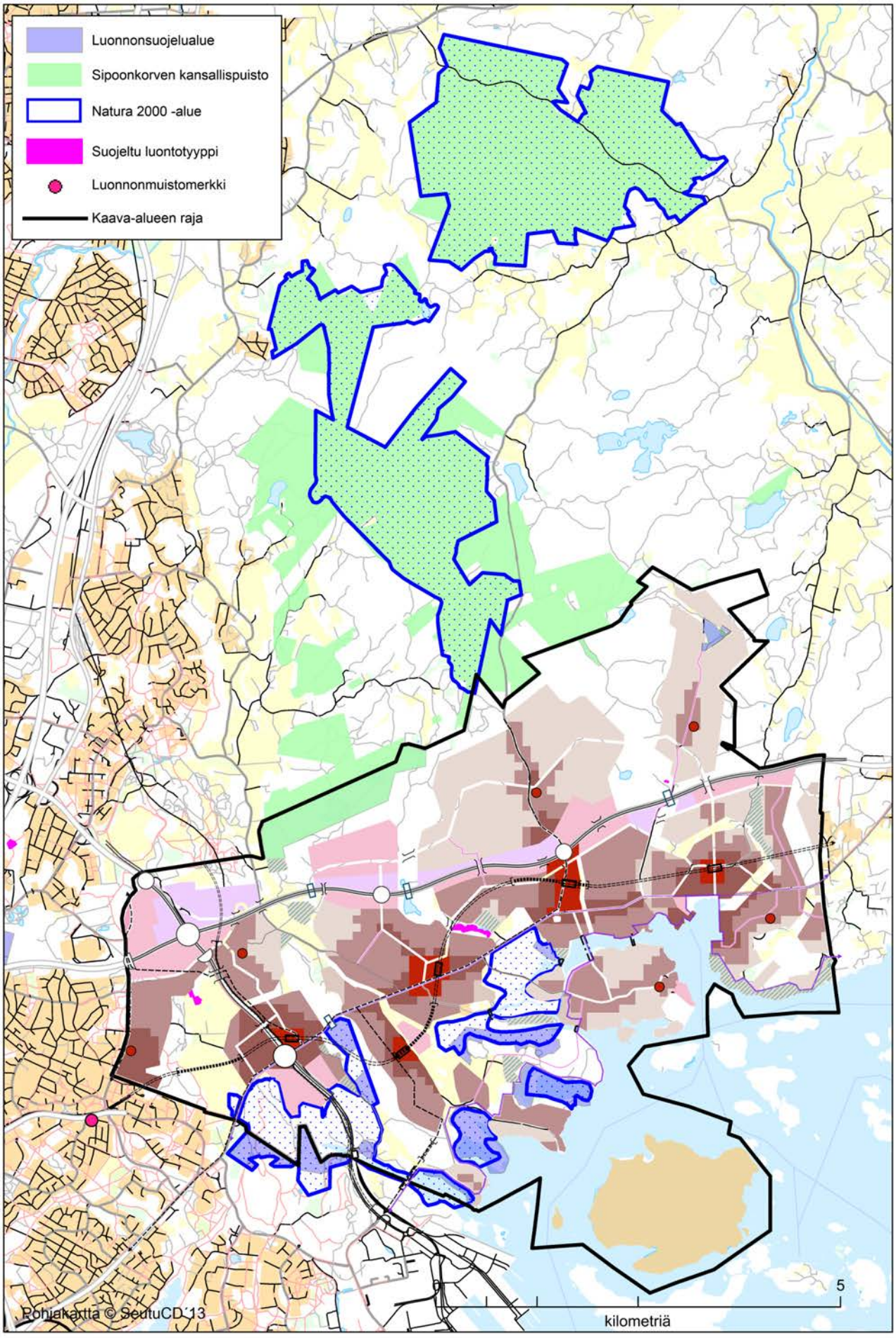
Sipoonkorven kansallispuisto ulottuu kaava-alueen pohjoisreunaan. Sipoonkorven kansallispuisto perustettiin vuonna 2011 ja se on seudullisesti merkittävä luonto- ja retkeilyalue, joka sisältää suuren potentiaalin kehittyä reitistöltään ja toiminnoiltaan monipuoliseksi ja nykyistäkin houkuttelevammaksi Nuuksion kaltaiseksi ulkoilualueeksi. Metsähallitus on laatinut alueelle hoito- ja käyttösuunnitelman, joka on vahvistettavana ympäristöministeriössä. Kasvava virkistyskäyttö ja lisääntyvä asutus Sipoonkorven ympärillä tuo painetta monimuotoisuuden turvaamiselle. Kansallispuiston reuna-alueille tuleekin muodostaa ns. puskurivyöhyke luonnonsuojelullisesti arvokkaimpien alueiden ympärille. Sipoonkorven eteläreuna on lähivirkistyksen vyöhykettä, josta on tulevaisuudessa toimivat yhteydet myös metsän sisempiin osiin.

Luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltuja jalopuumetsiä tai -metsiköitä on kaava-alueella neljä. Jalopuumetsät ja -metsiköt ovat luontaisesti syntyneitä, merkittäviltä osin jaloista lehtipuista koostuvia. Tyypillisesti näiden sietokyky ympäristön muutoksille on heikko, etenkin valo- ja kosteusolosuhteiden muutoksille. Alueiden suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata luonnonarvojen säilyminen.

Natura-alueet

Natura 2000 -verkostoon kuuluvat alueet ovat osoitettu kaavassa. Natura-alueisiin kohdistuvista vaikutuksista on laadittu erillinen raportti (Arvio Östersundomin yleiskaavan suunnitellun maankäytön vaikutuksista Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet -Natura-alueeseen (FI0100065) sekä Sipoonkorven Natura-alueeseen (FI0100066), Sito Oy 2014). Arvioinnin tuloksia on kuvattu selostuksen luvussa 9 (vaikutusten arviointi).

Yleiskaavaehdotuksella ei arvioida olevan merkittäviä heikentäviä vaikutuksia Sipoonkorven Natura-alueeseen. Yleiskaavaehdotuksen toteuttamisesta aiheutuu välillisiä vaikutuksia Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet -Natura-alueen luontoarvoille sinä määrin, että merkittävän haitan kynnys ylittyy linnuston osalta (pyy, ruisrääkkä ja kehrääjä). Merkittävän haitan lieventämisek-



Kuva 22. Kaava-alueen ja Sipoonkorven suojellut viheralueet ja -kohteet.

si Salmenkallion rakentamisaluetta tulisi supistaa huomattavasti sekä varmistaa ruisrääkän pesimäympäristöjen säilyminen avoimissa ympäristöissä.

Suunnittelu- ja arviointiprosessin aikana rakentamismahdollisuuksia on jo vähennetty huomattavasti. Mikäli rakentamisalueita pienennettäisiin edelleen, yleiskaava ei enää vastaisi suunnittelun pohjaksi hyväksyttyä luonnosvaihtoehtoa eikä niitä yleisiä päämääriä, joita Östersundomin kaupunkirakenteelle ja koko hankkeelle on asetettu aiemmissa päätöksentekovaiheissa mm. seudullisin perustein. Lisäksi rakentamisalueiden väheneminen heikentäisi oleellisesti kaavan taloudellista toteuttamiskelpoisuutta.

6.7.2 Merkittävät kulttuuriympäristöt

Vuonna 2008 valmistunut selvitys "Liitosalueen rakennettu kulttuuriympäristö" on toiminut kaavan valmistelun taustaaineistona. Selvitykseen on koottu eri inventointien ja lähtötietojen pohjalta katsaus Östersundomin liitosalueen kulttuuriympäristöön. Selvitys ei koske yleiskaavan Vantaan ja Sipoon osa-alueita, vaan niistä on omat selvityksensä.

Kaavakartassa on esitetty kaikki valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ja maakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset kohteet kohdemerkinnällä. Lisäksi Westerkullan kartano on esitetty samalla merkinnällä sen kulttuuriympäristöllisen arvonsa vuoksi. Östersundomin kirkko on kirkkolailla suojeltu.

Yleiskaavan liitekartassa (6. Kulttuuriympäristön suojelu- ja arvokohteet) on esitetty kootusti muinaisjäännökset sekä eri inventoinneissa arvotetut kulttuuriympäristön arvokohteet ja -alueet. Johtuen erillisistä inventoinneista arvottamista ei ole alueella tehty yhdenmukaisesti. Vantaan arvokkaat kohteet on jaettu vanhan ja modernin rakennuskulttuurin kohteisiin/alueisiin sekä lisäksi maisemallisesti arvokkaisiin alueisiin, jota edustaa Westerkullan pellot yhdessä vanhemman rakennuskannan kanssa. Sipoon kunnan ja Helsingin liitosalueen osalta inventointitiedot on koottu useasta eri raportista ja aikaisemmasta kaava-aineistosta. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueiden ja kohteiden arvottamistieto on yksinkertaistamisen vuoksi jätetty liitekartasta pois. Kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeä alue on esitetty liitekartassa vaakarasterilla. Merkintä käsittää Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksen liitekartan mukaiset kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeät alueet niin valtakunnallisesti kuin maakunnallisesti merkittävät. Nämä on tarkoitus siirtyä tulevaan Uudenmaan maakuntakaavaan ajan myötä.

Lisäksi em. liitekartassa on esitetty historialliset tielinjaukset, joista Kappelintie, Vikkulantie ja Sotungintie on merkitty yleiskaavaehdotuksessa vanhoina, säilytettävinä tielinjauksina. Muiden historiallisten tielinjausten arvottaminen ja suunnitteluratkaisut selvitetään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

6.8 Liikenne

Yleiskaavan toteuttaminen on sidottu raideliikenteeseen perustuvan joukkoliikennejärjestelmän toteuttamiseen. Östersundomin liikenneratkaisua on selvitetty eri suunnitteluvaihteissa useissa erillisissä raporteissa. Raporteista keskeisiä ovat:

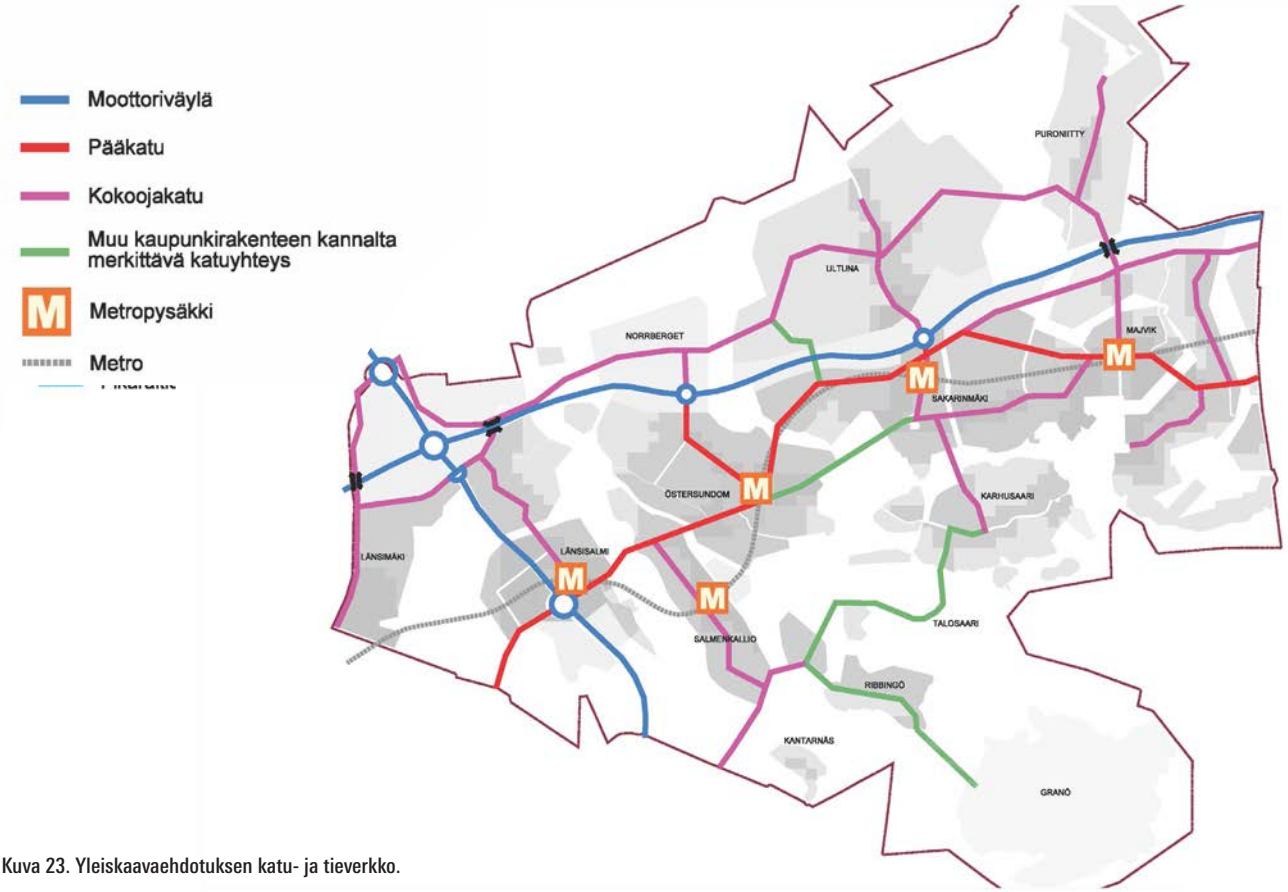
- Östersundomin liikennejärjestelmävertailu, Strafica Oy, 2012
- Östersundomin yleiskaavan tie- ja pääkatuverkkoselvitys, Strafica Oy, 2011
- Östersundomin raidevaihtoehtojen vertailu, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2011
- Itämetron esiselvitys, Sito Oy, Arkkitehtitoimisto HKP Oy, Strafica Oy & FCG Planeco Oy, 2010
- Östersundomin pikaraitiotien esiselvitys. WSP Finland Oy, 2010

Östersundomin liikennejärjestelmävertailu (Strafica 2012) laadittiin vertailtaessa yleiskaavan luonnosvaihtoehtoja. Liikennejärjestelmävertailussa esitetyt, yleiskaavan jatkosuunnittelun pohjaksi valitun vaihtoehdon B keskeiset tulokset kuvaavat melko hyvin yleiskaavaehdotuksen liikennejärjestelmää. Ennusteeseen on tehty päivityksiä ja täydennyksiä työn edetessä. Ennusteiden pohjana on käytetty Helmet-mallia.

6.8.1 Liikenneverkot

Maantie- ja katuverkko

Autoliikenteen käyttämä liikenneverkko muotoutuu maanteistä ja uusista tai perusteellisesti uudistetuista katuyhteyksistä. Nykyinen maanteiden muodos-



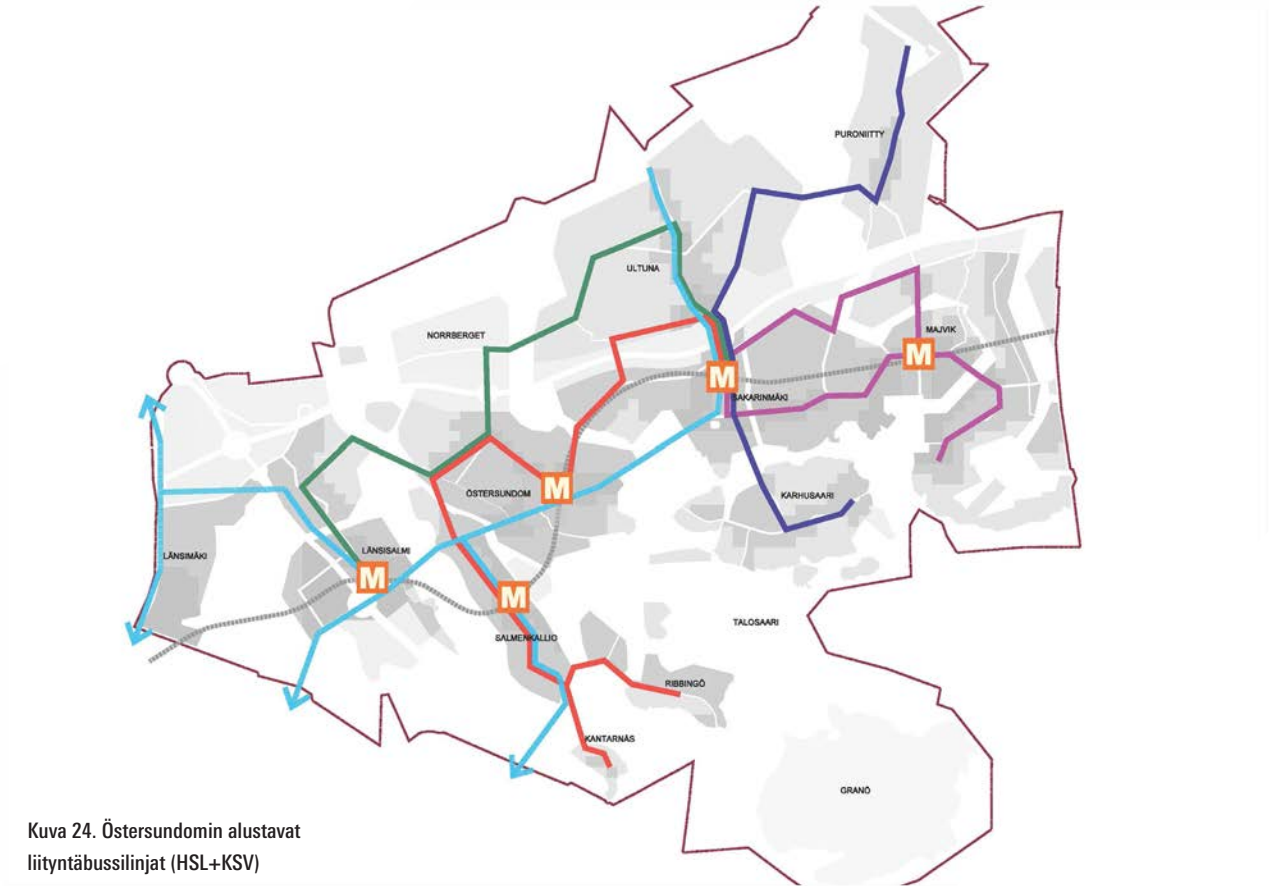
Kuva 23. Yleiskaavaehdotuksen katu- ja tieverkko.

tama liikenneverkko säilyy lukuun ottamatta maantietä 170, joka muutetaan kaduksi. Auto-, joukko ja polkupyöräliikenteen verkostot muodostuvat pääsääntöisesti kaikkien liikennemuotojen käyttöön tarkoitetusta urbaanisti toteutetusta katuverkosta. Henkilöautoliikennettä ja linja-autoilla liikennöitävää joukkoliikennettä palvelee katuverkon lisäksi Kehä III:n ja Porvoonväylän (E18) muodostama yleisten maanteiden verkko. Porvoonväylän leventämiseen kaistalla suuntaansa tulee myöhemmissä suunnitteluvaiheissa varautua siten, että lisäkaista palvelevat raskasta tavara- ja joukkoliikennettä. Uusia eritasoliittymiä Porvoonväylälle on tarpeen rakentaa Östersundomin metroaseman kohdalle. Lisäksi Porvoonväylän nykyistä eritasoliittymää Sakarinmäen kohdalla on tarpeen muuttaa maankäytön tehostuessa liittymän läheisyydessä.

Maantiealueiden ja niitä reunustavien alueiden tasaus on sovitettava yhteen maankäytön tehostamiseksi.

Porvoonväylän ylittäviä tai alittavia maankäyttöä kytkeviä yhteyksiä on tarpeen rakentaa lisää ja parantaa nykyisiä. Kehä III:lle on tarpeen rakentaa uusi pääkatuverkkoon kytkeytyvää maankäyttöä palveleva suuntaisliittymä Porvoonväylän liittymän eteläpuolelle.

Osa Sotungintiestä, Kappelintie, osa Karhusaarentiestä sekä osat Puroniitynja Immersbyntiestä on osoitettu säilytettävinä vanhoina tielinjauksina. Niiden rooli voi jatkossa olla moninainen. Liikenteen rajoittaminen niillä on myös mahdollista, mikäli se on tarpeen historiallisten arvojen turvaamisen ja liikenteellisten tavoitteiden kannalta. Myös muualla katuverkossa on jatkossa tarpeen priorisoida liikennemuotoja. Kaavakartalla on lisäksi esitetty muita kaupunkirakenteen kannalta tärkeitä katuyhteyksiä. Alue liittyy Helsingin suuntaan katuverkkoon Itäväylän ja Uuden Porvarinlahden ylittävän siltayhteyden kautta. Itä-länsisuuntaisena runkokatuverkkona on osoitettu Porvoonväylän pohjoispuolinen rinnakkaiskatu Immersbyntieltä Kehä III:lle, Uusi Porvoontie sekä sen ja Porvoonväylän väliin sijoittuva polveileva katuyhteys Länsisalmesta Östersundomin, Sakarinmäen ja Kattrumpanin kautta itään. Porvoonväylän pohjoispuoleinen Ultunan kaupunginosa on liitetty muuhun Östersundomiin viidestä paikasta moottoritien yli ja ali. Granön saarelle on osoi-



Kuva 24. Östersundomin alustavat liityntäbussilinjat (HSL+KSV)

tettu ajoneuvoliikenteen yhteystarvemerkintä Ribbingöstä ja vesiliikenteen yhteystarve Sipoon suunnasta.

Kaava-alueen merkittävin liikennepaikka muodostuu Länsisalmen metroaseman lähistölle. Kohdassa risteävät kaikki aluetta palvelevat joukkoliikenteen runkolinjat sekä Kehä III:n ja kaava-alueen suurimmat sisäiset liikennevirrat. Porvoonväylän ja nykyisen maantie 170 kasvavien liikennevirtojen yhdistäminen maankäyttöä parhaiten palvelevalla tavalla ratkaistaan yksityiskohtaisesti myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

Autoliikenteen suunnittelussa tavaraliikenteelle asetetaan korkea prioriteetti.

Joukkoliikenneverkko

Joukkoliikennejärjestelmän rungon muodostaa metrorata Mellunmäestä Majvikiin ja siihen liittyvät syöttöbussilinjat. Metroasemien sijoittelu kattaa jalankulku- ja pyöräilyetäisyydellä merkittävän osan alueesta ja luo edellytykset liityntälinjastolle. Seudun poikittaisen joukkoliikenteen parantamiseksi kaavassa on varaus Jokeri 3 -pikaraitiolinjalle. Se palvelisi sekä Kehä III:n ympäristön maankäyttöä että yhteyksiä Vuosaaren suuntaan, Tikkurilaan ja Helsinki-Vantaan lentoasemalle kytkien kaava-alueen kansainvälisiin liikennevirtoihin. Vaihto metroon tapahtuu Länsisalmen tai Mellunmäen metroasemalla. Metrojärjestelmää täydentää Raide-Jokerin jatkeena oleva pikaraitiotievaraus Itäkeskuksesta Sakarinmäen metroaseman kautta Sipoonkorven rajalle.

Östersundomin raideliikenneratkaisu edellyttää Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksen mukaan jatkosuunnittelussa ympäristövaikutusten arviointimenettelyä. Kaavaratkaisu mahdollistaa vaihtoehtoisten raideliikenneratkaisujen vertailun. Kaava ei määrittele eri raidevaihtoehtojen toteuttamisjärjestystä tai -aikataulua. Yleiskaavan alustava toteuttamisohjelma perustuu kuitenkin metroon, joka toteutettaisiin 2020-luvun jälkipuoliskolla.

Jalankulun ja pyöräilyn verkot

Jalankulku ja pyöräily sijoittuvat pääosin katuverkkoon. Kaavakarttaan on merkitty pitkämatkaista pyöräliikennettä palveleva seudullinen pääyhteys Uuden Porvoontien suuntaan. Polkupyöräilyn ja jalankulun verkostoa täydentävät vain näille tai

rajoitetulle ajoneuvoliikenteelle tarkoitetut yhteydet, jotka esitetään myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. Poikkeuksen tekee kaavakarttaan merkitty seudullinen rantareitti. Jalkaisin ja pyörällä tapahtuvaa ulkoilua varten rakennetaan reitistöä viheralueille siten, että ulkoilun pääpaino ei suuntaudu luonnonarvoiltaan herkimmille alueille. Ulkoilureitistö palvelee osaltaan myös muita liikkumisen tarpeita jalkaisin ja pyörällä.

Erikoiskuljetusten runkoreitti

Alueen kautta kulkee maantie 170 suuntainen ja Kehä III suuntaan haaroittuva erikoiskuljetusten runkoreitti. Kuljetukset voivat olla poikkileikkaukselta ylisuuria (7x7m), ylipitkiä (maks. 55m) tai niiden yhdistelmä. Todennäköisesti osa kuljetuksista on myös raskaita kuljetuksia. Kehä III suuntaisista pienemmistä erikoiskuljetuksista osa käyttää satamaan johtavaa tunnelia niiltä osin kun ne sinne mahtuvat. Erikoiskuljetusten huomioiminen asettaa suuria haasteita kyseisillä yhteyksillä tehtäville liikennejärjestelyille.

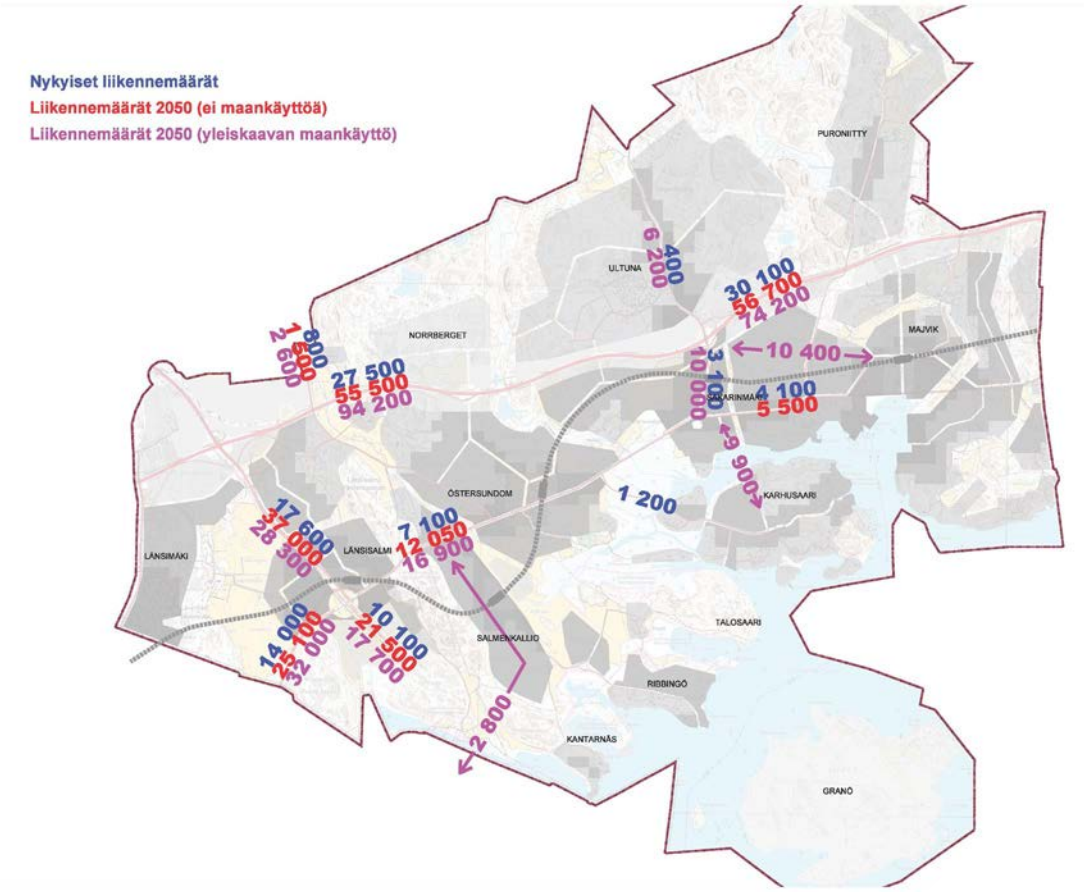
6.8.2 Liikennemäärät

Kaava-alueen maankäyttö synnyttää suuruusluokkaa 250 000 matkaa arkivuorokaudessa. Matkoista vajaa puolet on työperäisiä matkoja. Liikennejärjestelmävertailun (Strafica, 2012) mukaan Östersundomin matkoista 38-50 % suuntautuu alueen sisälle. Aamuruuhkassa sisäisten matkojen osuus on selvästi pienempi ja Helsingin kantakaupunkiin suuntautuvien matkojen osuus selvästi suurempi. Östersundomin kaikista matkoista n. 30 % suuntautuu Helsinkiin. Aamuruuhkassa n. 15 % matkoista suuntautuu kantakaupunkiin, ja näistä lähes 60 % tehdään joukkoliikenteellä. Vantaalle suuntautuu hieman yli 10 % (aamuruuhkassa 15 %) matkoista. Joukkoliikenteen osuus on n. 20 %, aamuruuhkassa n. 30 %. Sipooseen suuntautuu alle 10 % matkoista (aamuruuhkassa alle 5 %. Näillä matkoilla joukkoliikenteen osuus on n. 10 %, aamuruuhkassa 15 %.

Autoliikenne

Autoliikenteen odotetaan suuntautuvan yleisen liikenteen kysynnän mukaan. Suurimmat liikennemäärät ovat Porvoonväylällä Kehä III:n läheisyydessä. Alueen kautta kulkee merkittävä yleistä maantieverkkoa kuormittava autoliikenteen virta idästä Porvoonväylän suunnasta Kehä III:lle ja Lahdenväylän suuntaan. Myös yleiskaava-alueelta syntyy autoliikennekuormitusta kyseiselle yhteydelle. Porvoonväylän ruuhkautumisen liikenteellisten haittavaikutusten lieventämiseksi Porvoonväylällä varaudutaan lisäkaistan rakentamiseen raskaan ja joukkoliikenteen käyttöön. Kehä III:lle odotetaan syntyvän Vuosaaren sataman liikenteen ohelle nykyisestä merkittävästi kasvava liikennevirta yleiskaava-alueen maankäyttöön. Katuliikenteen suurin liikennevirta kulkee maantien 170 suuntaisen pääkadun kautta alueelle. Erityisesti Länsisalmeen muodostuu merkittävä henkilöautoliikenteen liikennevirtojen risteämäkohta.

Autoliikennevirtojen kuormituksen lieventäminen parantamalla liityntäpysäköintimahdollisuuksia joukkoliikenteen runkolinjoihin (metro, pikaraitiotiet ja bussit) on tärkeä jatkosuunnittelussa ratkaistava asia. Liityntäpysäköintijärjestelmä tulee suunnitella huomioiden kaava-alueen ulkopuoliset ratkaisut, mm. Sipoon eteläosan maankäyttöratkaisut sekä rakennettavien pysäköintipaikkojen yhteiskäyttö. Myös polkupyörien liityntä-



Kuva 25. Henkilöautoliikenteen keskimääräiset määrät vuonna 2050 ilman Östersundomin uutta maankäyttöä ja sen kanssa.

pysäköintiä varten tulee jatkosuunnittelussa varmistaa riittävä palvelutaso..

6.8.3 Joukkoliikenne

Metro

Yleiskaavaehdotuksen joukkoliikennejärjestelmä perustuu metroon ja sen liityntäbussilinjastoon. Metro tarjoaa suuren kuljetuskapasiteetin ja pystyy vastaamaan myös kasvavaan matkakysyntään, jos rataa jatketaan tulevaisuudessa itään päin. Osana nykyistä metrojärjestelmää se tarjoaa vaihdottoman kyydin Espoon länsiosasta Helsingin keskustan kautta Sipoon Majvikiin saakka. Matka-aika Sakarinmäestä Helsingin keskustaan on n. 40 minuuttia (kävely + odotus + ajoaika). Östersundomin raideliikennejärjestelmä on osa Helsingin seudun joukkoliikennejärjestelmää ja se tulee vaikuttamaan myös itäsuunnan (Etelä-Sipoo ja Sipoo-Porvoo -välin) aluerakenteen kehitykseen.

Metroradan pituus Mellunmäen asemalta Majvikiin on noin 10 km. Alueen maastonmuodoista ja maaperästä johtuen voi metrorataan tulla useita erilaisia rakenneratkaisuja (kallio- ja betonitunneli, pintarata, siltarata, betonikaukalo). Metrolaiturit ovat alustavissa suunnitelmissa 135 metrin pituisia, mikä mahdollistaa liikennöinnin kolmen vaunuparin junilla.

Östersundomin metrorata on Mellunmäen metrohaaran jatke. Rata on aluksi kalliotunnelissa jatkuen siltaa pitkin Westerkullan peltojen yli. Rata alittaa Kehä III:n ja Vuosaaren satamaradan kalliotunnelissa. Vantaan Länsisalmen asema sijoittuu Kehä III:n ja Uuden Porvoontien liittymän tuntumaan. Se palvelee niin Helsingin kuin Vantaankin alueen maankäyttöä. Asema on myös tärkeä vaihtopaikka Jokeri 3 -linjalle. Seuraava asema sijoittuu Helsingin puolelle Salmenkalliioon. Salmenkalliosta metro jatkaa sillalla sukeltaen Uuden Porvoontien alitse Östersundomin asemalle. Sieltä rata jatkuu kohti Sakarinmäen asemaa, joka on lähin yhteys Porvoon suunnasta moottoritietä pitkin tulevien bussien liitynnälle. Sakarinmäestä metrolinja jatkuu edelleen tunneliratana Sipoon Majvikiin. Kaavassa on varauduttu radan jatkamiseen Majvikistä itään Söderkullan suuntaan. Yleiskaavaehdotusta laadittaessa on metrorataa havainnollistettu 3D-mallinnoksella (Via-Nova 2012).

Pikaraitiotie

Raideliikennejärjestelmää täydentää Kehä III:n suunnan pikaraitiotievaraus Vuosaaren ja Tikkurilan välillä. Yhteys on osa tavoitteellista seudullista raideliikennejärjestelmää, ja suurin osa linjasta sijoittuu yleiskaava-alueen ulkopuolelle Vantaalle ja Vuosaareen. Yleiskaava-alueella pikaraitiotie kulkee Salmenkallion ja Länsisalmen kautta, ja yhtyy Vantaan yleiskaavassa esitettyyn linjaukseen Länsimäentien ja Porvoonväylän liittymän kohdalla. Hyvä joukkoliikenneyhteys Kehä III:n suuntaan on tärkeä seudullisen matkakysynnän joukkoliikenteeseen tukeutumisen kannalta.

Kaavan on merkitty myös pikaraitiotievaraus Raide-Jokerin jatkeena Itäkeskuksesta Sakarinmäen metroaseman kautta Sipoonkorven rajalle. Linjan luonne on metroa täydentävä linja, joka jakaa matkustajakuormitusta metroasemien välillä. Yleiskaava-alueella linja on merkittävästi päällekkäinen metroninvestoinnin kanssa. Suunnittelualueen ulkopuolella Jokeri I linjan jatkamiselle Falpakan kohdille on tutkitusti matkakysyntää riittävästi jo nykyisellään. Jatko mahdollistaisi vaihtoyhteyden Jokeri I ja Jokeri II linjojen välillä Fallpakan kohdalla. Raiteen jatke edelleen Länsisalmeen olisi noin 1km pituinen. Jokeri I linjan jatkaminen Länsisalmen metroasemalle täydentäisi osaltaan raideliikennejärjestelmää.

Liikennejärjestelmävertailussa (Strafica, 2012) on tarkasteltu myös vaihtoehtoa (DL), jossa liikennejärjestelmän runkona toimivat metron sijasta pikaraitiotielinjat, jotka liikennöivät Itäkeskuksesta Sakarinmäkeen ja edelleen Majvikiin ja Landbohon. Järjestelmä edellyttää metron jatkamista Mellunmäestä Länsisalmeen keventämään Itäkeskuksen ja Länsisalmen välisen pikaraitiojakson kuormitusta. Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin metroon perustuva liikennejärjestelmä vaihtoehto mm. koska metro kytkeytyy kaava-alueen rajalla olemassa olevaan järjestelmään, eikä edellytä muita seudullisia investointeja tai uusia teknisiä ratkaisuja. Metron etuja ovat myös vaihdoton raideyhteys Helsingin keskustaan ja Espooseen sekä mahdollisuus jatkaa metroa tulevaisuudessa Etelä-Sipoon alueelle.

Alustavien suunnitelmien mukaan pikaraitiotiet toteutetaan kauttaaltaan erillisinä raitioteinä. Pikaraitiotieliikenteelle asetetaan muuhun liikenteeseen nähden

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

tarvittavat etuudet kaikkiin risteämäkohtiin viiveiden minimoimiseksi ja luotettavan liikennöinnin takaamiseksi. Natura-alueen kautta Vikkullassa ja Porvarinlahden ylittävällä sillalla sekä luonnonsuojelualueella kulkevien raitioteiden häiriötä suhteessa luontoarvoihin tulee vähentää rakenteellisin keinoin mm. tunneloimalla rata. Kyseiset raitiotieosuudet tulee mahdollisesti toteuttaa ilman ajolankoja ja niihin liittyviä maanpäällisiä rakenteita.

Bussiliikenne

Metrojärjestelmä vaatii tuekseen kattavan liityntäbussilinjaston. Östersundomin yleiskaavan joukkoliikenneselvityksessä on esitetty metroa täydentävä liityntäbussilinjasto kaavaehdotuksen mukaisella katu- ja tieverkolla sekä maankäytöllä. Alustava liityntälinjasto koostuu seitsemästä varsinaisesta liityntälinjasta. Liityntälinjaston yleisperiaatteena on, että kaikille rakennettaville alueille tarjotaan hyvä joukkoliikenteen palvelutaso. Bussiliikenne palvelee metroliitynnän lisäksi alueen yöliikennetarpeita.

Kehä III:n suuntainen seudullinen joukkoliikenneyhteys voidaan järjestää bussiliikenteellä ennen raideyhteyden toteuttamista.

Landbon liittymän seutu tulee olemaan kytkös Porvoon suunnan kaukoliikenteen busseille. Alueen kautta kulkee erityisesti Porvoon suunnan seudullisia ja pitkän matkan bussilinjoja. Niiden liityntäyhteydet metroon tulee järjestää sujuviksi Sakarinmäessä ja Länsisalmessa.

6.8.4 Jalankulku ja pyöräily

Jalankulku

Jalankululle asetetaan korkea liikennemuotojen välinen prioriteetti. Jalankulun yhteyksissä pyritään muita liikennemuotoja suoraviivaisempiin ja palvelutasoltaan parempiin reitteihin.

Alueen tiivis kaupunkirakenne tekee jalankulusta houkuttelevan liikennemuodon. Alueen erinomaiset ulkoilumahdollisuudet jalkaisin niin rakennetussa ympäristössä kuin siihen tiiviinä verkostona liittyvillä laajemmilla viheralueilla muodostavat huomattavan ulkoilupotentiaalin. Reitistöllä ohjataan ulkoilua myös rakennetun kaupunkirakenteen sisäisille reiteille ja mm. Sipoonkorven suuntaan.

Pyöräily

Pyöräilyjärjestelmä perustuu pääsääntöisesti yksisuuntaisiin pyöräteihin ja -kaistoihin tai pyöräilyyn kadun ajoradalla. Pyöräilyn reitistöä täydentävät osaltaan erilliset ulkoilureitit. Pyöräily huomioidaan jatkosuunnittelussa myös merkittävänä ulkoilumuotona. Pyöräily huomioidaan pysäköinnin suunnittelussa asuinrakennusten ja eri toimintoihin osoitettavien rakennusten osalta. Alueen läpi rakennetaan itä-länsi suuntainen pitkämatkaisen pyöräliikenteen pääyhteys. Yhteys seuraa maantie 170:ntä. Kyseisen yhteyden varteen keskittyy merkittävästi rakentamisalueita. Pyöräilyn prioriteetin pitäminen korkeatasoisena on jatkosuunnittelussa tärkeää.

Seudullinen rantareitti

Seudullinen rantaraitti jatkuu Vuosaaresta Majvikiin yhtenäisenä. Maisemakuva rantaraitin varrella voi vaihdella kaupunkimaisesta rannasta luonnonrantoihin. Rantaraitti on suunniteltava kokonaisuutena siten, että toimintojen sijoittelu on mahdollista toteuttaa niille sopivilla paikoilla. Natura 2000- ja luonnonsuojelualueiden läheisyydessä reitti tulee suunnitella siten, että suojeluarvot säilyvät. Rantareitti voi paikoin myös haarautua erillisiksi samansuuntaisiksi yhteyksiksi jos se on esim. hiihdon ja muun erityisrakenteita vaativan liikkumisen kannalta perusteltua. Varsinaisella rantareitillä pyritään yhtenäiseen talvihoidon tasoon, joka mahdollistaa ympärivuotisen käytön.

6.9 Yhdyskuntatekninen huolto

Yleiskaavakarttaan on merkitty yhdyskuntateknisen huollon alueet (selostuksen luku 6.5.) ja teknisen huollon verkostot. Yhdyskuntatekniikan osalta alue on vaativa, koska sitä ei ympäröi jo oleva verkosto. Sekä sähkö- että vesihuolto ovat myös muiden kuin Helsingin omien laitosten omistamia, joten teknisten järjestelyjen lisäksi on hoidettava myös organisatorisia järjestelyjä. Yhdyskuntateknistä huolto on käsitelty tarkemmin kaavaehdotuksen teknistaloudellisessa selvityksessä.

6.9.1 Vesihuolto

Vesihuollon yleisjärjestelysuunnitelmassa kaikki yleiskaavan rakentamisalueet on oletettu liitettäväksi Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) operoimaan keskitettyyn vesihuol-

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

tojärjestelmään. Vesihuoltoon on tässä yhteydessä sisällytetty talousveden siirto HSY Vesihuollon jakeluverkosta yleiskaava-alueelle Helsingistä Vartioharjusta ja Vuosaaresta ja Vantaalta jätevoimalan kohdalta. Sipoon suuntaan on varattu yhteydet kahdesta paikasta. Jätevedet johdetaan Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle käsittelyä varten. Hulevesiä imeytetään, viivytetään sekä johdetaan hallitusti mereen.

Yleiskaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien hallinta toteutetaan kaupungin hulevesistrategian tavoitteiden mukaisesti. Valuma-alueet tulee huomioida kokonaisuutena. Hulevesien hallinnassa varaudutaan käyttämään ekologisia menetelmiä, kuten pintavalutusta, imeytystä, lammikoita ja laskeutusaltaita. Ratkaisuilla voidaan parantaa veden laatua, parantaa vesistön virkistyskäyttöarvoa ja ehkäistä hulevesiviemärien tulvimista. Lisäksi kosteikkoympäristöt lisäävät alueiden monimuotoisuutta. Nykyiset lammet, purot ja merenlahdet ovat hulevesisuunnittelun lähtökohtana. Mahdolliset uudet vesiuomat, kosteikot ja lammikot pyritään sijoittamaan tarkoitukseen sopiville alueille. Matalakasvustoisille ranta-alueille, joilla on luonnonsuojelullisia arvoja, ei saa rakentaa sellaisia rakenteita tai pengerryksiä, jotka estävät luontaisen tulvadynamiikan toiminnan. Valuma-alueen pintavesien purkukohdat on säilytettävä nykyisellään tai niin, että tärkeiden luontokohtien suojelulliset tavoitteet huomioidaan. Yleissuunnitelmaa tarkennetaan osa-aluekohtaisesti.

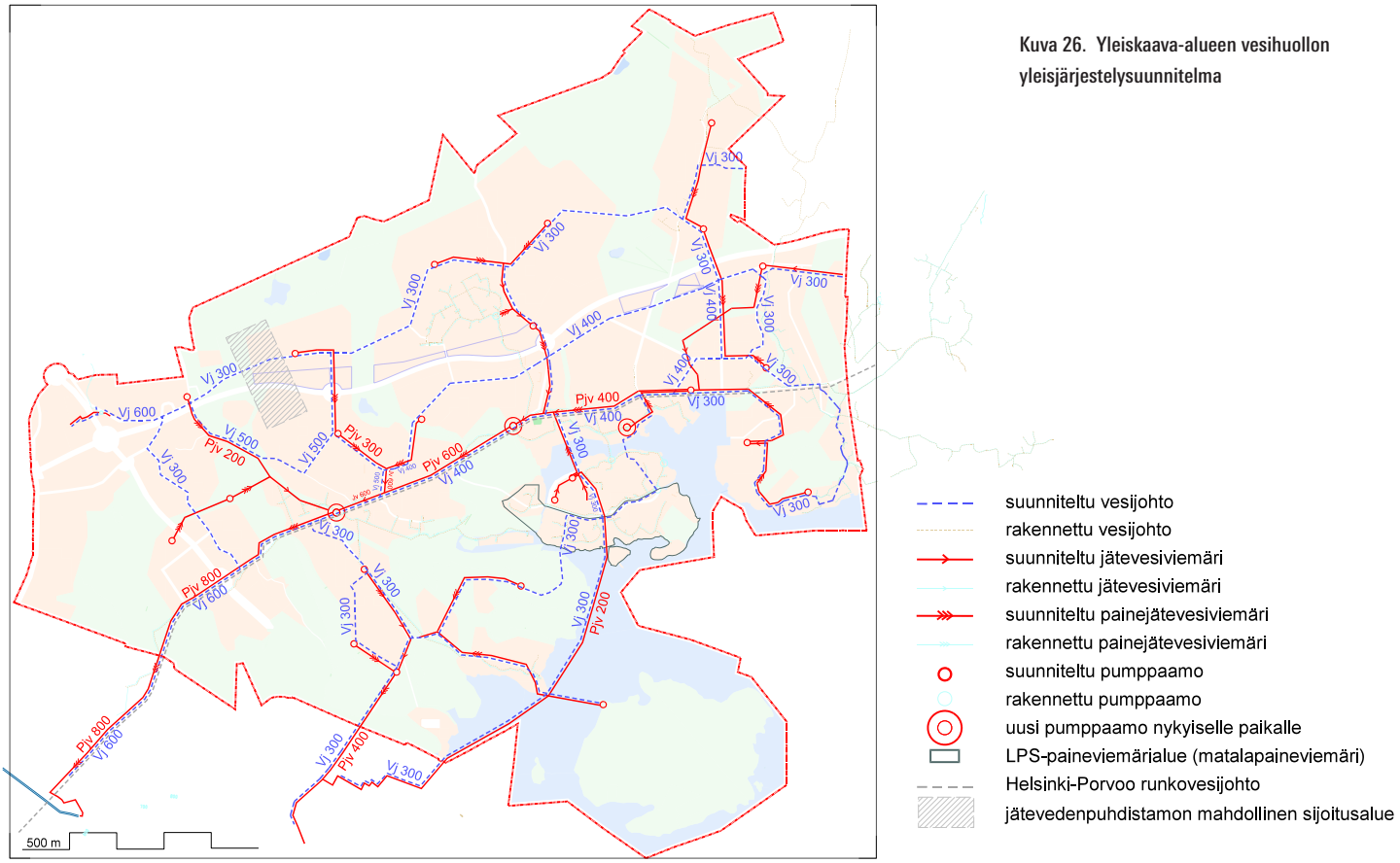
Yleiskaavan rakentamisalueilla tulee asumaan noin 70 000 asukasta, joille toimitetaan talousvesi ja joiden jätevedet keräillään. Lisäksi viemärijärjestelmä on mitoitettu ottamaan vastaan Sipoosta, yleiskaava-alueen ulkopuolelta, 27 000 asukkaan jätevedet eli yhteensä noin 100 000 asukkaan jätevedet.

Rakentamisjärjestyksen toteutuessa yleiskaava-alueella lännestä itään, vesihuolto on parhaiten järjestettävissä maa-asenteisesti vesihuollon yleisjärjestelysuunnitelman vaihtoehdon 3 A mukaisesti. Vaihtoehdon investointikustannukset ilman arvonlisäveroa vuoden 2012 hintatasossa yleiskaavan lopputilanteelle on arvioitu olevan yhteensä vajaat 150 miljoonaa euroa.

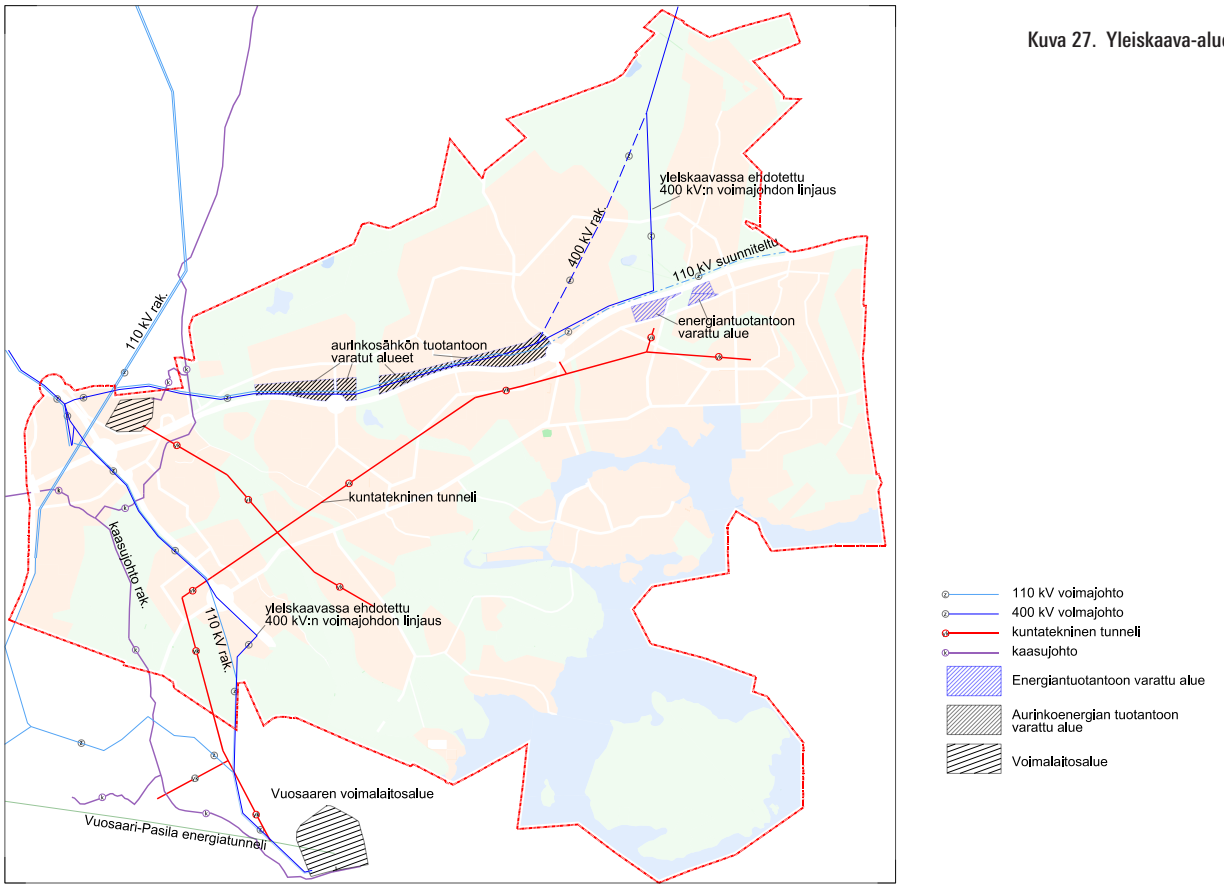
Mikäli yleiskaava-alueen rakentamisen toteuttamisjärjestykseen halutaan joustavuutta, alueen talous- ja jätevesiyhteydet voidaan järjestää rakentamalla yhteiskäyttötunneli, jonne sijoitettaisiin talousveden runkojohdot, ja jätevesiä varten erillinen jätevesitunneli jätevesien johtamiseksi Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Tunnelin rakentaminen on ajankohtainen vasta siinä vaiheessa, kun Sipoon länsipuolinen maankäyttö merkittävästi lisääntyy. Karhusaareen voidaan vetää vesijohto meren ali talousvedensaannin turvaamiseksi.

Östersundomin vesihuoltosuunnitelmat tulee tehdä yhteistyössä Helsingin kaupungin, HSY:n ja Sipoon vesilaitoksen kanssa. Jatkosuunnittelussa otetaan huomioon Porvoon-Sipoon suunnan kuntien mahdolliset vesihuoltoyhteydet HSY:n verkostoon.

Yleiskaavassa on vaihtoehtoinen sijoituspaikka pääkaupunkiseudun itäiselle jätevedenpuhdistamolle. Merkinnällä et2 on osoitettu kallioalue, jolle voidaan sijoittaa maanalainen jätevedenpuhdistamo ja puhdistamon edellyttämät maanpäälliset tilat ja alueet. Merkintä pitää sisällään kaksi vaihtoehtoista sijoituspaikkaa, toinen Porvoonväylän etelä- ja toinen pohjoispuolella. Jätevedenpuhdistamon maanalaiset tilat vaativat noin 200x300 metriä kokoisen kallioresurssin. Lisäksi puhdistamon maanpäällisille toiminnoille tulee olla käytettävissä olevia alueita noin 2 ha.



Kuva 26. Yleiskaava-alueen vesihuollon yleisjärjestelysuunnitelma



Kuva 27. Yleiskaava-alueen energiahuolto

6.9.2 Energia

Yleiskaava-alueen keskeisillä, tiiviisti rakennettavilla alueilla kysymykseen tulee keskitetty kaukolämmön käyttö. Alueen laitaosilla mahdollisia ovat erilaiset hajautetun tuotannon vaihtoehdot, kuten alueellinen maalämpö ja aurinkolämpö. Lämmitysratkaisuista on laadittu erillinen raportti.

Kaava-alueen kaukolämpö tullaan tuottamaan pääosin Helsingin Energian ja Vantaan Energia Oy:n yhteistuotantolaitoksissa (Vuosaaren voimalaitokset ja Långmossebergenin jätevoimala). Olemassa olevan tuotantokapasiteetin hyödyntäminen edellyttää runkolinjojen rakentamista voimalaitoksilta jakelualueelle.

Kaava-alueen lämpöenergian saannin turvaamiseksi varataan noin 10 hehtaarin yhdyskuntateknisten toimintojen aluevaraus jakautuen kahteen osa-alueeseen. Yleiskaavassa alueet ovat Puroniityntien molemmin puolin Porvoonväylän eteläpuolella. Aluevaraukset mahdollistavat uusiutuvaan polttoaineeseen perustuvan paikallisen energiantuotannon.

6.9.3 Sähkö

Yleiskaavassa on osoitettu olemassa olevien, suunniteltujen ja poistuvien 400 kV ja 110 kV voimajohtojen johtoreitit. Yleiskaavassa esitetään Länsisalmi - Vuosaari välille rakennettavan uuden 400 kV voimajohtolinjan ja olemassa olevan 110 kV voimajohdon osittaista siirtoa olemassa olevan 110 kV voimajohdon reitillä Vuosaari - Vaarala/Länsisalmi. Lisäksi olemassa oleva 400 kV voimajohto (Tammisto-Kymi) siirretään Ultunan rakentamisalueelta Hältingbergetin ja Stormossenin ulkoilualueille. Muut kaava-alueella olevat 110 kV ja 400 kV voimajohdot pyritään säilyttämään.

Etelä-Suomen Energia Oy:lla on tarve uuteen 110 kV voimajohtoaluevaraukseen Landbon sähköasemalta Massbyn sähköasemalle. Johtoaluevaraus kulkee yleiskaava-alueella Landbon sähköasemalta itään Porvoonväylän pohjoisreunalla. Toteutuessaan voimajohtoyhteys varmistaa sähkönjakelua vikatilanteissa.

Helen Sähköverkko Oy syöttää sähköä Västerkullan kiilan sähkönjakelualueelle Vuosaaren sähköasemalta ja vuonna 2015 laajennettavalta Mellunkylän

sähköasemalta. Vantaan Energia Sähköverkot Oy syöttää sähköä Länsimäen ja Länsisalmen kaupunginosiin Vaaralan sähköasemalta. Etelä-Suomen Energia Oy vastaa Sipoon kunnan ja nykyisin Helsingin kaupunkiin 2009 liitetyn, entisen Sipoon kunnan alueen sähkönsiirrosta, sähköverkon kunnossapidosta ja sähkön siirtoverkostoon liittyvästä uudisrakentamisesta. Etelä-Suomen Energia Oy syöttää sähköä Landbon sähköasemalta sähkönjakelualueelleen Östersundomin yleiskaava-alueella. Tarvittaessa Landbon sähköasemaa laajennetaan tai rakennetaan lisäksi uusi sähköasema yleiskaava-alueen sähkönjakelun tarpeisiin.

Alueen nykyinen sähkönjakeluverkko ei palvele tulevaa maankäyttöä. Alueelle rakennetaan uutta maankäyttöä palveleva jakeluverkko. Poikkeuksena ovat Landbon uudisrakennusalue, jossa ei ole tarvetta muutoksiin. Alueelle rakennettava jakeluverkko toteutetaan mahdollisuuksien mukaan maakaapeliverkkona.

6.9.4 Aurinkosähkö

Tarkoituksena on, että Östersundomin alue profiloituu aurinkosähkön tuotannon ja sen hyödyntämisen koe- ja testialueeksi. Aurinkosähkön tuotanto-, varastointi- ja käyttötapoja pyritään selvittämään monipuolisesti. Yleiskaavassa varaudutaan mahdollisuuteen rakentaa aurinkosähkövoimala Porvoonväylän pohjoispuolelle. Alueen pituus on noin 3,5 kilometriä ja pinta-ala 40 hehtaaria. Alue mahdollistaa aurinkosähkövoimalan, jonka nimellisteho on 27 MW ja energian vuosituotto 22 GWh tämän päivän vakiomuotoisilla, piipohjaisilla aurinkopaneeleilla.

Aurinkosähkövoimalan tärkeimmät elementit ovat: tasasähköä tuottava paneelit, tasasähkön vaihtosähköksi muuntavat invertterit, mahdollinen nostomuuntaja sekä aurinkovoimalan paikalliseen jakeluverkkoon kytkevä sähköasema. Lisäksi alueelle tarvitaan huoltoajoväyliä. Aurinkosähkövoimala on suositeltavaa aidata turvallisuussyistä. Voimala voidaan liittää jakeluverkkoon olemassa olevan Etelä-Suomen Energian sähköaseman kautta, eikä se tarvitse näin ollen omaa sähköasemaa.

Östersundom on olosuhteiltaan ja sijainniltaan hyvin aurinkoenergian tuotantoon soveltuva. Vuositasolla Etelä-Suomi saa lähes saman verran auringonsäteilyä kuin Pohjois-Saksa. Kesäaikaan Östersundomin sijainti aurinkoisen Suomenlahden tuntumassa yhdistettynä maamme pitkiin kesäpäiviin vahvistaa aurinkoenergian tuotantopotentiaalia verrattuna Pohjois-Euroopan muihin kohteisiin.

Ilmatieteen laitoksen selvityksen mukaisesti, hyvänä kesäpäivänä Östersundomin säteilykertymä on noin 8 kWh/m^2. Pilvisenä kesäpäivänä luku voi olla alle 2 kWh/m^2. Talvea kohti auringonsäteilyn määrä vähenee voimakkaasti. Östersundomin huhti—syyskuun säteilykertymän pitkän ajan keskiarvo ja keskihajonta ovat noin 830±42 kWh/m^2. Auringonsäteilyn käyttäytyminen on melko symmetristä auringon keskipäivän suhteen. Tämä tarkoittaa, että suurimmat säteilymäärät saadaan auringon ollessa etelässä.

Yleiskaavamääräyksissä aurinkoenergian tuotantoa edistetään seuraavasti:

- Porvoonväylän reunavyöhyke on varattu ensisijaisesti aurinkoenergian tuotantoon
- Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on luotava edellytykset aurinkoenergian hyödyntämiseen: aurinkosähkön tuottamiseen keskitetysti ja hajautetusti, aurinkolämmön tuottamiseen ja hyödyntämiseen hajautetusti ja kaukolämpöja kaukojäähdytysjärjestelmissä sekä aurinkolämmön varastoimiseen maaperään.

Yleiskaava-alueella on lisäksi mahdollista toteuttaa uusia keskitettyjä energiantuotantotapoja kuten keskitetty maalämpö. Östersundomin auringonsäteilyolosuhteista, aurinkosähkön mahdollisuuksista sekä aurinkosähkövoimalasta on tehty erilliset selvitykset yleiskaavan valmistelun yhteydessä. Kaavaselostuksen kohdassa "Ekologia ja ilmastonmuutos" on myös käsitelty aurinkosähköä.

6.9.5 Yhdyskuntateknisen huollon tunneli

Yleiskaavaan on merkitty yhdyskuntateknisen huollon tunnelivaraus välillä Dagsverksberget - Vuosaari-Pasila-energiatunneli sekä tunnelihaaravaraus Långmossebergenin jätevoimalaan ja Puroniityntien yhdyskuntateknisen huollon alueelle. Tunnelin sijainti on ohjeellinen. Toteutuessaan tunneliin on mahdollista sijoittaa vesi-, kaukolämpö- ja jäähdytysjohtojen runkolinjat sekä sähkö- ja tietoliikennekaapeleita. Kokonaistaloudellisesti olisi edullista, että tunneli toteutettaisiin alueelle etupainotteisesti. Tällöin tunne-

li toisi joustavuutta rakentamisalueiden toteuttamisjärjestykseen ja mahdollistaisi rakentamisen aloittamisen myös muualta kuin kaava-alueen länsiosasta. Yhdyskuntateknisen huollontunnelista on laadittu alustava yleissuunnitelma.

6.9.6 Kaasu

Korkeapaineinen maakaasun siirtoputki kulkee suunnitelluilla korttelialueilla Vantaan Länsimäessä ja Länsisalmessa sekä Sotungin laakson läpi. Långmossebergenin jätevoimala on kytketty kaasuverkkoon. Alueiden maankäytön tarkentuessa on selvitettävä maakaasuverkon mahdollinen siirtotarve ja huomioitava maakaasuverkon turvallisuuteen liittyvät määräykset.

6.9.7 Jätehuolto

Yleiskaava-alueesta Helsingin ja Vantaan kaupunkien alueet kuuluvat HSY jätehuollon toimialueeseen. Sipoon alueet kuuluvat Itä-Uudenmaan Jätehuolto Oy:n toimialueeseen.

Yleiskaava-alueella noudatetaan voimassa olevia jätehuoltomääräyksiä, joiden mukaisesti jätehuollolle varataan riittävät tilat. Muuta kuin sekajätettä vastaanottavat aluekierrätyspisteet voivat olla esim. yleiskaavassa esitettyjen lähipalvelukeskittymien yhteydessä. Jätehuoltosuunnitelmat tehdään suunnittelun edetessä.

6.9.8 Lumenpoisto

”Lumen varastoimiseen on varauduttava paikallisesti”- yleiskaavamääräyksellä tarkoitetaan esim. sitä, että yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa pyritään varaamaan riittävän tiheästi alueita lumen varastointia varten. Lisäksi talvikunnossapidon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa huomioidaan tekniikan kehittyminen, esim. mahdollisuudet lumen sulattamiseen.

Alustavasti Yleiskaava-alueelle varataan ainakin yksi riittävän suuri alue lumen vastaanottopaikaksi (kooltaan alustavasti 1 - 5 ha), ja jokaiseen kaupunginosaan suunnitellaan lumenkasauspaikkoja (kooltaan minimi 400 m^2) niin, että paikalliset lumet voidaan sijoittaa niihin lumisateen jälkeen. Vantaan kaupungin alueella Långmossebergenin lumen vastaanottopaikka, noin 5 ha, on tarkoitettu Hakunila-Länsimäki-alueen lumen vastaanottopaikaksi. Aluetta koskeva asemakaavan muutos on hyväksytty Vantaan valtuustossa, mutta kaavasta on valitettu.

6.10 Rakennettavuus

Rakennettavuuden kannalta tarkasteltuna oleellisia asioita ovat alueen pohjasuhteet ja maaston muodot. Normaalisti rakennettavia alueita ovat kallio- ja kitkamaa-alueet, joiden maaston topografia on loivapiirteistä ja korkeusasema on yli +3. Näillä alueilla rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Rakennettavuuden kannalta epäedullisia alueita ovat alavat paksujen pehmeikköjen alueet, joissa rakennusten ja rakenteiden perustaminen edellyttää pitkien paalujen (jatkopaalut) käyttöä, sekä mahdollista esirakentamista. Rakennettavuuden kannalta vaikeita paikkoja ovat myös jyrkät rinteet, jotka edellyttävät alueellista louhintaa. Myös katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen näille alueille on vaikeaa.

Esirakentamisella tarkoitetaan yleisesti maan rakentamiskelpoiseksi saattamista siten, että kyseisille alueille suunniteltavat rakennukset, kadut ja kunnallistekniikka voidaan perustaa kantavalle pohjalle ja tarkoituksenmukaisiin korkeusasemiin. Alavilla kitkamaa-alueilla tämä tarkoittaa maanpinnan korottamista läjittämällä ja tiivistämällä. Savialueilla pääasiallisina esirakentamistoimenpiteinä ovat massanvaihto, ylipenger (esikuormitus), stabilointi ja paalulaatta. Edullisin esirakentamistoimenpiteistä on ylipenger. Ylipenkereen käyttäminen ei kuitenkaan ole aikataulusyistä tai ylipengermateriaalin puutteesta johtuen aina mahdollista. Ylipenkereen käyttöä voidaan harkita korvattavaksi myös vakuumikonsolidaatiolla soveltuvilta osin esimerkiksi niillä alueilla, joilla pyritään painamaan maanpintaa alaspäin vapaan vesialueen pinta-alan lisäämiseksi. Esirakentamisena voidaan pitää myös ennakoivaa tarvekivilouhintaa, mikäli tällä saavutetaan etua alueellisen rakennettavuuden ja kiviaineshuollon osalta, ja mikäli se on muiden suunnittelun osa-alueiden kannalta tarkoituksen mukaista.

Yleiskaavan korttelialueista noin 30 % on sijoitettu pehmeikköalueille ja 70 % kallio- ja kitkamaa-alueille. Osa pehmeikköille sijoitetuista korttelialueista edellyttää maanpinnan korottamista tulvarajan yläpuolelle. Näille alueille voidaan sijoittaa puhtaita kaivumaita osana lopullisen

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

käytön mukaista esirakentamista. Kallioisilla alueilla sijaitsevista korttelialueista osa on jyrkkäpiirteistä ja rakennettavuudeltaan vaikeasti rakennettavaa. Nämä alueet ovat vaativia myös yleistasauksen suunnittelun osalta. Näitä alueita voidaan käyttää osana kiviaineshuollon edellyttämiä ottoalueita (vrt. massojen hallinta).

Yleiskaava-alueella on n. 150 ha esirakennettavia korttelialueita. Ne sijoittuvat pääasiassa rannan läheisyyteen alaville pehmeikköalueille sekä purolaaksoihin.

Maaperäolosuhteet metrolinjalla vaihtelevat kallioselänteistä alaviin pehmeikkölaaksoihin. Metrolinjasta on maanpäällistä osuutta noin 60 % ja tunneliosuutta noin 40 %. Maanpäälliset osuudet toteutetaan joko sillalla tai penkereellä ja tunneliosuudet joko kallio- tai betonitunneleina. Radan korkeusasema suhteessa maanpintaan vaikuttaa oleellisesti radan rakennuskustannuksiin. Rakennettavuuden kannalta vaikeimmat ja kustannuksiltaan suurimmat osuudet ovat paineellisen pohjaveden vaikutusalueelle rakennettavat vesitiiviit betonitunnelit ja -kaukalot.

6.11 Massojen hallinta

Yleiskaavatyön yhteydessä on laadittu selvitys, joka käsittelee alueen toteuttamiseen liittyvää maamassojen hallintaa (Östersundomin yleiskaava, massojenhallinta ohjelma, SITO / Anton Palolahti, 2012).

Massojen hallinnalla tarkoitetaan rakentamisen yhteydessä syntyvien kaivumaiden sekä rakentamiseen tarvittavien kiviainesjakeiden hallintaa. Massojen hallinnalla pyritään minimoimaan luonnonvarojen käyttö sekä kuljetusmatkat. Oleellista massojen hallinnan kannalta on, että materiaali käytetään mahdollisimman lähellä syntypaikkaansa sekä laadultaan parhaassa mahdollisessa käyttötarkoituksessa. Massojen hallintaan liittyviä keskeisiä toimenpiteitä ovat välivarastointi, käsittely sekä loppusijoitus.

Yleiskaava-alueella pyritään massatasapainoon rakentamisessa käytettävien ja syntyvien kivennäismateriaalien sekä pintamaiden osalta. Ts. pyrkimyksenä on, että alueelta ei tarvitse kuljettaa ylijäämämaita pois ja toisaalta alueelle ei tarvitse tuoda rakentamisessa tarvittavia kiviainesjakeita muualta. Yleiskaava-alueen massatasapaino on noin alijäämäinen kiviainesten ja täyttöpengermateriaalin osalta ja toisaalta alueen rakentamisen aikana syntyy arviolta noin 7-8 milj. m3rtr ylijäämämaita. Osa ylijäämämaista voidaan käyttää esirakentamisen yhteydessä alavien alueiden maanpinnan korottamiseen.

Massatasapainon ja kiviaineshuollon osalta omavaraisuuden saavuttaminen edellyttää riittävien maa-ainesten käsittely- ja välivarastointialueiden sekä kiviaineksen ottoalueiden osoittamista alueelta jatkosuunnittelun yhteydessä. Yleiskaavassa on osoitettu kolme vaihtoehtoista sijoituspaikkaa määräaikaiselle maa-aineksen otto- ja käsittelyalueille (et 1). Alueiden yhteyteen on osoitettu vaihtoehtoiset sijainnit myös puhtaiden ylijäämämäiden loppusijoitusalueille. Kyseiset alueet tulee olla käytössä, ennen kuin laajamittakaavaisempi rakentaminen alueella käynnistyy. Alueen lopullinen valinta edellyttä ympäristövaikutusten arviointia vaihtoehtojen kesken. Seuraavassa on kuvattu lyhyesti alueiden vaihtoehtoisia sijoituskohteita.

Norrberget

Alue sijaitsee Porvoonväylän Storträskin välisellä loivapiirteisellä kallioalueella. Yleiskaavassa on kyseisellä kohdalla osin päällekkäinen merkintä maa-aineksen otto- ja käsittelyalueen ja itäisen jätevedenpuhdistamon sijoituspaikan kesken. Nämä toiminnot ovat toisensa poissulkevia. Alueen käyttöönotto edellyttää sujuvaa liikenneyhteyttä, joka on käytettävissä yleiskaava-alueen toteuttamisen alkuvaiheessa. Yleiskaavassa tälle kohdalle on esitetty uusi liittymä Porvoonväylälle. Kaavakartassa kohde on merkitty elinkeinotoimintojen alueeksi. Mikäli alueelle sijoitetaan ylijäämämaiden loppusijoitusalue, kyseinen osa elinkeintotoimintojen alueesta on osoitettava virkistyskäyttöön.

Långkärrsberget

Alue sijaitsee Knutersintien ja Puroniityntien välisellä alueella. Massojen käsittely ja välivarastointi on tässä vaihtoehdossa sijoitettu Långkärrsbergetin alueelle ja ylijäämämaiden loppusijoitusalue Långkärrsbergetin pohjoispuolelle. Långkärrsberget on yleiskaavassa merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi ja sen pohjoispuoli viheralueeksi. Yleiskaavaan merkitty pohjoinen pääkatu kulkee alueen eteläosan kautta.

Hältingberget

Alue sijaitsee Porvoonväylän ja Hältingträsk-lammen välissä ja siitä Knutersintielle päin. Ylijäämämaiden loppusijoitusalue on tässä vaihtoehdossa Hältingbergetin kohdalla. Massojen käsittely- ja välivarastointialue on Hältingbergetin ja Knutersintien välisellä alueella, joka kaavakartassa on merkitty osittain elinkeinotoimintojen alueeksi, osittain pientalovaltaiseksi alueeksi ja osittain viheralueeksi. Alue sijaitsee moottoritieliittymän läheisyydessä.

6.12 Ympäristöhäiriöt

Uusi maankäyttö aiheuttaa liikennemäärien merkittävää kasvua kaava-alueen maanteillä ja pääkaduilla. Tämä lisää myös liikenteen aiheuttamaa melua. Yleiskaavaluonnoksessa on osoitettu tiivistä asumista myös pääväylien varteen, mikä asettaa meluntorjunnalle haasteita alueiden ja väylien jatkosuunnittelussa. Melun leviämistä voidaan torjua mm. pääväylien meluesteillä, riittävillä suojaetäisyyksillä ja rakennusten massoittelulla. Metrojunien melu torjutaan pintaosuuksilla radan rakentamisen yhteydessä toteutettavin meluestein. Metron aiheuttamien runkoäänien ja tärinän vaimentaminen otetaan huomioon radan rakenteiden suunnittelussa. Satamaradan pintaosuuksien tavarajunaliikenteen aiheuttama melu huomioidaan alueiden jatkosuunnittelussa. Jatkosuunnittelussa liikennemelusta, raideliikenteen tärinästä ja runkoäänestä on laadittava selvitys ja osoitettava toimenpiteet, joilla saavutetaan toimintojen edellyttämät melutason ym. ohjearvot.

Tiedossa ei ole sellaista laajamittaista maaperän pilaantumista, jolla olisi merkittävää vaikutusta yleiskaavavaiheen suunnitteluun. Jatkosuunnittelussa mahdollinen maaperän pilaantuneisuus otetaan huomioon suunnitteluvaiheen edellyttämällä tarkkuudella. Teknistaloudellisessa selvityksessä on esitetty kohteet, jotka tulee huomioida jatkosuunnittelussa mahdollisen pilaantuneen maan osalta.

6.13 Nimistö

6.13.1 Nimistönsuunnittelun periaatteet

Uuden nimistön suunnittelu etenee rinnakkain maankäytön suunnittelun kanssa. Esitykset uusiksi nimiksi tekee Helsingissä ja Sipoossa nimistötoimikunta, Vantaalla nimistöryhmä. Prosessi ja periaatteet ovat näissä kunnissa yhteneväisiä. Uusi nimistö merkitään asemakaavaehdotuksiin ja hyväksytään viralliseksi osana asemakaavan sisältöä. Asukkailla ja muilla osallisilla on mahdollisuus esittää nimistöstä mielipiteensä asemakaavojen ollessa nähtävänä

Uutta nimistöä suunniteltaessa ylläpidetään ja säilytetään alueen perinnäistä ja vakiintunutta, käyttötaajuudeltaan suurta ja nykyisten asukkaiden käyttämää nimistöä. Osa vanhasta nimistöstä on yksikielistä. Perinteinen yksikielinen nimistö säilytetään pääsääntöisesti yksikielisenä.

Helsingissä yhdeksi tulevan nimeämisen lähtökohdaksi kaupunki toteutti vuonna 2008 liitosaluetta koskevan nimistön keruun eli nimestyksen. Kaksi Helsingin yliopiston suomen kielen opiskelijaa haastatteli 41 liitosalueen asukasta ja keräsi 428 paikan-, tien- tms. nimeä. Vantaan nimistöstä on kokoelmat sekä Helsinkiin liitetyn Västerkullan kiilan (2008) että Länsisalmen kylän osalta (2012).

6.13.2 Osakuntaliitoksen aiheuttamat muutokset osoitenimistöön

Yleiskaavaa laaditaan alueelle, jossa Helsinkiin on liitetty uusia alueita ja Vantaalta ja Sipoosta on poistettu alueita. Siksi Helsingille syntyi ongelma uusien ja kaupungissa ennestään olevien osoitteiden samankaltaisuudesta. Niitä oli Helsingissä 11. Helsingin nimistötoimikunta esitti 17.9.2008, että liitosalueella muutettaisiin seitsemän ja Helsingin alueella neljä kadun- tai tiennimeä, jotta liitoksen toteutumisen jälkeen pääkaupungin nimistössä ei esiintyisi päällekkäisyyksiä tai sekoittavaa samankaltaisuutta. Myöhemmin on ilmennyt, että Länsisataman kaupunginosassa sijaitsevalla Loistokujalla ja Karhusaaren kaupunginosassa sijaitsevalla Majakkakujalla on sama ruotsinkielinen vastine Fyrgränden. Toinen näistä ruotsinkielisistä nimistä tullaan korjaamaan vuosina 2013–2014 nimistön laajamittaisen oikeakielisyystarkistuksen yhteydessä. Kaupunginhallitus päätti kadun- ja tiennimien muutoksista alustavasti 8.12.2008 ja lopullisesti osakuntaliitoksen toteuduttua 2.2.2009.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

6.13.3 Liitosalueen uusien kaupunginosien, osa-alueiden ja piirijakoalueiden nimet

Helsinkiin liitetty alue jaettiin viideksi kaupunginosaksi, joille annettiin nimet *Östersundom* (55. kaupunginosa), *Salmenkallio–Sundberg* (56. kaupunginosa), *Talosaari–Husö* (57. kaupunginosa), *Karhusaari–Björnsö* (58. kaupunginosa) ja *Ultuna* (59. kaupunginosa). Ultunan kaupunginosa jaettiin edelleen kahdeksi osa-alueeksi, joille annettiin nimet *Landbo* (osa-alue 591) ja *Puroniitty–Bäckängen* (osa-alue 592).

Vantaan kaupunginosien nimet säilyivät ennallaan, Länsisalmen kaupunginosa vain pieneni eteläosastaan. Vantaan nimistöryhmä esitti 11.6.2012 Länsisalmen vanhalle kyläkeskukselle nimeä Hedbacka.

Sipoon kylännimet pysyivät ennallaan. Östersundomin kylän Sipooseen jääneen osan tuntumasta on käytetty työnimeä Majvik alueella sijaitsevan tilan mukaan.

Helsinkiin liitetystä alueesta muodostettiin yksi suurpiiri, jonka nimeksi tuli *Östersundomin suurpiiri–Östersundoms stordistrikt*. Suurpiiri muodostuu yhdestä peruspiiristä (801 *Östersundom*). Nimi *Itäsalmi–Östersundom* säilyy edelleen kylännimenä.

6.13.4 Metroasemien nimet

Helsingin nimistötoimikunta esitti 8.12.2010 Helsingin alueelle suunnitelluille asemille nimiä *Salmenkallio–Sundberg, Östersundom* ja *Sakarinmäki–Zachrisbacken*. Näitä nimiä käytetään suunnittelunaikaisina alustavina niminä.

Helsingin nimistötoimikunta suositti Vantaan kaupungin nimistöryhmälle, että Vantaan kaupungin alueella sijaitsevalle metroasemalle annetaan yksikielinen nimi *Västersundom*. Lisäksi nimistötoimikunta suositti Sipoon kunnalle, että Sipoon kunnan alueella sijaitsevalle metroasemalle annetaan nimi *Majvik*.

Vantaan nimistöryhmä esitti Länsisalmen kylään ja kaupunginosaan sijoittuvan metroaseman (30.5.2011) ja rakentamisalueen (11.6.2012) nimeksi Länsisalmi - Västersundom.

Yleiskaavaehdotukseen on merkitty metroasemien nimet em. esitysten mukaan.

6.13.5 Pääkadun nimi

Helsingin nimistötoimikunta esitti 14.12.2011 Östersundomin suunnittelualueen tulevan pääkadun nimeksi Östersundomin puistotie – Östersundomsallén. Tämä nimi tulisi korvaamaan nyt käytössä olevan nimen Uusi Porvoontie – Nya Borgåvägen, jonka nimi monissa yhteyksissä sekoittuu Porvoonväylään (Borgåleden). Länsipäästään katu liittyy Itäväylään. Sipoon puoleista osaa Uudesta Porvoontiestä ei ole ehdotettu muutettavaksi.

7 Suunnitteluvaiheet, päätökset ja vuorovaikutus

7.1 Yleistä

Östersundomin alustava suunnittelu alkoi jo, kun oli selvää, että alueliitoksia tulee tapahtumaan. Ensimmäiset luonnokset käsittivät siksi alueita, joita Helsinki esitti liitettäväksi eli Sipoonlahteen asti idässä. Selvitysmiehen esityksessä alue pieneni, ja vastaavasti pieneni suunnittelun tarkastelualue. Selvitysmiehen raporttiin liittyi joitakin suunnittelukysymyksiä, esim. pientalokaupungin idea ja metron laajentaminen. Alkuvaiheessa suunnittelualueeseen ei vielä kuulunut virallisesti Sipoon alue. Sipoo oli kuitenkin mukana epävirallisessa suunnittelutyössä, jotta Östersundomin yleiskaavan alue olisi luontevasti kytkettävissä ympäristön maankäyttöön. Yhteisen yleiskaavan suunnittelualue vakiintui vuoden 2009 lopulla, kun päätös Östersundomtoimikunnan perustamisesta oli tehty.

Maankäytön suunnittelun rinnalla on laadittu sektorikohtaisia suunnitelmia. Suurin paino on ollut raideratkaisuihin liittyvillä suunnitelmilla. Sitä mukaan kun erillissektorien raportteja on valmistunut, on ne julkistettu verkossa. Osa raporteista on osittain vanhentuneita ja uudempien korvaamia. Koska joka raportissa on kuitenkin myös ainutkertaista sisältöä, ne sisältävät yhdessä erittäin laaja-alaisen suunnittelukokonaisuuden. Tämän kaavaselostuksen lähdeluettelossa on mainittu kaikki työn yhteydessä syntyneet raportit. Joitakin asioita käsitellään useassa rinnakkaisessa raportissa. Yksi tällainen aihepiiri on kaupunkipientalo, townhouse. Sisällöt ovat osittain samoja, mutta tarkastelunäkökulmat ovat erilaisia ja siksi ne on perusteltua mainita kaikki tämän yleiskaavan yhteydessä.

7.2 Yleiskaavoitusta edeltävät vaiheet

7.2.1 Kunnanosaliitos 2008

Kunnanosaliitoksen taustalla oli pääkaupunkiseudun vuosikymmeniä jatkunut kasvu pelkästään länteen ja pohjoiseen. Helsingin seudun tasapainoisen kehityksen turvaamiseksi, valtioneuvosto päätti 28.6.2007 liittää Helsinkiin Sipoon lounaisosan ja Vantaan ns. Västerkullan kiilan. Kuntaliitos sai lainvoiman 1.1.2009.

Valtioneuvoston päätöksen jälkeen asetettiin liitosalueelle rakennuskielto viideksi vuodeksi yleiskaavan laatimista varten.

7.2.2 Helsingin alustavat suunnitteluperiaatteet 2008

Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 11.12.2008 Östersundomin suunnittelua koskevat alustavat periaatteet.

7.2.3 Helsinki-Porvoo kehyssuunnitelma (Hepo) 2009

Helsinki, Sipoo, Vantaa, Porvoo sekä Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan liitot laativat yhdessä vuonna 2009 Helsingin ja Porvoon välisen alueen kehyssuunnitelman (Hepo). Siinä tarkasteltiin laajan rannikkovyöhykkeen alue- ja yhdyskuntarakenteen kehitystä noin vuoteen 2050. Työllä oli kytkentä Östersundomin yhteisen yleiskaavan lähtökohtien selvittämiseen.

Hepo-työn lähtökohta, varautuminen seudun kasvuun on lähtöisin globaaleista muutostrendeistä. On oletettavaa, että Helsingin seutu kasvaa jatkossakin. Vuonna 2050 seudulla voi olla jopa yli puoli miljoonaa asukasta enemmän kuin nyt. Kehyssuunnitelmassa tavoitteeksi asetettiin, että Hepo-alue ottaa metropolialueen kasvusta n. 1/5 tulevina vuosikymmeninä.

Hepo-työssä tutkittiin joukko mahdollisia yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia Helsinki-Porvoo- välillä. Laajenemissuuntien pohjalta jäsennettiin kolme erilaisiin painotuksiin pohjautuvaa rakennemallia: Rannikkokaupunki, Suur-Östersundom ja Sibbesborg. Ohjeellinen väestömitoitus kaikkiin vaihtoehtoihin oli yhteensä noin 150 000 uutta asukasta.

Merkittävä Helsinki-Porvoo -välin

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

suunnittelukysymys oli henkilöliikenteen raideliikennejärjestelmä. Raidekysymys jäsentyi kolmeen osaan: 1) Östersundomin, 2) Etelä-Sipoon ja 3) Porvoon raideratkaisuun. Östersundomin raideratkaisu voi olla metro tai pi-karaitiotie, mutta ei juna. Östersundomin raideratkaisu on riippumaton Hepo-alueen muista raideratkaisuista, mutta Östersundomin raideratkaisu vaikuttaa Etelä-Sipoon vaih¬toehtoihin. Etelä-Sipoolla on vaihtoehtona joko Östersundo¬min raideratkaisu tai kaupunkijuna. Porvoon raideratkaisu voisi perustua junaan. Suunnittelualueen junaratkaisut ovat riippuvaisia valtakunnantason raideliikenneratkaisuista ja edellyttävät Helsingin pään kapasiteettikysymysten ratkaisua. Junaratkai¬sut palvelisivat lähinnä Porvoota ja Sipoota. Metro ja pikaraitiovaunu voitaisiin toteuttaa nopeasti ja vaiheittain. Ne palvelisivat Östersundomia ja Etelä-Sipoo¬ta. Metron ja pikaraitiotien yhdistelmällä voi saavuttaa rakenteellisia ja toteuttami¬seen liittyviä etuja.

Helsingin, Sipoon ja Porvoon kaavoitusta käsittelevät lautakunnat hyväksyivät Helsinki-Porvoo -kehyssuunnitelmassa maankäytön strategiset tavoitteet, joissa varaudutaan vastaanottamaan tulevina vuosikymmeninä viidennes seudun väestönkasvusta ja samalla sitouduttiin tekemään aluerakenteessa ratkaisuja, jotka tiivistävät nykyrakennetta, mahdollistavat hyvän joukkoliikenteen järjestämisen ja raideliikenteen rakentamisen sekä samalla varauduttiin jättämään laajat maaseutualueet rakentamatta.

7.2.4 Itämetron ja pikaraitiotien esiselvitykset 2010

Jo osakuntoliitoksen yhteydessä lähtökohtana pidettiin metroverkon jatkamista liitosalueelle. Östersundomin yheisen yleiskaavan suunnittelu- ja johtoryhmissä kuitenkin todettiin, että vaikutusten arvioinnin ja poliittisen päätöksenteon tueksi on syytä tutkia vaihtoehtoisena ratkaisuna myös pikaraitiotieverkkoa. Molemmista raideratkaisuista tilattiin esiselvitykset ja niitä hyödynnettiin rakennemallivaihtoehtoja laadittaessa.

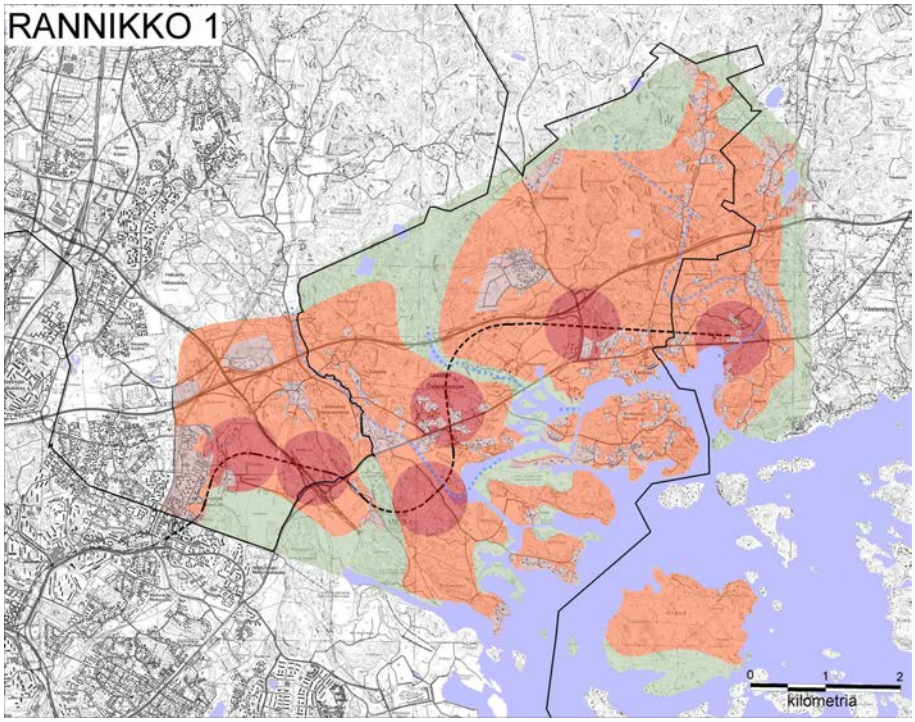
7.2.5 Rakennemallit 2010

Rakennemallityövaiheessa määriteltiin yleiskaavan suunnittelualue ja hahmotettiin uuden kaupunkialueen ja rakentamisalueiden laajuutta. Rakennemallityöskentelyn lähtökohtana olivat mm. aiemmin tehdyt Helsinki-Porvoo kehyssuunnitelma ja itämetron sekä pikaraitiotien esiselvitykset.

Työhön kuului asumiselle ja muille kaupunkitoiminnoille otollisten samoin kuin rakenteellisesti ja symbolisesti keskeisten alueiden tunnistaminen. Nämä vyöhykkeet esitettiin eräänlaisina ideaalikaupungin analyysimalleina. Analyysimalleissa rakentamisen sijainti ja laajuus määritettiin suurpiirteisesti suhteessa maisemarakenteeseen. Analyysimallien nimet kuvaavat rakentamisen maantieteellisen sijoittumisen määrittävän mallin ideaa: Nauha, Ranta, Metsä ja Rannikko.

Analyysimallien pohjalta työstettiin erillisiä rakennemalleja 10 kappaletta. Rakennemalleissa kaupunkirakenteesta osoitettiin merkittävimmät uudet rakentamisalueet ja raideliikennejärjestelmä. Rakennemallikartoilla osoitettu rakennettava alue sisältää korttelialuetta, katuja ja viheralueita. Rakennemallit eivät ota kantaa alueen sisäisiin viher- ja liikennealueisiin. Rakennemalleissa, joissa rakennetun alueen laajuus on suuri, mitoitus on mitä ilmeisimmin korkeampi kuin rakennemalleissa, joissa rakennettu alue on pienempi. Rakennemalleissa varauduttiin 50.000 - 80.000 asukkaaseen ja työpaikkaan. Rakennemalleissa on raideliikenteestä esitetty kullekin mallille ominaisin pikaraitiotie- ja metrolinja.

Rakennemalleja arvioitiin ja vertailtiin keskenään. Rakennemallitarkastelun perusteella kaupungin- ja kunnanjohtajista koostuvassa työryhmässä määriteltiin suuntaa, jonka pohjalta yleiskaavaluonnosta lähdettiin laatimaan. Rakennustapojen määrä ja laatu, seudullisuus, Sipoonkorpi ja Natura 2000-kysymykset, kustannukset, maanomistus, joustavuus tulevaisuuden huomioinnissa ja muut tässä tarkastellut maankäytön tavoitteet toteutuivat parhaiten mallissa Rannikko 1. Tässä mallissa rakentamisen määrä ja laatu ovat tulevaisuutta ajatellen joustavimmat, metro tarjoaa eniten seudullisia ja kuntayhteistyömahdollisuuksia, kes-



Kuva 28: Rannikko 1.

keiset ja tärkeimmät rakentamisen alueet ovat Porvoonväylän ja Uuden Porvoontien välissä ja sen eteläreunassa. Ratkaisussa painoi paljon myös se, että metro on jo olemassa oleva liikennejärjestelmä. Pikaraitiotie edellyttäisi Itäväylän jatkeella isoa projektia, jonka aikataulua pidettiin arvaamattomana. Östersundomin yleiskaavaluonnoksen laatimisen lähtökohdaksi suositeltiin rakennemallia Rannikko 1.

7.3 Käynnistämisvaihe

7.3.1 Sopimus Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatimiseksi

Helsingin, Vantaan ja Sipoon kesken hyväksyttiin 24.11.2010 sopimus yhteisen yleiskaavan laatimisesta ja siihen liittyvästä suunnittelu-, käsittely- ja päätöksentekojärjestelmästä sekä kustannusten jakamisesta.

7.3.2 Viranomaisneuvottelu 13.12.2010

Östersundomin yleiskaavaa koskeva ensimmäinen viranomaisneuvottelu pidettiin 13.12.2010. Viranomaisneuvottelussa esiteltiin suunnittelutilanne, suunnittelun tavoitteet, suunnitteluorganisaatio ja -aikataulu. Viranomaisneuvottelun muistio on selostuksen liitteenä.

7.3.3 Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 3.–28.2.2011

Vireilletulosta ilmoitettiin viranomaisille kirjeellä (päivätty 1.2.2011) ja muille osallisille lehti-ilmoituksella seitsemässä sanomalehdessä (Helsingin Sanomat, Hufvudstadsbladet, Metro -lehti, Helsingin Uutiset, Sipoon Sanomat, Borgåbladet, Vantaan Sanomat) sekä kaikkien kolmen kunnan nettisivuilla ja kaavoituskatsauksissa (Helsinki 20092011, Vantaa 2010 ja 2011 sekä Sipoo 2010).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.–28.2.2011 välisenä aikana kuntien nettisivuilla sekä yhdeksässä eri paikassa. Helsingissä aineisto oli nähtävillä kaupungintalon Virka Infossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa, esittelytila Laiturilla sekä Itäkeskuksen kirjastossa. Vantaalla aineisto oli nähtävillä Tikkurilan maankäyttötoimen asiakaspalvelussa ja Länsimäen kirjastossa. Sipoossa nähtävilläolopaikat olivat Kuntala sekä Nikkilän ja Söderkullan kirjastoissa. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin esittämään viimeistään 28.2.2011. Tänä aikana saatiin 30 mielipidettä ja kannanottoa.

7.4 Kaavaluonnosvaihe

Kaavaluonnosvaiheessa päädyttiin kaksivaiheeseen valmistelu- ja käsittelyprosessiin. Ensin valmisteltiin alustava kaavaluonnos, joka asetettiin nähtäville mielipiteiden ja kannanottojen saamista varten. Palautteen perusteella valmisteltiin 5 vaihtoehtoista kaavaluonnosta, joista yksi valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi.

7.4.1 Alustava kaavaluonnos

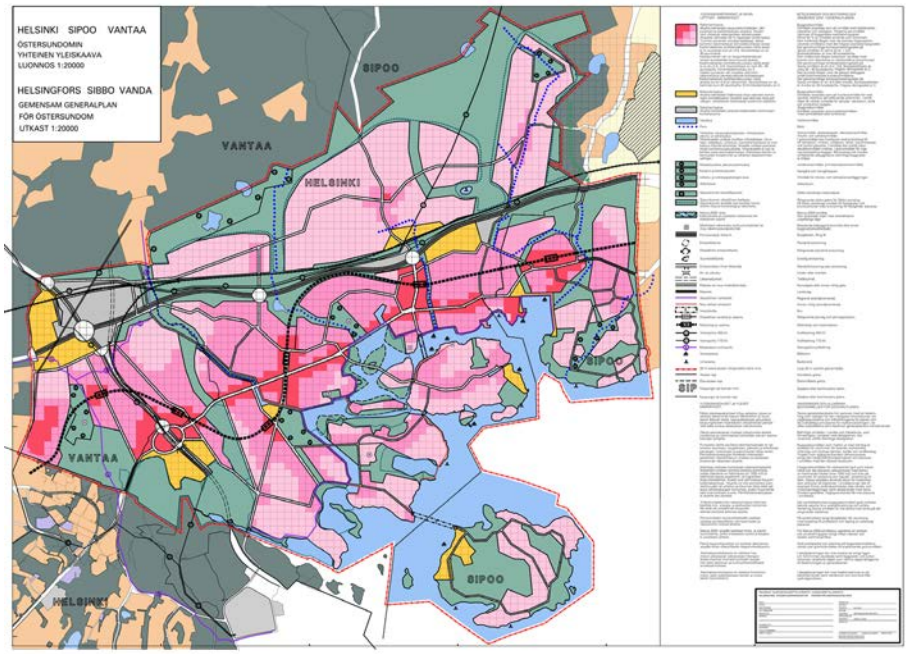
Rannikko 1- malliin perustuva alustava yleiskaavaluonnos valmisteltiin 2010–2011.

7.4.2 Alustava kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto nähtävillä 21.4.–23.5.2011

Alustava kaavaluonnos käsiteltiin Helsingin ja Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnissa, Sipoon kaavoitusjaostossa ja kaupungin- ja kunnanhallituksissa. Kaikkien kolmen kunnan puollettua kaavaluonnoksen nähtäville asettamista Östersundom -toimikunta päätti 15.4.2011 asettaa kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtäville 21.4.–23.5.2011. Aineisto oli nähtävänä yhteensä 11 eri paikassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä mainittujen paikkojen lisäksi aineisto oli nähtävillä Östersundomin nuorisotalolla sekä Karhusaaressa sijaitsevassa Winberg&Winberg -kaupassa. Nähtävilläolosta tiedotettiin samalla tavalla kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä. Mielipiteet valmisteluaineistosta tuli esittää viimeistään 23.5.2011.

Yhteiselle yleiskaavalle avattiin kolmen kunnan yhteiset nettisivut osoitteeseen http://yhteinenostersundom.fi/. Sivuilla on mahdollista seurata suunnittelun etenemisestä, tutustua aineistoon, keskustella erilaisista teemoista ja tilata uutiskirje suoraan omaan sähköpostiin. Valmisteluaineiston nähtävilläolosta ja osallistumismahdollisuuksista lähetettiin uutiskirje noin 150 henkilölle.

Viranomaisille ja muille asian valmistelun kannalta keskeisille tahoille lähetettiin 26.4.2011 päivätty kirje, jossa pyydettiin kannanotot yleiskaavan valmisteluaineistosta viimeistään 6.6.2011. Kan-



Kuva 29. Nähtävillä ollut kaavaluonnos.

nanottopyyntökirjeitä lähetettiin yhteensä 89 kappaletta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin yhteensä 73 kannanottoa.

Nähtävilläoloaikana järjestettiin kuusi asukastilaisuutta: Esittelytila Laiturilla (5.5.2011), Kuntokalliossa (5.5. ja 9.5.2011), Sakarinmäen koululla (11.5.2011) ja Länsimäen koululla (9.5.2011). Niihin osallistui yhteensä noin 300 henkilöä. Tilaisuuksissa esiteltiin suunnittelutilannetta ja suunnitelmia, käytiin yleistä keskustelua. Varsinainen keskustelu käytiin pienissä ryhmissä karttojen äärellä. Osallistujilla oli hyvät mahdollisuudet keskustella ja kertoa näkemyksiään juuri itseään kiinnostavista asioista, sillä jokaisessa tilaisuudessa oli paikalla yhteensä 1015 suunnittelijaa ja kaavoittajaa Helsingistä, Sipoosta ja Vantaalta. Suunnittelijat saivat puolentoista tunnin keskusteluiden aikana arvokasta paikallistietoa ja ideoita suunnitteluun.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin yhteensä 173 mielipidettä. Eniten näkemyksiä esitettiin raideratkaisusta sekä luonnonsuojeluun ja yleensä luontoon liittyvistä seikoista. Haluttiin myös vaihtoehtoisia ratkaisuja yleiskaavaluonnoksiksi, joiden vaikutuksia keskenään tuli arvioida.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja yleiskaavaluonnosta koskevat mielipiteet ja kannanotot sekä niihin annetut vastineet on koottu vuorovaikutusraporttiin: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja yleiskaavaluonnosta koskevat mielipiteet ja kannanotot sekä niihin annetut vastineet, 9.2.2012.

7.4.3 Yleiskaavaluonnoksen vaihtoehdot A - E

Alustavan yleiskaavaluonnoksen pohjalta laadittiin viisi erilaista vaihtoehtoa, jotka toteuttivat erilaisilla painotuksilla mielipiteissä ja kannanotoissa esiin tulleita ajatuksia. Vaihtoehdoksi A nimettiin nähtävänä ollut alustava kaavaluonnos, vaihtoehdoksi B siitä kehitetty mahdollisimman montaa esiin tullutta mielipidettä toteuttava vaihtoehto ja vaihtoehdoksi C nimettiin luontojärjestöjen teettämä ns. varjokaava. Lisäksi laadittiin raitiovaunujärjestelmään perustuva vaihtoehto D ja kaikki raideliikennemuodot käsittävä vaihtoehto E, joka sisälsi paikallisjunan Östersundomista itään, ollen siten luonteeltaan muita vaihtoehtoja seudullisempi.

Vaihtoehto A oli nähtävillä ollut perusvaihtoehto, jonka suhteen muita vertailtiin ja johon mielipiteet ja kannanotot kohdistettiin. Vaihtoehdon raidejoukkoliikenne perustuu Heli-rataan ja metron jatkamiseen Mellunkylästä Majvikiin. Metroasemia oli kuusi.

Vaihtoehto B oli A:sta saadun palautteen perusteella kehitetty versio, jossa oli viiden metroaseman metrolinja sekä

myös pääkatuverkostossa varaus pikaraitiotielle.

Vaihtoehto C oli luontojärjestöjen teettämä varjokaava. Se perustui metroon. Metroasemia oli 4. Rakentamisalueet olivat keskittyneet metroasemien ympärille hyvin tiiviisti. Viheraluetta oli huomattavasti enemmän asukasta kohden kuin muissa vaihtoehdoissa.

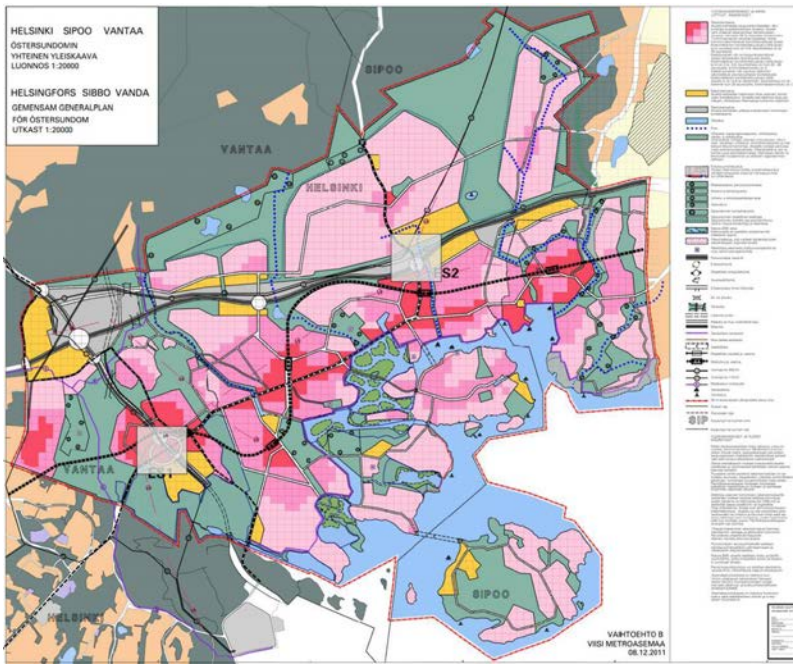
Vaihtoehto D perustui pääosin pikaraitiotiejärjestelmään. Metroa oli jatkettu yhdellä asemanvälillä Mellunmäestä Kehä III:n ja Itäväylän jatkeen risteyksen tienoille, missä oli mahdollisuus vaihtaa joko Jokeri I:een tai Jokeri III:een.

Vaihtoehto E:ssä oli kahden aseman metrolinjaus, pikaraitiotievaraukset sekä Porvoo - Östersundom -välinen juna. Metroa oli jatkettu Mellunkylästä kahdella asemalla, joista viimeinen, Sakarinmäki, oli vaihtoasema junaan. Rakentamisalueet oli muita enemmän keskitetty rautatieaseman ympäristöön.

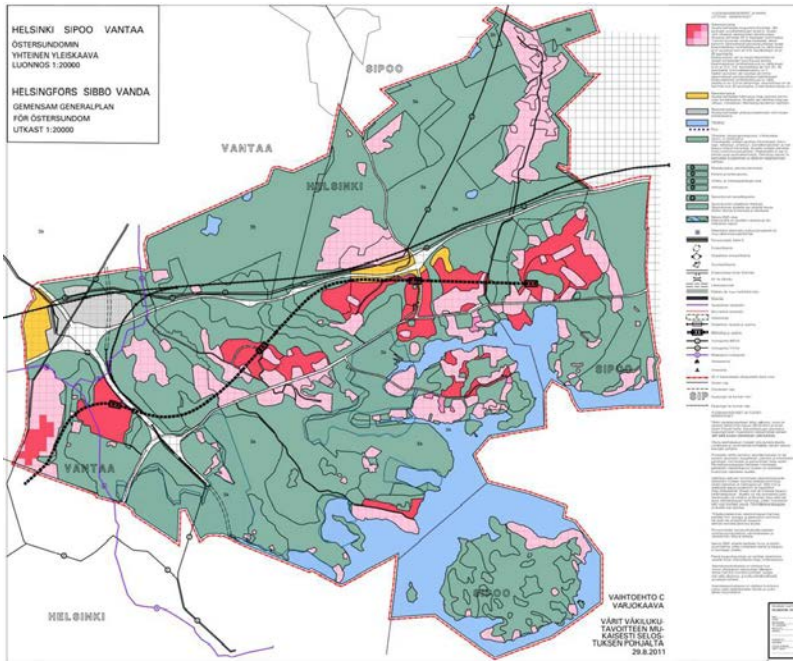
Vaihtoehtojen vaikutuksia arvioitiin erillisissä vaikutusten arviointiraporteissa (Luonnosvaihtoehtojen arviointi ja vertailu, osat I ja II) sekä muiden suunnittelusektoreiden osasuunnitelmissa. Vaihtoehtojen kykyä vastata asetettuihin tavoitteisiin arvioitiin myös. Vaihtoehtojen B ja E katsottiin saavuttavan tavoitteet parhaiten. E:n toteuttamiskelpoisuutta ja joustavuutta kuitenkin epäiltiin B:tä heikommiksi. C:ssä eivät muiden vaihtoehtojen tapaan toteudu esimerkiksi idän kehityskäytävän, elinkeinoelämän mahdollisuuksien, asumisen monimuotoisuuden, pientalopainotteisuuden ja kaupunkimaisuuden tavoitteet. C-vaihtoehdon ei nähty antavan muiden vaihtoehtojen veroisia mahdollisuuksia tavoitellun pientalokaupungin toteuttamiselle eikä kaavavarannon ja tonttivarannon riittävyyden takaamiseen.

Vaihtoehtoja vertailtiin myös liikennejärjestelmän näkökulmasta (Strafica 2012). Vaihtoehtoa E täydennettiin siten, että Sakarinmäkeen päättyvä junarata yhdistettiin päärataan ja Metro ulotettiin Länsisalmeen. Kyseinen vaihtoehto (EL) osoittautui liikenteellisesti parhaaksi vaihtoehdoksi. Junaradan toteuttamismahdollisuuksiin katsottiin kuitenkin liittyvän niin huomattavia epävarmuustekijöitä, ettei alueen toteuttamista katsottu voitavan perustaa junaradan varaan.

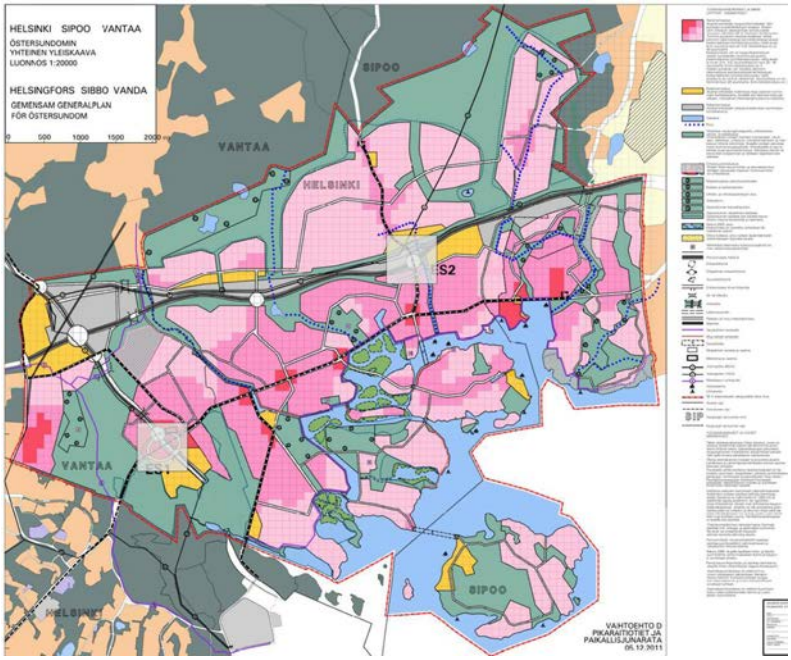
Vertailun perusteella Östersundomin suunnittelijaryhmä esitti jatkosuunnittelun pohjaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa B.



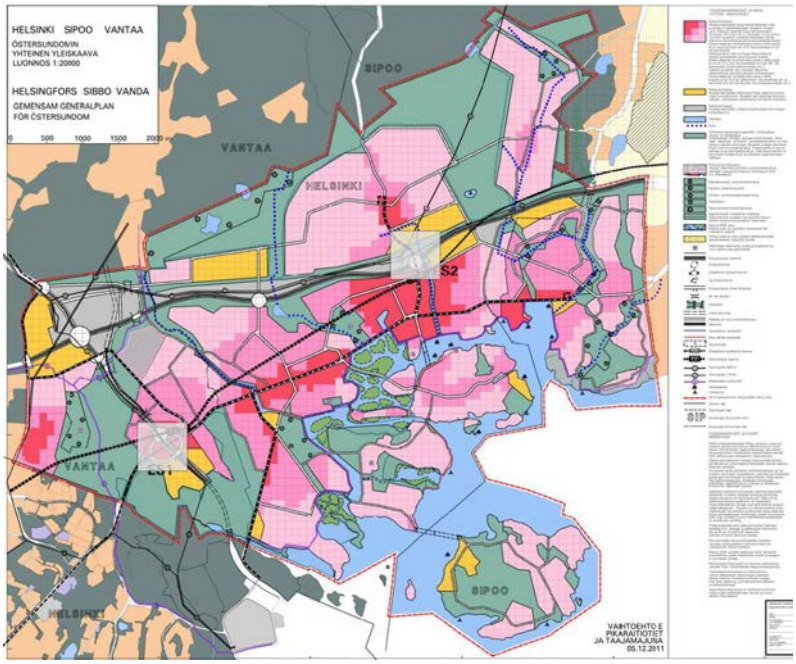
Kuva 30. Vaihtoehto B.



Kuva 31. Vaihtoehto C



Kuva 32. Vaihtoehto D.



Kuva 33. Vaihtoehto E.

. Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin metroon perustuva liikennejärjestelmä vaihtoehto mm. koska metro kytkeytyy kaava-alueen rajalla olemassa olevaan järjestelmään, eikä edellytä muita seudullisia investointeja tai uusia teknisiä ratkaisuja. Metron etuja ovat myös vaihdoton raideyhteys Helsingin keskustaan ja Espooseen sekä mahdollisuus jatkaa metroa tulevaisuudessa Etelä-Sipoon alueelle.

7.4.4 Yleiskaavaluonnoksen käsittely 2012

Östersundom-toimikunta päätti 9.2.2012 hyväksyä Östersundomin yleiskaavaluonnoksen B ja lähettää sen kunkin kunnan kaavoitusorganisaation kautta kaupungin- ja kunnanhallitusten käsiteltäväksi ja puollettavaksi jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavaluonnos käsiteltiin Helsingin ja Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnissa, Sipoon kaavoitusjaostossa ja kaupungin- ja kunnanhallituksissa. Kaikkien kolmen kunnan puollettua esitystä Östersundom -toimikunta päätti 7.5.2012, että Östersundomin yhteistä yleiskaavaehdotusta valmistellaan yleiskaavaluonnoksen 9.2.2012 päivätyn vaihtoehdon B pohjalta. Samalla toimikunta päätti, että suunnittelussa tulee ottaa huomioon Sipoon kunnanhallituksen sekä Vantaan ja Helsingin kaupunginhallitusten antamat jatkosuunnitteluohjeet.

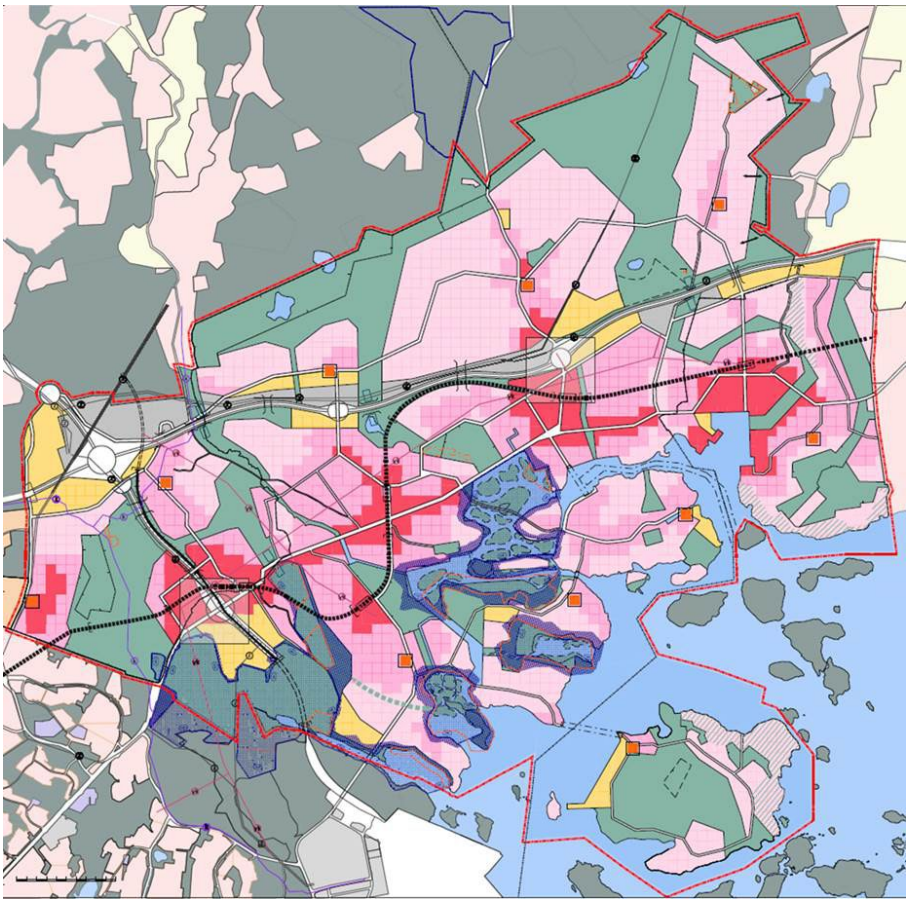
7.5 Kaavaehdotusvaihe

7.5.1 Yleiskaavaehdotuksen valmistelu

Jatkosuunnittelun pohjaksi valittua yleiskaavaluonnosta B ryhdyttiin valmistelemaan yleiskaavaehdotukseksi keväällä 2012. Työn aikana kaavan pääperiaatteet ja perusrakenne ovat säilyneet ennallaan, mutta osa-alueiden rajauksia, kaavamerkintöjä ja -määräyksiä ja kaavan ulkoasua on muokattu perusteellisesti.

Keskeiseksi suunnittelukysymykseksi muodostui Natura 2000-alueiden suojelun ja yhdyskuntarakenteeseen ja asuntotuotantoon liittyvien tavoitteiden yhteen sovittaminen. Lähtökohdaksi oli asetettu, että merkittävää haittaa Natura 2000-alueiden suojeluarvoille ei saa aiheutua. Suunnittelun rinnalla käynnistettiin kaavan Natura-arviointi. Suunnitelman kehittämiseksi arviointiprosessiin liitettiin työpajoja ja yhteisiä suunnittelukokouksia.

Arvioinnissa nousi esille se suunnittelua vaikeuttavia seikkoja. Natura-alueita



Kuva 34. Kaavaluonnos 28.12.2012.

ei ole rajattu luonnontieteellisin perustein vaan joiltakin osin maanomistus- ja kunnanrajoja mukaillen. Lisäksi huomattava osa Natura-alueella suojeltavien lajien reviireistä on Natura-alueiden ulkopuolella Salmenkalliossa, Östersundomin kartanon pelloilla ja Karlvikenin sekä Kapellvikenin ranta-alueilla.

Suunnittelu- ja arviointiprosessin aikana luonnosvaihtoehdosta B poistettiin rakentamisalueita, ja siihen lisättiin kaavamerkintöjä, joilla pyrittiin lieventämään vaikutuksia Natura-arvoihin. Luonnos kaavaehdotuksesta Natura-arviointia varten valmistui 28.12.2012.

Östersundomin yleiskaavaluonnoksen Natura-arvioinnissa (FCG, 13.3.2013) todettiin, että haitalliset vaikutukset Natura-alueisiin ja varsinkin tiettyihin lajeihin ovat merkittäviä. Kehrääjän ja Ruisrääkän osalta vaikutukset kohdistuivat vahvasti Natura-alueiden ulkopuolella oleviin reviireihin.

Suunnittelua ja Natura-arviointia päätettiin jatkaa. Ratkaisuvaihtoehtona tutkittiin myös Salmenkallion metroaseman ja sen yhteyteen liittyvien taajama-alueiden poistamista ja muuttamista viheralueeksi. Tämän todettiin merkitsevän asukamäärällä arvioituna suuruusluokaltaan n. 10 000 asukkaan alueesta luopumista ja kaupunkirakenteen kannalta taajama-alueiden ja meren välisen yhteyden katkeamista. Vaihtoehdon ei katsottu enää vastaavan suunnittelun pohjaksi hyväksyttyä luonnosvaihtoehtoa B eikä niitä yleisiä päämääriä, joita Östersundomin kaupunkirakenteelle on asetettu aiemmissa päätöksentekovaiheissa mm. seudullisin perustein.

Merkittävien haittojen poistamiseksi tai lieventämiseksi yleiskaavaehdotukseen tehtiin jatkosuunnittelussa mm. seuraavat muutokset:

- Rakentamisalueita vähennettiin Natura-alueen ja ekologisten käytävien läheisyydessä yhteensä n. 175 ha. Tästä n. 107 ha osoitettiin viheralueeksi, mm. Talosaari kokonaan. Noin 68 ha Salmenkallion alueella osoitettiin luonnonsuojelualueen laajennukseksi.
- Luonnonsuojelualueeksi muutetun Kantarnäsbergetin läpi kulkeva raide- ja katuyhteys muutettiin osittain tunneliin.
- Rakentamisalueita Natura-alueen ja ekologisten käytävien läheisyydes-

sä muutettiin taajama-alueeksi, jonka ominaispiirteet säilytetään. Toisin sanoen nykyisten rakennuspaikkojen lisärakentamismahdollisuuksia vähennettiin. Muutos koski mm. alueita Långörenissä ja Husössä sekä Kasakallion ja Porvoonväylän läheisyydessä.
- Norrbergetin alue muutettiin asuntovaltaisesta alueesta elinkeinotoiminnan alueeksi mm. Sipoonkorven kansallispuistoon kohdistuvan lähivirkistyspaineen vähentämiseksi.
- Luonnonsuojelu- ja Natura-alueiden merkintätapa muutettiin asetuksen mukaiseksi.
- Viheralueiden merkintätapaa muutettiin. Vaikutusten arvioimisen selkiyttämiseksi tehtiin jako ulkoilu- ja virkistysalueisiin.
- Luontoalueisiin kohdistuvan virkistyskäyttöpaineen vähentämiseksi kaavamääräyksiin lisättiin määräys riittävien lähivirkistysalueiden toteuttamisesta taajama-alueille sekä määräys virkistysalueiden toteuttamisesta samanaikaisesti asuntotuotannon kanssa.
- Luontoalueisiin kohdistuvan virkistyskäyttöpaineen ohjaamiseksi virkistys- ja ulkoilualueille lisättiin määräys ulkoilureittien toteuttamisesta ennen ympäristön taajama-alueita.
- Jotta haitallisia vaikutuksia lieventäviä toimenpiteitä, kuten metsien valmentaminen ja ulkoilureittien rakentaminen, voidaan toteuttaa riittävän ajoissa ennen rakentamista, kaavaan lisättiin määräys, jonka mukaan yleiskaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista lievennettäessä rakentamisen haitallisia ympäristövaikutuksia.

Yleiskaavaehdotuksen Natura-arvioinnissa (10.10.2014, Sito) todetaan, että

kaavaehdotuksella ei arvioida olevan merkittäviä heikentäviä vaikutuksia Sipoonkorven Natura-alueeseen. Yleiskaavaehdotuksen toteuttamisesta aiheutuu välillisiä vaikutuksia Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet -Natura-alueen luontoarvoille sinä määrin, että merkittävän haitan kynnys ylittyy linnuston osalta (pyy, ruisrääkkä ja kehrääjä). Merkittävän haitan lieventämiseksi Salmenkallion rakentamisaluetta tulisi supistaa huomattavasti sekä varmistaa ruisrääkän pesimäympäristöjen säilyminen avoimissa ympäristöissä.

Suunnittelun aikana yleiskaavaa on muokattu huomattavasti haitallisten luontovaikutusten lieventämiseksi. Kaavaehdotuksen Natura-arvioinnin perusteella voidaan kuitenkin todeta, että tiettyihin lajeihin kohdistuvien merkittävien haittojen lieventäminen edellyttäisi lisää merkittäviä muutoksia kaavaratkaisuun ja laajojen rakentamisalueiden muuttamista viheralueeksi. Tämänkaltaisten muutosten katsottiin muuttavan kaavan perusrakennetta ja suunnitteluperiaatteita siinä määrin, että se ei enää vastaisi suunnittelun pohjaksi hyväksyttyä luonnosvaihtoehtoa B eikä niitä yleisiä päämääriä, joita Östersundomin kaupunkirakenteelle on asetettu aiemmissa päätöksentekovaiheissa. Lisäksi rakentamisalueiden väheneminen heikentäisi oleellisesti kaavan taloudellista toteuttamiskelpoisuutta. Näin ollen kaavaehdotus päätettiin tuoda kuntien käsittelyyn siitä huolimatta, että Natura-arvioinnissa todettiin kaavaratkaisun aiheuttavan tietyin osin merkittävää haittaa.

7.5.2 Yleiskaavaehdotuksen käsittely

Östersundom-toimikunta päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta sen jälkeen, kun kaavaehdotus on käsitelty Helsingin, Vantaan ja Sipoon luottamusmieselimissä. Kaavaehdotusta ei esitellä toimikunnalle, ellei kunkin kunnan luottamusmieselin ole puoltanut sitä oman alueensa osalta. Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisen ja muiden sidosryhmien lausunnot. Nähtävillä olon yhteydessä järjestetään keskustelutilaisuuksia ja ehdotuksesta voi jättää muistutuksen.

7.6 Hyväksyminen ja vahvistaminen

Kaavaehdotuksen hyväksyy Östersundom -toimikunta. Kaavaehdotus käsitellään samansisältöisenä kaikkien kuntien valtuustoissa ennen toimikunnan hyväksymiskäsittelyä. Kaavaehdotusta ei esitellä toimikunnalle, ellei kunkin kunnan valtuusto ole puoltanut sitä oman alueensa osalta.

Östersundomin yhteinen yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Östersundom toimikunnan hyväksymisen jälkeen se saatetaan ympäristöministeriön vahvistettavaksi.

7.7 Muu vuorovaikutus

Yleiskaavan valmistelun aikana käyty vuorovaikutus on kuvattu kahdessa raportissa:

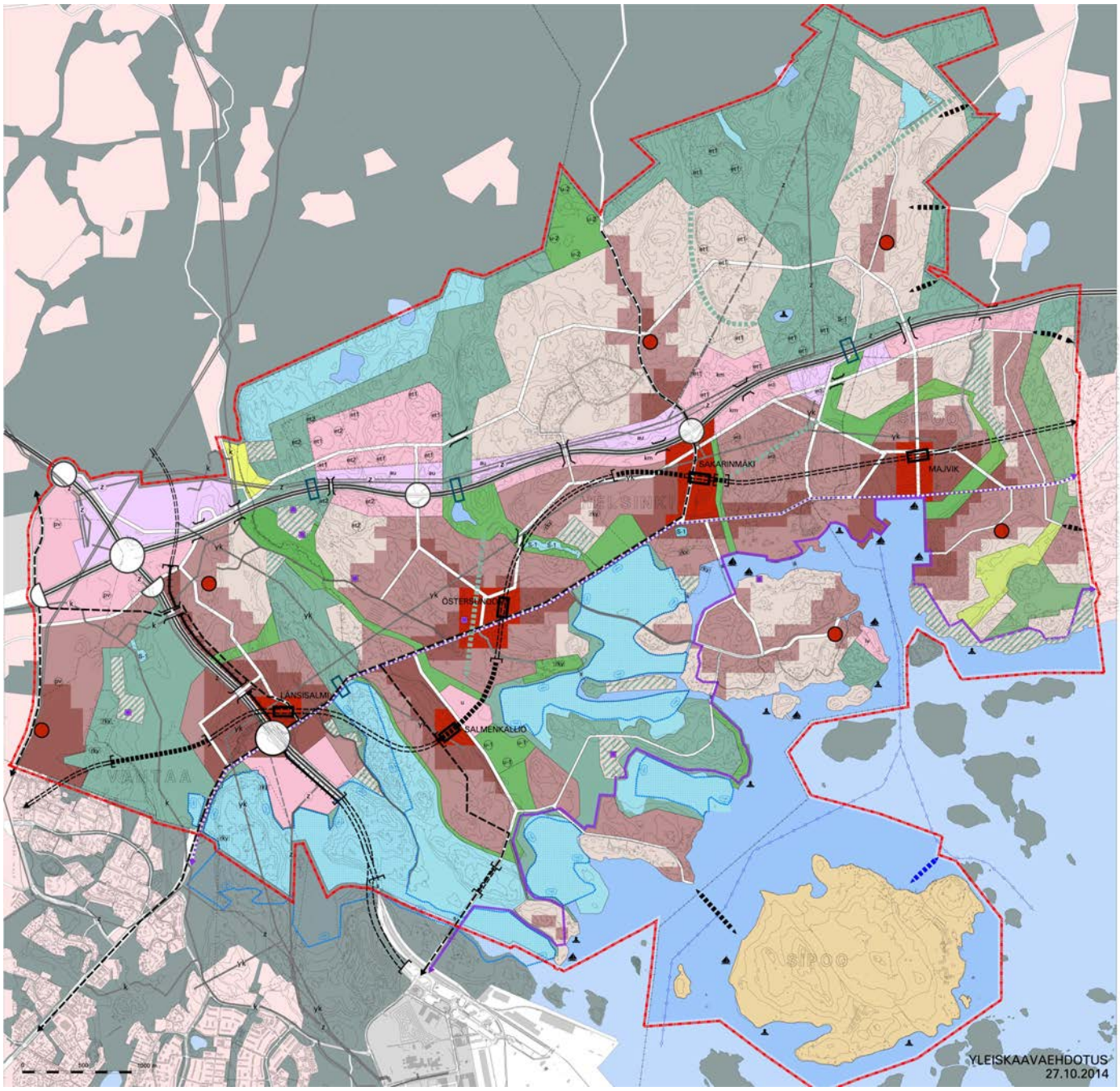
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja yleiskaavaluonnosta koskevat mielipiteet ja kannanotot sekä niihin annetut vastineet, 9.2.2012, ja
- Vuorovaikutus yleiskaavaehdotuksen valmistelun aikana, 4.11.2014.

Viranomaisyhteistyö

Yhteisen yleiskaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin kanslian, rakennusviraston (HKR), kiinteistöviraston, geoteknisen osaston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen, sosiaali- ja terveysviraston, opetusviraston, liikuntaviraston ja kirjaston kanssa. Lisäksi viranomaisyhteistyötä on tehty Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) ja Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) kanssa sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY), ympäristöministeriön ja Metsähallituksen kanssa.

Yhteistyö maanomistajien ja muiden osallisten kanssa

Kaavaehdotuksen valmistelu on tapahtunut vuorovaikutuksessa maanomistajien, järjestöjen ja muiden osallisten kanssa. Maanomistaja- ja muita sidosryhmätapaamisia on ollut useita. Suunnittelun etenemistä on esitelty lukuisissa tilaisuuksissa, ja Östersundomin kaavoituksesta on käyty keskustelua Internetissä. Suunnitteluun on sisältynyt runsaasti dialogia kaavan valmistelijoiden ja osallisten kesken. Monet maanomistajat ovat tuoneet esille omia näkemyksiään



Kuva 35. Kaavaehdotus 27.10.2014.

maidensa kehittämisestä uudessa yleiskaavassa. Osalla maanomistajista on ollut käytössään omia maankäytön suunnittelun ammattilaisia, jotka ovat esitelleet ajatuksiaan kuntien kaavoittajille. Eri tahoilta ja eri näkökulmista saatu palaute on ollut tervetullutta ja edistänyt kaavan valmistelua.

Kaavaprosessiin sisältyvien tilaisuuksien lisäksi yleiskaavan etenemistä on esitelty mm. seuraavissa tilaisuuksissa:

- Kaavoista kaupungiksi -messut ja Itä-ilta 6.4.2011
- kaupunkiekologiaa käsittelevä seminaari 31.5.2011
- Kaupunkisuunnittelumessut 9.-13.4.2013
- Luontovaikutusten arviointiin liittyvä työpaja 11.10.2013
- Asukasyhdistysten ja -seurojen järjestämä tilaisuus 27.3.2014

Helsingin, Vantaan ja Sipoon luontojärjestöt sekä Uudenmaan ympäristönsuojelupiiri julkaisivat yleiskaava-alueelle vaihtoehtoisen maankäytön suunnitelman ns. varjokaavan 28.4.2011. Suunnitelman tekijät kävivät esittelemässä suunnitelmaansa Östersundom -projektissa ja johtoryhmässä keväällä ja syksyllä 2011. Varjokaava otettiin yhdeksi arvioitavaksi vaihtoehdoksi.

Viestintä ja vuorovaikutus verkossa

Kuntien yhteisen yleiskaavan verkkosivut avattiin 19.4.2011 osoitteessa www.yhteinenostersundom.fi. Sivuston tavoitteena on ollut koota kuntien yhteiseen yleiskaavaan ja sen käsittelyyn liittyvät tiedot sekä avata kävijälle mahdollisuus keskustella yleiskaavasta ja sitä kautta osallistua suunnitteluun. Suunnittelijat ovat saaneet sivuston kautta kuntalaisten näkemyksiä yleiskaavaan liittyvistä aiheista.

Reilun kolmen vuoden aikana (19.4.2011-15.9.2014) sivustolla on ollut lähes 25 000 käyttäjää. Eri sivuja on katseltu yhteensä yli 160 000 kertaa. Sivuilla on julkaistu yli viisikymmentä ajankohtaista-artikkelia ja sinne on jätetty yli 500 kommenttia. Suunnittelijat ovat seuranneet keskustelua ja vastanneet kysymyksiin tarvittaessa. Hankkeen toimijat ovat kommentoineet keskusteluja noin 40 kertaa. Vuonna 2011 kaavaluonnosta edeltävässä vaiheessa sivuilla avattiin teemakeskustelut, jotka ovat olleet hankkeen aineistojen lisäksi suosituimpia sisältöjä.

Östersundomin yhteisen yleiskaavan kuulumisia voi seurata myös uutiskirjeen kautta. Sen on tilannut sähköpostiinsa yli 540 aiheesta kiinnostunutta.

Hankkeeseen liittyviä uutisia on julkaistu myös Uutta Helsinkiä -sivustolla, joka on suunnattu erityisesti tuleville asukkaille rakentamisvaiheessa.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto teetti Helsingin yleiskaavatyön pohjaksi vuoden 2013 lopulla Helsinki 2050 -karttakyselyn. Karttakyselyn avulla kartoitetaan kaupunkilaisten näkemyksiä siitä, millainen olisi hyvä Helsinki vuonna 2050. Karttamerkintöjä kertyi noin 33 000 eri puolille Helsinkiä. Östersundomin alueelta saatiin suhteellisen paljon vastauksia.

8 Toteuttaminen ja kaavatalous

Östersundomin alueen koko ja tuleva asukasmäärä vastaa keskisuuren suomalaisen kaupungin kokoisen uuden yhdyskunnan rakentamista lähelle pääkaupungin keskustaa. Tämä tarkoittaa vuosikymmenten mittaista rakentamista, jonka aikana tullaan näkemään vaihtelevia kysyntään ja rahoitukseen vaikuttavia trendejä ja talouden syklejä. Tässä mielessä yleiskaavalta edellytetään kykyä joustaa tulevaisuudessa eteen tulevien tilanteiden mukaan. Yleiskaavan strategisten linjausten on kestettävä ajan hammasta pitkälle tulevaisuuteen.

Joustavuuden kannalta on keskeistä, että yleiskaava antaa mahdollisuuden vastata sekä yritystilojen että asuntojen tulevaan kysyntään kulloisenkin tarpeen mukaan ja toisaalta varmistaa tasapainoisen yhdyskuntarakenteen kehityksen. Alueen tulevaan kysyntään vaikuttavat mm. vetovoimatekijöiden kuten merellisyyden ja hyvin virkistysmahdollisuuksien hyödyntäminen sekä raideliikenneyhteyden toteutusaikataulu. Markkinaohjautuvuuden rinnalla tulevaa asuntotarjontaa ohjataan kuntien hyväksymillä, poliittisilla maankäytön ja asumisen ohjelmilla.

8.1 Aluerakentamisprojekti kestävän kasvun ja innovaatioiden mahdollistajana

Östersundomin alueen rakentamisessa pyritään strategisiin kumppanuuksiin rakennetun ympäristön ja ns. cleantech-aloilla toimivien yritysten kanssa. Tavoitteena on investoida ratkaisuihin, joilla parannetaan kasvualoilla toimivien yritysten kilpailukykyä ja näin ollen mahdollisuuksia työllistää ja varmistaa kaupungin veropohjan kehittyminen pitkällä tähtäyksellä. Ilmastomyönteisiä ratkaisuja haetaan mm. materiaalitehokkuuden ja uusiutuvan energian alueilla. Kestävän kehityksen periaatteiden noudattaminen mahdollistetaan toteutuksessa siten, että myös alueen loppukäyttäjät motivoituvat toimimaan luonnonvaroja ja ilmastoa säästävällä tavalla.

Länsisalmen aluetta kehitetään keskustamaisena yritysalueena, jonka sijainti kansainvälisen lentokentän ja Vuosaaren sataman yhdistävän kehä III:n ja E18 –kehityskäytävän yhtymäkohdassa antaa ainutlaatuisen logistisen edun. Tulevaisuudessa tilanne paranee entisestään, kun Länsisalmeen pääsee lisäksi metrolla ja mahdollisesti pikaraitiotiellä. Porvoonväylän vyöhyke tarjoaa sijaintipaikan laajamittaiseen elinkeinotoimintaan ja yhdyskuntatekniseen huoltoon liittyvän toimintaan.

Östersundomin tavoitteena on olla ekotehokkain pohjoinen kaupunki ja sijaintipaikka kansainvälisillä markkinoilla toimiville cleantech-alojen yrityksille. Tavoitteen toteutumisella on merkittäviä vaikutuksia Helsingin seudun kansainväliseen kilpailukykyyn sekä teolliseen arvontuotantoon ja bkt-kehitykseen.

8.2 Pientalokaupunki

Pientalokaupungin toteuttamisen kannalta on ratkaisevaa, että kaavoituksella, tontinluovutuksella ja toteutuksen ohjaamisella on määrätietoiset yhdenmukaiset periaatteet. Tavoitteena on luoda perinteisen kaavoituksen ja tontinluovutuksen rinnalle kumppanuusmalleja, joilla toteutuksen taloudellisuus ja vastaavuus loppukäyttäjän tarpeisiin voidaan varmistaa. Tuottajamuotoisten mallien rinnalla on viime vuosina ajettu sisään mm. erilaisia ryhmärakennuttamismalleja.

8.3 Raideliikenne

Raideliikenneinvestoinnit ovat suuria ja pitkäikäisiä investointeja. Ne suunnitellaan käyttötalouden kannalta tehokkaiksi ja siten, että matkustajakapasiteetti on riittävä tulevaisuudessa, myös tarkasteluvuoden 2050 jälkeen. Kapasiteetin tulee olla riittävä vastaanottamaan myös mahdollisia kulkumuotojakaumissa ja

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

matkakysynnässä tapahtuvia muutoksia.

Raideliikenneratkaisuun vaikuttavia valintoja ovat mm. raidejokereiden toteutustapa ja aikataulu sekä itämetroinvestoinnille asetettavat taloudelliset tavoitteet ja reunaehdot. Itämetron rakentaminen edellyttää Helsingin, Vantaan ja Sipoon yhdensuuntaisia päätöksiä ja rahoitusta. Rahoitusrakenteeseen tarvitaan mukaan lisäksi valtio sekä mahdollisesti yksityisiä osapuolia.

8.4 Kaavatalous

8.4.1 Kustannukset

Uuden kaupunkirakenteen toteuttaminen pääosin rakentamattomaan ympäristöön edellyttää merkittäviä investointeja perusinfrastruktuuriin. Kaava-alueen toteuttaminen ja täten myös sen kustannukset jakautuvat usealle vuosikymmenelle, mutta eri osa-alueiden käyttöönoton edellytyksenä on oleellisia etupainotteisia kynnysinvestointeja. Kustannusten toteutumisajankohtaan ja suuruuteen pystytään kuitenkin vielä vaikuttamaan jatkosuunnittelussa.

Katujen ja teiden määräksi on laskennassa oletettu 20 % prosenttia rakentamisalueen pinta-alasta. Tämän pohjalta katualueiden kustannukseksi on arvioitu noin 720 miljoonaa euroa. Koko kaava-alueen liikenneverkoston kytkeminen edellyttää useita siltoja uusille sekä olemassa oleville liikenneväylille ja näiden kustannukseksi on arvioitu noin 120 M€.

Kaava-alueelle rakennetaan uusia puistoja, virkistysalueita ja venesatamia, sekä ehostetaan nykyisiä viher- ja metsäalueita. Kuntien toteuttamille investoinneille puistoihin ja virkistykseen on arvioitu kustannuksia noin 130 miljoonaa euroa. Osa investoinneista liittyy myös laajempaan alueelliseen toimintaan, kuten Granön venesatama talvisäilytyspaikkoineen.

Sosiaali-, terveys- ja opetustoimen palveluinfran toteuttamisen kustannukset ovat kokonaisuudessa merkittävät ja ne toteutuvat alueittain väestömäärän ja tarpeen kasvaessa. Palvelujen rakentamisen volyymi ja ajoitus on ohjelmoitava vastaamaan kulloistakin asukasmäärää ja -profiilia. Kustannuksiin on huomioitu päiväkodit ja leikkipuistot, koulut, terveyskeskusrakennukset ja liikuntahallit arvioidulle kokonaisasukasmäärälle. Kokonaisuudessaan perusinvestointien palveluinfran kustannuksiksi on arvioitu 760 miljoonaa euroa.

Alueen esirakentamiskustannukseksi on alustavasti arvioitu noin 200 miljoonaa euroa. Esira-kentamisinvestoinnin etupainotteisuus riippuu käytettävistä menetelmistä. Lopullisten esirakentamismenetelmien täsmentymisen, toteutusaikataulun ja maanomistussuhteiden muutosten myötä kustannukset ja näistä kunnille aiheutuvat osuudet voivat vielä merkittävästikin muuttua. Esirakentamiskustannuksiin on arvioitu myös Korsnäsin ja Karhusaaren rantarakenteiden kustannukset.

Kaavan toteuttamisesta aiheutuvat perusinvestointien kustannukset kunnille (Alv 0 %) (Kuva 36)

ALUEELLINEN ESIRAKENTAMINEN	200 M€
KADUT JA LIIKENNE	720 M€
SILLAT	120 M€
PUISTOT JA VIRKISTYSALUEET	130 M€
PALVELUINFRA (SOSIAALI- JA OPETUSTOIMI)	760 M€
PERUSINVESTOINNIT YHTEENSÄ	**1,9 mrd. €**

Kustannukset on esitetty vuoden 2014 hintatasossa ja ovat verottomia ja nimellisarvoisia.

Perusinvestointien lisäksi on arvioitu kaava-alueella mahdollisesti syntyviä kuluja, jotka riippuvat rakentamislaajuudesta ja -aikataulusta, sekä poliittisesta päätöksenteosta. Näitä kustannuksia ovat muun muassa uimahallit, kulttuurikeskus, sairaala sekä teknisen huollon tukikohdat. Myös liikenteellinen kytkentärakentaminen kuten metro ja eritasoliittymät on erotettu perusinvestoinneista ja ne tulee käsitellä erillisinä liikennehankkeina osana seudullista järjestelmää.

Erillisinvestoinnit (Kuva 37)

MUU JULKINEN PALVELUINFRA	170 M€
METRO	450 M€
SALMENKALLION TUNNELIYHTEYS	30 M€
ERITASOLIITTYMÄT	70 M€
MUUT INVESTOINNIT YHTEENSÄ	**0,7 mrd. €**

Metroinvestointi on jaksotettavissa ilman merkittäviä lisäkustannuksia, jos metro toteutetaan kahdessa vaiheessa. Metron toteuttamisen kokonaiskustan-

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

nukseksi on arvioitu noin 640 miljoonaa euroa, josta on oletettu valtiolle kohdistuvaksi osuudeksi 30 % ja kunnille 70 %. Lopullisesti metron kustannuksiin osallistuvat tahot ja näiden osuudet selviävät myöhemmin. Myös Porvoonväylän ja Kehä III:n eritasoliittymien toteutuminen ja kustannusjako osallisten kesken selviävät tulevissa neuvotteluissa, mutta oletuksena on pidetty kuntien 70 % osuutta kokonaiskustannuksista.

Kaava mahdollistaa myös pikaraitiotieyhteyden tukemaan julkista liikennettä sekä alueen sisällä että ympäröiviin suuntiin. Pikaraitiotien kustannuksia ei ole esitetty laskelmissa ja hankkeen tarve selvitetään jatkosuunnittelun yhteydessä erillishankkeena.

Edellä mainittujen kustannusten lisäksi alueen kunnille arvioidaan kertyvän maanhankintakustannuksia noin 200 miljoonaa euroa, joista noin kaksi kolmannesta on jo toteutunut.

Yhdyskuntateknisen huollon järjestelmien rakentamisen kustannuksista vastaavat verkonhaltijat ja ne kerätään alueiden rakentuessa liittymismaksuina. Vesihuollon kustannukseksi on arvioitu 190 miljoonaa euroa, kaukolämpöverkon kustannukseksi 40 miljoonaa euroa ja sähkön keskijänniteverkon kustannukseksi noin 35 miljoonaa euroa.

8.4.2 Tulot

Kunnat saavat tuloja kaavoituksen aikaansaaman maan arvon nousun johdosta maan myynnin ja vuokrauksen kautta, sekä maankäyttömaksuina. Yhteensä tuloja maankäytöstä on arvioitu kunnille kertyvän noin 1,8 - 1,9 miljardia euroa.

Maanomistuksella on merkittävä vaikutus kuntien tuloihin ja suuren yksityisen maanomistuksen vuoksi kaavoituksen aikaansaama maan arvonnousu ei tuloudu täysimääräisesti kunnille.

8.4.3 Kokonaistalous

Uuden alueen käyttöönotto ja rakentaminen edellyttää merkittäviä ja etupainotteisia investointeja. Perusinvestointien kustannuksiksi on arvioitu kokonaisuudessaan noin 1,9 miljardia euroa, eli noin 300 €/k-m2 (asunto- ja elinkeinorakentamisesta). Erillisinvestoinneista on arvioitu toteutuessaan aiheutuvan lisäksi noin 0,7 miljardin euron kokonaiskustannukset, eli noin 100 €/k-m2. Kokonaiskustannuksia voidaan siis pitää kohtuullisina verraten yleiseen kustannustasoon pääkaupunkiseudulla.

Kun maankäytöstä saataviksi tuloiksi on arvioitu noin 1,8 - 1,9 miljardia euroa, pystytään maan-arvon noususta kunnille saatavilla tuloilla kattamaan ainoastaan perusinvestoinnit ja erillisinvestoinnit tulee rahoittaa muilla keinoilla. Tämä johtuu pääosin poikkeuksellisen suuresta yksityisestä maanomistuksesta Helsingin alueella ja alueelle pääosin uutena rakennettavasta infrastruktuurista. Maan arvonnoususta kunnille tulevia tuloja voidaan kuitenkin kasvattaa aktiivista maanhankintaa jatkamalla ja alueen yleisarvostusta nostavilla toimenpiteillä. Kuntien ja rakennuttajien investointitarvetta voidaan pienentää järkevällä massataloudella, edullisia esirakentamismenetelmiä hyödyntämällä sekä hyvillä detaljisuunnittelun ratkaisuilla.

8.5 Laajemmat talousvaikutukset

Östersundomin yleiskaava-alueen toteuttaminen mahdollistaa pääkaupunkiseudun kasvamisen itään päin ja lisääntyvän väestönkasvun. Yleiskaavan yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia on tutkittu erillisessä selvitystyössä ja arvioitu vaikutukset työllisyyteen sekä arvonlisäykseen.

Yleiskaava-alue mahdollistaa uusien työpaikka-alueiden rakentamisen ja arviolta uusina työ-paikkoina vuoteen 2060 mennessä noin 180 000 henkilötyövuotta. Alueen rakentamisen on arvioitu lisäksi tuottavan kokonaisuudessaan noin 190 000 henkilötyövuotta suorina ja epäsuorina työllisyysvaikutuksina, joista noin 160 000 htv sijoittuu yleiskaava-alueen kuntien alueelle. Rakentamisen julkisten investointien vaikutus on näistä noin 30 000 henkilötyövuotta.

Alueen rakentamisen kokonaisinvestoinneiksi on arvioitu noin 16 miljardia euroa, joka jakaantuu eri osapuolille koko alueen rakentumisen ajalle. Merkittävin osa kokonaisinvestoinnista muodostuu alueen asuntorakentamisesta. Arvonlisäystä alueen rakentaminen tuottaa noin 10 miljardia euroa, josta pääosa kohdistuu kaava-alueen kuntien talouteen. Arvonlisäyksellä voidaan arvioida likimain bruttokansantuotteen kasvua.

8.6 Alueen käyttöönoton kynnyskustannukset

Taajama-alueiden toteutuksen ajoitus on

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

sidottu kaavamääräyksellä raideliikenteeseen perustuvan joukkoliikennejärjestelmän toteuttamiseen. Kokonaisinvestointi viiden aseman metrolinjalle on noin 630 milj. €, josta kuntien osuudeksi on arvioitu 450 M€ (70 %). Metron toteutuksen vaiheistamisen lisäkustannus on alustavan arvion mukaan noin 5 milj. €. Itämetron jatkaminen Mellunmäestä Majvikiin on ajoitettu Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman luonnoksessa (HLJ 2015) toteutettavaksi vuosien 2026-2040 välisenä aikana. Metron toteuttaminen edellyttää kuntien, HSL:n ja valtion välistä yhteistyötä.

Metrojärjestelmää täydentävä pikaraitiotie voidaan toteuttaa Raide-Jokerin jatkeena Itäkeskuksesta. Pikaraitiotieyhteys Kehä III:n suuntaan Vantaan Tikkurilaan ja Helsinki-Vantaan lentoasemalle täydentäisi seudullista poikittaisliikennettä sekä yhdistäisi Vuosaaren sataman ja Helsinki-Vantaan lentoaseman työpaikka-alueet toisiinsa. Pikaraitiotien kustannusarvio on noin 10-15 milj. € linjakilometriä kohden.

Östersundomin liikennejärjestelmävertailussa (Strafica, 2012) on verrattu metroon ja pikaraitiotiehen perustuvien liikennejärjestelmien kustannuksia. Vertailussa pikaraitioverkkoon perustuvan mallin (DL) joukkoliikenteen kokonaiskustannukset todettiin selvästi muita malleja pienemmiksi. Liikkumisen ja liikenteen muut rahamääräiseksi muutetut kustannukset todettiin jonkin verran suuremmiksi kuin metromalleissa.

Rakentamisalueiden toteuttaminen edellyttää uuden pääkatuyhteyden ja siihen liittyvien vesi- ja energiahuollon runkolinjojen rakentamista. Kustannusten suuruusluokka on 150 milj. €. Tämä mahdollistaisi suunnittelualueen käyttöönoton lähes vapaassa järjestyksessä.

Yleiskaavassa on osoitettu vaihtoehtoiset alueet maa-aineksen välivarastoinnille ja käsittelylle sekä puhtaiden ylijäämämaiden loppusijoitukselle. Tavoitteena on ylijäämämassojen ja kiviaineksen tehokas hyödyntäminen alueella sekä lyhyet kuljetusetäisyydet. Tehostamisella ja ennakoivalla massahallinnalla voidaan yleiskaava-alueella saavuttaa merkittäviä säästöjä suunnittelemattomaan tilanteeseen verrattuna. Hyötyjen saaminen edellyttää maa-ainesten käsittelyalueen käyttöönottoa aluerakentamisen alkaessa.

Yleiskaavassa on osoitettu Porvoonväylälle (Vt 7) uusi eritasoliittymä olemassa olevien Landbon ja Kehä III:n eritasoliittymien väliin. Uusi eritasoliittymä luo yhteyden Östersundomin keskukseen/metroasemalle, mahdollistaa Norrbergetin elinkeinotoimintojen alueen kehittämisen sekä vähentää mahdollisen HSY:n itäisen jätevedenpuhdistamon ympäristöhäiriöitä liikennevirtojen ohjautuessa asuinalueiden ulkopuolelle. Uuden eritasoliittymän kustannusarvio on noin 30 milj. €.

Aluerakentaminen voidaan aloittaa etupainotteisesti Majvikin ja Karhusaaren kaavarunkoalueilla, joiden toteuttaminen on osin mahdollista riippumatta yleiskaavan etenemisestä. Majvikin aloitusalue tukeutuu pääosin olemassa olevaan infrastruktuuriin. Karhusaaren rakentamisen mahdollistavat kynnysinvestoinnit (Korsnäsin silta ja kunnallistekniikan runkoyhteydet) ovat arviolta 20 milj. €.

Granön kehittyminen seudulliseksi virkistys-, matkailu ja vapaa-ajan alueeksi edellyttää uuden sillan rakentamista. Sillan kustannusarvio on 20-25 milj. €.

8.7 Aikataulu ja vaiheistus

Toteutuksen arvioitu kokonaiskesto on 40–45 vuotta. Toteutus alkaa vaiheittain vuosina 2015–2020 ja lopputilanne saavutetaan noin vuonna 2060. Pääkaupunkiseudun asuntotuotannon tasoksi on arvioitu vajaat 10 000 asuntoa vuodessa vuoteen 2030 saakka. Kun päätös raideliikennejärjestelmän toteuttamisesta on tehty, Östersundomin yleiskaava-alueen osuus em. asuntotuotantomääristä voisi kasvaa parhaimmillaan 10–15 %:iin, mikä edellyttää yli 1 000 asunnon vuosituotantoa.

Tavoitteena on käynnistää uusien alueiden tarkempi suunnittelu yleiskaavan valmistuessa vuonna 2015. Kunnallisteknisten järjestelmien rakentamisen aikataulu ja vaiheistus sovitaan yhteistyössä osalliskuntien sekä näiden alueella toimivien kunnallisteknisten toimijoiden kanssa. Tähän liittyy myös vesihuollon, sähkön ja kaukolämmön toimialuerajojen tarkistaminen. Kaava edellyttää vesihuollon, sähkönjakelun, kaukolämmön ja tietoliikenteen runkoverkkojen rakentamista. Yhteiskäyttötunnelin mahdollinen toteuttaminen parantaa alueen eri osien aikataulullisesti joustavaa käyttöön ottamista.

Talonrakentamisen vaiheistus riippuu

monista eri tekijöistä kuten kysyntätilanteesta, maanomistusoloista ja raideliikenneinvestointien toteutusaikataulusta. Valmisteilla olevassa Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa (HLJ 2015) esitetään itämetron toteutuksen ajoittuvan aikajaksolle 2026-2040. Yleiskaavan alustava toteutusohjelma perustuu siihen, että Itämetro toteutetaan kerralla Majvikiin asti em. aikajakson alussa 2026-2030.

Ennen uutta raideliikennejärjestelmää alueella voidaan toteuttaa vain vähäistä nykyiseen infrastruktuuriin perustuvaa täydennysrakentamista. Nykyiseen metrolinjaan liittyvää bussiliikennettä kehittämällä voitaneen käynnistää aluerakentamisen aloitusalueita Helsingin Karhusaaren ja Sipoon Majvikiin. Majvikin eteläosassa Sipoon kunta ja yksityiset maanomistajat ovat solmineet hankeyhteistyösopimuksen, jonka mukaisesti alue toteutetaan yhteistyössä.

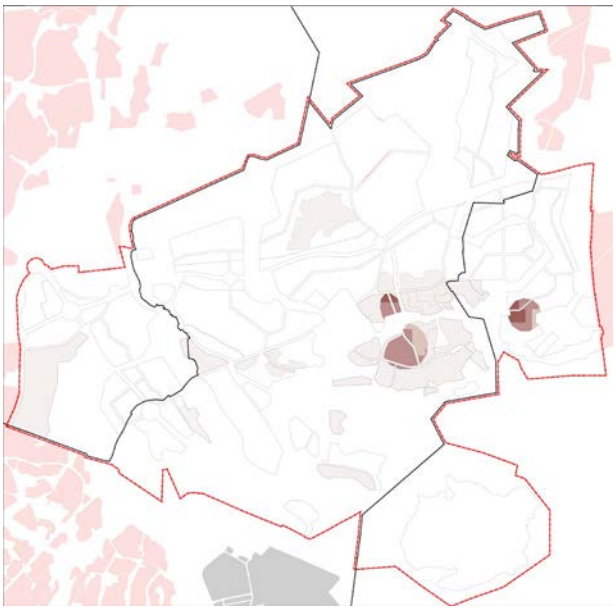
Itämetron toteuttaminen kerralla Majvikiin asti 2026–2030 mahdollistaa aluerakentamisen aloittamisen samanaikaisesti Länsisalmessa, Salmenkalliossa, Östersundomissa, Sakarinmäessä ja Majvikissa. Rakentaminen keskittyy aluksi metroasemien ja pääkadun yhteyteen.

Toteuttaminen etenee vähitellen metron liityntäliikenteen piirissä oleville alueille kuten Landbo ja Puroniitty. Alustavan toteuttamisohjelman mukaan pääosa kaavavarannosta voisi olla rakennettu vuoteen 2060 mennessä.

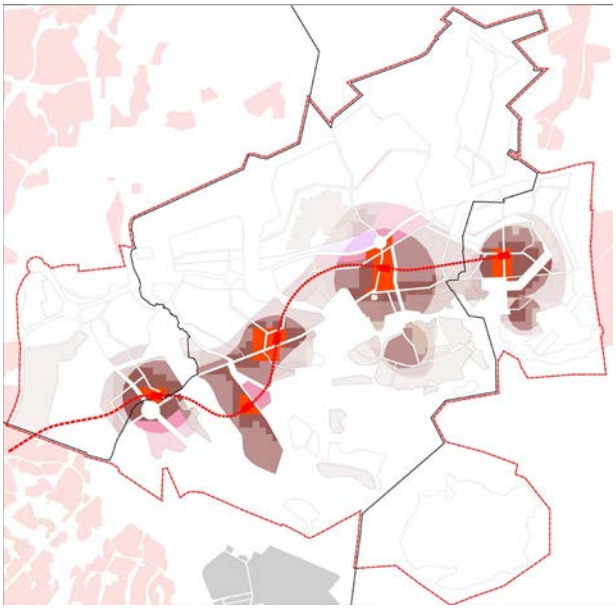
Metron toteutusaikataulu ja mahdollinen vaiheistus tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Metro on toteutettavissa vaiheittain, esim. ensimmäisessä vaiheessa Länsisalmeen, jolloin muu alue voidaan kytkeä Länsisalmen metroasemaan liityntäbusseilla. Vaiheistettu metro mahdollistaisi aluerakentamisen aloittamisen alueen läntisistä osista. Rakentamisen aloittamista Salmenkalliosta puoltavat kaupungin maanomistus ja kunnallisteknisten investointien kannattavuusnäkökohdat.

8.8 Massojen hallinnan ohjelmointi

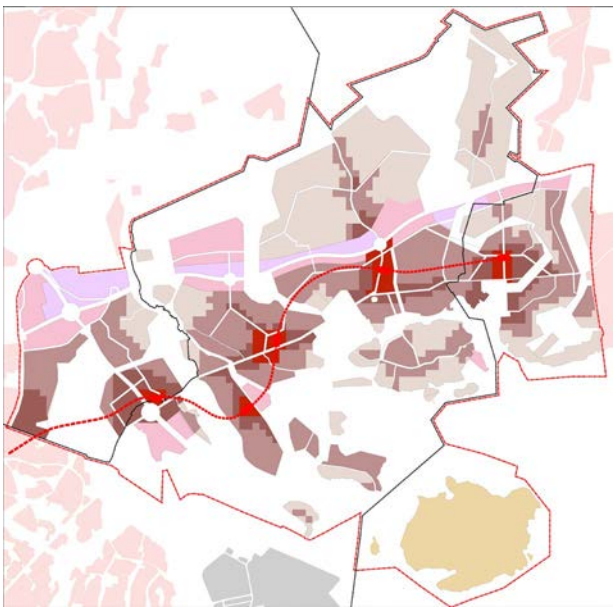
Alueen massataloudesta on laadittu selvitys Massojenhallintaohjelma (Sito Oy, 20.10.2012). Sen tarkoituksena on ollut määrittää Östersundomin yhteisen yleiskaava-alueen rakentamisessa syntyvien ja tarvittavien uusiutumattomien luonnonvarojen (maa- ja kiviainesmateriaa-



Kuva 38. 1 vaihe: ennen metroa.



Kuva 39. 2. vaihe: metron liityntäliikenteen alueet.



Kuva 40. 3. vaihe: lopputilanne.

lien) määrää ja niiden alueellista jakautumista. Lisäksi tavoitteena oli määrittää ja ehdottaa tarvittavat toimenpiteet luonnonvarojen käytön omavaraisuuden saavuttamiseksi. Selvitys täydentyy ja tarkentuu kaavoituksen, suunnittelun ja toteutusaikataulun tarkentuessa.

Massojen hallinnan ohjelmointi on jatkuva prosessi, joka täydentyy ja tarkentuu kaavoituksen, suunnittelun ja toteutusaikataulun tarkentuessa. Sen tavoitteena on ekotehokas materiaalikierto ja alueellinen omavaraisuus.

Rakentamisessa kulutetaan luonnonvaroja, mutta rakentamisen aikana syntyy myös materiaalivirtoja. Tehokas materiaalikierto tarkoittaa sitä, että materiaali tuotetaan ja käytetään mahdollisimman lähellä syntypaikkaa, materiaalikierrosta poistuu mahdollisimman vähän raaka-ainetta ja materiaali käytetään parhaassa mahdollisessa käyttötarkoituksessa. Massatasapainoon voidaan vaikuttaa myös tuottamalla tarvittavia materiaaleja alueen ulkopuolelta. Noudattamalla massahallinannan periaatteita saavutetaan säästöjä sekä ympäristön että talouden kannalta.

8.9 Natura 2000 -alueita koskeva seuranta

Östersundomin yhteisellä osayleiskaavaehdotuksella on tässä arviossa todettu todennäköisesti olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia Natura-alueen suojeluperusteena oleviin tiettyihin lintulajeihin Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet -Natura-alueella. Tämän takia ei ole perusteltua esittää seurantaohjelmaa tässä vaiheessa. Seurantaohjelman esittäminen on perusteltua siinä vaiheessa, kun linnustoon kohdistuva merkittävä haitta on kaavaratkaisua kehittämällä poistettu.

Sipoonkorven alueella kaavan vaikutusten seuranta tulee kohdentaa luontotyyppeihin. Seuranta on syytä sovittaa muuhun seurantaa kansallispuiston alueella, jolloin alueen kokonaisseuranta voi samalla antaa laajemmin tietoa alueesta ja mahdollisista muutoksista. Luontotyyppien seurantaan on oleellista liittää myös ulkoilukäyttäytymistutkimus, jolla selvitetään kaava-alueen ihmisten liikuntakäyttäytymistä ja tottumuksia. Lisäksi Sipoonkorven alueella tulee harkita laskuriseurantoja, joilla saadaan tietoa eri reittien käyttäjämääristä. Seurannan perusteella voidaan suunnitella paremmin hoitotoimet ja ohjata alueen käyttöä. Seuranta tulee suunnitella yhteistyössä Metsähallituksen kanssa.

Natura-arvioinnissa (Sito Oy 2014) on tarkemmin kuvattu Natura-alueita koskevaa seurantaa.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

9 Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnista on laadittu erillinen raportti, josta tämä luku on tiivistetty.

9.1 Vaikutukset seutu- ja kaupunkirakenteeseen

Kaavaehdotuksella on merkittäviä vaikutuksia Helsingin seuturakenteeseen sekä alueen yhdyskuntarakenteeseen. Seuturakenteeseen kohdistuvat vaikutukset ovat myönteisiä ja seudun rakennetta tasapainottavia. Yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset ovat rakennetta täydentäviä ja pääosin myönteisiä. Kaavaehdotus soveltuu 2. vaihemaakuntakaavan esittämään tavoiteltuun metropolimaakunnan aluerakenteeseen.

9.1.1 Merkittävimmät seuturakennevaikutukset

- Ehdotus laajentaa kaupunkirakennetta itään ja tasapainottaa seudun rakennetta.
- Ehdotus avaa itä-länsi — akselin itäisen kasvusuunnan ja luo edellytyksiä Pietari-Helsinki-Tallinna sekä Turku-Pietari-akseleiden kehittämiselle.
- Itämetro yhdessä länsimetron kanssa tekee Helsingin seudun rannikosta hyvin toimivan ja saavutettavan kokonaisuuden. Toteuttaminen luo edellytyksiä myös muille idän raideyhteyksille
- Ehdotus ohjaa seudun kasvua raideliikenteen vaikutuspiiriin.
- Sakarinmäen metroaseman ja Landbon liittymän alue voi kehittyä seudullisesti merkittäväksi kaupan ja liikenteen keskukseksi.
- Kehä III:n ja Itäväylän kohtaamisalue voidaan kehittää seudullisesti merkittäväksi työpaikkakeskittymäksi.
- Ehdotus estää epäsuorasti tai hidastaa seudun rakenteen hajautumiskehitystä.
- Östersundomin rakentaminen vähentää tai siirtää myöhäisemmäksi rakentamispaineita muualla Helsingin seudulla.
- Toteuttamisella on heijastusvaikutusta Sipoon ja Vantaan muiden alueiden sekä todennäköisesti myös Porvoon yhdyskuntarakenteen kehittymiseen. Östersundom ja Sipoon Sibbesborg voivat tukea toistensa kehitystä ja vetovoimaa.

9.1.2 Merkittävimmät yhdyskuntarakennevaikutukset

- Nykyinen maaseutumainen ympäristö muuttuu kaupungiksi.
- Osa-alueiden keskinäinen kytkeytyneisyys ja yhteydet ympäröiviin alueisiin paranevat. Landbon, Karhusaaren, Puroniityn, Sipoonrannan ja Östersundomin asuinalueet kytkeytyvät toimivaksi osaksi pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta.
- Metron vaikutuspiirin laajentaminen muuttaa myös nykyisten metroasemaseutujen yhdyskuntarakenteellista asemaa ja voi tarjota uusia näkymiä niiden kehittämiselle.
- Sakarinmäen ja Länsisalmen metroasemaympäristöt korostuvat eri liikennemuotojen solmukohtina luoden hyvät edellytykset asiointi- ja työssäkäyntikeskusten syntymiselle.
- Keskustatoiminnot saattavat jakautua liian moneen paikkaan, jolloin on vaarana, ettei alueelle synny vahvaa keskustaa.
- Paikalliskeskusverkostomerkintä edistää palveluiden sijoittamista asumisen lomaan.
- Kehä III:n vartta voidaan kehittää.
- Porvoonväylän estevaikutuksen vuoksi Ultunan kytkeytyneisyys muuhun rakenteeseen jää heikohkoksi.

9.1.3 Keskeiset jatkosuunnittelusuositukset ja haitallisten vaikutusten lieventämistoimet

- Jatkosuunnittelussa on tarpeen edelleen selvittää keskuspaikkojen roolijakoa ja lieventää Porvoonväylän estevaikutusta.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

9.2 Vaikutukset liikenteeseen

9.2.1 Merkittävimmät liikennevaikutukset

- Yleiskaavan toteuttaminen tuottaa runsaasti uutta liikennettä kaava-alueelle ja lähiseudulle.
- Arkivuorokautena matkoja arvioidaan syntyvän noin 250 000.
- Metrolinjaston laajentaminen itään vahvistaa pääkaupunkiseudun rannikonmyötäistä joukkoliikenteen runkokäytävää. Alueen saavutettavuus ja joukkoliikenteen palvelutaso parantuvat olennaisesti.
- Ilman erityistä ohjausta henkilöautoliikenteen kulkumuoto-osuus on tavoiteltua suurempi. Maankäyttö ei kaikilta osin tue tiheää liityntäbussien vuoroväliä. Joukkoliikenteen kulkutapaosuus on ennusteissa suurempi kuin lähialueilla Vantaalla ja Sipoossa, mutta pienempi kuin lähialueilla Helsingissä.
- Maantie- ja katuverkon liikenteenvälityskyky ylittyy monin paikon nykyisellä verkolla, ellei ohjaavia toimenpiteitä tehdä.
- Ruuhkautuminen ja liikenteen päästöt aiheuttavat haittaa myös kaava-alueen ulkopuolella.

9.2.1 Keskeiset jatkosuunnittelusuositukset ja haitallisten vaikutusten lieventämistoimet

- Joukkoliikenteen tehostaminen ja uuden joukkoliikennejärjestelmän toteuttaminen tulee toteuttaa etupainotteisesti suhteessa muuhun rakentamiseen.
- Jatkosuunnittelussa varmistetaan riittävä väestöntiheys ja riittävän tiheä palveluverkko, jotta edellytykset jalankululle, pyöräilylle ja joukkoliikenteelle ovat suotuisat.
- Liikennemuotoja priorisoidaan voimakkaasti henkilöautoliikenteen haittavaikutusten lieventämiseksi. Priorisoinnissa etusijalla ovat kestävät ja tilaa säästävät kulkumuodot.
- Joukkoliikenteen ja pyöräliikenteen runkoreittien suunnittelussa tulee painottaa myös muita matkasuuntia kuin Helsingin keskustan suunta. Erityisen tärkeää on painottaa yhteyksiä Tikkurilan ja kehäradan suuntaan.

9.3 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

9.3.1 Merkittävimmät vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

- Uuden yhdyskuntateknisen infrastruktuurin rakentaminen koko kaava-alueelle (poikkeuksina Länsimäki, Landbon asemakaava-alue ja Karhusaaren eteläosa).
- Vesihuollon toiminta-alueet muuttuvat.
- Kaava mahdollistaa pääkaupunkiseudun ja itäisen kasvukäytävän vesihuollon kehittämisen (aluevaraus itäiselle jätevedenpuhdistamolle, runkovesijohtovaraus Porvooseen)
- Voimajohtoreittejä siirretään paikon.
- Uusiutuviin energialähteisiin perustuvan alueellisen energiantuotannon mahdollistaminen.

9.3.2 Keskeiset jatkosuunnittelusuositukset ja haitallisten vaikutusten lieventämistoimet

- Tarkoituksenmukainen toteuttamisjärjestys
- Kaupunkirakenteen riittävä tiiveys kaukolämmön toimintaedellytysten takaamiseksi
- Pääkadun tai yhdyskuntateknisen huollon tunnelin etupainotteinen toteutus

9.4 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

9.4.1 Merkittävimmät vaikutukset yhdyskuntatalouteen

- Yleiskaavalla edistetään seudun kehittymismahdollisuuksia
- Alueen rakentamisella on työllisyys- ja arvonlisäysvaikutus
- Uuden kaupunkirakenteen perusinvestoinnit ovat merkittävät ja etupainotteiset
- Itämetron jatkaminen merkittävin erillinen investointi
- Alueen saavutettavuus vaikuttaa alueen arvoon
- Sosiaali-, terveys- ja opetustoimen palveluinfrastruktuuri on merkittävä kokonaiskustannus joka jakautuu alueen toteuttamisen ajalle
- Kustannuksiin pystytään vaikuttamaan jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa
- Tuloja kunnille kertyy maan arvon noususta.

Kaavataloutta on käsitelty edellä luvussa 8.

9.4.2 Keskeiset jatkosuunnittelusuositukset ja haitallisten vaikutusten lieventämistoimet

- Kuntien maanhankinnan tehokas jatkaminen ja/tai maankäyttökorvausten tason nostaminen ovat keinoja helpottaa alueen kuntatalousrasituksia.
- Maan arvonnoususta kunnille tulevia tuloja voidaan kasvattaa myös onnistuneilla alueen yleisarvostusta nostavilla toimenpiteillä.
- Kuntien ja rakennuttajien investointitarvetta voidaan pienentää järkevällä massataloudella, edullisia esirakentamismenetelmiä hyödyntämällä sekä hyvillä detaljisuunnittelun ratkaisuilla.
- Toteutusjärjestystä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon alueellinen esirakentaminen ja massatalous. Toteutustapojen ja oikean ajoituksen valitsemisella voidaan savuttaa merkittäviä kustannussäästöjä.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

9.5 Vaikutukset ilmastoon

9.5.1 Merkittävimmät ilmastovaikutukset

- Paikallisella tasolla yleiskaava synnyttää nykytilanteeseen nähden paljon uutta liikennettä, mikä puolestaan lisää määrällisesti liikenteen paikallisia alueen sisällä syntyviä ilmastopäästöjä.
- Seututasolla merkittävä kaupunkialuelaajennus pääkaupunkiseudun sisällä on yksi tapa estää yhdyskunta- ja seuturakenteen hajaantumista ja siitä seuraavia liikenteen haitallisia ilmastovaikutuksia.
- Yleiskaavan asukasmäärätavoite mahdollistaa riittävän väestöpohjan taloudelliselle ja tehokkaalle joukkoliikenteelle. Metro joukkoliikenteen pääratkaisuna on olennainen tekijä yleiskaava-alueen liikenteen hiilidioksidipäästöjen vähentämisessä. Kattavasta metroasemaverkostosta huolimatta joukkoliikenteen käytön osuus jää arvioissa alle tavoitetason.
- Kaavan rakentamisalueiden tiiveys luo joukkoliikenteen ohella edellytyksiä paikallisten palvelujen järjestämiselle, mikä pienentää myös osaltaan liikenteen ilmastopäästöjä.
- Porvoonväylän pohjoispuolelle esitetty pientalorakentaminen ei luo kaikilta osin toimintaedellytyksiä kannattavalle joukkoliikenteelle ja voi osittain muodostua henkilöautoriippuvaiseksi.
- Paikalliset maa-aineksen otto- ja käsittelyalueet vähentävät rakentamisaikaisia liikenteen ilmastopäästöjä lyhentämällä maa-aineksen kuljetusmatkoja.
- Östersundomin alueen uudisrakennukset tulevat olemaan pääosin matalaenergia- tai passiivitaloja. Kaavoituksella ei voida merkittävästi vaikuttaa rakennusten energiankulutukseen, vaan se määräytyy pitkälti rakentamisajankodan rakennusmääräyksistä.
- Yleiskaavassa on tehty merkittäviä linjauksia paikallisten energiaratkaisujen osalta. Aurinkosähkön tuottamiselle on osoitettu laajoja alueita. Lisäksi aluevarauksissa on varauduttu kaukolämmön tuottamiseen uusiutuvilla energianlähteillä ja erityisesti biopolttoaineilla.
- Keskeisten alueiden tiivis rakentaminen mahdollistaa keskitetyn kaukolämmön käytön.
- Yleiskaavan toteutumisella on alueen hiilinieluja merkittävästi pienentävä vaikutus.
- Yleiskaavan määräyksissä on varauduttu ilmaston lämpenemisen myötä kasvaviin sademääriin ja merenpinnan tason nousuun.

9.5.2 Keskeiset jatkosuunnittelusuositukset ja haitallisten vaikutusten lieventämistoimet

- Keskeisillä asuinalueilla on taattava riittävä tiiveys sekä tarkoituksenmukainen toteuttamisjärjestys tehokkaan joukkoliikenteen ja kaukolämmön toimintaedellytysten varmistamiseksi.
- Ultunan alueesta olisi pyrittävä määrätietoisesti kehittämään energia- ja ympäristötehokkaan pientaloasumisen alue, jolla edistetään sujuvan ja houkuttelevan kävely- ja pyöräily-ympäristön edellytyksiä. Alueella tulee erityisesti kiinnittää huomiota polkupyöräilyn arkikäyttöön ja keinoihin, joilla pyörän käyttöä helpotetaan ja tehdään pyörä lähimatkoilla houkuttelevimmaksi välineeksi. Ultuna tulee kytkeä rakenteellisesti ja liikenteellisesti mahdollisimman tehokkaasti läheisen metroaseman ympäristön suuntaan. Ultunaa tulisi kehittää kokonaisuutena energia- ja ympäristötehokkaan pientaloasumisen alueeksi.
- Hiilinieluja pienenemistä tulisi pyrkiä kompensoimaan edistämällä puun käyttöä alueen tulevassa rakennuskannassa.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

9.6 Vaikutukset maisemaan ja luonnonarvoihin

9.6.1 Merkittävimmät vaikutukset

- Metsäinen ja maaseutumainen alue muuttuu osaksi kaupunkirakennetta. Rakentamisella ja kasvavalla asukasmäärällä on merkittäviä vaikutuksia maisemarakenteeseen.
- Rakentamisesta ja maa-aineksen otto- ja käsittelyalueista aiheutuu huomattavia vaikutuksia maa- ja kallioperään. Alueellisella massojenhallinnalla pyritään välttämään negatiivisia vaikutuksia seudulla.
- Rakentaminen vaikuttaa pinta- ja pohjavesiin; hydrologiseen kiertoon, haihduntaan, pintavaluntaan ja imeytymiseen. Vaikutusten merkittävyys riippuu mm. hulevesien käsittelytavasta.
- Kasvillisuuspeite vähenee ja pinnoitettavan alan kasvu aiheuttaa vaikutuksia kasvullisuuden elinoloihin. Kulutus ja vieraslajien uhka lisääntyy.
- Merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat metsäisten ympäristöjen ohella suoluontoon, jonka pinta-ala vähenee alle puoleen.
- Pienilmaston muuttuminen vaikuttaa edelleen kasvillisuuteen, kosteusolosuhteisiin ja pieneliöstöön. Lisäksi muutokset kaupunki-ilman koostumuksessa heijastuvat ekosysteemien toimintaan aiheuttaen mm. maaperän happamoitumista ja vesistöjen ja maaperän rehevöitymistä.

9.6.2 Keskeiset jatkosuunnittelusuositukset ja haitallisten vaikutusten lieventämistoimet

- Hulevesien käsittelyn toteuttaminen luonnonmukaisin hallintamenetelmin.
- Säilytetään purot ja norot avoimina vesiuomina ja hyödynnetään niitä luonnonmukaisen hulevesikäsittelyn osana. Kosteikkojen ja imeytyspainanteiden perustaminen osaksi hulevesijärjestelmää.
- Massanhallintasuunnitelman tarkentaminen
- Pienialaisten ketokohteiden säilyttämiseen tulisi pyrkiä jatkosuunnittelussa.

9.7 Vaikutukset maisemakuvaa ja kulttuuriympäristöön

9.7.1 Merkittävimmät vaikutukset

- Kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat erittäin merkittävät. Rakentaminen muuttaa alueen perusluonteen maaseutumaisesta ja metsäisestä hajaasutuksesta kaupunkiympäristöksi.
- Maisemakuvallinen hierarkia tulee muuttumaan rakentamisen sekä avointen ja sulkeutuneiden tilojen muutoksen myötä.
- Metron ja siihen liittyvän rakentamisen vaikutukset etenkin Västerkullan peltomaisemaan ja Salmenkallion avoimeen maisematilaan.
- Alavien alueiden rakentaminen aiheuttaa oleellisia muutoksia maisemaan - maiseman pääpiirteiden (laaksot ja selänteet) hahmottuminen alueella heikentyy.
- Louhinnalla ja maamassojen loppusijoituksella on erittäin merkittävät vaikutukset maisemakuvaan.
- Esirakentamisalueella (et3) sallittavalla maanpinnan muokkaamisella on erittäin merkittävät vaikutukset maisemaan laajalla alueella.
- Arvokkaat kulttuuriympäristöt tulevat kiinteäksi osaksi kaupunkirakennetta.

9.7.2 Keskeiset jatkosuunnittelusuositukset ja haitallisten vaikutusten lieventämistoimet

- Huomioidaan arvokkaat kulttuuriympäristökohteet asemakaavoituksessa ja mahdollistetaan niiden arvojen säilyminen.
- Säilytetään tärkeät näkymäakselit. Umpeenkasvaneita näkymiä voidaan avata ja siten korostaa vanhoja, tärkeitä kiintopisteitä, kuten Östersundomin kirkolta ja Husön kartanolta näkymät merelle.
- Säilytetään nykyistä rakennuskantaa osana uutta kaupunkirakennetta.
- Rakentamisen sijoittamisella ja arkkitehtuurilla voidaan useassa tapauksessa vaikuttaa vaikutusten merkittävyyteen.
- Säilytetään nykyistä rakennuskantaa osana uutta kaupunkirakennetta.

9.8 Vaikutukset luontoon ja luonnon monimuotoisuuteen

Luontoon ja luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvista vaikutuksista on laadittu erillinen raportti (Sito Oy 2014b). Vaikutukset Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet sekä Sipoonkorven Natura-alueisiin on arvioitu erillisessä raportissa (Sito Oy 2014a).

9.8.1 Keskeiset muutokset alueen nykytilaan

Nykyinen meren rannikon rakentamattomien ja kylämäisesti rakennettujen kulttuurivaikutteisten ympäristöjen sekä laajan metsäselänteen muodostama alue muuttuu kaupunkimaiseksi, paikoin tiiviiksi kaupunkirakenteeksi, joten alueen luonteessa tapahtuu selvä muutos. Päätasolla tarkasteltuna merkittävin muutos kohdistuu metsämaahan, joka vähenee nykyisestä noin 25 neliökilometristä noin 14 neliökilometriin. Suurin suhteellinen pinta-alamuutos kohdistuu harvapuustoisiin alueisiin ja havumetsiin. Merenrantakosteikot säilyvät lähes kokonaan rakentamisalueiden ulkopuolella. Pelloista noin ¾ jää rakentamisalueiden ulkopuolelle, mutta osa nykyisistä peltoalueista on osoitettu virkistys- ja ulkoilualueiksi, jolloin niiden nykyinen luonne muuttunee.

Kaava-alueen laaja metsäselänne muodostaa nykyisin jokseenkin yhtenäisen alueen, jota pirstovat Landbon ja Puroniityntien asuinalueet. Metsäisten alueiden koko pienenee, mutta kaava-alueella on kolme pinta-alaltaan yli 100 hehtaarin luonnonympäristön muodostamaa kokonaisuutta: Sipoonkorven kansallispuiston eteläosa ja siihen liittyvät luontoalueet, Landbon itäinen viheralue sekä Mustavuoren-Kasabergetin suojelualueiden ja luontoalueen muodostama kokonaisuus. Landbon itäiselle, laajalle viheralueelle on kaavassa osoitettu vaihtoehtoisia maanläjitysalueita, joiden ympäristö muuttuu nykyiseen nähden. Läjitystoiminta kestää pitkään ja alueiden toimiminen osana viherverkostoa on mahdollista vasta maisemoinnin jälkeen. Metsäympäristöjen lisäksi ranta-alueet muuttuvat kaava-alueen itäosassa nykyistä selvästi rakennetummaksi, osin kaupunkimaiseksi ympäristöksi (Majvikin ja Sakarinmäen alueet).

9.8.2 Merkittävimmät vaikutukset

- Luonnonympäristöjen luonne muuttuu kaupunkimaiseksi ympäristöksi.
- Rakentaminen pirstoo yhtenäisiä laajoja viheralueita, kaventaa nykyisiä ekologisia yhteyksiä sekä muuttaa ja yleensä vähentää paikallisen luonnon monimuotoisuutta.
- Sipoonkorven ja Mustavuorenlehdon välinen viheryhteys on merkittävin ja se on osoitettu riittävän leveänä kaavassa.
- Kaava-alueella säilyvät edelleen alueella esiintyvät erityyppiset luontotyypit, mutta kaikkien kokonaispinta-ala suppenee.
- Luonnon arvokohteista osa häviää ja osan pinta-ala supistuu.
- Merkittävimmät muutokset arvokkaiden elinympäristöjen pinta-aloissa kohdistuvat metsäalueisiin ja suoalueisiin.
- Eläimistölle sopivat ympäristöt muuttuvat pienemmiksi, mikä vaikuttaa lajien esiintymiseen alueella.
- Natura-alueen ulkopuolella sijaitsevien linnustollisesti arvokkaiden kohteiden pinta-ala pienenee. Useimpien alueella pesivien uhanalaisten ja silmälläpidettävien lintulajien kanta pienenee.

9.8.3 Vaikutukset Natura-alueisiin

- Vaikutukset luontotyyppeihin eivät ole todennäköisesti merkittäviä toteuttamalla esitetyt lieventämistoimet eikä Natura-alueen eheys Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura-alueella luontotyyppien kannalta kärsi.
- Linnuston kannalta tarkasteltuna Natura-alueen eheys kärsii.
- Välillisiä vaikutuksia Natura-alueen luontoarvoille aiheutuu siinä määrin, että merkittävän haitan kynnys ylittyy linnuston osalta (pyy, ruisrääkkä ja kehrääjä).
- Yleiskaavaehdotuksella ei arvioida olevan merkittäviä heikentäviä vaikutuksia Sipoonkorven Natura 2000-alueelle. Vaikutukset ovat useimmille suojeltaville luontotyypeille kielteisiä, mutta kokonaisuutena tarkasteltuna todennäköisesti melko pienialaisia. Natura-alueen ekologinen rakenne ja toiminta eivät muutu merkittävästi ja alueen eheyteen vaikutukset jäävät korkeintaan kohtalaisen kielteiseksi.

9.8.4 Keskeiset jatkosuunnittelusuositukset ja haitallisten vaikutusten lieventämistoimet

- Rakentamisen ja infrastruktuurin sijoittaminen mahdollisimman luontevasti topografian ja maaperän mukaan. Esimerkiksi kallioalueiden rinteiden säilyttäminen rakentamisen ulkopuolella parantaa luonnonympäristön kokonaisuutta verrattuna siihen, että rakentamista osoitetaan lakialueen lisäksi myös laajalti rinteille.
- Alavien alueiden säilyttäminen rakentamattomina.
- Huomioimalla valuma-alueet ja läpäisevän pintamateriaalin ala.
- Toteuttamalla hulevesien käsittely luonnonmukaisin hallintamenetelmin. Perustamalla kosteikkoja ja imeytyspainanteita.
- Säilyttämällä purot ja norot luonnontilaisina tai sen kaltaisina vesiuomina ja hyödyntämällä niitä luonnonmukaisen hulevesikäsittelyn osana.
- Rakentamisen toteuttamisessa huomion kiinnittäminen vesiolosuhteiden säilyttämiseen.
- Kattava ja monipuolinen viherverkosto. Ulkoilumetsien hoitaminen siten, että ne kestävät lisääntyvää ulkoilijamäärää ja toimivat puskurina luonnonsuojelualueille.
- Virkistyskäyttöön tarkoitettujen kaupunkimetsien suunnittelussa tulisi ottaa huomioon metsien riittävä koko sekä niiden määrä suhteessa asukaslukuun. Kulun ohjaaminen hyvin suunnitellun polkuverkoston avulla on välttämätöntä kasvillisuudeltaan herkkien alueiden suojelemiseksi.
- Uusien habitaattien luominen viheralueille.
- Rakentamisen aikaisten melu- ja liikennehäiriöiden minimoiminen.
- Hyvä ekologisten käytävien ja virkistysyhteyksien toiminta: yli- ja alikulut ja pieneläinputket.
- Ennen osayleiskaavojen laatimista koko kaava-alueelle olisi suositeltavaa laatia selvitys rakentamisalueiden keskeisistä luontoarvoista ja niiden välisistä yhteystarpeista.
- Kaava-alueelta on tarpeen päivittää lepakoiden keskeiset elinympäristöt sekä liito-oravien esiintyminen. Osayleiskaavoituksen yhteydessä tulee päivittää tiedot luonnonympäristöstä.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

9.9 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

9.9.1 Merkittävimmät vaikutukset

Seudun ja alueen väestöön

- Merkittävä osa seudun väestönkasvusta sijoittuu alueelle.
- Kaavaehdotuksen kyky reagoida erilaisiin väestökehityskulkuihin vaikuttaa riittävältä.
- Toteuttaminen mahdollistaa Helsingin väestökasvua 2020–2040-luvulla. Helsingin ennakoidun väestönkasvun kannalta suunnitelman toteuttaminen on erittäin tärkeää, mutta myös muita ratkaisuja tarvitaan.
- Alueen väestötiheys kasvaa pääkaupunkiseudun nykyistä keskimääräistä väestötiheyttä tiiviimmäksi. Osa-alueilla on keskenään hyvin erilaisia väestötiheyksiä. Kasvava väestötiheys vaikuttaa elämäntapaan, viihtyvyyteen ja palveluiden järjestämiseen.
- Pientalovaltaisuus ennustaa alueelle keskiluokkaista, keskimääräistä parempituloista, koulutettua ja perhevaltaista väestöä. Metro kuitenkin monipuolistaa väestörakennetta.
- Väestömäärän moninkertaistuessa pienenee ruotsinkielisen väestön suhteellinen osuus.
- Laajamittainen pientaloasuminen saattaa loiventaa segregaatiokehitystä seudun itälaidalla.

Elinympäristöön seututasolla

- Kaupunkialueen laajeneminen tarjoaa uusia mahdollisuuksia. Reunoilta kasvu merkitsee toisille pidempiä, toisille nopeampia arkimatkoja. Uusi kasvusuunta muuttaa käsitystä ”seudusta” — Porvoo tulee lähemmäksi.
- Pientalopotentiaalin toteutus muuttaa seudun maantieteellistä asuntotarjontaa.
- Laajat townhouse -kaupunginosat luovat seudulle uudentyyppistä kaupunkirakennetta.
- Metrolinjaston jatkaminen itään yhdistää pääkaupunkiseudun maantieteellisiä ääripäitä. Metro ”avaa” kaava-aluetta monille väestöryhmille.
- Kaava-alueen elinkeino- ja sosiaalinen rakenne samankaltaistuvat muun pääkaupunkiseudun kanssa.
- Maaseutumainen vapaa alue ja luonnonympäristö supistuvat mutta kaupunkimaisten virkistysalueiden, vapaa-ajanviettopaikkojen ja -tapojen määrä kasvaa.

Sosiaaliseen ympäristöön

- Antaa hyvän lähtökohdan sosiaalisesti sekoittuneiden ympäristöjen ja monipuolisen asuntokannan suunnittelulle. Pientalopainotuksella saattaa olla omistusasuntoja korostava vaikutus.
- Hyvät liikenneyhteydet helpottavat yhteyksien pitoa oman asuinalueen ulkopuolisiin sosiaalisiin verkostoihin.
- Omatoimisessa kaupunkipientalorakentamisessa saattaa jo rakennusaikana syntyä naapurustoyhteistoimintaa. Tiivis ja matala asuinympäristö voi edesauttaa myönteisten sosiaalisten kontaktien syntyä, mutta myös aiheuttaa vetäytymistä. Pientaloasumismuoto voi edesauttaa muualta Suomesta muuttavien sosiaalista juurtumista.
- Monipuolinen asuntorakentaminen mahdollistaa asumisen samalla alueella eri elämänvaiheissa ja lisää sekä helpottaa juurtumista.
- Väestön moninkertaistuessa anonyymiys lisääntyy.

Alueen imagoon ja identiteettiin

- Alue kytkeytyy osaksi verkostoituvaa metropolia, jossa syntyy paikallisia pienempiä osa-alueidentiteettejä.
- Hyvillä joukkoliikenneyhteyksillä on myönteinen vaikutus. Metroon herättämät mielleyhtymät eivät ole pelkästään myönteisiä. Pikaraitiotiemahdollisuus tuo oman positiivisen imagovaikutuksensa.
- Alueen imago voi värittyä luonnonsuojelun, kaupunkipientalojen ja puhtaan ympäristöteknologian kautta.

Asuntotarjontaan

- Asuntotarjonta lisääntyy ja monipuolistuu.
- Mahdollistaa noin 10 390 pientaloasuntoa, noin 18 950 kaupunkipientaloasuntoa ja noin 17 660 kerrostaloasuntoa. Tietyllä asuntojen keskikoko-olettamuksilla mahdollistaa yhteensä noin 47 000 asuntoa.
- Asumisen kerrosalasta pientaloasumisen osuus on 71 %. Arvioidusta asuntomäärästä noin 62 % on pientaloasuntoja. Jatkosuunnittelussa voi olla riskinä, että pientalopainotteisuudesta livetään ja lähdetään toteuttamaan kerrostalopainotteisia uudisrakennusalueita.
- Tasapainottaa seudun asuntokannan kuntakohtaista jakautumista.
- Asuntotyyppijakauma vastaa hyvin perinteisten omakotitalojen kysyntään ja Östersundomiin kohdistuviin asumistoiveisiin ja tavoitteisiin.
- Pientalovaltaisuus ja yksityisen maanomistuksen laajuus ovat haasteellisia lähtökohtia esimerkiksi nykyisen AM-ohjelman mukaisen tuotantojakauman toteuttamiselle.
- Uudet asuntotuotantomahdollisuudet luovat edellytyksiä tarjonnan kasvattamiseen ja sitä kautta hintatason ja asumiskustannusten alentamiseen.
- Alueen townhouse-rakentamisen haasteena on mm. asuntojen hankintahinnan ja vuokratason kilpailukykyisyys kehyskuntien kustannustasoon nähden ja asumismuodon tuntemattomuus.

Asuinympäristöjen viihtyisyyteen ja toimivuuteen

- Metro tuo arkielämään sujuvuutta ja luotettavuutta.
- Asukasmäärät ja -tiheydet edesauttavat palvelukysynnän ja monipuolisten paikallisten palvelujen syntyä.
- Paikalliset palvelut ja kaupunkiaktiviteetit luovat townhouse -asumiselle luontevan urbaanin ympäristön.
- Pientalokaupunkiympäristöllä voi olla myönteinen vaikutus viihtyisyyteen.
- Pientaloympäristöt todennäköisesti lisäävät asukkaiden toiminta- ja vaikutusmahdollisuuksia lähipiirissään.
- Asutuksella on hyvät yhteydet Sipoonkorven metsiin ja meren rannoille.
- Työpaikat ja asuminen voivat sijaita lähekkäin, jolloin työ- ja asiointimatkat lyhenevät.
- Toteutukseen ja sen kestoon liittyy ongelmia. Tietty asukaspohja on oltava, ennen kuin kaupan palvelut ovat kannattavia ja julkiset palvelut perusteltuja. Alueen nopea rakentaminen on palvelujen toteutumisen kannalta suotavaa.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin

- Yleiskaavaehdotuksen pohjalta voidaan suunnitella eri ikäryhmien toimintamahdollisuuksia edistävää ympäristöä.
- Ruotsinkielisten palveluiden järjestäminen alueella todennäköisesti vaikeutuu. Alue kiinnostaa potentiaalisesti myös ulkomaalaistaustaisia ja alueelle voi syntyä uusia kielivähemmistöjä omine palvelutarpeineen.
- Laajamittaisen townhouse-rakentamisen pulmaksi voi muodostua liikkumisesteettömyys. Esteettömyysnäkökohdat laajasti ymmärrettynä kaavaehdotus avaa uusia toimintamahdollisuuksia esimerkiksi seudullisen rantaraitin kautta.
- Hyvät joukkoliikennepalvelut parantavat autottomien toimintamahdollisuuksia. Auton käyttömahdollisuus ei enää ole alueelle muuttavalle kynnyskysymys.

Nykyisiin asuinalueisiin ja asukkaiden olosuhteisiin

- Pitkään kestävä muutostilanne aiheuttaa pitkäaikaista epävarmuutta. Muutoshitaus toisaalta sopeuttaa uusiin tilanteisiin. Rakentamisvaiheen liiallinen venyminen ja alueen jatkuva muutostila vaikeuttavat kuitenkin sopeutumista.
- Pitkien maanomistusjatkumoiden katkeamisella voi olla kielteisiä vaikutuksia.
- Hankalat ja ristiriitaiset prosessit voivat hajottaa yhteisöä. Yhteisen näkemyksen eteenpäin ajaminen voi myös yhdistää.
- Suurin muutos on konkreettisesti elinympäristöön, elämäntapaan ja asukasidentiteettiin vaikuttava kaupungistuminen. Suurkaupunkielämäntapa yleistynee. Uusien ja vanhojen asukkaiden yhteisöt voivat eriytyä.
- Toteuttaminen parantaa Landbon, Karhusaaren, Puroniityn, Sipoonrannan ja Östersundomin asuinalueiden sekä Länsisalmen kylän palvelutasoa.
- Kielteisiä vaikutuksia aiheutuu metroradan alle jäävien kiinteistöjen menetyksistä. Metrolla on myös huomattavan myönteinen vaikutus. Metro parantaa olennaisesti joukkoliikenteen palvelutasoa. Liikkumisen parantuminen helpottaa yhteyksien pitoa oman asuinalueen ulkopuolisiin sosiaalisiin verkostoihin.
- Maanomistajille, joiden maalle on osoitettu rakentamisaluetta, kaavan toteuttaminen tuo taloudellista hyötyä.

Virkistyskäyttöön

- Väkiluvun kasvu vähentää asukasta kohti käytössä olevaa viheralueen pinta-alaa. Asukaskohtainen viher- ja virkistysaluepinta-ala —noin 158 m2 — on Helsingin nykyistä keskiarvoa suurempi.
- Kaava antaa monipuoliset mahdollisuudet kehittää alueen virkistys- ja ulkoilukäyttöä.
- Sipoonkorven seudullinen virkistysarvo kasvaa julkisen liikenteen paranemisen myötä.
- Granö voi kehittyä monipuoliseksi merelliseksi virkistysalueeksi. Silta on edellytys laajamittaisen virkistyskäytön suuntaamiselle saareen.
- Seudullisen rantaraitin toteuttaminen avaa rantoja julkiseen käyttöön. Kaupunkimaisen rantaraitin toteuttaminen voi olla hankalaa.
- Ulkoilureittien palveluvarustus ja kunnossapito paranevat.
- Viheralueiden pinta-ala pienenee nykyisestä ja viheralueet pirstaloituvat, mutta samalla niiden palvelut lisääntyvät ja alueiden luonne monipuolistuu.
- Kaupunkimaisen vapaa-ajanvieton ja virkistyksen mahdollisuudet paranevat.
- Metro luo edellytyksiä suurille liikunta- ja vapaa-ajan keskittymille, joiden käyttäjät tulevat laajalta alueelta.
- Tarjoaa venepaikkoja myös muille alueille.

9.9.2 Keskeiset jatkosuunnittelusuositukset ja haitallisten vaikutusten lieventämistoimet

- Vieraskielisten, ikääntyvien, kouluikäisten ja nuorten aikuisten väestöosuuksien kasvuun tulee varautua.
- Alueen sosiaalista sekoittuneisuutta voidaan edistää asuntokannan monipuolisuudella. Östersundomissa tulisi etsiä pienkerrostaloasumisen ja pientaloasumisen välimuotoja. Myös kaupunkipientalokonseptissa tulee kehittää asuntotyyppien monipuolisuutta.
- Kaupunkipientaloalueiden suunnittelussa on hyvä kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen suurimpien esteiden vähentämiseen ja yleiseen asenneilmapiiriin vaikuttamiseen. Townhouse-rakentamisen kustannustasoa voidaan pitää kurissa mm. asukaslähtöiseen rakentamiseen panostamalla.
- Lähiömäisyyttä voidaan torjua muun muassa suunnittelemalla jalankulun kannalta tiheä katuverkko, joka tarjoaa vaihtoehtoisia kulkureittejä.
- Yksityisen ja julkisen tilan rajaamistapoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota sekä tarjota asukkaille mahdollisuuksia muokata lähiympäristöään.
- Jatkosuunnittelussa tulee nykyistä asuinympäristöä rakennuksineen säilyttää osana kaupunkirakennetta.
- Meriolosuhteiden, esimerkiksi tuuliolojen tarkempaan huomioimiseen tulee kiinnittää huomiota.
- Laajoilla kaupunkipientaloalueilla tulee kiinnittää huomiota erityistä huomiota monotonisuuden ja liian laajojen toteutuskokonaisuuksien välttämiseen.
- Ratsastusreittien suunnitteluun tulee panostaa. Reittien suunnittelu tulisi tehdä seuraavien suunnitteluvaiheiden yhteydessä, jotta niistä saadaan riittävän kattavat ja toimivat.
- Jatkosuunnittelussa tulisi kiinnittää erityistä huomiota korttelialueiden sisäisiin viheralueisiin ja -yhteyksiin. Viheralueverkoston tulisi olla kattava ja toimiva. Natura 2000-alueita ja luonnonsuojelualueita ei tulisi kuormittaa virkistyskäytöllä. Jatkosuunnittelussa tulisi hahmottaa viheralueet myös yhtenäisyyden ja muodon kautta, sillä pinta-ala ei kerro riittävästi viheralueesta ja sen laadusta. Huomiota tulee kiinnittää myös viheralueiden saavutettavuuteen kävellen ja pyöräillen.

Nykyisten asuinyhteisöjen kokemia haittoja voidaan lieventää muun muassa seuraavasti:

- Paikallisyhteisöllisyyttä ja alueeseen kiinnittymistä voidaan vahvistaa monin tavoin esimerkiksi tekemällä kaupunkimaisia tapaamisen ja satunnaisen kohtaamisen paikkoja sekä lisäämällä ja profiloimalla lähipalveluja.

- Alueen vanhaa kulttuuria ja luontaisia attraktiotekijöitä voidaan hyödyntää jatkossa muun muassa palvelutarjonnan profiloinnissa – esimerkiksi perustamalla erilaisia luonto- tai kielipainotteisia päiväkoteja, kouluja ja terveyspalveluja.
- Kuljetetaan paikallishistoriaa mukana suunnittelussa. Tämä auttaa alueen tulevien uusien asukkaiden juurtumista ja vähentää nykyisten asukkaiden torjuntaa.
- Alueen paikallishistorian dokumentoinnista tulee huolehtia.
- Vaiheittainen etenevä asemakaavoitus ja rakentaminen voivat auttaa siinä, että alueella on tarjolla koko ajan väljempiä alueita, tontteja ja asuntoja, joihin voi "väistää" liian tiiviiltä tuntuvaa asutusta. Erityisesti nykyisen asutuksen lähiympäristö voidaan suunnitella väljempänä kuin uudisrakentaminen kyseisellä osa-alueella muutoin.
- Rakennetaan jo ensi vaiheessa ulkoilua ja virkistystä palvelevia rakenteita, joita asukkaat pääsevät käyttämään.
- Lähipalveluiden kehittäminen samanaikaisesti uudisrakentamisen kanssa tuo myös vanhemmalle asutukselle uusia palveluja.
- Nimistön suunnittelussa kannattaa ammentaa alueen paikallisperinteitä.

9.10 Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Yleiskaavan vaikutukset ihmisten terveyteen ovat epäsuoria. Kaupungistumisasteen lisääntymisen myötä alueen tulevan väestön terveystilanne heijastanee paljolti vastaavan ajankohdan väestön terveystilannetta muualla seudulla.

9.10.1 Merkittävimmät vaikutukset

- Kaupungistuminen lisää liikennettä ja melua alueella.
- Nykyisten pääliikenneväylien varrelle sijoittuvilla taajama- ja keskusalueilla tarvitaan erilaisia melun torjuntakeinoja. Myös pääteihin rajautuvilla luonnonsuojelu- ja virkistysalueilla nykyiset melun ohjearvot ylittyvät ja melun torjuntaan joudutaan varautumaan.
- Päästöt lisääntyvät ja ilman laatu huononee. Pääväylien lisääntyvä moottoriajoneuvoliikenne huonontaa ilmanlaatua väylien läheisyydessä.
- Kaavaehdotus luo edellytykset melun ja ilmanlaadun ohje- ja raja-arvojen mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle.

9.10.2 Keskeiset jatkosuunnittelusuositukset ja haitallisten vaikutusten lieventämistoimet

- Tarkemmassa suunnittelussa selvitetään mahdollinen maaperän pilaantuneisuus ja mahdollinen puhdistustarve.
- Yleiskaavassa esitetyt katujen (ja maanteiden) varret on parasta rakentaa tiiviisti ja yhteen kytkettynä melun kannalta parhaan suojavaikutuksen saavuttamiseksi. Valittavien melun torjuntakeinojen tulee soveltua kulttuurimaisemaan ja tulevaan kaupunkirakenteeseen.
- Melulle erityisen herkkien kohteiden melusuojaus tulee huomioida alueen jatkosuunnittelussa.
- Melua synnyttävän autoliikenteen määrään voidaan vaikuttaa tarjoamalla yleiskaava-alueella hyvä joukkoliikenteen palvelutaso.
- Ranta-alueiden korkeustasojen määrittelyssä otetaan huomioon ennustetusta merenpinnan noususta aiheutuva tulvariski. Nykyisten suunnittelussa käytettyjen korkeustasovaateiden valossa osalle yleiskaavaehdotuksen rakentamisalueille rakennettaessa joudutaan nykyistä maanpintaa nostamaan.
- Rakentamisen aikaisia vaikutuksia voidaan lieventää rakentamisen huolellisella suunnittelulla.

9.11 Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

9.11.1 Merkittävimmät vaikutukset

Elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

- Väestönkasvun myötä työvoiman saatavuus seudulla paranee ja seudun kilpailukyky kasvaa
- Aluevaraukset elinkeinotoimintaan mahdollistavat uusien työpaikka-alueiden kaavoittamisen tehokkaan joukkoliikennejärjestelmän piiriin logistisesti hyvien väyläyhteyksien äärelle
- Väestönkasvun myötä syntyy paikallista kysyntää palveluille
- Alueen rakentaminen työllistää ja synnyttää mittavaa elinkeinotoimintaa useiden vuosikymmenien ajan
- Maa- ja metsätalouselinkeinojen toimintaedellytykset heikkenevät.

Kauppaan

- Väestönkasvun myötä syntyy liiketoimintaedellytykset kaupan palveluille. Arvioiden perusteella kaava-alueen tulevaisuuden ostovoimapotentiaali tarvitsee kaupallista tilatarjontaa 120 000 - 150 000 k-m².
- Haitallista kilpailuasetelmaa pk-seudun muiden kaupallisten keskusten kanssa ei synny, koska kaupan mitoitus perustuu paikalliseen kysyntään ja maakuntakaavassa määriteltävään mitoitukseen.

9.11.2 Keskeiset jatkosuunnittelusuositukset ja haitallisten vaikutusten lieventämistoimet

- Taajama-alueilla on varmistettava riittävä maankäytön tehokkuus ja sopiva kaupan yksiköiden mitoitus, jotta kattavalle lähipalveluverkolle muodostuu liiketoimintaedellytykset
- Aluerakentamisen alkuvaiheessa kaupan hankkeiden mitoituksen tulee perustua reaaliaikaiseen väestönkasvuun ylimitoituksen välttämiseksi.
- Erityisesti Sakarinmäen keskustatoimintojen alueelle tulisi luoda edellytyksiä monipuoliselle erikoiskaupalle ja kaupallisille palveluille, jotta pienempi osa kaava-alueen ostovoimasta ei suuntautuisi kaava-alueen ulkopuolisiin kaupallisiin keskuksiin.
- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan laadun ja sijoittumisen suhteen on huolehdittava siitä, ettei synny keskustatoimintojen alueiden kehittymisen kannalta haitallista kilpailua.
- Kadunvarsiliiketiloille, lähikaupoille ja muille pienille kaupan yksiköille on luotava liiketoimintaedellytyksiä erityisellä ”porkkanaohjauksella”.

9.12 Yhteenveto arvioiduista vaikutuksista

Kaavaehdotuksella on sekä merkittäviä myönteisiä että merkittäviä kielteisiä vaikutuksia. Kielteiset vaikutukset korostuvat varsinkin rakentamisvaiheessa. Pitkäkestoisissa vaikutuksissa nousevat esiin myös myönteiset vaikutukset ja nykytilaa parantavat muutokset. Kaavaehdotuksen merkittävät myönteiset vaikutukset kohdistuvat ennen kaikkea seutu- ja yhdyskuntarakenteeseen, pääkaupunkiseudun asuntotarjontaan, työllisyyteen ja elinkeinoelämän mahdollisuuksiin. Kaavaehdotuksella on suuria nykytilannetta muuttavia vaikutuksia luontoon, maisemaan ja nykyisten asukkaiden oloihin. Osa näistä vaikutuksista on merkittäviä ja kielteisiä. Osaa kielteisistä vaikutuksista pystytään jatkosuunnittelussa suunnitteluratkaisuin lieventämään tai poistamaan.

Natura-alueen luontoarvoille aiheutuu välillisiä vaikutuksia siinä määrin, että merkittävän haitan kynnys ylittyy linnuston osalta (pyy, kehrääjä ja ruisrääkkä). Merkittävän haitan lieventämiseksi mm. Salmenkallion taajama-alueita tulisi supistaa huomattavasti. Suunnittelu- ja arviointiprosessin aikana rakentamismahdollisuuksia on jo vähennetty huomattavasti. Mikäli rakentamisalueita pienennettäisiin edelleen, yleiskaava ei enää vastaisi suunnittelun pohjaksi hyväksyttyä luonnosvaihtoehtoa eikä päämääriä, joita Östersundomin kaupunkirakenteelle ja koko hankkeelle on asetettu aiemmissa päätöksentekovaiheissa.

	Rakentamisen aikaiset	Pitkäaikaiset
SEUDULLISET VAIKUTUKSET		
Ilmasto		
Seuturakenne		
Liikenne		
Maisema ja luonnonvarat		
Ekologinen verkosto		
Tekninen huolto		
Yhdyskuntatalous		
Ihmisten elinympäristö		
Asuntotarjonta		
Väestörakenne		
Elinkeinoelämä		
PAIKALLISET VAIKUTUKSET		
YHDYSKUNTARAKENNE		
LIIKENNE		
Joukkoliikenne		
Henkilöautoliikenne		
Vesiliikenne		
TEKNINEN HUOLTO		
YHDYSKUNTATALOUS		
MAISEMA JA LUONNONVARAT		
Maa- ja kallioperä		
Pinta- ja pohjavedet		
Kasvillisuus		
KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MAISEMAKUVA		
Maisemakuva		
Kulttuuriympäristö		
Muinaisjäännökset		
LUONTO JA LUONNON MONIMUOTOISUUS		
Ekologinen verkosto		
Luonnon monimuotoisuus		
Eläimistö		
Luonnonsuojelualueet ja Natura 2000 -alueet		
IHMISTEN ELINOLOT JA ELINYMPÄRISTÖ		
Väestörakenne		
Sosiaalinen ympäristö		
Asuntotarjonta		
Asuinympäristöjen viihtyisyys ja toimivuus		
Alueen imago ja identiteetti		
Väestöryhmien toimintamahdollisuudet		
Nykyiset asuinalueet ja asukkaiden olosuhteet		
Virkistyskäyttö		
Ihmisten terveys ja turvallisuus		
ELINKEINOELÄMÄN TOIMINTAEDELLYTYKSET		
Kaupan palveluverkko		
Työpaikat		

Suuri muutos, pääosin kielteinen	Kohtalainen muutos, pääosin kielteinen	Vähäinen muutos, pääosin kielteinen	Ei merkittäviä muutoksia/arviointi ei mahdollista	Vähäinen muutos, pääosin myönteinen	Kohtalainen muutos, pääosin myönteinen	Suuri muutos, pääosin myönteinen	Arvolatautunut käsite

10 Yleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maankuntakaavaan

10.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Seuraavassa on kuvattu suunnitelman kannalta oleellisimpien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sisältö kokonaisuuksittain sekä yleiskaavan suhde tavoitteisiin.

1. Toimiva aluerakenne

Aluerakenteen tasapainoisen kehittämisen tukeminen.

Östersundomin maankäytön tehostaminen on perusteltua erityisesti aluerakenteellisesta näkökulmasta. Viime vuosikymmeninä Helsingin seutu on kasvanut länteen ja pohjoiseen. Östersundomin yleiskaava helpottaa Helsingin seudun kasvupainetta täydentämällä aluerakennetta itään rannikon suuntaisena kasvukäytävänä, mikä auttaa turvaamaan seudun tasapainoista kehitystä myös tulevaisuudessa.

Elinkeinoelämän kilpailukyvyn ja kansainvälisen aseman vahvistaminen hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää hyödyntämistä. Alueen omien vahvuuksien ja sijainnin hyödyntäminen.

Yleiskaava osoittaa asumista ja työpaikka-alueita valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittävien liikenneyhteyksien vaikutuspiiriin. Alueen kautta kulkee päätie Porvoonväylän (E 18/vt 7) ja Uuden Porvoontien (mt 170) muodostama liikennekäytävä, joka on keskeinen yhteyssuunta Helsingistä itään Porvooseen ja edelleen Pietariin. Läntiseltä osaltaan Östersundom sijoittuu Kehä III:n työpaikkapainotteiselle vyöhykkeelle, josta on edelleen sujuvat yhteydet Vuosaaren satamaan ja Helsinki-Vantaan lentoasemalle.

Nykyisin harvaan asutun alueen tiivistyminen osaksi joukkoliikenteeseen perustuvaa kaupunkimaista rakennetta tukee elinkeinoelämän edellytyksiä alueella sekä edistää elinympäristön laadun paranemista.

Yleiskaava-alueella pyritään massatasapainoon rakentamisessa käytettävien ja syntyvien kivennäismateriaalien sekä pintamaiden osalta. Pyrkimyksenä on, että alueelta ei tarvitse kuljettaa ylijäämämaita pois ja toisaalta alueelle ei tarvitse tuoda rakentamisessa tarvittavia kiviainesjakeita muualta.

Kaava-alue on eteläiseltä osuudeltaan merenrannikkoa ja pohjoisessa alue rajoittuu Sipoonkorven kansallispuiston seudullisesti merkittäviin luonto- ja retkeilyalueisiin. Erityisesti asumis-, virkistys- ja matkailualan kannalta yleiskaava hyödyntää paikallisia luonnon vetovoimatekijöitä.

Aluerakenteen kehittäminen monikeskuksisena ja verkottuvana sekä hyviin liikenneyhteyksiin perustuvana kokonaisuutena.

Östersundom muodostaa tulevaisuudessa uuden kaupunkialueen Helsingin seudun aluerakenteessa. Kaava-alue jakautuu useampaan, maankäytöltään monipuoliseen osakeskukseen. Östersundom jatkaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta nykyisten ja suunniteltujen liikenneyhteyksien varteen. Alueen länsipää sijoittuu aluerakenteellisen liikenneverkon solmukohtaan Porvoonväylän ja Kehä III:n leikkauspisteeseen.

Helsingin ja alueen muiden kaupunkikeskusten välisiin raideliikenneyhteyksiin pohjautuva aluerakenne.

Östersundomin yleiskaavassa on jatkettu metrolinjaa Mellunkylästä itään kaava-alueelle ja kaava-alueelta edelleen kohti itää aina Sipoon Söderkullaan (Sibbesborgiin) asti. Kaavassa on lisäksi osoitettu kaksi pikaraitiotieyhteyttä, Jokeri I:n jatke Itäkeskuksesta alueelle sekä Jokeri III:n jatke kehä III:n kehittämiskäytävää pitkin. Suunniteltu uusi taajamarakenne sijoittuu ko. raideyhteyksien yhteyteen.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä yhdyskunta ja elinympäristö.

Östersundomin toteuttamisen lähtökohtana ovat raideyhteydet, metro ja pikaraitiotiet. Kaavassa osoitetut liikenneyhteydet yhdessä riittävän yhdyskuntarakenteen tiiveyden kanssa luovat perusedellytykset yhdyskunnan ekologisuudelle ja taloudellisuudelle. Paikallisen luonnon vetovoimatekijät, meri ja Sipoonkorpi, yhdessä alueelle tavoitellun urbaanin ympäristön, palveluiden ja joukkoliikenteen kanssa luovat perusedellytykset elinympäristön laadulle. Kaavan mahdollistama asuntorakentamisen monipuolisuus luo edellytykset yhdyskunnan sosiaaliselle ja kulttuuriselle kestävyydelle.

Olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntäminen sekä kaupunkiseutujen ja taajamien eheyttäminen elinympäristön laatua parantaen.

Yleiskaava-alueen olemassa oleva yhdyskuntarakenne ja palveluverkko ovat pienimuotoisia ottaen huomioon kaavassa esitetyt tulevaisuuden asukasmääräarviot (70 000 asukasta v. 2060). Yleiskaavaratkaisussa olemassa olevat taajamat on sovitettu osaksi suunniteltua tulevaa kaupunkikokonaisuutta. Olemassa olevien palvelujen ja asuinalueiden merkitys korostuu ensisijaisesti kaavan toteutuksen alkuvaiheissa. Nykyisten harvaan rakennettujen taajamien tiivistyminen parantaa elinympäristön laatua monipuolistamalla alueen palvelutasoa, joukkoliikenteen tarjontaa sekä asumismahdollisuuksia.

Yhdyskuntarakenne, jossa palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä. Henkilöautoliikenteen tarpeen vähentäminen. Liikenneturvallisuuden sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantaminen.

Yleiskaavan kaupunkirakenteen sekoittuneisuus tukee palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta eri väestöryhmille. Tätä tukee myös suunniteltu liikenneverkko, jossa korostuvat joukkoliikenne, kävely ja pyöräily henkilöautoiluun verrattuna. Selvimmin kävelypainotteista ympäristöä yleiskaavan alueista syntyy tiiveimmille, keskustamaisille alueille metroasemien ja alueen tärkeimpien katujen varsille, joita puistot, viheralueet ja kaupunkimaiset aukiot täydentävät. Merkittävimpien katuyhteyksien yhteyteen sijoittuu valtaosa kaavan kokonaisväestömäärästä. Jalankulun ja pyöräilyn verkostojen toteuttamisen edellytykset on yleiskaavan alueella pyritty muodostamaan siten, että reitistöt olisivat jatkuvia, turvallisia ja muulla tavoin laadukkaita.

Metro- ja pikaratikkavyöhykkeeltä etäämmäksi sijoittuvat alueet, Porvoonväylän pohjoispuolinen Ultuna sekä eteläisimmät alueet mukaan luettuna Ribbingö ja Karhusaari palvellaan bussiyhteyksin.

Riittävästi sijoittumismahdollisuuksia elinkeinotoiminnoille. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen sijoituksessa. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavien elinkeinoelämän toimintojen suuntaaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Kaavan erilliset työpaikka-alueet sijoittuvat kaavan yhdyskuntarakenteen ja nykyisten seudullisten pääväylien rajapintaan. Yhtä merkittävä määrä työpaikkoja sijoittuu alueen toteutumisen myötä tiiviimmän kaupunkirakenteen sisään keskustamaisille alueille, metroasemien yhteyteen ja tärkeimpien katuyhteyksien varteen. Kaava-alueelle on mahdollista muodostaa monipuoliset joukkoliikenneyhteydet, johon maankäyttö perustuu.

Alueen työpaikka-arviosta on kaksi skenaariota, joista toisessa on arvioitu perinteisen yritystoiminnan työpaikkojen määrä (n. 15000) ja toisessa mukana ovat cleantech-alan työpaikat (yhteensä n. 25000–28000 työpaikkaa).

Asuntorakentamisen tarjonta kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla, tarkoituksenmukainen sijainti ja hyvä elinympäristö.

Östersundomin alue täydentää olemassa olevaa työssäkäyntialuetta merkittävällä asukasmäärän lisäyksellä. Kaava lisää Helsingin tontti- ja asuntotarjontaa erityisesti pientalojen osalta (kaupunkipientalot sekä perinteisemmät omakotitalot). Alueen luonnonympäristön virkistysarvot sekä kaupunkiympäristön laadulliset tavoitteet ja monipuolinen asumistyyppijakauma yhdessä palvelutason kanssa luovat edellytyksiä hyvälle elinympäristölle.

Kaupunkiseutujen kehittäminen tasapainoisina kokonaisuuksina olemassa oleviin keskuksiin tukeutuen. Keskukset ja erityisesti niiden keskusta-alueet monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina. Palvelujen saatavuutta edistävä keskusjärjestelmä ja palveluverkko.

Yleiskaava-alueesta muodostuu kokonaan uusi kaupunginosa keskuksineen. Kaavan lähtökohtana on kaupunkimainen, sekoittunut rakenne, jossa keskukset ovat hyvin saavutettavissa. Rakenteen monipuolisuus ja sekoittuneisuus on vahvinta tiiviimmillä, keskustamaisilla alueilla, kuten metroasemien ja pääkatuna toimivan Uuden Porvoontien varressa. Kaavan rakentamisalueiden tiiveys luo edellytyksiä palvelujen järjestämiselle.

Ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen poistaminen ja ennalta ehkäiseminen. Melusta. tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvien haittojen ehkäiseminen ja jo olemassa olevien haittojen vähentäminen.

Kaava sijoittaa pääsääntöisesti muuta kuin asumista pääväylien välittömään läheisyyteen. Työpaikka- yms. rakentaminen ottaa vastaan ja torjuu valtaosin mm. Porvoonväylän melu-, -tärinä ja hiukkasvaikutukset.

Ihmiselle aiheutuvia haittoja arvioidaan osayleiskaavatasoisen suunnittelun ja asemakaavoituksen yhteydessä ja selvitysten perusteella osoitetaan toteutettavat toimenpiteet haittojen vähentämiseksi osana toteutusta.

Olemassa olevien tai odotettavissa olevien ympäristöhaittojen ja poikkeuksellisten ympäristöhaittojen ja luonnonolojen tunnistaminen ja niiden vaikutusten ehkäiseminen. Ilmastonmuutokseen sopeutuminen. Tulvavaara-alueiden huomioiminen ja tulviin liittyvien riskien ehkäisy.

Ympäristöhaitat, poikkeukselliset luonnonolot, ilmastonmuutos ja niiden haitallisten vaikutusten ehkäiseminen on huomioitava tarkemmassa suunnittelus-

sa. Yleiskaava luo tähän edellytykset.

Alueen eteläisimmät osat rakentamisalueineen sijoittuvat Itämeren rantavyöhykkeeseen ja sisältävät alavia osuuksia. Tulviin sopeutuminen edellyttää ko. osuuksilla paikoin maan korkeusaseman nostoa. Sopeuttamistoimenpiteet ratkaistaan ensisijassa yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa.

Suunnittelun lähtökohtana on perusteltu, pitkän aikavälin väestönkehitysarvio vaihtoehtoineen.

Östersundomilla on keskeinen rooli pääkaupunkiseudun väestönkasvun mahdollistajana erityisesti 2030- ja 40-luvuilla. Yleiskaavassa on tehty alueen väestönkehityksestä kaksi vaihtoehtotarkastelua vuoteen 2060 mennessä, joista toinen tuottaa alueelle 70000 ja toinen 100000 asukasta.

Yhdyskuntarakenteen eheyttämisen edistäminen.

Yleiskaava täydentää Helsingin seudun yhdyskuntarakennetta avaamalla uuden itään suuntautuvan kasvukäytävän. Östersundomin nykyinen harva taajamarakenne tulee olennaisesti täydentymään ja monipuolistumaan tulevaisuudessa.

Kaupunkiseuduilla varmistettava henkilöautoliikenteen tarvetta vähentävä sekä joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävä liikennejärjestelmä.

Yleiskaava-alueen liikenneverkossa korostuvat etupäässä raideliikenteeseen perustuva joukkoliikenne, kävely ja pyöräily henkilöautoiluun verrattuna. Selvimmin kävelypainotteista ympäristöä yleiskaavan alueista syntyy tiiveimmille, keskustamaisille alueille metroasemien ja merkittävimpien katujen varrelle. Näiden yhteyteen sijoittuu valtaosa kaavan kokonaisväestömäärästä. Jalankulun ja pyöräilyn verkostojen toteuttamisen edellytykset on yleiskaavan alueella pyritty muodostamaan siten, että reitistöt olisivat jatkuvia, turvallisia ja muulla tavoin laadukkaita.

Riittävästi tonttimaata asunto- ja työpaikkarakentamiseen.

Yleiskaava lisää merkittävästi Helsingin seudun asunto- ja työpaikkatonttien tarjontaa.

Uusien huomattavien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen sijoittaminen liittyen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Östersundomin yleiskaavan alue liittyy Helsingin seudun olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja jatkaa sitä uutta kasvukäytävää pitkin idän suuntaan.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen tukemaan yhdyskuntarakennetta.

Seudullisesti merkittävät kaupan suuryksiköt sijoitetaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti siten, että ne eivät ole irrallaan muusta yhdyskuntarakenteesta. Kaupan suuryksiköt mitoitetaan paikallisen kysynnän mukaan, ja niiden toteuttamisaikataulu on sidottu raideliikenteeseen perustuvan joukkoliikennejärjestelmän toteuttamiseen.

Olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen

Östersundomissa on olemassa olevaa rakennuskantaa niukalti suhteessa kaavassa esitettyyn kapasiteettiin. Nykyiset palvelurakennukset ovat hyödynnettävissä ja ne sijoittuvat kaupunkirakenteen kannalta pääosin luontevasti. Olemassa olevien palvelurakennusten rooli korostuu varsinkin kaavan toteutuksen alkuvaiheessa. Kulttuurihistorialliset rakennukset antavat alueelle historiallista ulottuvuutta ja identiteettiä.

Hyvä taajamakuva

Kaavatyön lähtökohtana ovat perinteisen kaupunkirakentamisen kaupunkikuvan ominaispiirteet. Kaavan tavoitteita tuetaan ko. tavoitetta havainnollistavalla kaavaillustraatiolla. Itse kaava sisältää kuitenkin niukasti kaupunkikuvaa ohjaavaa määräystä. Kaupunkikuva on ajateltu ratkaistavan määräyksin yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Rakentamisalueiden riittävä tiiveys luo edellytyksiä perinteisen kaupunkirakenteen ja -kuvan syntymiselle, kuten keskustakorttelei den pohjakerroksen liiketiloille.

Viheralueiden yhtenäisyys

Laajemmat viheralueet ovat yhteydessä toisiinsa muodostaen siten viherverkoston rangan.

Riittävien alueiden varaaminen jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä verkostojen jatkuvuuden, turvallisuuden ja laadun edistäminen.

Yleiskaavassa on esitetty osa liikenneverkosta. Erityisesti jalankulkua ja pyöräliikennettä varten yleiskaavassa on esitetty ulkoilupainoteista liikkumista palveleva rantaa seuraileva ulkoilureitti sekä pitkämatkaista pyöräliikennettä palveleva maantie 170:tä seuraava reitti. Kaavassa on esitetty joukko siltoja ja alikulkuja, joista huomattava osa osoitetaan myöhemmässä suunnittelussa jalankululle ja pyöräilylle. Myöhemmissä suunnitteluvaiheissa liikenneverkko täydentyy paikallisilla kaduilla. Kaikki kadut mitoitetaan myöhemmässä suunnittelussa siten, että joukkoliikenteelle sekä jalankulku- ja pyöräliikenteelle muodostuu hyvät olosuhteet.

Huomioitava maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarpeen selvittäminen ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Tiedossa ei ole sellaista laajamittaista maaperän pilaantumista, jolla olisi merkittävää vaikutusta yleiskaavavaiheen suunnitteluun. Jatkosuunnittelussa mahdollinen maaperän pilaantuneisuus otetaan huomioon suunnitteluvaiheen edellyttämällä tarkkuudella.

Energian säästämisen sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytysten edistäminen.

Yleiskaavassa on varattu alueita aurinkoenergian tuotantoon. Kaukolämmön käyttöä pyritään edistämään etenkin kaavan maankäytöltään tiiviimmillä alueilla. Kaava-alueella on varauduttu myös pienten paikallisten, uusiutuvaa energiaa käyttävien lämpökeskusten sijoittumiseen.

Terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävän saannin ja alueellisten vesihuoltoratkaisujen toteuttamisen turvaaminen. Jätevesihaittojen ehkäisyn huomioiminen.

Kaava-alue on tarkoitus liittää seudulliseen vesi- ja jätevesihuoltojärjestelmään (HSY). Yleiskaavaehdotus mahdollistaa seudullisen (HSY) jätevedenpuhdistamon sijoittamisen kaava-alueelle.

3. Kulttuuri ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymisen edistäminen.

Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt sekä muut merkittävät kulttuuriympäristöt tai rakennussuojelukohteet on osoitettu kaavakartassa ja huomioitu kaavamääräyksin. Kaavaselostuksen liitekartassa on osoitettu kaikki arvokkaiksi inventoidut kulttuuriympäristökohteet ja -alueet.

Elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilyminen. Ekologisten yhteyksien säilyminen suojelualueiden ja tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä.

Alueelle sijoittuvat Natura 2000-verkoston alueet ja luonnonsuojelualueet ovat huomioitu kaavaratkaisuissa ja viherverkoston rakenteessa. Lisäksi kaavassa on osoitettu uusi luonnonsuojelualueeksi perustettavaksi tarkoitettu 68 hehtaarin alue. Luonnonsuojelualueiden ja ekologisen verkoston tarpeet on huomioitu kaavamääräyksissä. Kaava-aineistoon sisältyy erillinen arviointi Natura-alueisiin kohdistuvista vaikutuksista.

Kaavaratkaisu on kuitenkin osin ristiriidassa luonnon kannalta arvokkaiden alueiden monimuotoisuuden säilyttämisen tavoitteen kanssa. Kaavaratkaisu voi aiheuttaa merkittävää haittaa tietyille Natura 2000 -alueella suojelluille lintulajeille. Kyseisten haittojen poistamisen on katsottu johtavan ratkaisuun, joka olisi puolestaan ristiriidassa mm. Helsingin seudun asunto- ja työpaikkarakentamista sekä raideliikenteeseen tukeutuvaa yhdyskuntarakennetta koskevien tavoitteiden kanssa. Keskenään ristiriitaiset tavoitteet on pyritty sovittamaan yhteen siinä määrin, kuin se on kaavan ja kaavalle asetettujen tavoitteiden puitteissa mahdollista.

Luonnon virkistyskäytön sekä luonto- ja kulttuurimatkailun parantaminen moninaiskäytön edellytyksiä edistämällä. Suojelualueverkoston ja arvokkaiden maisema-alueiden ekologisesti kestävän hyödyntämisen edistäminen virkistyskäytössä, matkailun tukialueina sekä niiden lähialueiden matkailunkehittämisessä suojelutavoitteita vaarantamatta. Kyseiseen tarkoitukseen osoitettujen hiljaisten alueiden säilyminen.

Yleiskaava mahdollistaa kaava-alueen kattava ulkoilureittiverkoston toteuttamisen. Verkosto yhdistää alueen arvokkaat luonto- ja kulttuurihistorialliset kohteet. Yleiskaava luo mahdollisuuksia Sipoonkorven kansallispuiston sekä Granön saaren virkistys- ja matkailukäytön kehittämiseen.

Luonnonvarojen saatavuuden turvaaminen tuleville sukupolville. Luonnonvarojen sijainnin ja hyödyntämismahdollisuuksien huomioiminen.

Pohjavesialueiden huomioiminen tarkemmassa suunnittelussa toteutuu muun alueidenkäytön suunnittelun sääntelyn ja lainsäädännön kautta. Alueella sijaitsevaa pohjavesialuetta ei ole merkitty yleiskaavaan.

Yleiskaava-alueella pyritään massatasapainoon rakentamisessa käytettävien ja syntyvien kivennäismateriaalien sekä pintamaiden osalta. Pyrkimyksenä on, että alueelta ei tarvitse kuljettaa ylijäämämaita pois ja toisaalta alueelle ei tarvitse tuoda rakentamisessa tarvittavia kiviainesjakeita muualta. Massatasapainon ja kiviaineshuollon osalta omavaraisuuden saavuttaminen edellyttää riittävien maa-ainesten käsittely- ja välivarastointialueiden sekä kiviaineksen ottoalueiden osoittamista alueelta jatkosuunnittelun yhteydessä. Yleiskaavassa on esitetty kolme vaihtoehtoista sijoituspaikkaa puhtaiden ylijäämämaiden loppusijoitukselle, sekä massojen käsittelylle ja välivarastoinnille.

Edistetään vesien hyvän tilan saavuttamista ja ylläpitämistä

Kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallinnan yleissuunnitelma. Tavoitteena on edistää luonnonmukaista hulevesien käsittelyä alueella ja vähentää näin vesistökuormia.

Valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen säilyminen. Viranomaisten laatimien valtakunnallisten inventointien ottaminen huomioon.

Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ovat osoitettu kaavassa. Kaavamääräyksissä on lisäksi huomioitu muinaismuistolain suojaamat sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet.

Ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävien ja yhtenäisten luonnonalueiden huomioiminen. Aluekokonaisuuksien tarpeettoman pirstomisen välttäminen.

Alueelle sijoittuvat luonnonsuojelualueet ja muut ekologisen verkoston kannalta merkittävät alueet ovat huomioitu kaavaratkaisuissa ja viherverkoston rakenteessa. Kaavassa on jätetty yhtenäisiä luonnonalueita kaupunkirakenteen ulkopuolelle.

Seudullisten virkistysalueiden muodostumisen edellytysten luominen erityisesti Etelä-Suomessa ja suurilla kaupunkiseuduilla.

Seudulliset virkistysalueet rannikolta Sipoonkorpeen ovat yhteydessä toisiinsa. Rannikon suuntainen rantareitti mahdollistaa seudullisen virkistysyhteyden jatkumisen lännestä itään.

Matkailualueiden eheyttäminen. Riittävien alueiden osoittaminen matkailun kehittämiselle. Rantaan tukeutuvan loma-asumisen suunnittelu niin, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.

Granön n. 236 ha kokoinen saari on yleiskaava osoitettu virkistys, matkailu- ja vapaa-ajan alueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa mm. loma-asutusta, majoituspalveluja, leirintäalueita, ryhmäpuutarhoja sekä muita matkailua ja lomailua palvelevia toimintoja.

Pohja- ja pintavesien suojelutarpeen ja käyttötarpeen huomioiminen.

Fazerilan pohjavesialue on merkitty yleiskaavakarttaan.

Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön eikä hyviä ja laajoja metsätalousalueita pirstoa muulla maankäytöllä.

Östersundomin yleiskaavassa on osoitettu rakentamista sekä pelto- että metsätalousalueille. Erityisenä perusteena tälle on pääkaupunkiseudun tasapainoisen kasvun mahdollistaminen uutena kasvukäytävänä idän suuntaan.

4. Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto

Liikennejärjestelmien kehittäminen eri liikennemuodot käsittävinä kokonaisuuksina, jotka palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Yleiskaava tarjoaa alueen eri liikennemuodoille edellytykset yhdistyä seudulliseen, valtakunnalliseen ja kansainväliseen liikenneverkkoon.

Henkilöautotarpeen vähentäminen, ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen edistäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen.

Kaava keskusta-alueineen tarjoaa peruspalveluja jo kävelyetäisyydellä. Kaava raideyhteyksineen ja rakenteen tiiveyksineen edistää joukkoliikenteen käyttöä ja vähentää henkilöauton käyttötarvetta.

Turvallisuutta edistävät liikennejärjestelyt ovat yksi jatkosuunnittelun keskeisistä lähtökohdista.

Ensisijaisesti olemassa olevien pääliikenneyhteyksien ja -verkostojen kehittäminen.

Kaava hyödyntää olemassa olevat seudulliset, valtakunnalliset ja kansainväliset väylät, Porvoonväylän ja kehä III:n sekä Uuden Porvoontien. Joukkoliikenteen liikkumismuoto-osuuden kasvattaminen ja ruuhkautumisen välttäminen vaativat kaavassa esitettyjä raideyhteyksiä.

Energiahuollon valtakunnallisten tarpeiden turvaaminen ja uusiutuvien energialähteiden hyödyntämismahdollisuuksien edistäminen.

Kaavassa on huomioitu valtakunnalliset voimajohdot. Kaavassa on varattu yhdyskuntateknisen huollon alueita, jotka on osoitettu Landbon ja Norrbergetin eteläpuolisten alueiden osalta aurinkovoimalakäyttöön. Kaavassa on aluevarauksia uusiutuvia energialähteitä hyödyntäville voimaloille.

Vantaan Långmossebergeniin Kehä III:n ja Porvoonväylän risteykseen valmistuva kaukolämpöä ja sähköä tuottava jätevoimala otetaan käyttöön syksyllä 2014. Kaava-alueen lämpöenergian saannin turvaamiseksi varataan lisäksi noin 10 hehtaarin yhdyskuntateknisten toimintojen aluevaraus Puroniityntien molemmin puolin Porvoonväylän eteläpuolella. Aluevaraukset mahdollistavat uusiutuvaan polttoaineeseen perustuvan paikallisen energiantuotannon.

Valtakunnallisesti merkittävät radat, maantiet, satamat ja lentoasemat sekä rajanylityspaikat; turvaaminen kehittämismahdollisuuksineen.

Alueelle sijoittuu kaksi valtakunnallisesti merkittävää päätietä Porvoonväylä (vt 7) ja Kehä III, jotka ovat samalla osa kansainvälistä E 18 yhteyttä. Östersundomin maankäyttö hyödyntää näitä ja kytkeytyy teihin eritasoliittymin. Kaavassa esitetty kehä III:n varteen sijoittuva Jokeri III-raideyhteys kytkee Helsinki-Vantaan ja Vuosaaren sataman raideyhteyksin toisiinsa.

Mahdollisuudet toteuttaa moottoriväylä välillä Helsinki–Vaalimaa ja uudet rautatieyhteydet Helsingistä Turun ja Pietarin suuntiin.

Yleiskaava ei estä mainittujen liikennehankkeiden toteuttamista.

Matka- ja kuljetusketjujen toimivuuden edistäminen. Julkisen liikenteen sekä eri liikennemuotojen yhteistyön kehittämisen edellytysten turvaaminen.

Yleiskaava tarjoaa alueen eri liikennemuodoille edellytykset yhdistyä seudulliseen, valtakunnalliseen ja kansainväliseen liikenneverkkoon. Kaava-alueen kattava liikenneverkko edistää matka- ja kuljetusketjujen toimivuutta. Kaavan rakentamisalueiden tiiveys luo edellytyksiä joukkoliikenteen järjestämiselle osana alueen liikennejärjestelmää.

Varautuminen uusiutuvia ja jäteperäisiä polttoaineita käyttävien energialaitosten ja niiden logististen ratkaisujen aluetarpeisiin osana alueen energia- ja jätehuoltoa.

Yleiskaavassa on varattu alueita aurinkoenergian tuotantoon. Kaavassa on aluevarauksia uusiutuvia energialähteitä hyödyntäville voimaloille. Kaava-alueella on varauduttu myös pienten paikallisten, uusiutuvaa energiaa käyttävien lämpökeskusten sijoittumiseen.

5. Helsingin seudun erityiskysymykset

Helsingin seudun kehittäminen kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle..

Kaava vahvistaa osaltaan Helsinkiä valtakunnallisena keskuksena merkittävällä asunto- ja työpaikkarakentamisen varannon lisäämisellä. Kehä III:n varren työpaikka-alueen vahvistamisella Helsinki-Vantaan ja Vuosaaren sataman välillä on myös kansainvälistä merkitystä.

Yleiskaava luo alueen sisälle toimivan sisäisen verkoston ja tarjoaa alueen eri liikennemuodoille edellytykset yhdistyä seudulliseen, valtakunnalliseen ja kansainväliseen liikenneverkkoon. Alueen luonnonympäristön virkistysarvot sekä kaupunkiympäristön laadulliset tavoitteet ja monipuolinen asumistyyppijakauma yhdessä palvelutason kanssa luovat edellytyksiä hyvälle elinympäristölle.

Joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuva ja eheytyvä yhdyskuntarakenne. Joukkoliikennettä tukeva alueiden mitoitus. Seudun keskusten vahvistaminen asunto- työpaikka- ja palvelukeskuksina.

Östersundomin alue tasapainottaa Helsingin seudun aluerakennetta ja kytkeytyy Helsingin olemassa olevaan ja tulevaan raideverkkoon. Kaavassa on osoitettu metron jatkaminen Mellunkylästä alueelle, samoin pikaraitiotieyhteydet, Jokeri I:n jatke Itäkeskuksesta alueelle ja Jokeri III:n jatke kehä III:n kehittämiskäytävää pitkin. Valtaosa asutuksesta sijoittuu mainittujen raideyhteyksien varrelle.

Tonttimaan riittävyyden varmistaminen riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi.

Kaavan asukasarvio tarkoittaa noin 70000 asukkaan sijoittumista alueelle. Yleiskaava lisää merkittävästi Helsingin seudun asunto- ja työpaikkatonttien tarjontaa.

Merkittävän rakentamisen sijoittaminen joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Joukkoliikenteen toimintaedellytysten ja hyödyntämismahdollisuuksien parantaminen.

Yleiskaava osoittaa asumista ja työpaikka-alueita valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittävien liikenneyhteyksien vaikutuspiiriin. Yleiskaava-alueen liikenneverkossa korostuvat etupäässä raideliikenteeseen perustuva joukkoliikenne, kävely ja pyöräily henkilöautoiluun verrattuna. Selvimmin kävelypainotteista ympäristöä yleiskaavan alueista syntyy tiiveimmille, keskustamaisille alueille metroasemien ja merkittävimpien katujen varrelle. Näiden yhteyteen sijoittuu valtaosa kaavan kokonaisväestömäärästä.

Olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallisen hajarakentamisen ehkäiseminen.

Östersundomin yleiskaavan alue liittyy Helsingin seudun olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja jatkaa sitä uutta kasvukäytävää pitkin idän suuntaan. Östersundomin nykyinen harva ja hajanainen taajamarakenne tulee olennaisesti täydentymään ja monipuolistumaan tulevaisuudessa.

Uusien alueiden käyttöönoton ja olemassa olevien huomattavan täydennysrakentamisen ajoittaminen joukkoliikenteeseen tukeutuen.

Kaavassa on esitetty tarkasteluja toteutuksen vaiheistuksesta, jonka perusteella on mahdollista osoittaa useampia toteuttamispolkuja joukkoliikenneratkaisuineen. Ensimmäisessä vaiheessa on mahdollista tukeutua busseihin, jolloin korostuu olevan yhdyskuntarakenteen merkitys. Bussiin tukeutuminen mahdollistaa vain hyvin pienimuotoista rakentamista. Metron toteuttaminen on ajateltu lähtökohtaisesti yksivaiheisena, mikä mahdollistaisi rakentamisen - kunnallisteknisten verkostojen niin salliessa - koko alueella. Metron rakentaminen on mahdollista myös vaiheistaa, jolloin rakentaminen painottuisi alussa länsiosiin aluetta.

Helsingin seudun liikennejärjestelmän kehittäminen koko seudun kattavan liikennejärjestelmäsuunnitelman avulla siten, että se hillitsee ilmastonmuutosta sekä tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja riittävän asuntotuotannon järjestämistä.

Uudet pikaraitiotieyhteydet sekä metron jatkaminen Mellunkylästä itään liittävät Östersundomin osaksi pääkaupunkiseudun laajempaa raideliikenteen verkostoa. Toimiva joukkoliikennejärjestelmä vähentää osaltaan liikenteen hiilidioksidipäästöjä, millä on ilmastonmuutosta hillitsevä vaikutus. Kyseisten joukkoliikennemuotojen kulkumuoto-osuuden tulee tavoitteellisesti olla korkea.

Uudet raideliikenteen yhteydet mahdollistavat Helsingin seudun aluerakenteen laajentumisen idän suuntaan Östersundomin alueelle. Yleiskaava lisää merkittävästi Helsingin seudun asunto- ja työpaikkatonttien tarjontaa.

Metroverkoston laajentumisen länteen ja itään turvaaminen. Raideliikenteen laajentamiseen varautuminen yhdyskuntarakentamisen ja asuntotuotannon edellyttäessä. Helsinki-Vantaan lentoaseman kytkeminen osaksi raideliikenneverkostoa.

Kaavassa on osoitettu metron itäinen jatke Mellunkylästä alueelle. Jokeri I:n jatke Itäkeskuksesta alueelle tukee alueen asuntotuotantoa. Jokeri III:n jatke raideyhteytenä kehä III:n kehittämiskäytävää pitkin kytkee Helsinki-Vantaan lentoasemaa Vuosaaren satamaan ja kehä III:n itäisimmän jakson työpaikka-alueille. Kaavassa osoitetut raideyhteydet laajentavat Helsingin raideliikennettä ja täydentävät sitä verkkomaiseksi kokonaisuudeksi.

Raideliikenneverkoston laajentamisessa huomioitava ympäröivä maankäyttö ja lähiympäristö, erityisesti asutus, arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet sekä maiseman erityispiirteet.

Metro- ja pikaraitiotieverkon laajentamisessa on huomioitu Östersundomin nykyiset asuinalueet sekä arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet. Raidelinjaukset on pyritty järjestämään metron osalta pääosin maanalaisina ja pikaraitioteiden osalta katuverkkoa seuraavina ratkaisuina niin, että niillä on mahdollisimman rajoitetut vaikutukset maiseman erityispiirteisiin.

Ylikunnalliseen virkistyskäyttöön soveltuvien, riittävän laajojen ja vetovoimaisten alueiden turvaaminen sekä viheralueverkoston jatkuvuus.

Alue rajoittuu pohjoisessa Sipoonkor-

peen. Sipoonkorpi on seudullista merkitystä omaava, Nuuksion itäisenä rakenteellisena vastaparina Helsingin aluerakenteeseen kuuluva, laaja, yhtenäinen metsäalue. Kaavassa on osoitettu lisäksi viheryhteydet Sipoonkorvesta eteläisille osille sijoittuvalle Natura-alueelle ja merenrannikolle.

Yhteenveto

Yleiskaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. On kuitenkin todettava, että kaava-alueella tavoitteet mm. Helsingin seudun asunto- ja työpaikkarakentamisesta sekä raideliikenteeseen tukeutuvasta yhdyskuntarakenteesta ovat osin ristiriidassa luonnon kannalta arvokkaiden alueiden monimuotoisuuden säilyttämisen kanssa. Kaavaratkaisu voi aiheuttaa merkittävää haittaa tietyille Natura 2000 -alueella suojelluille lintulajeille. Keskenään ristiriitaiset tavoitteet on pyritty sovittamaan yhteen siinä määrin, kuin se on kaavan ja kaavalle asetettujen tavoitteiden puitteissa mahdollista.

10.2 Suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa yleiskaavaa. MRL 48 §:n mukaan kuntien yhteinen yleiskaava voidaan perustellusta syystä laatia sisällöltään maakuntakaavan ohjevaikutuksesta poikkeavaksi. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että yhteinen yleiskaava sopeutuu maakuntakaavan kokonaisuuteen ja otettava soveltuvin osin huomioon, mitä 28 §:ssä säädetään maakuntakaavan sisältövaatimuksista.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 20.3.2013 ja on parhaillaan ympäristöministeriössä vahvistettavana. Päättäessään kaavasta maakuntavaltuusto jätti hyväksymättä Östersundomin taajamatoimintojen alueen Sipoonjokeen asti. Alueen suunnittelu jatkuu, ja maakuntakaavaa Östersundomin alueelle laaditaan rinnan yleiskaavan kanssa. Hyväksymättä jätetty, kuntien yhteistä yleiskaavaa laajempi vyöhyke on määritelty yhdeksi metropolimaakunnan tärkeimmistä uusista kasvualueista. Maakuntakaavan jatkovalmistelu etenee toisen vaihemaakuntakaavan nähtävillä olleen ehdotuksen pohjalta. Uudenmaan liiton taholta on todettu, että ehdotus tulee tarkentumaan ja muuttumaan siinä määrin, että muutokset edellyttävät ehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

Östersundomin yleiskaavaa on suunniteltu vuorovaikutuksessa Uudenmaan liiton kanssa, ja yleiskaavaratkaisu on sovitettu maakuntakaavakokonaisuuteen. Seuraavassa on tarkemmin tarkasteltu yleiskaavaehdotuksen ja nähtävillä olleen ja Östersundomin osalta hyväksymättä jätetyn maakuntakaavaehdotuksen suhdetta. Tarkastelussa on keskitytty rakenteellisiin piirteisiin ja kaavojen eroavaisuuksiin. Merkillepantavaa on maakuntakaavan rooli yleispiirteisenä suunnitelmana sekä kaavojen erilainen aikajänne: maakuntakaavaehdotuksen tavoitevuosi on 2035 ja Östersundomin yleiskaava kuvaa tavoitetilaa vuonna 2050.

10.2.1 Aluerakenne

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotusvaiheessa on osoitettu Helsingin seudun aluerakennetta idän suuntaan täydentävä ns. viides sormi. Östersundom on ensimmäinen jakso kyseistä Porvooseen suuntautuvaa kasvukäytävää. Maakuntakaava-aineistossa Östersundom-Sibbesborg-jakso on esitet-

ty metropolin ydinalueena, pääradan ja rantaradan ohella metropolinydinalueen sormimaisena ulokkeena - raideliikenteeseen tukeutuvana uutena taajama-alueena.

Maakuntakuntakaava-aineiston pohjalta voidaan puhua Porvooseen suuntautuvasta kasvukäytävästä jopa kolmantena sormena pohjoisen pääradan ja läntisen rantaradan suuntien ohella. Tämä antaa lähtökohdan Östersundomin kehittämiselle.

10.2.2 Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue

Östersundomin yleiskaava-alueen taajama-alue on maakuntakaavaehdotuksessa osoitettu pääosin raideliikenteeseen tukeutuvan taajama-alueen merkinnällä. Suunnittelumääräyksellä velvoitetaan kytkemään alueen maankäytön, uuden raideliikenneyhteyden ja aseman suunnittelu toisiinsa sekä edelleen kytkemään toteuttaminen uuden raideyhteyden ja aseman sitovaan toteuttamispäätökseen. Maakuntakaavaehdotuksen taajamatoimintojen alueet muodostavat noin neljä kilometriä leveän, Porvoonväylään, Uuteen Porvoontiehen ja suunniteltuun raideyhteyteen tukeutuvan kasvuvyöhykkeen. Sitä halkovat itä-länsisuunnassa liikenneyhteydet ja pohjois-eteläsuunnassa viheryhteydet.

Östersundomin yleiskaavan rakentamis- ja vihrealueet alueet noudattavat rajauksiltaan maakuntakaavaehdotuksen taajamatoimintojen aluemerkintää. Taajama-alueiden toteuttaminen on sidottu kaavamääräyksellä raideliikenteen toteuttamiseen.

10.2.3 Keskusverkko

Maakuntakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu yksi keskus merkinnällä pääkaupunkiseudun aluekeskus (Östersundom), mikä vastaa silloista yleiskaavaluonnosta. Yleiskaavaehdotuksessa seudullisesti merkittäväksi keskustatoimintojen alueeksi on määrätty Sakarinmäki. Muut keskukset ovat merkitykseltään paikallisia.

Maakuntakaavaehdotuksessa on osoitettu taajamatoimintojen alueelle viisi ”tiivistettävä taajamatoimintojen aluetta”. Näiden sijainti vastaa yleiskaavaan merkittyä metroasemien ympäristön tiiviimpää rakennetta. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan ”Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena”. Yleiskaavaehdotus toteuttaa maakuntakaavaehdotusta tältä osin.

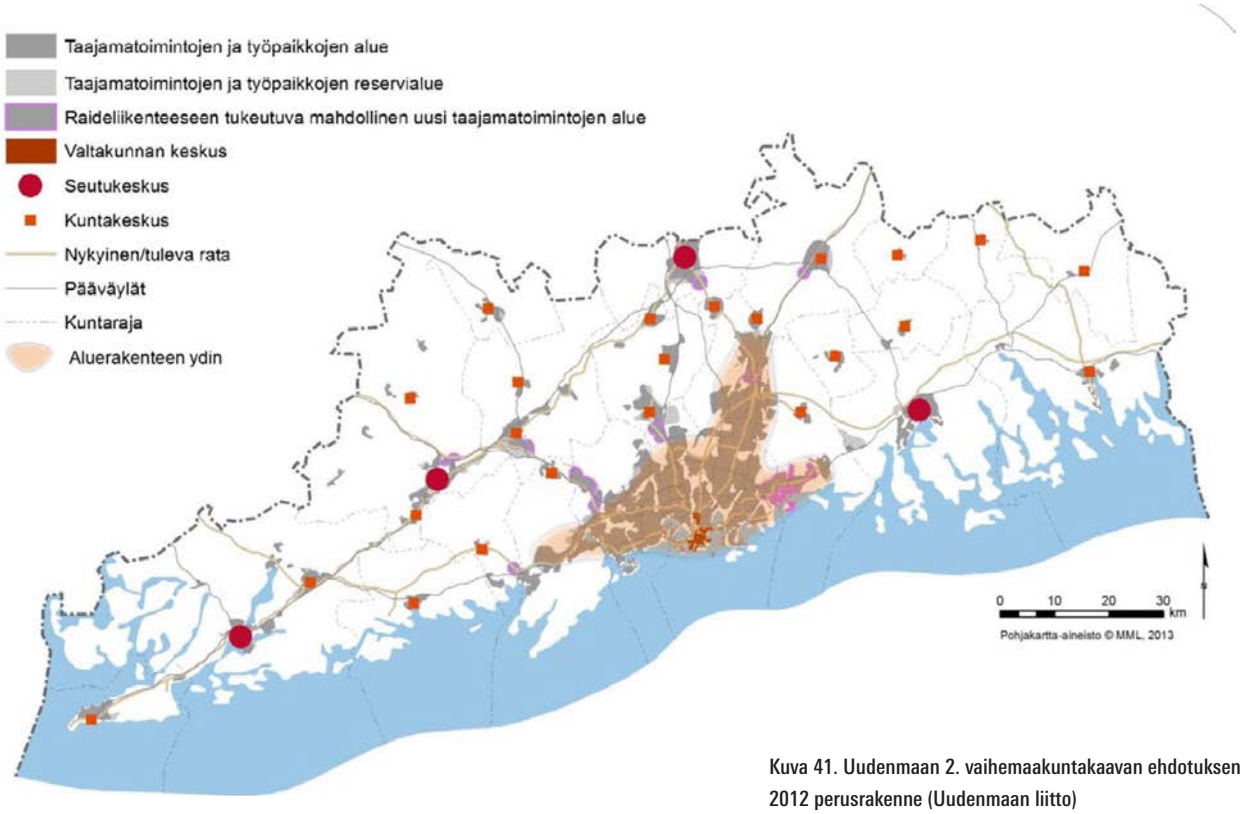
Vaikka maakuntakaavaehdotus ei sinänsä osoita samanlaista keskusverkkoa, tiivistettävä taajamatoimintojen aluemerkintä sekä vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä Sakarinmäessä ovat samansuuntaisia yleiskaavan keskusverkon kanssa. Maakuntakaavaehdotus ei tunnista kehä III:n ja itäväylän liittymän kehittämispotentiaalia Länsisalmessa siinä laajuudessa, kuin se on yleiskaavassa tuotu esiin.

10.2.4 Viherrakenne

Maakuntakaavaehdotukseen on merkitty suojelu- ja Natura 2000-alueet sekä taajamatoimintojen aluetta jakavat viheryhteystarvemerkinnät, joilla on osoitettu virkistysalueverkoston ja ekologisen verkoston viheryhteydet ja -alueet. Yleiskaavassa Sipoonkorpea ja rannikon Natura 2000 -alueita yhdistävät maakuntakaavaehdotuksen viheryhteystarpeet on osoitettu vaihtelevan levyisinä viheralueina sekä liikenneväylien kohdalla viheryli- tai alikulkumerkinnöillä. Vuosaaresta Majvikiin ulottuvaa viheryhteystarvetta vastaa yleiskaavassa ”seudullinen rantaraitti” -merkintä. Rakenteellisesti kaavojen viherrakenne on yhteneväinen ottaen huomioon maakuntakaavan yleispiirteisyys.

10.2.5 Rannat

Maakuntakaavaehdotuksen taajamatoimintojen suunnittelumääräyksessä velvoitetaan rakentamattomien rantojen osoittamiseen virkistyskäyttöön: ” Rakentamattomat rannat on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varattava yleiseen virkistykseen, jollei erityinen tarve edellytä alueen osoittamista muuhun käyttöön.” Yleiskaavan tavoitteena on ollut rannan avaaminen nykyistä enem-



Kuva 41. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksen 2012 perusrakenne (Uudenmaan liitto)

män julkiseen käyttöön. Yleiskaavaehdotuksessa on rannoille osoitettu erilaisia virkistyskäytön mahdollistavia alueita - myös yleiskaavan rakentamisalueet mahdollistavat virkistysalueiden sijoittumisen rannoille. Yleiskaavassa on kuitenkin merkintöjä, määräyksiä ja suosituksia, joilla virkistyskäyttö pyritään ohjaamaan pois rannikon Natura 2000 -alueilta. Yleiskaavan "seudullinen rantaraitti" -merkintä toteuttaa osaltaan maakuntakaavan rantavirkistystavoitetta.

10.2.6 Raiteet ja tiestö

Maakuntakaavaehdotuksessa on osoitettu yleiskaava-alueen läpi Mellunmäestä Söderkullaan ulottuva seutuliikenteen rata (metro), sekä olevat pääväylät: moottoriväylät Kehä III ja Porvoonväylä sekä seututie Uusi Porvoontie. Lisäksi on osoitettu Vuosaaren rata ja sen liikennetunneli. Maakuntakaavaehdotuksessa on osoitettu kehittämisperiaatemerkinnällä pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli, jonka tarkempi reitti ja liikenneväline määrittyvät yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kehä III:n tuntumassa yhteysväli on merkitty Vantaan yleiskaavaan perustuen.

Yleiskaavaehdotus vastaa väylien merkintäperiaatteiltaan ja linjauksiltaan maakuntakaavaehdotusta. Uusi Porvoontie tai sen suuntainen katu on yleiskaavaehdotuksessa osoitettu pääkatuna. Eritasoliittymiä yleiskaavaehdotuksessa on useampia kuin maakuntakaavaehdotuksessa. Yleiskaavaehdotuksen uusi eritasoliittymä Gumbölessä on Östersundomin keskuksen ja Norrbergetin elinkeinotoiminnan alueen kehittymiselle erittäin tärkeä. Yleiskaavaehdotuksessa on tulkittu ja tarkennettu pääkaupunkiseudun poikittaisen joukkoliikenteen yhteysvälimerkintää ohjeellinen raidelinjamerkinnällä, joka on ulotettu Vuosaaren satama-aluetta kohti.

10.2.7 Kauppa

Maakuntakaava ohjaa seudullisesti merkittävän kaupan sijoittumista. Maakuntakaavan keskusta-alueiden ja seudullisen vähittäiskaupan suuryksikkösijaintien ulkopuolelle saa maakuntakaavaehdotuksen mukaan sijoittaa vain paikallista (merkitykseltään ei-seudullisia) vähittäiskauppaa ja paikallisia vähittäiskaupan suuryksikköjä. Maakuntakaavaehdotuksessa seudullisen vähittäiskaupan koon alaraja on määritelty kaupan laadusta, toimialasta ja kunnasta riippuen erilaiseksi:

- tilaa vaativa kauppa (= vähittäiskauppa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle) Helsingissä ja Vantaalla 30 000, Sipoossa 10 000 k-m2
- muu erikoistavarakauppa Helsingissä ja Vantaalla 10 000, Sipoossa 5000 k-m2
- päivittäistavarakauppa Helsingissä ja Vantaalla 5000, Sipoossa 2000 k-m2

Seudullisuuden alarajat ovat suuntaa antavia, mikä on huomioitu suunnittelumääräyksessä "ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta"

Maakuntakaavaehdotuksessa on nykyisen Östersundomin - Landbon liittymän tuntumaan osoitettu keskustatoimintojen ulkopuolinen merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, jota kehitetään paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan keskittymänä. Kyseisen suuryksikön enimmäiskooksi on maakuntakaavaehdotuksessa määritelty 100 000 k-m2 eikä yksikköön voida sijoittaa seudullisesti merkittävää päivittäistavarakaupan suuryksikköä (eli yli 5000 k-m2). Suuryksikön sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa kaavoituksessa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa toteuttaa ennen ympäröivien taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden toteuttamista. Lisäksi maakuntakaavassa on annettu suunnittelumääräyksiä palveluiden saavutettavuudesta joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä, asiointimatkojen kohtuullisuudesta sekä liikennehaittojen minimoimisesta.

Yleiskaavan kaupan ohjausta koskevat merkinnät määräykset vastaavat periaatteiltaan maakuntakaavaehdotusta. Yleiskaava toteuttaa vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia vaatimuksia:

- suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen,
- alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä sekä
- suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

10.2.8 Yhteenveto yleiskaavan suhteesta maakuntakaavaan

Maakuntakaavaehdotuksen ja yleiskaavaehdotuksen välillä ei ole erityisiä ristiriitoja. Aluevarauksiltaan yleiskaavaehdotus poikkeaa vähäalaisesti maakuntakaavaehdotuksesta, ja pieniä eroavaisuuksia on myös viheryhteyksissä ja eritasoliittymissä. Eroavaisuudet selittyvät erityisesti maakuntakaavan yleispiirteisyydellä. Maakuntakaavaa voi toteuttaa monella tavalla. Mahdollisille poikkeamille voidaan esittää perustellut syyt MRL 48§ mukaisesti. Yleiskaavaehdotus ei ole ristiriidassa maakuntakaavan ratkaisun ja ympäröivän maakuntakaavan kanssa.

11 Liitteet ja muu aineisto

11.1 Yleiskaavaselostuksen liitteet

1. Sijaintikartta
2. Ilmakuva
3. Yleiskaavaehdotus, yleiskaavamerkinnät ja -määräykset
4. Havainnekuva
5. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet ja kohteet
6. Kulttuuriympäristön suojelu- ja arvokohteet
7. Viherrakennekartta
8. Sopimus Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatimiseksi
9. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
10. Viranomaisneuvottelu 13.12.2010, muistio

11.2 Yleiskaava-aineistoon kuuluvat erilliset raportit

- Teknistaloudellinen selvitys, Östersundomin yhteinen yleiskaava
- Vaikutusten arviointi / ehdotusvaihe, Östersundomin yhteinen yleiskaava
- Luontovaikutusten arviointi, Sito Oy, 10.10.2014.
- Arvio Östersundomin yleiskaavan suunnitellun maankäytön vaikutuksista Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura-alueeseen sekä Sipoonkorven Natura-alueeseen, Sito Oy, 10.10.2014.
- Pientalokaupunki
- Vuorovaikutus yleiskaavaehdotuksen valmistelun aikana

11.3 Yleiskaavan valmistelun aikainen aineisto

Maankäyttö, rakennettu ympäristö ja historia

- Luonnosvaihtoehtojen arviointi ja vertailu - Osa I: Kaavaluonnosta edeltäneet vaihtoehdot, 28.3.2012.
- Luonnosvaihtoehtojen arviointi ja vertailu - Osa II: Kaavaluonnosvaihtoehdot, 28.3.2012.
- Vuorovaikutusraportti - Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja yleiskaavaluonnosta koskevat mielipiteet ja kannanotot sekä niihin annetut vastineet, 26.3.2012.
- Pienyritysten toimintamahdollisuuksien tukeminen Östersundomin kaavoituksessa. Kaupunkitutkimus TA Oy, 29.2.2012.
- Yleiskaavaluonnoksen selostus, 21.4.2011.
- Yleiskaavaluonnos kaavakartta, 21.4.2011.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 21.4.2011.
- Östersundomin kaupunkipientalot. Luonnos. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2011.
- Östersundomin osayleiskaavan leikekirja. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2011.
- Majvikin maankäyttösuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, 2011.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

– Östersundomin rakennemallit. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2010.
– Östersundom ja kauppa. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2010.
– Östersundomin yhteinen yleiskaava. Sipoon Majvikin ja Granön suunnitteluperiaatteet. Sipoo, 2010.
– Omavaraisuus maankäytön suunnittelun tavoitteena, esimerkkialueena Granön saari Sipoossa. Eveliina Harsia, diplomityö, 2010.
– Helsinki-Porvoo-kehyssuunnitelma. Helsinki, Porvoo, Sipoo, Vantaa, 2009.
– Helsinki-Porvoo-kehyssuunnitelma - Liikennejärjestelmäselvitys. Strafica Oy, 2009.
– Lounais-Sipoosta Helsinkiä - Maaseudusta kaupunkia. Sosiokulttuurinen selvitys liitosalueesta. WSP Finland Oy, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston julkaisuja 2009:1.
– Liitosalueen rakennettu kulttuuriympäristö. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2008:3.

Liikenne

– Östersundomin vesiliikenneselvitys ja vesiliikenteen vaikutusten arviointi. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 16.5.2014.
– Itämetron linjaus Majvikissa – Fallbäckenin vaikutukset linjaukseen. WSP Finland Oy, 25.6.2013.
– Östersundomin alueen pysäköinnin suunnitteluperiaatteet. Trafix Oy, 27.3.2013.
– Östersundomin metro – Metroyhteyden teknisen ja yhdyskuntarakenteellisen näkökulman integrointi. Aalto-yliopiston Insinööritieteiden korkeakoulu, rakennustekniikan laitos. Johanna Kesälä, diplomityö, 11.3.2013.
– Östersundomin liikennejärjestelmävertailu. Strafica Oy, 31.1.2012.
– Östersundomin yleiskaavan tie- ja pääkatuverkkoselvitys. Strafica Oy, 2011.
– Östersundomin alueen liikenteen nykytilaselvitys. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2011.
– Östersundomin yleiskaava-alueen joukkoliikenneselvitys. Luonnos. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2011.
– Östersundomin raidevaihtoehtojen vertailu. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2011.
– Majvikin metron esiselvitys. Sito Oy, 2011.
– Östersundomin metron ja pikaraitiotien esiselvitykset. Tiivistelmä. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2010.
– Itämetron esiselvitys. Sito Oy, Arkkitehtitoimisto HKP Oy, Strafica Oy & FCG Planeco Oy, 2010.
– Östersundomin pikaraitiotien esiselvitys. WSP Finland Oy, 2010.
– Östersundomin katuliikennefilosofia osa 1 (ÖLF 1). Kalle Toiskallio, Lectus Oy, 2010.

Yhdyskuntatekninen huolto ja yhdyskuntatalous

– Östersundomin yleiskaavan yhteiskuntataloudelliset vaikutukset, Deloitte Oy, 2014.
– Östersundomin metron rakennettavuus- ja kustannustarkastelu, Sito Oy, 10.9.2014.
– Östersundomin yleiskaava-alueen hulevesien hallinnan yleissuunnitelma. FCG Finnish Consulting Group OY, 13.2.2012.
– Östersundomin yleiskaavaluonnos – Katsaus kaavatalouteen. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä, 9.2.2012.
– Vuosaari-Östersundom-yhteiskäyttötunneli – Kalliorakentamisen esisuunnitelma. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 8.2.2012.
– Östersundomin osayleiskaava-alueen vesihuollon yleisjärjestelmäselvityksen päivitys. Ramboll, 2012.
– Massojenhallintaohjelma, Sito Oy, 2012.

- Östersundomin Karhusaaren pohjoisrannan ja Korsnäsin rakennettavuusselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2012.
- Krapuojan suistoalueen haitta-aine- ja kaivumaiden sijoituspaikkaselvitys. FCG Finnish Consulting Group OY, 2012.
- Aurinkovoimala Helsingin kaupungin Östersundomiin - Esiselvitys. Eriksson Arkkitehdit Oy, 2012.
- Östersundomin yhteinen yleiskaava. Teknistaloudellinen selvitys. Luonnos. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosasto, teknistaloudellinen toimisto, 2011.
- Maaperän rakennettavuusselvitys. Hilkka Kallio & Ossi Ikävalko, GTK, Espoo, 28.11.2011.
- Östersundomin kallioresurssialueiden inventointi – Kallioresurssikartta. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 3.11.2011.
- Östersundomin lämmitysratkaisut. Pöyry Finland Oy, 2010.
- Östersundomin osayleiskaava-alueen vesihuollon yleisjärjestely - vaihtoehdot. Ramboll, 2010.
- Östersundomin osayleiskaava-alueen vesihuoltoverkoston kapasiteettiselvitys. Ramboll, 2010.
- Aurinkosähkön mahdollisuudet Östersundomissa. VTT, 2010.
- Östersundomin rakennemallien hiilijalanjäljen arviointi. Gaia Consulting Oy, 2010.

Maisema ja luonto

- Östersundomin yhteisen yleiskaavan luonnos: luontovaikutusten arviointi Sipoon kunnan alueella. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 19.3.2013.
- Östersundomin yleiskaavaluonnoksen Natura-arviointi. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 13.3.2013.
- Östersundom – Näkökulmia urbaanin ympäristön Natura-arviointiin sekä huomioita FCG:n laatimasta Östersundomin yleiskaavaan liittyvästä Natura–arvioinnista. Yrjö Haila & Pertti Ranta, 20.2.2013.
- Östersundomin yhteisen yleiskaavaan Natura-arviointi – Lausunto 18.2.2013. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy.
- Natura-arviointi – Väliraportti 2, kaava-vaihtoehtojen vertailu. FCG Finnish Consulting Group Oy, 7.2.2012.
- Sipoonkorpi ja Östersundom - suunnittelun lähtökohdat. luonnos. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2011.
- Alustavan luontoselvityksen täydennyt Sipoon Majvikin ja Granön osayleiskaava-alueelle. Tammelin, H., 2011.
- Hevostilaselvitys. Hevosten tulevaisuus Östersundomissa. Luonnos. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2011.
- Östersundomin osayleiskaavan kaupunkiekologinen ohjelma. Tampereen teknillinen yliopisto. Haila, Y., Joutsiniemi, A., Kervinen, M. & Lodenius, M. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2010.
- Östersundomin puroselvitys. Ramboll, 2010.
- Alustava luontoselvitys Sipoon Majvikin ja Granön osayleiskaava-alueelle, Tammelin, H., 2010.
- Rannikon laaksoista metsäylängölle - osayleiskaavatasoinen maisemaselvitys Östersundomin alueelta. FCG Planeko Oy. 2009. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2009:2.
- Liitosalueen eteläosan kasvillisuusselvitys. Heinonen, M. & Lammi, E. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2008.

Muu lähdeaineisto

Maankäyttö, rakennettu ympäristö ja historia

– Townhouse-rakentaminen Helsingissä. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2012.
– Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan rakennemallit 2035 - Kohti maakuntakaavan perusrakennetta, Uudenmaan liiton esitteet, 2010.
– From City to City-Region - City of Helsinki Strategic Spatial Plan. Douglas Gordon, Rikhard Manninen & Olavi Veltheim 2009. Helsinki City Planning Department publications 2009:8.
– Ekotehokkuuden arviointi ja lisääminen Helsingissä. Pekka Lahti, Jyri Nieminen, Markku Virtanen, VTT 2008. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2008:2.
– Kaupungista seutu ja seudusta kaupunki: Helsingin maankäytön kehityskuva. Timo Vuolanto, Rikhard Manninen, 2008. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2008:4.
– Vantaa, Länsisalmi, Gubbacka 2008. Kaivauskartat. Riikka Väisänen, 2008.
– Vantaan, Länsisalmen, Gubbackan arkeologiset tutkimukset vuonna 2008. Vantaan kaupunginmuseo. Andreas Koivisto, 2008.
– Kaupungista seutu ja seudusta kaupunki: taustaa, perusteluja ja analyyseja Helsingin maankäytön kehityskuvalle. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2007:1.
– Vantaan keskiaikaisten teiden inventointi vuonna 2007. Museovirasto/RHO. V.-P. Suhonen, 2007.
– Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama OY, Ympäristötoimisto Oy, 2006.
– Townhouse - Kytketty omatonttinen pientalo kaupungissa - Lähtökohtia ja tavoitteita. Rikhard Manninen ja Teemu Holopainen, 2006. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2006:8.
– Ensimmäiset maailmansodan aikaiset Vantaan Länsimäen linnoitukset. Inventointikertomus. Lagerstedt John, Vantaan kaupunki & Urban II Elävä kaupunki -hanke, 2003.
– Sipoon pitäjän historia. Vuoteen 1868. I osa. Arja Rantanen & Kuvaja Christer, 1994. Gummerus Kirjapaino Oy. ISBN 952- 90-5959-0, Jyväskylä, 1994.
– Rakennuskulttuuri Vantaalla - inventointi 1981. Kuntasuunnitteluviraston julkaisu C24:1981.

Liikenne

– Etelä-Sipoon liikennevisio, loppuraportti, 31.5.2011.
– Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma (HLJ 2011). Liikennejärjestelmäluonnos, 26.10.2010. HSL, 2010.
– Maankäyttö ja raideverkkoselvitys MARA. HSL, 2010.
– Liikenteen kehitys Helsingissä vuonna 2009. Irene Lilleberg, Tuija Hellman, 2010. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston selvityksiä 2010:1.
– Helsinki–Pietari-rautatieyhteyden kehittäminen. Esiselvitys ja vaikutusten arviointi Suomen osalta. Ratahallintokeskus, 2008.

Yhdyskuntatekninen huolto ja yhdyskuntatalous

– Auringonsäteilyolosuhteet Helsingin Östersundomissa, Ilmatieteen laitos, elokuu 2014.
– Jätevedenpuhdistamon sijoittaminen Östersundomin alueelle, Helsingin kiinteistövirasto, Geotekninen osasto, maaliskuu 2014.

– Uusimaa-ohjelma, visio ja strategia 2040, Strategiset valinnat 2014–2017, Uudenmaan liiton julkaisuja A27 -2013.
– Kaupan palveluverkkoselvitys 2035, Sipoon kunta, FCG Finnish Consulting group, 2010.
– Kaupan palveluverkko Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan rakennemalleissa, Uudenmaan liiton julkaisuja E 111 – 2010.
– Direktiivin 96/82/EY mukaiset laitokset Suomessa. TUKES, 30.8.2010.
– Kaupan palveluverkkoselvitys 2025, Sipoon kunta. FCG Finnish Consulting Group, 28.10.2010.
– Sipoon kunnan sivistysosaston palveluverkkosuunnitelma. Audiator-yhtiöt, 2010.
– Kaupan kaavoitus Helsingissä - osa II - Erikoiskauppa, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2009:9.
– Maaperän haitta-aineiden taustapitoisuudet sekä pitoisuudet puistoissa ja kerrostalojen pihoilla Helsingissä. Antti Salla, 2009. Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 3/2009.
– Jätevoimalan ympäristölupahakemus, tekninen kuvaus ja ympäristövaikutusselvitys. Pöyry, 15.5.2009. Vantaan Energia Oy, 2009.
– Jätevoimalahanke, Vantaan Långmossebergenin pohjavesiselvitykset. Pöyry, 12.5.2009. Vantaan Energia Oy, 2009.
– Vantaan energian Långmossebergenin jätevoimalan päästöjen leviämisselvitys. Birgitta Alaviippola & Sari Lappi, 11.5.2009. Ilmatieteenlaitos, 2009.
– Keskittävän aurinkolämmityksen mahdollisuudet kaukolämmön tuotannossa. Tutkimusraportti. Timo Kalema & Jari Rintamäki. TTY, Konstruktiotekniikan laitos, 2009.
– Jätevoimalan ympäristövaikutusten arviointiselostus. Pöyry, lokakuu 2007. YTV, 2007.
– Energian varastoinnin nykytila. VTT, Raili Alanen, Tiina Koljonen, Sirpa Hukari, Pekka Saari. VTT tiedotteita 2199, 2003.

Maisema ja luonto

– Länsisalmen Länsimetsän luontoselvitys. Jarmo Honkanen. Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus, 2011.
– Vuosaaren satamahankkeen kasvillisuudenseuranta 2010, Helsingin satama. Lauri Erävuori & Kukka Pohjanmies, 2011.
– Metsähallituksen selvitys Sipoonkorven kansallispuiston perustamisedellytyksistä, asianro 381/625/2010, Metsähallitus, 2010.
– Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt. Jere Salminen, Itä-Uudenmaanliitto, 2010.
– Vuosaaren satamahankkeen linnustonseuranta 2009. Rauno Yrjölä. Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 7/2010.
– MALU / Maakunnallisesti arvokkaat luontotyypit. Jyri Mikkola. Itä-Uudenmaan liitto, 28.1.2010.
– Vuosaaren satamahankkeen kasvillisuudenseuranta 2009, Helsingin satama. Lauri Erävuori, Kukka Pohjanmies, 2010.
– Vuosaaren satama, Ympäristömelun torjuntaselvitys. Tapio Lahti, Insinööritoimisto Akukon Oy. Helsinki 2/2010.
– Vuosaaren alueen yhteistarkkailu, vuosiraportti 2009, Helsingin satama. Emilia Pöyry & Tero Taipale, Ramboll Oy, 2010.
– Ekologiset käytävät Helsingin liitosalueella. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2009. Helsingin kaupungin ympäristökeskus, 2009.
– Sipoonkorven kävijätutkimus 2009, Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja, sarja B 126.
– Sipoonjoen valuma-alueen kosteikkojen ja luonnon monimuotoisuuden yleissuunnitelma. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy. Uudenmaan ympäristökeskus, 11.6.2009.
– Vuosaaren satamahankkeen linnustonseuranta 2008. Rauno Yrjölä. Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 6/2009.

– Vuosaaren satama, Ympäristömeluselvitys 2008. Insinööritoimisto Akukon Oy. Helsinki 3/2008.
– Vuosaaren satamahankkeen kasvillisuudenseuranta 2008, Helsingin satama. Lauri Erävuori & Kukka Pohjanmies, 2008.
– Lounais-Sipoon luontoselvitykset kesällä 2008: Päiväperhoset, sudenkorennot ja saukko. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, Helsingin kaupungin ympäristökeskus, 2008.
– Vantaa, Länsisalmi, Gubbacka 2008. Levintäkartat. Tuuli Heinonen, 2008.
– Kallioperän ja maaperän arvokkaat luontokohteet alueella, joka liitetään Helsinkiin 2009 Sipoosta ja Vantaalta. Antti Salla, 2008.
– Vuosaaren satamahankkeen linnustonseuranta 2007. Rauno Yrjölä. Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 9/2008.
– Vuosaaren satamahankkeen kasvillisuudenseuranta 2007, Helsingin satama. Lauri Erävuori & Kukka Pohjanmies, 2008.
– Östersundomin ruovikkoalueen yleissuunnitelma. Eeva Suikkari. Uudenmaan Ympäristökeskuksen raportteja 4/2007.
– Sipoonkorpi – luontoselvitys ja nykyinen virkistyskäyttö. Jarmo Honkanen, 2006.
– Kirjokertun, pikkulepinkäisen, ruisrääkän ja luhtahuitin habitaattikartoitus Mustavuorenlehdon ja Östersundomin lintuvesien alueella. Vuosaaren satamahanke. Lasse J. Laine & Yrjölä Rauno. Helsingin kaupungin ympäristökeskus, 2005.
– Vuosaaren satamahankkeen pohja- ja pintavesien seuranta 2004, Helsingin satama. Juha Salmelainen, 2005.
– Sipoonkorpityöryhmä II. Loppuraportti. Itä-Uudenmaan liitto. Julkaisu 82. Sipoonkorpityöryhmä, 2004.
– Vuosaaren sataman linnustonseuranta 2002, 2003, 2004, 2005, 2006. Rauno Yrjölä & Koivula Matti. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy ja Helsingin kaupungin ympäristökeskus, 2003.
– Ekologiset verkostot Itä-Uudenmaan alueella. Seija Väre. YS-konsultit, Itä-Uudenmaan liitto, 2002.
– Östersundomin lintuvesien linnusto ja suojelu. Pertti Koskimies. Helsingin kaupungin Ympäristökeskuksen julkaisu nro 16/98.
– Östersundomin lintuvesien käyttö- ja hoitosuunnitelma. Pertti Koskimies. Helsingin kaupungin Ympäristökeskuksen julkaisu nro 17/98.
– Vuosaaren kartta-alueen maaperä. Maaperäkartan selitykset. Karttalehti 2034 09. Geologian tutkimuskeskus. Maija Haavisto-Hyvärinen, Espoo 1998.
– Vantaan maisemarakenne ja maankäyttö, yleiskaavaosasto C16:93, Vantaan kaupunki, 1993.
– Luonnonsuojelu ja luonnon virkistyskäyttö Sipoonkorven alueelle. Sipoonkorpityöryhmän mietintö. Uudenmaan lääninhallituksen julkaisusarja 1993:7.
– Helsingin kaupungin Sipoossa omistamien saarten yleissuunnitelma. Helsingin kaupunki, Rakennusvirasto, Liikuntavirasto. Maisemasuunnittelu Fairhurst, 1990.
– Talosaaren ulkoilu- ja virkistysalueen suunnitelma, Urheilu- ja ulkoiluvirasto, Suunnittelukeskus oy, Helsingin kaupunki, 1988.

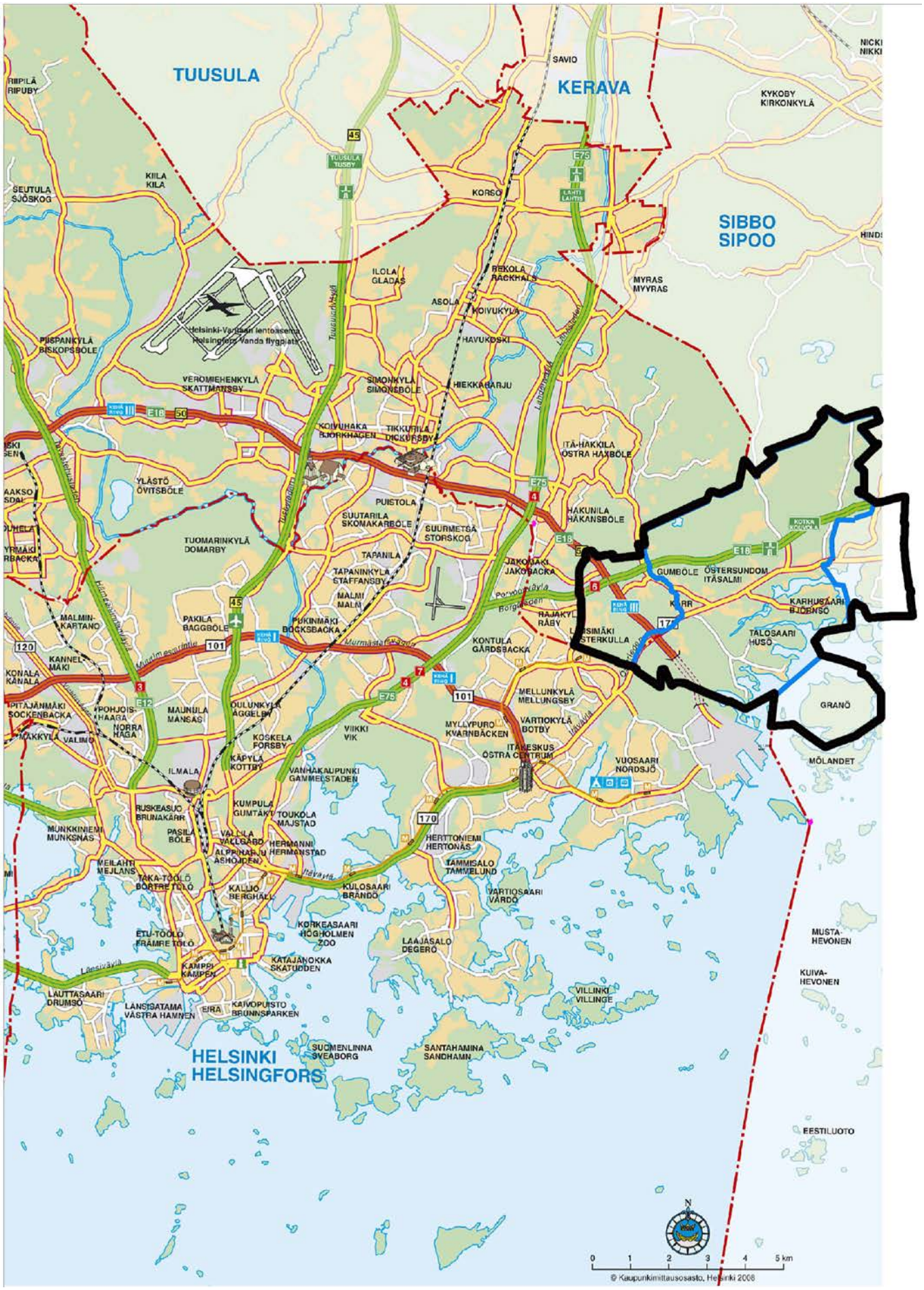
Vantaan yleiskaavan 2007 laadinnan yhteydessä tehdyt yleiskaava-aluetta koskevat selvitykset:

– Joukkoliikennemuotojen vertailu Vantaan poikittaisessa runkoliikenteessä, diplomityö, Tiina Sirniö, 2011.
– Kulttuurimaisemaselvitys – Teollinen rakennusperintö. Anne Mäkynen, 4.10.2006. Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelu, YK0004, C31:2006.
– Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979, Inventointiraportti. Amanda Eskola, 2006. Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelu, C28:2006, Kaupsu 17/2006.
– Vantaan keskiaikaisten kylätonttien inventointi vuonna 2005. V.-P. Suhonen. Museovirasto/RHO, 2005.
– Kulttuurimaisemaselvitys. Laura Muukka & Anne Mäkynen, 22.3.2005. Kaupunkisuunnittelu C7:2005; Kaupsu 4/2005.

- Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet, Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelu. Anna Ojala, 2005. Vantaan kaupunkisuunnittelu, YK0023. C20:2005; Kaupsu 11/2005.
- Teknisen huollon aluevaraukset. Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelu, YK0007 / 10.5.2004.
- Vantaan ratsastusreittien ja -keskusten tarveselvitys. Laura Muukka, 22.1.2004.
- Koirien koulutusalueet. Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, YK0013/ 7.1.2004.
- Luonnonsuojeluselvitys YK0019. Sinikka Rantalainen, 2004. Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelu, C15:2004 KSY 11/2004.
- Viheralueselvitys. Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelu. Anne Mäkynen, 2002. Vantaan kaupunkisuunnittelu, C27:2002, KSY19/2002.
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-79, Inventointiraportti. Amanda Eskola, 2002. Vantaan kaupunki C15:2002, Vantaan kaupunginmuseon (VKM) julkaisuja nro 12, KSY 9/2002.

Sipoon yleiskaavaa 2025 ja Saariston ja rannikon osayleiskaavaa varten tehdyt selvitykset:

- Majvikin ja Granön luontovaikutusten arviointi, Enviro Oy, 2012.
- Sipoo. Granö. Östersundomin yleiskaava-alueen arkeologinen osainventointi 25.-26.10.2011, Museovirasto.
- Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava, Luontoarvot, Yhteenveto. FCG Planeko Oy. Sipoon kunta, 2008.
- Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava, Yhteenveto maisemallisista arvoista yleiskaavoitusta varten. FCG Suunnittelukeskus Oy. Sipoon kunta, 2008.
- Yhteenveto Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava-alueen kulttuurihistoriallisista arvoista. FCG Suunnittelukeskus Oy & Putkonen, L. Sipoon kunta, 2008.
- Ulkoilureittisuunnitelma ja luontoselvitys. Honkanen J., Sipoo, 2007.
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi. 2007. Suhonen, V-P., Museovirasto/RHO, 2007.
- Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnit. Koivisto, S., Museovirasto, 2007.
- Sipoonkorpi - luontoselvitys ja nykyinen virkistyskäyttö. Honkanen, J., 2006.
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset. Virrankoski, S., Vaskelainen, E. Sarvanne, H. & Yrjölä, R. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006.
- Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavan luontoselvitys. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy. Julkaisematon. Sipoon kunta, 2004.
- Rakennus- ja kulttuurihistoriallinen inventointi. Periäinen, K., Sipoon kunta, 2004.
- Eteläisen Sipoon kulttuurihistoriallisia kohteita 1998 liittyen Söderkullan osayleiskaavan kehityskuvaan. Sipoon kunta, 1999.
- Rakennuskulttuuri inventointi 1982. Kulttuurihistoriatoimikunta. Eila Perkkiö, Sipoon kunta, P12:83.



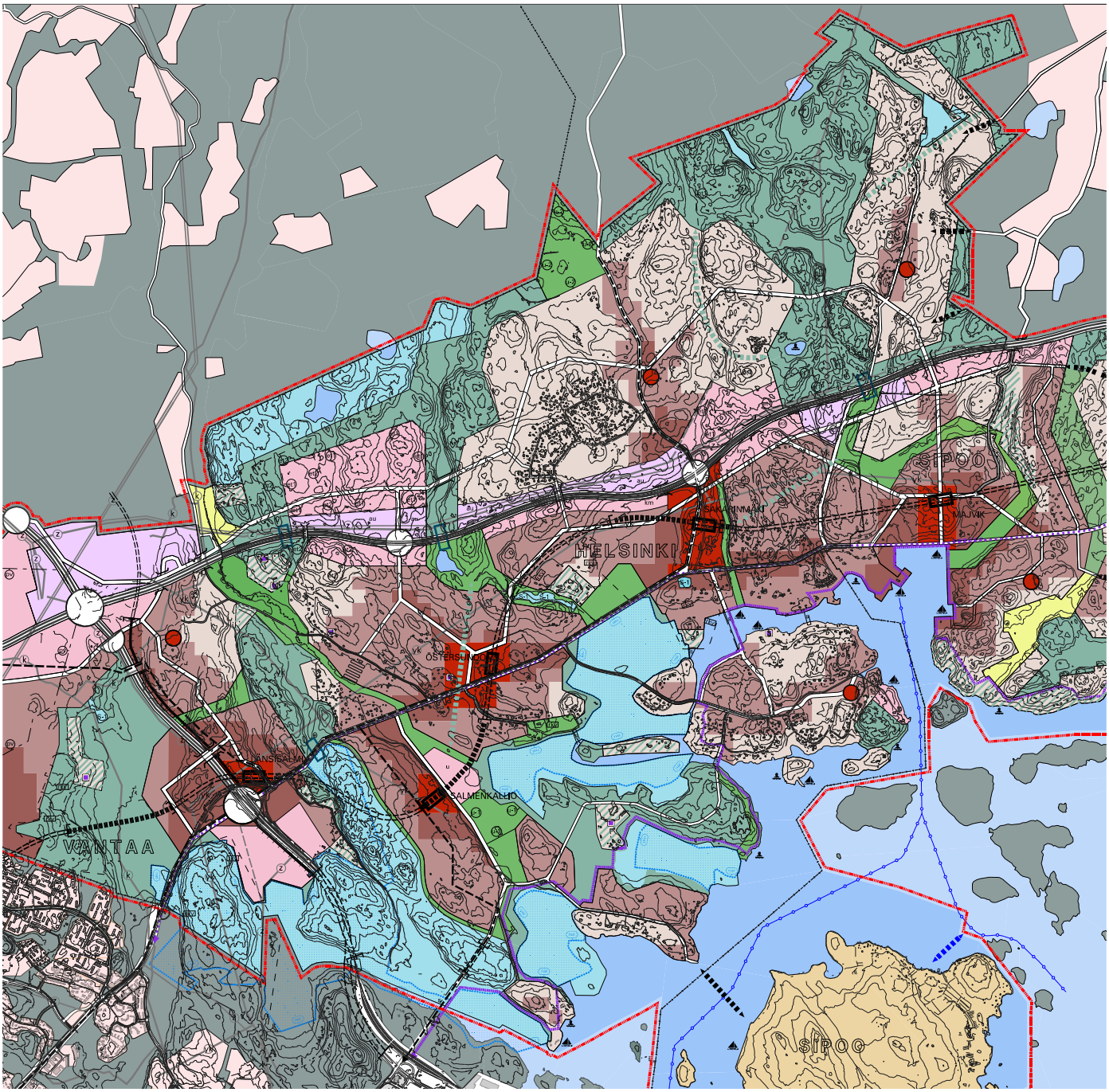
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Yleissuunnitteluosasto
Östersundom-projekti

Liite 1: Sijaintikartta



Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Yleissuunnitteluosasto
Östersundom-projekti

Liite 2: Ilmakuva



Liite 3: Yleiskaavaehdotus, yleiskaavamerkinnät ja -määräykset

YLEISKAAVAMERKINNÄT
JA -MÄÄRÄYKSET:

GENERALPLANEBETECKNINGAR
OCH -BESTÄMMELSER:

KESKUKSET JA TAAJAMA-ALUEET
Toiminnoiltaan monipuoliset rakentamisalueet, joilla asuminen, palvelut, elinkeinotoiminta, lähivirkistys, yhdyskuntatekninen huolto ja liikkuminen lomittuvat.

CENTRA OCH TÄTORTER
Byggnadsområden med mångsidiga funktioner, där boende, tjänster, näringsidkande, närrekreation, samhällsteknik, service och rörelse inlemmas i varandra.

Tarkemmassa suunnittelussa on tavoitteena eurooppalainen kaupunki, jossa rakennukset reunustavat katuja, aukioita ja puistoja, jossa julkiset tilat luovat viihtyisät edellytykset kaupunkielämälle ja elinkeinotoiminnalle, jossa kulkureitit muodostavat verkkomaisen rakenteen ja jossa kävely, pyöräily ja joukkoliikenne tarjoavat kattavan liikkumisen palveluverkon.

Målet för en noggrannare planering är en europeisk stad, där byggnaderna kantar gator, skvärer och parker, där de offentliga rummen skapar trivsamma förutsättningar för stadsliv och näringsidkande, och där gångvägarna bildar en nätstruktur i vilken promenader, cykling och kollektivtrafik erbjuder ett täckande servicenät för rörelse.

Keskusten, taajama-alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus on sidottava raideliikenteeseen perustuvan joukkoliikennejärjestelmän toteuttamiseen.

Tajmingen för förverkligandet av centren, tätorterna och detaljhandelns stora enheter bör sammanbindas med förverkligandet av ett rälsbaserat kollektivtrafiksystem.

Vähittäiskaupan suuryksiköt on mitoitettava siten, että paikallisen palvelutarjonnan tasapainoinen alueellinen kehitys ja saavutettavuus turvataan.

Detaljhandelns stora enheter bör dimensioneras så att en jämn regional utveckling och tillgänglighet av det lokala tjänsteutbudet säkras.

Päivittäistavarakaupan yksiköt on mitoitettava paikallisen kysynnän mukaan.

Dagligvaruhandelns enheter bör dimensioners enligt den lokala efterfrågan.

Alueille on osoitettava asukasmäärään nähden riittävät kaupunginosapuistot ja muut lähivirkistysalueet. Lähivirkistysalueet on toteutettava samanaikaisesti alueen asuntotuotannon kanssa.

Områdena bör tilldelas tillräckligt stora stadsdelsparker och övriga närtekreationsområden i förhållande till invånarantalet. Närrekreationsområdena ska förverkligas samtidigt med områdets bostadsproduktion.

Keskustatoimintojen alue.
Ohjeellinen tonttitehokkuus on suurempi kuin et = 0.8. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Område för centrumfunktioner.
Det riktgivande exploateringstalet är större än et = 0,8. Detaljhandelns stora enheter kan placeras i området.

Sakarinmäen keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa. Muille keskustatoimintojen alueille saa sijoittaa merkitykseltään paikallista vähittäiskauppaa.

På Zachrisbackens område för centrumfunktioner får detaljhandelsaffärer med bygdens karaktär placeras. På övriga områden för centrumfunktioner får detaljhandelsaffärer med lokal karaktär placeras.

Länsisalmen ja Sakarinmäen metroasemien ympäristöjä kehitetään seudullisesti merkittävinä liikenteen solmukohtina ja liityntäliikenteen alueina.

Miljöerna kring Västersundoms och Zachrisbackens metrostationer utvecklas som bygdemässigt betydande knutpunkter för trafiken och områden för matningstrafiken.

Paikalliskeskus.
Päivittäistavarakaupan ja lähipalveluiden keskittymä, jonne saa sijoittaa paikallisia korkeintaan 3000 k-m2 suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Lokalcentrum.
Koncentration av dagligvaruhandel och närtjänster, dit man får placera lokala, högst 3 000 vånings-m² omfattande stora detaljhandelsenheter.

Kerrostalovaltainen alue.
Ohjeellinen asuinkerrostalotonttien tonttitehokkuusluku (et) on suurempi kuin 0,8. Joukkoliikennereittien varrelle voidaan sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Område dominerat av flervåningshus.
Det riktgivande exploateringstalet (et) för höghustomter är större än 0,8. Längs med kollektivtrafikens rutter får man placera detaljhandelns stora enheter av lokal karaktär.

Kaupunkipientalovaltainen alue.
Ohjeellinen kaupunkipientalotonttien tonttitehokkuusluku (et) on 0,4 - 0,8. Ohjeellinen kerrosluku on enintään 3.

Område dominerat av stadssmåhus.
Det riktgivande exploateringstalet (et) för stadssmåhustomter är 0,4 - 0,8. Det riktgivande våningsantalet är högst 3.

Pientalovaltainen alue.
Ohjeellinen pientalotonttien tonttitehokkuusluku (et) on 0,4 tai vähemmän. Ohjeellinen kerrosluku on enintään 3.

Område dominerat av småhus.
Det riktgivande exploateringstalet (et) för småhus är 0,4 eller lägre. Det riktgivande våningsantalet är högst 3.

Taajama- alue, jonka ominaispiirteet säilytetään.
Olemassa olevia rakennuksia voidaan korjata, laajentaa ja korvata. Ominaispiirteiden mukainen vähäinen täydennysrakentaminen sallitaan. Tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon erityispiirteet ja ekologiset yhteydet.

Tätortsområde vars karaktär bevaras.

Befintliga byggnader kan repareras, utvidgas och ersättas. Smärre karaktärsenligt kompletteringsbyggande tillåts. I den noggrannare planeringen ska kulturmiljöns, landskapets och naturens särdrag och ekologiska samband beaktas.

PALJON TILAA VAATIVIEN TOIMINTOJEN RAKENTAMISALUEET

Elinkeinotoiminnan alue.
Alueelle voidaan sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantoa, muita paljon tilaa vaativia työpaikkatoimintoja, liikenne- ja varikkotoimintoja, varastointia sekä niihin liittyviä toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja.

km

Elinkeinotoiminnan alue.
Alueelle voidaan sijoittaa edellä mainittujen elinkeinotoimintojen lisäksi sellaisia merkitykseltään seudullisia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voidaan perustellusta syystä sijoittaa myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 000 k-m2.

u

Urheilu- ja virkistyspalvelujen keskus.

Alue varataan urheiluun, liikuntaan ja virkistykseen liittyville toiminnoille.

lv

Venesatama-alue.

Yhdyskuntateknisen huollon alue.
Alueelle voidaan sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon tiloja, laitoksia, laitteita ja alueita kuten voimaloita, vedenottamoita, vedenpuhdistamoita, jätteenkäsittelylaitoksia ja lumen vastaanottopaikkoja.

au

Yhdyskuntateknisen huollon alue.
Alue on varattu ensisijaisesti aurinkoenergian tuotantoon.

VIHERALUEET
Tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon erityispiirteet ja ekologiset yhteydet.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Virkistysalue.
Alueelle voidaan sijoittaa puistoja, ulkoilu-, liikunta- ja uimaranta-alueita, ryhmäpuutarhoja sekä hautausmaita. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Pääulkoilureitit on toteutettava ennen ympäristön taajama-alueita.

u-1

Urheilu- ja virkistyspalvelujen keskus.

Alueelle voidaan sijoittaa pääosin ulkona tapahtuvia liikuntatoimintoja ja niitä palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

u-2

Urheilu- ja virkistyspalvelujen keskus.

Alueelle voidaan sijoittaa Sipoonkorven kansallispuistoon ja kotieläimiin liittyviä toimintoja ja palveluita sekä niitä palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

Ulkoilualue.
Alueen luonne on pääosin säilytettävä. Aluetta on hoidettava luonto- ja kulttuuriarvoja tukevalla tavalla. Alue varataan luonnon ja kulttuurimaiseman kokemiseen ja ulkoiluun, ja alueelle voidaan sijoittaa ulkoilua palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Pääulkoilureitit on toteutettava ennen ympäristön taajama-alueita.

Virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan alue.
Alue varataan yleiseen virkistyskäyttöön sekä loma-, matkailu- ja veneilytoimintaan. Alueelle voidaan sijoittaa loma-asutusta, majoituspalveluja, leirintäalueita, ryhmäpuutarhoja sekä muita matkailua ja lomailua palvelevia toimintoja. Alueelle voidaan sijoittaa venesatamia, veneiden talvisäilytystä ja muita veneilyä palvelevia toimintoja. Alueelle voidaan sijoittaa hautausmaita ja pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Alueelle ei saa sijoittaa uusia omarantaisia rakennuspaikkoja.

BYGGNADSOMRÅDEN FÖR FUNKTIONER SOM KRÄVER MYCKET UTRYMME

Område för näringsverksamhet.
På området får man placera produktion som inte stör miljön, övriga arbetsplatsfunktioner som kräver utrymme, trafik- och depåfunktioner, lagring samt därtill kopplade kontors- service- och affärsutrymmen.

Område för näringsverksamhet.
Förutom ovan nämnda näringsfunktioner får man placera på området sådana regionkarakteristiska, stora affärsenheter för utrymmeskrävande specialprodukter, vilka med tanke på affärens typ också med motiverade grunder kan placeras utanför centrumområdena. Den sammanlagda våningsytan av områdets detaljhandels storenheter får vara högst 100 000 vånings-m2.

Centrum för idrotts- och rekreationsanläggningar.
Området reserveras för funktioner förknippade med idrott, motion och rekreation.

Område för småbåtshamn.

Område för samhällsteknisk försörjning.
På området får man placera utrymmen för samhällsteknisk service, inrättningar, apparater och områden såsom kraftverk, vattenupptagningsstationer, vattenreningsverk, avfallshanteringsverk och mottagningsstationer för snö.

Område för samhällsteknisk försörjning.
Området reserveras främst för produktion av solenergi.

GRÖNOMRÅDEN.
I den noggrannare planeringen ska kulturmiljöns, landskapets och naturens särdrag och ekologiska samband beaktas.

Jordbyggnadsarbete som förändrar landskapet, trädfällning och övriga jämförbara åtgärder är tillståndspliktiga så som stadgas i markanvändnings- och bygglagens 128 §.

Rekreationsområde.
På området får man placera parker, frilufts-, motions- och badstrandsområden, gruppträdgårdar samt gravgårdar. Byggnader och strukturer som tjänar huvudsyftet kan placeras på området. De huvudsakliga friluftsstråken bör förverkligas före omgivningens tätortsområden.

Centrum för idrotts- och rekreationsanläggningar.
På området får placeras främst funktioner för utomhusmotion samt byggnader och strukturer som betjänar dessa.

Centrum för idrotts- och rekreationsanläggningar.
På området får placeras funktioner och tjänster samt byggnader och strukturer som betjänar Sibbo storskogs nationalpark och husdjur.

Friluftsområde.
Områdets karaktär bör bevaras till sina huvuddelar. Området ska skötas på ett sätt som stöder natur- och kulturvärden. Området reserveras för att erbjuda en upplevelse av naturen och kulturlandskapet och för friluftsliv, och på området får placeras byggnader och strukturer som betjänar friluftsliv. De huvudsakliga friluftsstråken bör förverkligas före omgivningens tätortsområden.

Område för rekreation, turism och fritid.
Området reserveras för allmänt rekreationsbruk samt för semester-, turist- och småbåtsfunktioner. På området får placeras semesterbebyggelse, inkvarteringstjänster, campingområden, gruppträdgårdar samt övriga funktioner som betjänar turism och semesterfirande. Båthamnar, båtars vinterförvaring och övriga funktioner som betjänar båtliv får placeras på området. Byggnader och strukturer som tjänar huvudsyftet samt gravgårdar kan placeras på området. På området får inte nya byggnadsställen med egen strand placeras.

Maatalousalue.
Alueelle voidaan sijoittaa maatalouteen liittyvää asumista, elinkeino- ja harrastustoimintaa sekä edellä mainittuja toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

Jordbruksområde.
På området får man placera boende som hänför sig till lantbruk, funktioner för näringsidkande och hobbyer samt byggnader och strukturer som betjänar ovan nämnda funktioner.

SUOJELUALUEET JA -KOHTEET
Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

SKYDDSOMRÅDEN OCH -OBJEKT
Jordbyggnadsarbeten som förändrar landskapet, trädfällning och övriga jämförbara åtgärder är tillståndspliktiga så som stadgas i markanvändnings- och bygglagens 128 §.

Luonnonsuojelualue.
Luonnonsuojelulain nojalla perustettu tai perustettavaksi tarkoitettu luonnonsuojelualue.

Naturskyddsområde.
Naturskyddsområde som grundats eller avses grundas enligt naturvårdslagen.

S-1

Suojelualue (s-1).
Luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu jalopuumetsä tai -metsikkö.

Skyddsområde (s-1).
Enligt naturvårdslagens 29 § skyddad ädelträskog eller skogsdunge.

nat

Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.
Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:ssä.

Område som hör till nätverket Natura 2000.
I naturvårdslagens 65 och 66 § stadgas om beaktande av områdets skyddsvärden.

pv

Tärkeä pohjavesialue.
Vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta erityisen tärkeä pohjavesialue.

Viktigt grundvattenområde.
Speciellt viktigt grundvattenområde för vattenanskaffningens och användbarhetens bevarande.

rky

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.
Aluetta suunniteltaessa on kuultava museoviranomaisia.

Bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse
Vid planering av området bör museimyndigheterna höras.

Merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, -maisema tai rakennussuojelukohde.
Kohteen laajuus määritellään tarkemmassa suunnittelussa. Kohdetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia.

Betydande bebyggd kulturmiljö, -landskap eller byggnadsskyddsobjekt.
Objektets omfattning bestäms i den noggrannare planeringen.
Museimyndigheterna bör höras gällande planer för objektet.

LIIKENNE
Moottoriväylä.

TRAFIK
Motorled.

Pääkatu tai muu kaupunkirakenteen kannalta tärkeä katuyhteys.

Huvudgata eller övrig gatuförbindelse som är viktig för stadsstrukturen.

Säilytettävä vanha tielinjaus.

Gammal vägsträckning som skall bevaras.

Seudullinen pyöräilyreitti.
Nuoli merkinnän päässä osoittaa yhteystarpeen.

Regional cykelled.
Pilen i ändan av beteckningen anger förbindelsebehovet.

Seudullinen rantareitti.
Tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon maiseman ja luonnon erityispiirteet. Nuoli merkinnän päässä osoittaa yhteystarpeen.

Regional strandpromenad.
I den noggrannare planeringen ska landskapets och naturens särdrag beaktas.
Pilen i ändan av beteckningen anger förbindelsebehovet.

Eritasoliittymä.

Planskild anslutning.

Suuntaisliittymä.

Ensidig anslutning.

Ali- tai ylikulku.

Under- eller övergång.

Liikennetunneli.

Trafiktunnel.

s

Vesistösilta.

Vattenledsbro.

Vihersilta tai -alikulku.
Ekologisen käytävän osana ja virkistysreittinä toimiva silta tai alikulku.

Grönbro eller gröntunnel.
Bro eller tunnel som fungerar som en del av den ekologiska leden och som friluftsled.

Metrorata ja -asema.
Nuoli merkinnän päässä osoittaa yhteystarpeen.

Metrobana och -station.
Pilen i ändan av beteckningen anger förbindelsebehovet.

Pikaraitiotie.
Nuoli merkinnän päässä osoittaa yhteystarpeen.

Snabbspårväg.
Pilen i ändan av beteckningen anger förbindelsebehovet.

Rautatie.

Järnväg.

Veneväylä.

Småbåtsled.

Ajoneuvoliikenteen yhteystarve.

Förbindelsebehov för fordonstrafik.

Virkistysyhteystarve.
Taajama-alueen sisäinen kulkuyhteys, joka liittää laajempia viheralueita toisiinsa.

Förbindelsebehov för rekreation.
Tätortens interna trafikförbindelse som sammanbinder större grönområden.

Vesiliikenteen yhteystarve.

Förbindelsebehov för vattentrafik.

	YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO	SAMHÄLLSTEKNISK FÖRSÖRJNING.
et1	**Maa-aineksen otto- ja käsittelyalue.** Merkinnällä on osoitettu vaihtoehtoiset alueet puhtaiden maamassojen määräaikaiseen ottoon, käsittelyyn ja varastointiin sekä loppusijoitukseen. Alueista vain yksi otetaan käyttöön. Sijainti ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa ympäristövaikutusten arvioinnin ja teknistaloudellisten selvitysten perusteella.	**Område för jordupptagning och -behandling.** Beteckningen anger alternativa områden för tidsbunden jordupptagning, behandling och lagring samt slutplacering av rena jordmassor. Endast ett område tas i bruk. Placeringen avgörs i den noggrannare planeringen på basen av miljökonsekvensbedömningen och teknoekonomiska utredningar.
	Alueen kaivu- tai louhintatasoa ei saa ulottaa pohjaveden pinnan alapuolelle. Merkittävät ympäristöhäiriöt on estettävä teknisin ratkaisuin ja/tai osoittamalla riittävät suoja-alueet.	Områdets gräv- eller schaktningsnivå får inte sträcka sig nedanför grundvattnets yta. Betydande miljöstörningar bör förhindras med tekniska lösningar och/eller genom att anvisa tillräckliga skyddsområden.
	Maa-aineksen käsittelyn päätyttyä alue asemakaavoitetaan yleiskaavakartassa osoitettuun pääkäyttötarkoitukseen, kuitenkin niin että maamassojen loppusijoitusalue kaavoitetaan virkistyskäyttöön. Määräaikaisessa käytössä on otettava huomioon yleiskaavan mukainen loppukäyttö.	Efter jordbehandlingen planeras området för det i generalplanskartan anvisade huvudsyftet, dock så att jordmassornas slutplaceringsområde planeras för rekreation. Vid tidsbunden användning bör den generalplansenliga slutanvändningen beaktas.
et2	**Jätevedenpuhdistamon vaihtoehtoinen sijoituspaikka.** Merkinnällä on osoitettu kallioalue, jolle voidaan sijoittaa maanalainen jätevedenpuhdistamo ja toiminnan edellyttämät maanpäälliset tilat ja alueet. Puhdistamon sijainti ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa vaikutusarviointien ja teknistaloudellisten selvitysten perusteella. Merkittävät ympäristöhäiriöt on estettävä teknisin ratkaisuin ja/tai osoittamalla riittävät suoja-alueet.	**Alternativ placering av vattenreningsverket för avfallsvatten.** Beteckningen anvisar ett bergsområde, där ett underjordiskt vattenreningsverk kan placeras tillsammans med de ovanjordiska utrymmena och områdena som funktionen förutsätter. Placeringen av reningsverket avgörs i den noggrannare planeringen på basen av konsekvensbedömningar och teknoekonomiska utredningar. Betydandemiljöstörningar bör förhindras med tekniska lösningar och/eller genom att anvisa tillräckliga skyddområden.
et3	**Esirakentamisalue.** Alueen maanpinnan korkeusasemaa voidaan muuttaa osana yleiskaavan mukaisen loppukäytön edellyttämää esirakentamista. Alueen osia voidaan osoittaa väliaikaiseen aluerakentamista palvelevaan tukikohta-, varastointi- tai vastaavaan käyttöön.	**Område för förhandsbyggande.** Höjdnivån av områdets markyta kan ändras som en del av förhandsbyggandet som den generalplansenliga slutanvändningen förutsätter. Delar av området kan anvisas för bas-, lagrings- eller motsvarande användning som betjänar tillfälligt områdesbyggande.
z	Voimajohto 400 kV.	Kraftledning 400 kV.
z	Voimajohto 110 kV.	Kraftledning 110 kV.
z	Poistuva voimajohto 400 kV.	Kraftledning 400 kV som ska avlägsnas.
z	Poistuva voimajohto 110 kV.	Kraftledning 110 kV som ska avlägsnas.
k	Maakaasun runkoputki.	Naturgashuvudledning.
yk	Yhdyskuntateknisen huollon tunneli.	Tunnel för samhällsteknisk service.
	MUUT MERKINNÄT	ÖVRIGA BETECKNINGAR
	Vesialue.	Vattenområde.
	Venesatama.	Småbåtsthamn.
	Uimaranta.	Badstrand.
	30 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.	Linje 30 m utanför planeområdet.
	Kunnan raja.	Kommungräns.
	Alueen raja.	Områdets gräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller delområde.
SIP	Kunnan nimi.	Kommunens namn.
SAKAR	Metroaseman nimi.	Metrostationens namn.

YLEISET MÄÄRÄYKSET
Yleiskaava on oikeusvaikutteinen. Se koostuu kartasta mittakaavassa 1:20 000 merkintöineen ja määräyksineen. Tämä yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevat aikaisemmin hyväksytyt yleiskaavat.

Yleiskaava osoittaa alueiden pääasiallisen käyttötarkoituksen. Sen ohella voidaan sallia myös muuta maankäyttöä ja rakentamista, mikäli siitä ei aiheudu haittaa pääkäyttötarkoitukselle.

Yleiskaava-alueella rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa.

Yleiskaavaa voidaan käyttää luvan myöntämisen perusteena
- ulkoilualueeksi osoitetulla alueella
- toimenpiteille, joilla lievennetään suunnitellun rakentamisen haitallisia ympäristövaikutuksia
- kaivumaiden käsittely- ja välivarastointialueiden sijoittamiselle yleiskaavan rakentamisalueille esirakentamista varten
- puhtaiden kaivumaiden sijoittamiselle alaville pehmeikköalueille (maanpinnan korkeusasema on <+3.3) yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaista esirakentamista varten sekä
- toimenpiteille esirakentamisalueella (et-3).

Edellämainitut toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty. Luvan myöntäminen edellyttää yleiskaavaa tarkempaa suunnitelmaa, jonka perusteella toimenpiteen vaikutuksia voidaan arvioida riittävällä tarkuudella.

Tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava:
Muinaismuistolain suojaamia sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia. Kohteet on esitetty yleiskaavassa tai selostuksen liitekartoissa.

Liikennemelusta, raideliikenteen tärinästä ja runkoäänestä on laadittava selvitys ja osoitettava toimenpiteet, joilla saavutetaan toimintojen edellyttämät melutason ym. ohjearvot.

Viherrakennesuunnitelman periaatteet on esitetty selostuksen liitekartassa.

Tarkempaa suunnittelua varten on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma. Suojeltujen kosteikoiden reunoilla tulee turvata luontotyyppien säilyminen. Valuma-alueen pintavesien purkukohdat on säilytettävä nykyisellään tai niin, että tärkeiden luontokohteiden suojelulliset tavoitteet huomioidaan.

Merenranta- ja muilla alavilla alueilla on otettava huomioon tulvimisvaara.

Lumen varastoimiseen on varauduttava paikallisesti.

Kiviaineshuolto ja ylijäämämaiden loppusijoitus on järjestettävä ensisijaisesti paikallisesti.

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suosittava energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä järjestelmiä, edistettävä uusien teknologioiden käyttöönottoa sekä luotava edellytyksiä niihin liittyvälle elinkeinotoiminnalle.

Rakentamisessa ja energiahuollossa on luotava edellytykset aurinkoenergian hyödyntämiseen: aurinkosähkön tuottamiseen ja hyödyntämiseen keskitetysti ja hajautetusti, aurinkolämmön tuottamiseen ja hyödyntämiseen hajautetusti ja kaukolämpö- tai kaukojäähdytysjärjestelmissä sekä aurinkolämmön varastoimiseen maaperään.

YLEISKAAVASELOSTUS
Yleiskaavaan liittyy kaavaselostus, jossa on esitetty tärkeimmät kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perustelut, suositukset sekä kuvaus yleiskaavan vaikutuksista.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER
Generalplanen har rättsverkningar. Den består av en karta i skala 1:20 000 med beteckningar och bestämmelser. Denna generalplan ersätter tidigare godkända generalplaner för samma område.

Generalplanen anger områdets huvudsakliga användningssyfte. Vid sidan av det kan även annan markanvändning och annat byggande tillåtas, ifall detta inte orsakar skada för huvudsyftet.

Byggande på generalplansområde förutsätter i regel en detaljplan.

Generalplanen styr i synnerhet markanvändning och byggande
- på område avsett för friluftsbruk
- då man mildrar skadliga miljökonsekvenser av det planerade byggandet
- när man placerar grävmassornas behandlings- och mellankagringsområden på generalplanens byggnadsområden för förhandsbyggande
- när man placerar rena grävmassor på låglänta mjukområden (markytans höjdläge är <+3,3) för förhandsbyggande enligt i generalplanen anvisat användningssyfte samt
- när man vidtar åtgärder på förhandsbyggnadsområde (et-3).

Ovan nämnda åtgärder är tillståndspliktiga så som stadgas i markanvändnings- och bygglagens 128 §. Beviljande av tillstånd förutsätter en generalplanens noggrannhet överskridande planering på basen av vilken man med tillräcklig noggrannhet kan bedöma åtgärdens konsekvenser.

Den noggrannare planeringen bör beakta:
Museimyndigheterna bör höras gällande planering av objekt som skyddas av fornminneslagen samt byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla objekt. Objekten presenteras i generalplanen eller i redogörelsens kartbilagor.

En utredning bör göras om trafikbuller, rälstrafikens vibration och stomljud och åtgärder anvisas med vilka man når bullernivåns m.m. riktvärden som funktionerna förutsätter.

Principerna för grönbyggnadsplanen presenteras i redogörelsens kartbilaga.

För den noggrannare planeringen ska en plan för kontrollerandet av dagvattnen uppgöras. Vid de skyddade kärrens kanter bör biotoperna bevaras. Utloppsställena för ytvattnet vid avrinningsområdet bör bibehållas oförändrade eller bearbetas så att beskyddningsmålen för viktiga naturskyddsobjekt beaktas.

Översvämningsfaran vid havsstranden och övriga låglänta områden bör beaktas.

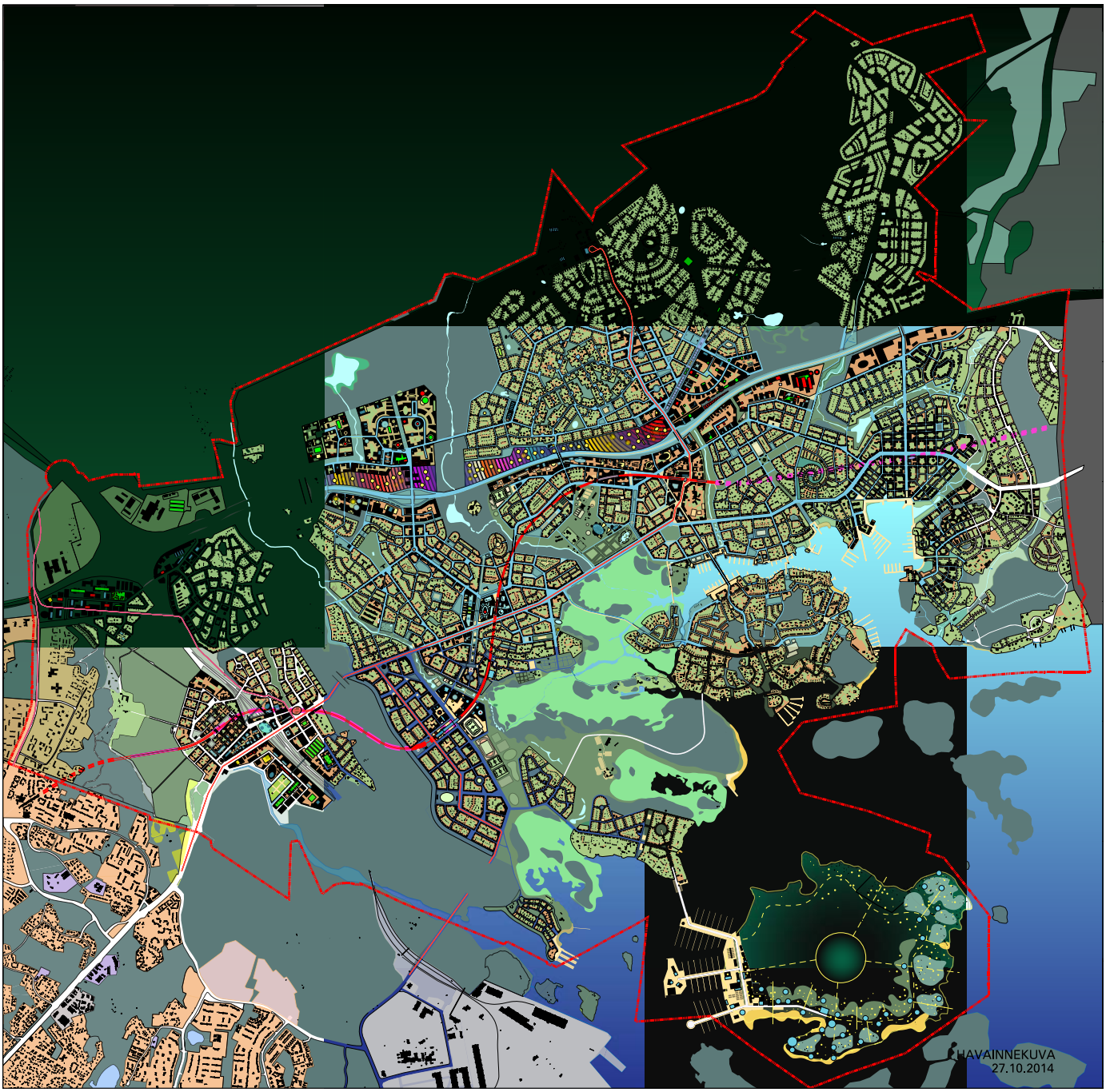
Man bör förbereda sig lokalt för upplagring av snö.

Hanteringen av stenmaterial och överloppsjordens slutplacering ska ordnas huvudsakligen lokalt.

I byggande och samhällsteknisk service bör man gynna energieffektiva och miljövänliga system, främja ibruktagande av nya teknologier samt skapa förutsättningar för näringsverksamhet i anknytning till dem.

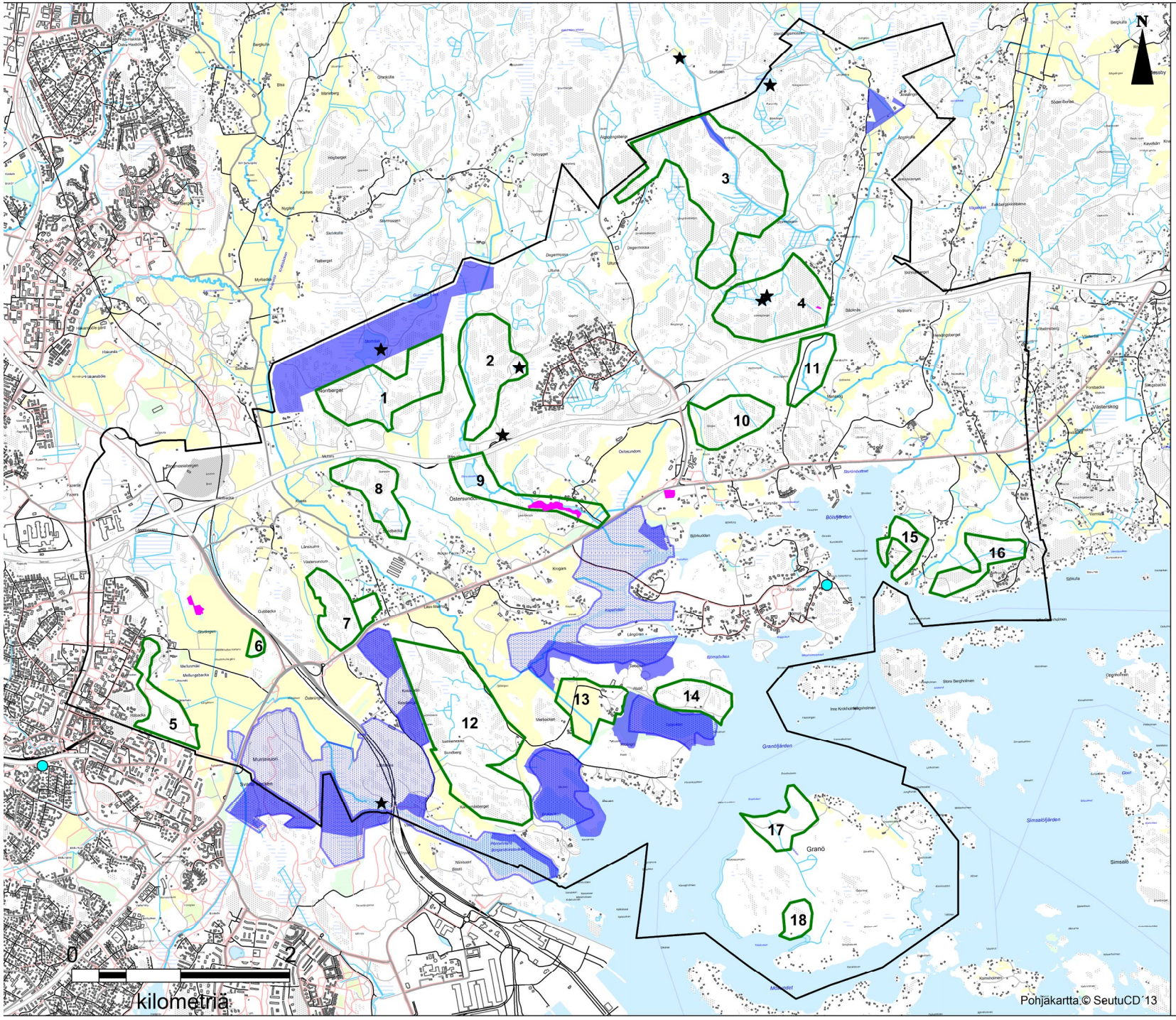
I byggande och energiförsörjning bör man skapa förutsättningar för utnyttjande av solenergi: centraliserad och decentraliserad produktion samt utnyttjande av solelektricitet, produktion och utnyttjande av solvärme decentraliserat och i fjärrvärme- eller fjärrkylningssystem samt lagring av solvärme i jordmånen.

GENERALPLANSREDOGÖRELSE
Denna generalplan hör samman med en beskrivning som redogör för den viktigaste informationen om utgångspunkterna och målsättningarna för planen, planlösningarnas motiveringar, rekommendationer samt beskrivning av generalplanens konsekvenser.



Liite 4: Havainnekuva

Liite 5: Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet ja kohteet



* Luo-rajaukset ovat suuntaa antavia. Alueiden rajauksissa on hyödynnetty olemassa olevia inventointitietoja, jotka eivät ole yhteismitallisia koko alueen osalta.

Seuraavalla sivulla on kerrottu tarkemmin aluerajausten tiedot.

** Kohteet sisältävät luontodirektiivilajien viitasammakon ja kirjoverkkoperhosen tunnistetut elinympäristöt.

Östersundomin yhteinen yleiskaava
Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet ja kohteet

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden alueiden kuvaukset

Alueiden luontoarvot ovat pääosin kokonaisuuden synnyttämiä, ei niinkään yksittäisen lajin tai pienkohteen. Inventointitiedot ovat koko yleiskaavan alueelta hajanaisia, eikä yhteismitallista inventointiaineistoa ole saatavilla. Tästä johtuen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet ovat rajattu suuntaa antavasti. Seuraavassa suunnitteluvaiheessa tulee päivittää tiedot luonnonympäristöstä.

Arvoluokitukset ovat Helsingin luontotietojärjestelmästä, ellei toisin mainita. Alueiden numerointi viittaa edellä olevaan karttaan. Kohdekuvaukset ovat kerätty useammasta lähteestä, mutta Majvikin ja Granön osalta tiedot perustuvat ainoastaan MALU-selvitykseen (Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt, 2010).

1. Norrberget

- Pääosa elinympäristöistä on metsäisiä kallioita. Alue on edustavaa ja suurelta osin luonnontilaisen kaltaista etenkin kallioalueilla. Alueen lajisto on elinympäristölleen tyypillistä lajistoa.
- Alueella on metsälain tarkoittamia vähäpuustoisia soita, jotka ovat säilyttäneet hyvin luonnontilaisuutensa. Luoteisosassa on kolmihaarainen laaksosuo, joka koostuu useista suotyypeistä (arvo-luokka II). Suotyyppien monipuolisuuden vuoksi kasvilajisto on melko rikas ja joukossa kasvaa Helsingissä vaarantuneita lajeja.
- Alueen keskellä sijaitsee puronvarsimetsikkö.

2. Östersundominpuro pohjoinen

- Yhtenäinen metsäalue koostuu valtaosin luonnontilaisen kaltaisista kalliometsistä sekä varttuneista ja iäkkäistä kangasmetsistä, joita monipuolistavat muutamat pienialaiset korpi- ja rämesuot sekä alueen länsiosan rehevä puronvarsi.
- Alue on luokiteltu arvokkaaksi kääpäalueeksi (arvoluokka II). Kartoituksessa kohteelta havaittiin kaikkiaan 52 kääpälajia. Havaituissa lajeissa oli 28 arvokkaita elinympäristöjä indikoivaa lajia (23 kääpää, 5 muuta kääväkästä), joissa on mukana eteläboreaalisella vyöhykkeellä alueellisesti uhanalaisiksi luokiteltuja lajeja. Alueella on tavattu lisäksi muita Helsingin alueella harvalukuisia lajeja. Kääpälajistoselvityksen perusteella alueella voi arvioida olevan Helsingin oloissa huomattavaa merkitystä mänty- ja kuusilahopuusta riippuvaiselle kääpälajistolle sekä kohtalaista merkitystä koivulahopuusta riippuvaiselle lajistolle. Muiden puulajien osalta merkitystä on lähinnä puronvarren runsaasti ohutta harvennustähdettä sisältävällä lehtipuuvaltaisella lehdolla.
- Alueella on kaksi kasvillisuudeltaan merkittävää suota (arvoluokat II ja III).
- Linnustollisesti merkittävä alue (arvoluokka I), jossa on monipuolinen metsäalueiden lajisto.
- Landbon lampi on tärkeä matelija- ja sammakkoeläinkohde (arvoluokka I).

3. Ultuna

- Alue koostuu erilaisista elinympäristötyypeistä.
- Kurängenin lehto- ja korpilaakso on arvokas kasvillisuuskohde (arvoluokka I). Alueella kasvaa monia huomionarvoisia lehtoruohoja ja näyttäviä suursaniaisia, mutta myös tavallisempia vaateliaita ruohoja. Purolaaksossa kasvaa mm. valtakunnallisesti silmälläpidettävä hentosara sekä muita harvinaisia lajeja. Lisäarvoina ovat kohteen säilyneisyys (myös järeä puusto), näyttävyys (purolaakson, korpilaakson ja jyrkänteen yhdistelmä) ja kasviston ja pienympäristöjen monipuolisuus.
- Linnustollisesti merkittävä alue (arvoluokka I), jossa esiintyy mm. petolintuja ja useita metsälajeja.

4. Hältinberget

- Alue on edustavaa ja suurelta osin luonnontilaisen kaltaista, erityisesti kallioalueilla. Yleisin elinympäristötyyppi on metsäinen kallio.
- Hältingträsk on arvokas kasvillisuuskohde (arvoluokka I), jonka suokasvisto on monipuolinen. Ympäristötyyppeinä ovat Helsingissä hyvin harvinainen suorantainen lampi ja maaduntanevat. Lisäarvoina on uhanalaisia ja vaarantuneita lajeja.
- Linnustollisesti merkittävä (arvoluokka III), lähialueista poikkeava ympäristö
- Arvokas matelija- ja sammakkoeläinkohde (arvoluokka I), jossa tavataan runsaasti tavallista sammakkoa ja niiden joukossa myös viitasammakkoa.
- Geologisesti tai geomorfologisesti arvokas kohde (arvoluokka II), useita korkeita jyrkänteitä.

5. Myllymäki

- Länsimäen metsäalue sisältää monimuotoista luontoa ja arvokkaita biotooppeja: vanhaa kuusivaltaista rinnemetsää, jossa myös tuoretta lehtoa sekä kaakkoisosissa kosteaa saniaislehtoa.
- Myllymäen kallioalue ja Westerkullan peltoihin (Långåkern) rajoittuva itärinne on luokiteltu kasvistollisesti arvokkaiksi kohteiksi koko Vantaan kattaneessa selvityksessä.
- Alueella on silmälläpidettävää lintu- ja jäkälälajistoa.

6. Westerkullan entisen laitumet

- Maakunnallisesti arvokas perinnebiotooppi

7. Länsimetsä

- Länsiosa alueesta on pääosin metsäistä kallioselännettä. Lakialueella on harvaa männikköä ja rinteillä mustikkatyypin metsiä. Kallioalueella on pieniä soistumia. Itärinteen metsissä on vanhan metsän piirteitä.
- Itäosa on pääosin lahopuuta sisältävä, luonnontilaisen kaltaisen metsä. Eteläosassa tavataan kosteaa lehtoa, jossa kasvaa tervaleppiä ja vaahteraa. Alueen lounaisosassa on geologisesti mielenkiintoinen ja näyttävä pieni “sokeritoppakallio“.
- Alueella esiintyy valtakunnallisesti uhanalaista ja silmälläpidettävää kääpälajistoa.

8. Gumböle

- Alueen pohjoisosa on pääosin metsäistä kalliota. Kallioalueet ovat edustavia ja suurelta osin luonnontilaisen kaltaisia.
- Arvokkaita kasvillisuuskohteita ovat kaksi lampea, ruohokorpi kallioiden välissä (luontotyyppinä ruohokorvet on arvioitu Etelä-Suomessa erittäin uhanalaiseksi) sekä luhta (metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö).
- Linnustollisesti arvokas (arvoluokka III).
- Muinaisrantakivikko on geomorfologisesti arvokas kohde (arvoluokka I).

9. Östersundominpuro eteläinen

- Arvokasta puronvarsilehtoa (arvoluokka II), jota rajaa kalliojyrkänne. Puronvarressa on tavattu alueellisesti uhanalainen ja Helsingissä vaarantunut laji. Lisäarvoina mm. kohteen osittainen luonnontilaisuus.
- Puronvarressa on luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu jalopuumetsä. Jalopuumetsä on luonnontilaiseen verrattava alue, jolla kasvaa runsaasti jalopuita yhtenäisesti rajattavalla alueella. Etelä-Sipoon ja Hindsbyn luontokohdeselvityksessä Östersundomin jalopuumetsä on todettu maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi.
- Linnustollisesti arvokas alue (arvoluokka III)
- Lepakkoalue (arvoluokka I)

10. Rödjan

- Alue koostuu metsäisistä kallioista, jotka ovat edustavia ja suurelta osin luonnontilaisen kaltaisia.
- Linnustollisesti arvokas alue (arvoluokka II), kallioalueiden ja metsien lajistoa.

11. Fallbäcken

- Puronvarsi on lehtoa, ylempänä rinteillä on lehtomaista kangasta. Lehdot ovat säilyttäneet luonnontilansa melko hyvin.
- Arvokas kasvistokohde (arvoluokka II). Alueella kasvaa Helsingissä silmälläpidettäviä lajeja. Lisäarvoina Helsingissä muuten huomionarvoisia lajeja sekä kohteen säilyneisyys, monipuolisuus (lehtotyypit, kasvilajisto) ja kasvillisuustyyppien edustavuus.
- Linnustollisesti arvokas (arvoluokka III), monipuolinen linnusto
- Geologinen / geomorfologinen kohde (arvoluokka I), purouomassa on meandereita ja juoluoita.

12. Salmenkallio

- Arvokkaita kasvillisuuskohteita on useampia. Pohjoisosassa sijaitsee suo (arvoluokka II), jonka arvoina on kohteen säilyneisyys ja näyttävyys sekä suotyyppien monipuolisuus ja edustavuus. Alueen keskipaikkeilla sijaitsee luonnonuomaisena säilynyt puro-osuus (arvoluokka II), jonka ympärillä on edustava kostea lehto. Aivan alueen eteläreunassa on Kantarnäsbergetin etelärinteen jyrkänteet (arvoluokka I), jonka kasvisto on monipuolinen. Alueella kasvaa valtakunnallisesti silmälläpidettävä ja alueellisesti uhanalainen laji sekä muita huomionarvoisia lajeja.
- Elinympäristötyyppeinä ovat pääosin lehtomaiset ja tuoreet kankaat, kuivahkot ja kuivat kangasmetsät sekä metsäiset kalliot. Yleisilme on monipuolinen ja vaihteleva. Metsien edustavuus on parempi alueen eteläosissa.
- Linnustollisesti arvokas alue (arvoluokka III). Alueella esiintyy laajojen kuivien kalliometsien lajistoa. Alueelle pesii myös lintudirektiivin lajeja.
- Kantarnäsbergetin eteläosa on arvokas kääpäkohde (arvoluokka II). Kartoituksessa on havaittu 55 kääpälajia, joista 22 ovat arvokkaita elinympäristöjä indikoivia lajeja. Alueella on Helsingin oloissa selvää suojeluarvoa mänty-, kuusi- ja koivulahopuusta riippuvaisen lajiston kannalta. Jonkin verran merkitystä on myös pihlaja- ja haapalahopuuta suosivan lajiston kannalta.

13. Husön laitumet

- Linnustollisesti arvokas alue (arvoluokka I), alueella pesii tai levähtää säännöllisesti useita vaarantuneita lajeja.
- Tärkeä ruokailualue useille lintudirektiivin lajeille
- Merkittävä sorsalintujen ja kahlaajien levähdyspaikka
- Alueen kaakkoisosassa tervaleppälehto

14. Husön niemi

- Lehtomaisia ja tuoreita kankaita, sisäosissa karukkokangasta, jyrkänteitä
- Arvokkaaksi luokiteltu kallioalue ja keto
- Alueelle pesii luontodirektiivin lajeja
- Linnustollisesti arvokas alue (arvoluokka III)
- Lepakkoalue (arvoluokka II)

15. Majvik ranta

- Luonnontilaista mäntyvaltaista kalliometsää, tervaleppävaltaista lehtokorpea, metsälaidun
- Runsaasti jalopuustoa

16. Majvik idempi

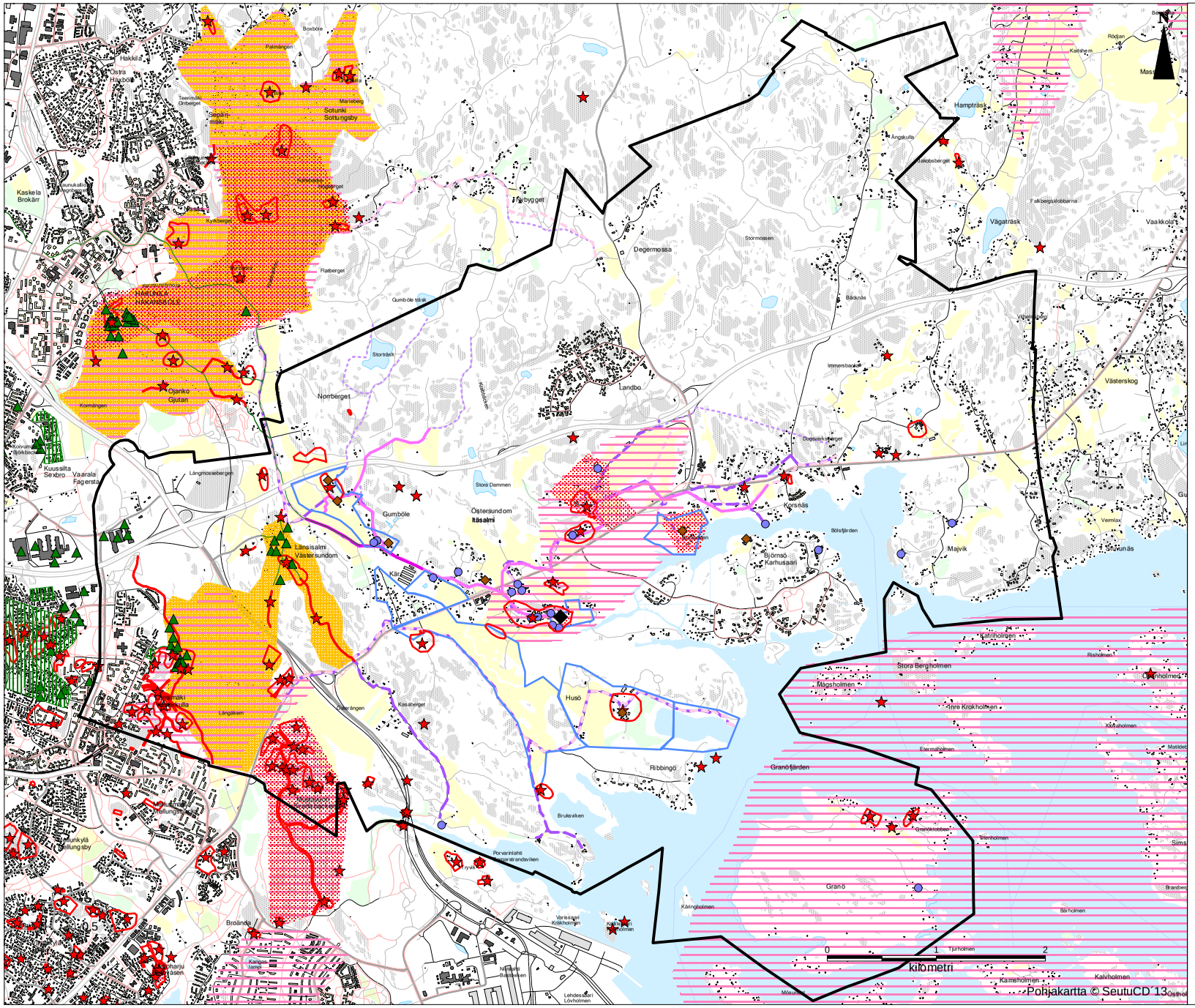
- Eteläosassa on merenrannan runsaslahopuustoista, kosteaa ja tuoretta lehtoa, myös luonnontilaista erittäin vanhaa metsää.
- Katrimossen on rahkainen neva

17. Granö pohjoinen

- Ruokoluhtaa, tervaleppäluhtaa, tuoretta lehtoa, saniaislehtoa

18. Granö eteläinen

- Lahopuustoista tuoretta lehtoa, lehtokorpea, laikku luonnontilaista vanhapuustoista kalliometsää


Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
Kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, maakunnallisesti merkittävä (2. vaihemaakuntakaava-vaiheen inventointi)
Maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde
Muinaisjäännökset
Muinaismuistolailla suojeltu alue tai tie
Muinaismuistolailla suojeltu kohde
Rakennussuojelukohde
Kirkkolailla suojeltu
Vantaan kulttuuriympäristöinventoinnit
Arvokas rakennusperintö
Maisemallisesti arvokas alue
Sipoon kulttuuriympäristöinventoinnit
Kulttuurihistoriallisesti arvokas alue
Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde
Historialliset tielinjaukset
1600-1700-lukujen vaihteen tiestö (Pitäjänkartat)
Sipoon pitäjänkartan (1841) tiestö
Senaatinkartaston (1873) tiestö
Venäläisen topografikartan (1911) mukaiset isot tiet
Venäläisen topografikartan (1911) mukaiset pienet tiet
Kaava-alueen raja
Yksilöidyt osa-aluetiedot ja kohdeluettelot:
- Museoviraston paikkatietoaineistot, 2014
-Missä maat on mainioimmat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, 2012
-Liitosalueen rakennettu kulttuuriympäristö, 2008
-Vantaan kulttuurimaisemaselvitys, 2005
- Itä-Uudenmaan liiton kulttuurihistorialliset ympäristöt, 2003
-Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennus-perintöselvitys, 2006
- Eteläisen Sipoon kulttuurihistoriallisia kohteita 1998 liittyen Söderkullan osayleiskaavan kehityskuvaan.
- Rakennuskulttuuri inventointi 1982. Sipoon kunta.
- Yhteenveto Sipoon saariston ja rannikon osayleis-kaava-alueen kulttuurihistoriallisista arvoista. 2008
0 1 2
kilometri
Pohjakartta © SeutuCD´13
Östersundomin yhteisen yleiskaavan kulttuuriympäristön suojelu- ja arvokohteet

Liite 7: Viherrakennekartta

SOPIMUS ÖSTERSUNDOMIN YHTEISEN YLEISKAAVAN LAATIMISEKSI

1. Osapuolet

Helsingin kaupunki

Vantaan kaupunki

Sipoon kunta

2. Sopimuksen tarkoitus

Tarkoitus on laatia Helsingin Östersundomin alueelle sekä siihen läheisesti liittyville Vantaan Länsisalmen sekä osille Länsimäen, Vaaralan ja Ojangon kaupunginosia sekä Sipoon Granön ja Majvikin alueille näiden kolmen kunnan yhteinen yleiskaava. Laadittavaa yleiskaavaa kutsutaan nimellä *Östersundomin yhteinen yleiskaava.*

Kysymys on maankäyttö- ja rakennuslain 46 §:n mukaisesta kuntien yhteisestä yleiskaavasta, jonka laatiminen ja hyväksyminen annetaan sanotun lain 47 §:n tarkoittaman kuntien yhteinen toimielimen tehtäväksi (*Östersundom-toimikunta)*.

Tässä sopimuksessa sovitaan yhteisen yleiskaavan laatimiseen liittyvästä valmistelusta ja päätöksenteosta.

3. Kaavan valmistelu

3.1 Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluvat Helsingin alueella Ultunan, Östersundomin, Karhusaaren, Talosaaren ja Salmenkallion kaupunginosat; Vantaan alueella Länsisalmen kaupunginosa sekä osia Länsimäen, Vaaralan ja Ojangon kaupunginosista sekä Sipoon alueella Granön saari ja Majvikin alue (osia Östersundomin ja Immersbyn kylistä). Suunnittelualue määritellään tarkemmin Östersundomin yhteisen yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, jonka Östersundom-toimikunta vahvistaa.

Kartta suunnittelualueesta on sopimuksen liitteissä.

3.2 Käytännön suunnittelutyö

Sopijapuolet hankkivat omalta osaltaan kaavoituksessa tarvittavan suunnittelun lähtökohta- ja valmistelumateriaalin.

Suunnittelun koordinointia ja yhteensovittamista varten sopijapuolet muodostavat yhteisen *Östersundomin suunnittelijaryhmän*, joka koostuu Helsingin, Vantaan ja Sipoon kaupunkisuunnittelijoista ja muista asiantuntijoista.

Suunnittelutyö tehdään Helsingin, Vantaan ja Sipoon suunnittelijoiden kiinteänä yhteistyönä. *Östersundom-projektin työryhmä,* joka on Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastossa työtä varten yleissuunnitteluosastolle perustetun projektin henkilökunta, vastaa koko yleiskaava-alueen kaavan teknisestä laatimisesta sekä Helsingin alueen suunnittelusta ja sen edellyttämästä vuorovaikutuksesta. Vantaan ja Sipoon suunnittelijat vastaavat vastaavasti omien alueidensa suunnittelusta ja vuorovaikutuksesta.

Östersundom-projektin työryhmän työskentelyä ohjaa Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen ja kiinteistöviraston viranhaltijoista koostuva *johtoryhmä*, johon kutsutaan edustajat Vantaalta ja Sipoosta.

3.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Yleiskaavalle tehdään kuntien yhteistyönä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on suunnitelma siitä, kuinka kaavoitusmenettely tullaan järjestämään.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on samansisältöinen kaikissa kolmessa kunnassa. Sitä tarkistetaan tarvittaessa, esimerkiksi silloin kun suunnittelualue oleellisesti muuttuu. Suunnitelmaan sisältyvät yhteiset alustavat suunnittelun tavoitteet. Östersundomin suunnittelijaryhmä suunnittelee ja huolehtii vuorovaikutuksen ja tiedottamisen toteutuksesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyy Östersundom-toimikunta.

4. Käsittely ja päätöksenteko

4.1 Toimikunnan asettaminen, jäsenet ja päätöksenteko

Yleiskaavan hyväksyy maankäyttö- ja rakennuslain 47 §:n tarkoittama kuntien yhteinen toimielin (Östersundom-toimikunta, jäljempänä toimikunta).

Toimikunnan asettavat samansisältöisillä päätöksillään Helsingin kaupunginhallitus, Vantaan kaupunginhallitus ja Sipoon kunnanhallitus. Toimikuntaan valitaan kolme (3) jäsentä, yksi kustakin kunnasta sekä kullekin henkilökohtainen varajäsen. Jäsenet valitsee kunkin kunnan kunnanhallitus.

Toimikunnan varsinaisina jäseninä toimivat seuraavat viranhaltijat: Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö, Vantaan kaupunkisuunnittelujohtaja sekä Sipoon kehitysjohtaja. Varsinaisten jäsenten henkilökohtaisia varajäseniä ovat erikseen nimettävät viranhaltijat.

Toimikunnan päätökset edellyttävät jäsenten yksimielisyyttä.

Toimikunnan kokousmenettelyyn sekä kirjeiden ja sopimusten allekirjoittamiseen sovelletaan Helsingin kaupungin hallintosääntöä soveltuvin osin.

4.2 Toimikunnan toimikausi

Toimikunnan toimikausi alkaa, kun toimikunta on kaikkien kuntien osalta asetettu, ja päättyy, kun yhteinen yleiskaava on saanut lainvoiman tai kun kunnanhallitusten toimikausi päättyy.

Toimikunta voidaan perustaa vain kunnanhallituksen toimikaudeksi. Sopijakunnat sitoutuvat siihen, että mikäli yhteinen yleiskaava ei ole saanut lainvoimaa nykyisten kunnanhallitusten toimikausien aikana, seuraavaksi kunnanhallituksen toimikaudeksi perustetaan vastaava toimikunta vastaavin tehtävin.

4.3 Toimikunnan järjestäytymisestä

Toimikunnan puheenjohtajana toimii Helsingin kaupungin edustaja sekä varapuheenjohtajana Vantaan kaupungin edustaja. Toimikunnan sihteereinä toimivat Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan sihteerit.

Toimikunnan esittelijänä toimii Östersundom-projektin projektipäällikkö ja hänen varallaan on erikseen nimettävä viranhaltija.

Toimikunnan kokouksissa pysyvinä asiantuntijoina toimivat Helsingin ja Vantaan yleiskaavapäälliköt sekä Sipoon aluekehitysarkkitehti.

Toimikunnan kokouksista ei makseta kokouspalkkioita. Kokoukset pyritään järjestämään virka-aikana.

4.4 Toimikunnan tehtävistä

Toimikunnan tehtävänä on vastata yleiskaavan laatimisesta ja hyväksyä se.

Toimikuntaan sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain 47 §:n 2 momentin mukaan, mitä sanotussa laissa säädetään kunnasta.

Kaavaprosessin kaikissa vaiheissa toimikunta vastaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista viranomaisyhteistyö-, lausunto- ja vuorovaikutusmenettelyistä.

4.5 Asian valmistelu toimikunnan päätettäväksi

Toimikunnan käsiteltäväksi ja päättäväksi saatettavan asian valmistelu on kaksivaiheinen.

Östersundomin suunnittelijaryhmä ja Östersundom-projektin työryhmä valmistelevat ensivaiheessa yhteistyössä asian. Ennen kuin asia saatetaan toimikun-

nan käsiteltäväksi ja päätettäväksi, se käsitellään suunnittelutyötä ohjaavassa kaupunginjohtajaryhmässä.

Kaupunginjohtajaryhmään kuuluvat Helsingin ja Vantaan maankäytön suunnittelusta vastaavat apulaiskaupunginjohtajat, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö ja yleiskaavapäällikkö, Vantaan kaupunkisuunnittelujohtaja ja yleiskaavapäällikkö, Sipoon kehitysjohtaja ja aluekehitysarkkitehti sekä Östersundom-projektin projektipäällikkö. Kaupunginjohtajaryhmän kokousten sihteerinä toimii Helsingin hallintokeskuksen Kaj-rootelin kaupunginsihteeri. Ryhmä kutsuu kuultavaksi tarvittaessa muita asiantuntijoita.

4.6 Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen käsittely kaupungin-/kunnanhallituksissa, valtuustossa ja toimikunnassa

Kaavaluonnos:

Östersundom-toimikunnan valmisteltua kaavaluonnoksen se saatetaan vähintään kaupungin-/kunnanhallitusten käsiteltäväksi ja puollettavaksi jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kaavaehdotus:

Toimikunta valmistelee kaavaehdotuksen kuntakäsittelyyn. Kaavaehdotuksen hyväksymisen edellytyksenä toimikunnassa on, että kuntakäsittelyn aikana kunnanvaltuustot ovat päättäneet samansisältöisillä päätöksillään puoltaa kaavaehdotuksen hyväksymistä.

4.7 Kaavan vahvistaminen

Sen jälkeen kun toimikunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen, se saatetaan ympäristöministeriön vahvistettavaksi.

5. Kustannusten jakaminen

Kaavan valmistelu tapahtuu pääosin virkatyönä. Virkatyön ulkopuoliset koko aluetta koskevat yhteiset selvitys- ja suunnittelukustannukset käsitellään kaupunginjohtajaryhmän kokouksessa ja jaetaan suunnittelualueen pinta-alojen suhteessa seuraavasti: Helsinki 4/6, Vantaa 1/6 ja Sipoo 1/6 tai tarvittaessa muulla erikseen sovittavalla tavalla.

Kaavan kuuluttamisesta johtuvat kustannukset maksaa Helsingin kaupunki siltä osin kun kuulutetaan Helsingin kaupungin virallisissa kuulutusmedioissa. Siltä osin kuin muilla sopijaosapuolilla on muita kuulutusmedioita, kukin maksaa omien kuulutusmedioidensa kustannukset.

Muiden, kuin koko aluetta koskevien yhteisten selvitys- ja suunnittelukustannusten jakamisesta sovitaan tapauskohtaisesti siten, että näistä kustannuksista saatavat hyödyt ja kustannukset ovat sopijapuolittain tasapainossa.

6. Muut ehdot

6.1 Salassapito

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa toisiltaan saamansa aineistot ja tiedot sikäli, kun ne ovat lain perusteella salassa pidettäviä sekä olemaan käyttämättä niitä muihin kuin sopimuksen mukaisiin tarkoituksiin.

6.2 Sopimuksen purkaminen

Jos osapuolina olevien kuntien valtuustot eivät ole puoltaneet kaavaehdotusta omien alueidensa osalta, sopimus voidaan purkaa. Yhteisen yleiskaavan tekemisestä aiheutuneet yhteiset kulut jaetaan tällöin kustannusten jakamista koskevan kohdan 5 mukaisesti.

6.3 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mahdolliset sopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos neuvotteluteitse ei voida ratkaista erimielisyyksiä, tätä sopimusta koskevat riidat ratkaistaan hallintoriitana Helsingin hallinto-oikeudessa siltä osin kun kysymys on julkisoikeudellinen. Yksityisoikeudelliset riita-asiat ratkaisee Helsingin käräjäoikeus.

6.4 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kunkin sopijapuolen valtuustot ovat päättäneet, että Östersundomin alueelle laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 46 §:n tarkoittama kuntien yhteinen yleiskaava, johon sisältyy alueita Helsingistä, Vantaalta ja Sipoosta sekä hyväksyneet tämän sopimuksen ja kun tämä sopimus on allekirjoitettu kaikkien sopijapuolten toimesta.

6.5 Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on laadittu (3) alkuperäistä kappaletta, yksi kullekin sopimusosapuolelle.

Allekirjoitukset

Helsingissä, 24. 11. 2010

HELSINGIN KAUPUNKI

Jussi Pajunen
Kaupunginjohtaja

Sipoossa, _____

SIPOON KUNTA

_____ _____

Vantaalla, _____

VANTAAN KAUPUNKI

Juhani Paajanen kaupunginjohtaja	Kai Ketelimäki kaupunginlakimies

Liitteet: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (sis. kartan)
Työsuunnitelma

Helsingin kaupunki

SIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN

Vantaa

Östersundomin yhteinen yleiskaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tarkistettu 21.4.2011

Östersundom-toimikunta



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

Sisältö

Johdanto 3

1 Yleiskaavan sisältö 4

Suunnittelualue 4
Suunnittelun tavoitteita 5
Yleiskaavan sisältö ja tarkkuus 5

2 Suunnittelun lähtökohtia 6

Helsingin seudun erityistavoitteita 6
Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet 6
Maakuntakaavatilanne 7
Yleiskaavatilanne 7
Asemakaavatilanne 7
Muita suunnitelmia ja päätöksiä 8
Selvityksiä 8
Maanomistus 9

3 Vaikutusten arviointi 10

Vaikutusalue 10
Arvioitavia vaikutuksia 10

4 Kaavoitusprosessi 11

5 Osallistuminen ja tiedottaminen 12

Valmisteluvaiheen osallistuminen 12
Ehdotusvaiheen osallistuminen 12
Viranomaisyhteisyö 13
Tiedottaminen 13
Osalliset 13

Yhteystiedot 14

Kannen kuva: SkyFoto Group

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

Johdanto

Pääkaupunkiseudun alue- ja yhdyskuntarakenteen laajeneminen itään edellyttää tiivistä seudullista yhteistyötä maankäytön ja liikenteen ratkaisujen yhteensovittamiseksi. Östersundomin alueen ja sen lähiympäristön toiminnalliseen kokonaisuuteen kuuluu alueita Helsingistä, Sipoosta ja Vantaalta, jolloin merkittävät ratkaisut on suunniteltava yhdessä. Helsinki, Sipoo ja Vantaa sekä maakunnan liitot ovat yhdessä laatineet vuoden 2009 aikana kehyssuunnitelman, jossa tarkastellaan Helsingin ja Porvoon välisen alueen maankäyttöä ja liikennejärjestelmää.

Yhteiset ratkaisut edellyttävät yhteisiä päätöksiä. Östersundomin alueelle ja sen lähiympäristöön laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 6. luvun mukainen kuntien yhteinen yleiskaava. Yleiskaavan laatii ja hyväksyy kuntien yhteinen toimielin, Östersundom toimikunta. Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana ja se saatetaan ympäristöministeriön vahvistettavaksi.

Maakuntakaava ohjaa yhteisen yleiskaavan laadintaa. Yhteinen yleiskaava voidaan perustellusta syystä laatia voimassa olevista maakuntakaavoista poikkeavana. Tällöin yhteisen yleiskaavan on kuitenkin sopeuduttava maakuntakaavan kokonaisuuteen, ja on otettava soveltuvin osin huomioon, mitä maakuntakaavan sisältövaatimuksista on säädetty (MRL 28 §). Nykyiset maakuntakaavat on laadittu ennen päätöksiä pääkaupunkiseudun kaupunkirakenteen laajentamisesta itään, joten ne eivät ole ajantasaisia. Maakuntakaavoja uudistetaan parhaillaan. On hyvä, että kaavoitusprosessit etenevät samaan aikaan, jotta maakuntakaavan uudistaminen ja yhteisen yleiskaavan laatiminen voidaan sovittaa yhteen.

Käsillä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään suunnittelun tavoitteet ja menettelytavat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja päivitetään tarvittaessa.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

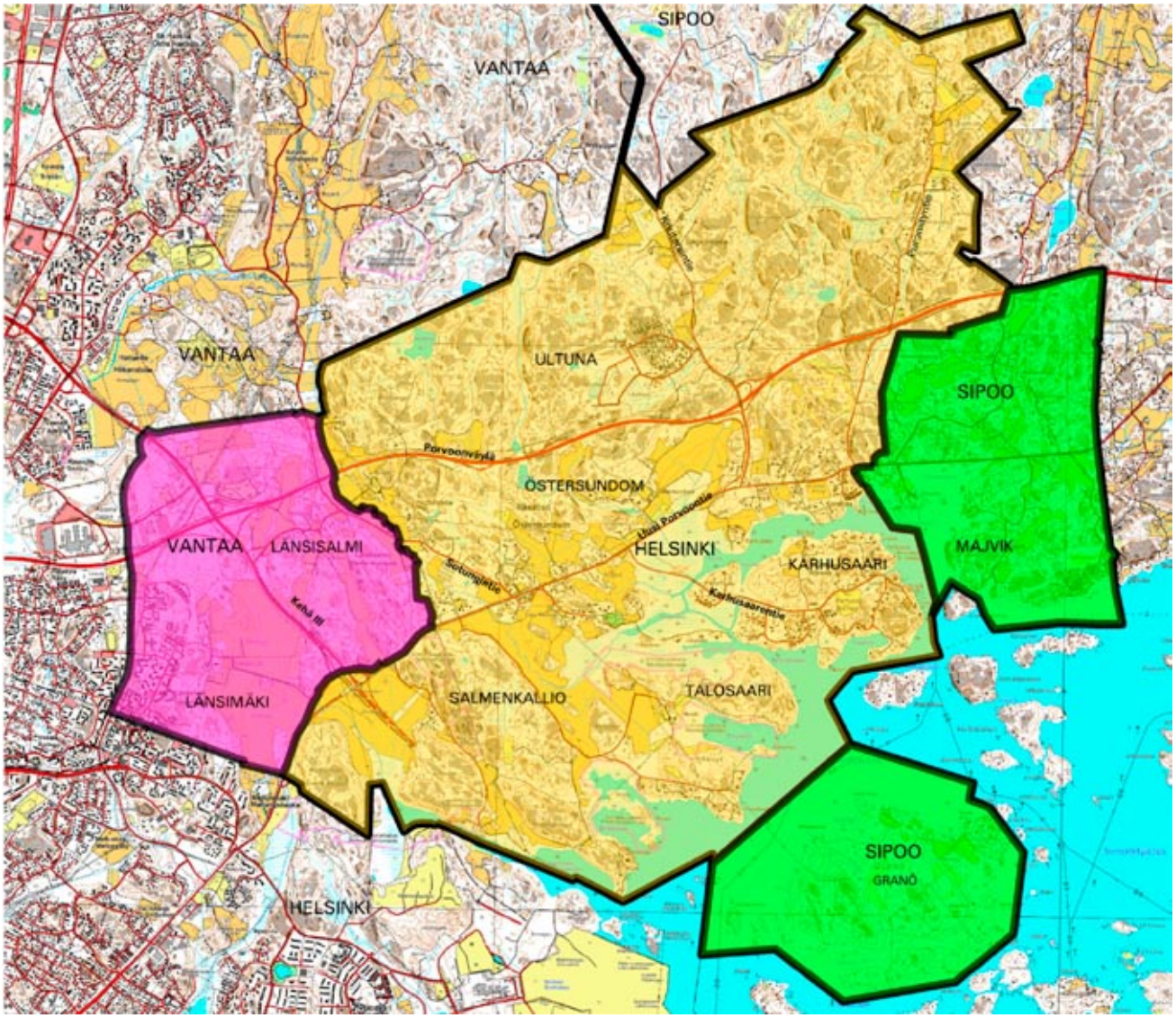
1 Yleiskaavan sisältö

Suunnittelualue

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tarkasteltavaan suunnittelualueeseen kuuluu Helsingin alueella Ultunan, Östersundomin, Karhusaaren, Talosaaren ja Salmenkallion kaupunginosat; Sipoon alueella Granön saari ja Majvikin alue (osia Östersundomin ja Immersbyn kylistä) sekä Vantaan alueella Länsisalmen kaupunginosa sekä osia Länsimäen, Vaaralan ja Ojangon kaupunginosista.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 45 km^2, josta kuuluu Helsinkiin 30 km^2, Vantaaseen 6 km^2 ja Sipooseen 9 km2 (Granö 5 km^2 ja Majvik 4 km^2). Pinta-alasta noin 5 km^2 on vesialuetta.

Kuva 1 Suunnittelualue



Suunnittelun tavoitteita

Östersundomin alueelle suunnitellaan kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti monipuolinen, pääosin pientalovaltainen kaupunginosa.

Suunnittelualueelle tulee tämän hetken arvion mukaan 50 000–80 000 asukasta. Luvussa ovat mukana alueen nykyiset asukkaat.

Kaupunginosista tulee luonteeltaan erilaisia. Suunnittelun lähtökohtana ovat paikalliset ominaispiirteet. Metroasemien tai pikaraitiotiepysäkkien lähiympäristössä rakentaminen tulee olemaan tehokkaampaa kuin kauempana olevilla alueilla. Tavoitteena on, että alueesta tulee ekotehokas.

Alueelle suunnitellaan ainakin yksi kaupallisesti vetovoimainen ja palveluiltaan monipuolinen keskusta.

Alueen joukkoliikenteen perusratkaisuna tulee olemaan Mellunmäestä jatkuva metro ja siihen liittyvä bussiliityntälinjasto. Alueen pikaraitiotievarausten tarve selvitetään. Suunnittelussa huomioidaan myös Kehä III:n ja Porvoon suunnan joukkoliikenteen runkoyhteyksien kehittäminen. Tavoitteena on palvelutasoltaan hyvä joukkoliikennejärjestelmä. Jalankululle ja pyöräilylle luodaan toimivia, turvallisia ja laadukkaita liikkumisympäristöjä. Katu- ja tieverkon suunnittelussa hyödynnetään mahdollisimman paljon olemassa olevia väyliä ja selvitetään uusien liittymien tarve etenkin Porvoonväylälle ja Kehä III:lle.

Suunnittelualueella on 370 ha Natura 2000 -verkostoon kuuluvaa aluetta, jotka sisältyvät Mustavuorenlehto ja Östersundomin lintuvedet -kohteeseen (FI0100065). Natura 2000 -alueet ovat keskeinen suunnittelun lähtökohta. Natura 2000 -alueet huomioidaan kaupunkirakenteeseen kiinteästi liittyvinä luonto- ja virkistysalueina. Natura 2000 -alueille laadittavan hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisten toimenpiteiden tavoitteena on turvata ja jopa parantaa alueen luontoarvoja.

Tärkeitä suunnittelukysymyksiä ovat Sipoonkorven kansallispuiston rajaus ja laajuus. Ne määritellään yhteistyössä valtion ja kuntien kesken. Samalla suunnitellaan virkistyskäytön painopisteet. Tärkeitä yhteistyökumppaneita ovat myös yksityiset maanomistajat. Sipoonkorpea suunnitellaan alueen keskeisenä Nuuksion kaltaisena seudullisena retkeilykohteena.

Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 24 km, josta on noin puolet Natura 2000 -alueilla tai muilla suojelualueilla. Tämän vuoksi tavoitteena on, että muita ranta-alueita on huomattavasti nykyistä enemmän yleisessä käytössä esimerkiksi venesatamina, uimarantoina ja rantapuistoina.

Granöllä tulee olemaan roolinsa merellisen virkistyksen järjestämisessä. Granö voi tarjota mahdollisuuksia myös merelliseen asumiseen.

Yleiskaavan sisältö ja tarkkuus

Yleiskaavassa keskitytään kaupunkirakenteen kannalta keskeisiin asioihin, kuten asumisen, työpaikkojen ja palvelujen sijoittumiseen sekä liikenteeseen ja virkistykseen. Yleiskaavan tarkkuus ja luonne hahmottuvat suunnittelun aikana.

Kuntien yhteinen yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jonka vahvistaa ympäristöministeriö.

Yleiskaava ohjaa kuntien asemakaavojen laatimista.

2 Suunnittelun lähtökohtia

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Tarkistetut valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet ovat tulleet voimaan vuonna 2009. Östersundomin suunnittelun kannalta keskeisiä tavoitteita ovat muun muassa:

- yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja edellytysten luominen hyvälle taajamakuvalle
- henkilöautoliikenteen tarvetta vähentävä sekä joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävä liikennejärjestelmä
- lähtökohtana on perusteltu väestönkehitysarvio ja tarkastellaan pitkällä aikavälillä väestömäärän kehityksen erilaisia vaihtoehtoja
- kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön ja luonnon kannalta arvokkaiden alueiden monimuotoisuuden sekä ekologisten yhteyksien säilymisen edistäminen suojelualueiden sekä tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä
- luonnon virkistyskäytön ja luonto- ja kulttuurimatkailun edistäminen ja valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen säilymisen varmistaminen
- ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävien ja yhtenäisten luonnonalueiden huomioiminen
- edellytysten luominen seudullisten virkistysalueiden muodostamiselle
- rannikkoalueen säilymisen edistäminen luontoja kulttuuriarvojen kannalta erityisen merkittävinä aluekokonaisuuksina ja samalla varmistaa, että asumisen ja elinkeinotoiminnan harjoittamisen edellytykset säilyvät
- varautuminen tarvittaviin liikenneyhteyksiin kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja verkostoja
- säilytetään mahdollisuudet toteuttaa uusi rautatieyhteys Helsingistä Pietarin suuntaan
- energiahuollon valtakunnallisten tarpeiden turvaaminen sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksien edistäminen.

Näiden tavoitteiden lisäksi Östersundomin suunnittelua koskevat Helsingin seudun erityistavoitteet.

Helsingin seudun erityistavoitteita

Yhdyskuntarakenne:

- riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on varmistettava tonttimaan riittävyys
- merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle
- mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia
- tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajarakentamista ja tukea olemassa olevaa kyläverkostoa ohjaamalla rakentamista kylien yhteyteen
- rakentaminen tulee ajoittaa siten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan

Liikennesuunnittelu:

- tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia
- on turvattava edellytykset metroverkoston laajentumiselle itään ja varautua raideliikenteen laajenemiseen rakentamisen niin edellyttäessä
- raideliikenneverkostoa laajennettaessa on otettava huomioon ympäröivä alueidenkäyttö ja lähiympäristö, erityisesti asutus, arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet sekä maiseman erityispiirteet.

Virkistys:

- on turvattava väestön tarpeiden edellyttämät ylikunnalliseen virkistyskäyttöön soveltuvat riittävän laajat ja vetovoimaiset alueet ja niitä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

Maakuntakaavatilanne

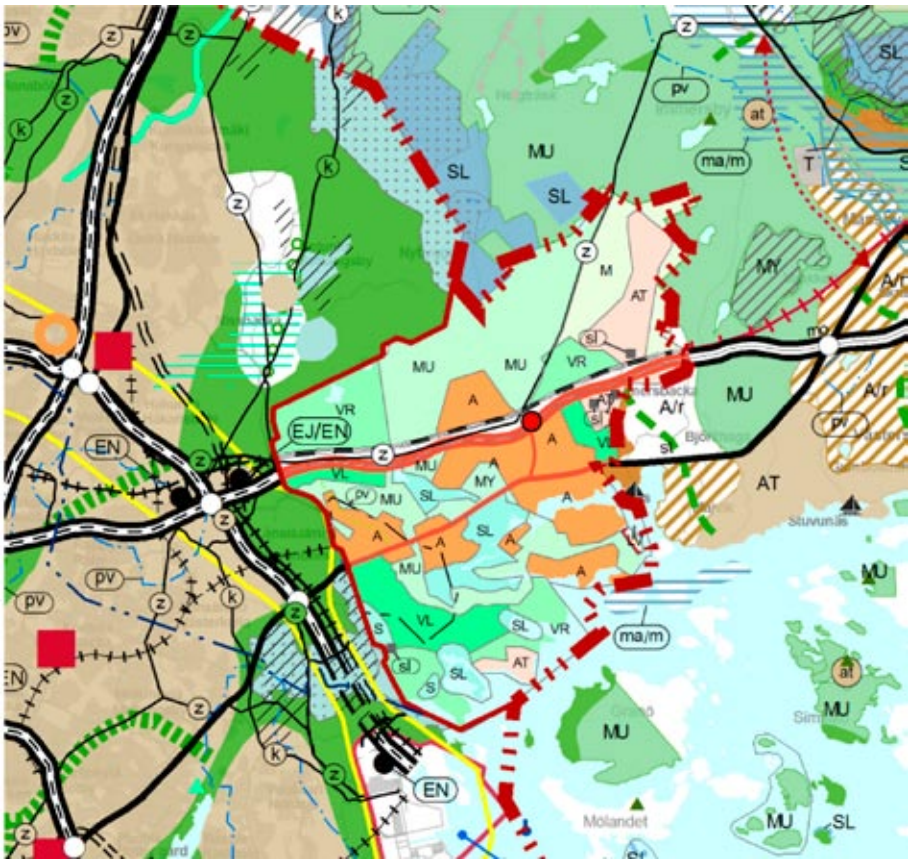
Suunnittelualueella on voimassa useita maakuntakaavoja: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava, Itä-Uudenmaan maakuntakaava ja Itä-Uuden-maan 1.,2.,3. ja 4. vaiheen seutukaavat sekä Maakuntakaava 2000.

Maakuntakaavoja uudistetaan parhaillaan.

Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakuntahallitukset hyväksyivät joulukuussa 2010 Uudenmaan maakuntakaavan 2035 perusrakenteen, jonka pohjalta kaavaluonnosta valmistellaan. Maakuntakaavan luonnos valmistuu vuonna 2011 ja maakuntavaltuusto päättää kaavasta vuonna 2012.

Maakuntakaavan tarkistuksen ja yhteisen yleiskaavan valmistuessa aikataulujensa mukaan vuoden 2012 lopulla, ympäristöministeriö tutkii ensin maakuntakaavan vahvistamisedellytykset.

Yksittäisen kunnan ryhtyessä laatimaan yleiskaavaa omalle alueelleen, ohjaava rooli on maakuntakaavalla, ei yhteisellä yleiskaavalla.



Kuva 2 Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä (Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava, Itä-Uudenmaan maakuntakaava ja Itä-Uudenmaan 1.,2.,3. ja 4. vaiheen seutukaavat sekä Maakuntakaava 2000). Lähde: http://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html

Yleiskaavatilanne

Suunnittelualueella Helsinkiin kuuluvalla alueella on voimassa useita yleiskaavoja. Sipoon kunnanvaltuuston hyväksymiä yleiskaavoja ovat:

- Etelä-Sipoon yleiskaava (1979)
- Itäsalmen keskustan, Landbon, Korsnäsin, Karhusaaren ja Storörenin osayleiskaava (1992)
- Ribbingön osayleiskaava (1996).

Lisäksi alueella on voimassa Sipoon kunnan haja-asutusalueiden yleiskaava (Uudenmaan ympäristökeskus vahvistanut 1997).

Vantaaseen kuuluvilla alueilla on voimassa Vantaan yleiskaava 2007 (tullut voimaan 2010). Helsinkiin liitetyn Västerkullan kiilan osalta on voimassa Kaakkois-Vantaan osayleiskaava (KV hyväksynyt 2002).

Sipooseen kuuluvalla Majvikin alueella on voimassa Söderkullan osayleiskaava (2005) ja alue on mukana Sipoon yleiskaavassa 2025 (KV hyväksynyt 2008, ei vielä lainvoimainen).

Granön saaressa ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Majvik ja Granö on poistettu Saariston ja rannikon osayleiskaava-alueesta. Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä kesällä 2010.

Suunnittelualueeseen rajautuvat Helsingin yleiskaava 2002 (tullut voimaan 2007), Helsingin maanalainen yleiskaava (KV hyväksynyt 2010, päätöksestä on valitettu) ja Sipoon yleiskaava 2025 (KV hyväksynyt 2008, päätöksestä on valitettu).

Asemakaavatilanne

Suurin osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta. Helsinkiin kuuluvilla alueilla on voimassa oleva asemakaava Landbon, Karhusaaren sekä Östersundomin kartanon ja Knutersintien välisellä alueella, Sakarinmäen koulun, Sakarintien ja Kraputien alueilla sekä Korsnäsissä.

Vantaalla on voimassa asemakaava Länsimäen länsiosassa, suuressa osassa Ojankoa ja pienessä osassa Länsisalmea.

Sipooseen kuuluvalla Storörenin (Sipoonrannan) alueella on voimassa oleva asemakaava.

Muita suunnitelmia ja päätöksiä

Suunnittelualuetta koskevia päätöksiä:

- Valtioneuvoston päätös Natura 2000-verkostosta (20.8.2998), EU komission päätös Natura 2000 -verkostosta (22.12.2010).
- Valtioneuvoston päätös liittää Östersundomin alue ja ns. Västerkullan kiilan alue Helsinkiin (28.6.2007). Alue liitettiin Helsinkiin 1.1.2009.
- Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus yleiskaavan laatimista varten (Helsingin Khs 23.6.2008, voimassa 23.6.2013 asti).
- Vantaan Energia Oy:lle myönnetty lupa Långmossebergenin jätevoimalan toimintaa varten (Uudenmaan ympäristökeskus 30.12.2009).
- Hallituksen esitys (21.12. 2010) laiksi Sipoonkorven kansallispuistosta.

Suunnitteluprosessiin liittyviä päätöksiä:

- Östersundomin alustavat suunnitteluperiaatteet (Helsingin Kslk 11.12.2008).
- Granön saaren suunnitteluperiaatteet, lopputyö " Omavaraisuus maankäytönsuunnittelun lähtökohtana - Esimerkkinä Granön saari Sipoossa" (Sipoon Khs 16.2.2010).
- Kasvustrategian toteuttamiseksi käynnistettävät osayleiskaavahankkeet (Sipoon Khs 16.2.2010).
- Karhusaaren suunnitteluperiaatteet (Helsingin Kslk 18.2.2010).
- Päätökset kuntien yhteisen Östersundomin yleiskaavatyön käynnistämisestä. (Helsingin KV 6.10.2010, Vantaan KV 15.11.2010 ja Sipoon KV 1.11.2010).
- Majvikin ja Granön suunnitteluperiaatteet. (KH 9.11.2010).

Suunnitteluun liittyviä seudullisia suunnitelmia ja selvityksiä ovat muun muassa:

- Maankäyttö- ja raideliikenneselvitys MARA. HSL 2010.
- Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma (valmistuu vuonna 2011).
- Kehyssuunnitelma Helsinki–Porvoo -välille. Kehyssuunnitelma on laadittu yhteistyössä Helsingin, Vantaan, Sipoon, Porvoon sekä Uudenmaan liiton ja Itä-Uudenmaan liiton kanssa. (Helsinki Kslk 3.12.2009, Sipoo Khs kaavoitusjaosto 16.12.2009).
- Helsinki–Pietari-rautatie-yhteyden kehittäminen. Esiselvitys ja vaikutusten arviointi Suomen osalta. Ratahallintokeskus 2008.
- Varautuminen uuteen nopeaan kaukoliikenneratayhteyteen Helsingin suunnasta itään -projekti. Liikenneviraston meneillä oleva projekti.
- Kaupan palveluverkko Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan rakennemalleissa. Uudenmaanliitto. 2010.
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt. 2010.
- Ekologiset verkostot Itä-Uudenmaan alueella. 2002.

Täydellisempi luettelo suunnittelussa hyödynnettävistä selvityksistä esitetään yleiskaavaluonnoksen selostuksessa.

Selvityksiä

Suunnittelua varten on tehty ja tehdään erilaisia selvityksiä. Nimenomaan yleiskaavaluonnosta varten on tähän mennessä tehty:

- Östersundomin rakennemallit.
- Lounais-Sipoosta Helsinkiä – Maaseudusta kaupunkia, sosiokulttuurinen selvitys liitosalueesta.
- Östersundom ja kauppa.
- Sipoosta ja Vantaalta Helsinkiin liitettävän alueen suunnittelun lähtökohtia.
- Hevostilaselvitys. Hevosten tulevaisuus Östersundomissa.
- Liitosalueen rakennettu kulttuuriympäristö.
- Östersundomin kaupunkipientalot.
- Östersundomin rakennemallien hiilijalanjäljen arviointi.
- Östersundomin osayleiskaavan leikekirja.
- Majvikin maankäyttösuunnitelma. 2011.

- Itämetron esiselvitys.
- Majvikin metron esiselvitys.
- Östersundomin pikaraitiotien esiselvitys.
- Helsinki-Porvoo-kehyssuunnitelma - Liikennejärjestelmäselvitys.
- Östersundomin yleiskaavan tie- ja pääkatuverkkoselvitys.
- Östersundomin yleiskaavan joukkoliikenneselvitys.
- Östersundomin katuliikennefilosofia osa1 (ÖLF).
- Östersundomin alueen liikenteen nykytilaselvitys.
- Östersundomin raidevaihtoehtojen vertailu.

- Östersundomin teknistaloudellinen selvitys.
- Östersundomin lämmitysratkaisut.
- Östersundomin osayleiskaava-alueen vesihuollon yleisjärjestelysuunnitelma.
- Östersundomin osayleiskaava-alueen vesihuoltoverkoston kapasiteettiselvitys.
- Aurinkosähkön mahdollisuudet Helsingin Östersundomin alueella.

- Rannikon laaksoista metsäylängölle - osayleiskaavatasoinen maisemaselvitys Östersundomin alueelta.
- Liitosalueen eteläosan kasvillisuusselvitys.
- Kallioperän ja maaperän arvokkaat luontokohteet
- Östersundomin osayleiskaavan kaupunkiekologinen ohjelma.
- Östersundomin puroselvitys.
- Omavaraisuus maankäytön suun-nittelun tavoitteena, esimerkkialueena Granön saari Sipoossa.
- Majvikin ja Granön alustava luontoselvitys (tarkennetaan keväällä 2011).

Suunnittelualuetta koskevat myös osa Vantaan yleiskaava 2007:n sekä Sipoon Saariston ja rannikon osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehdyistä selvityksistä.

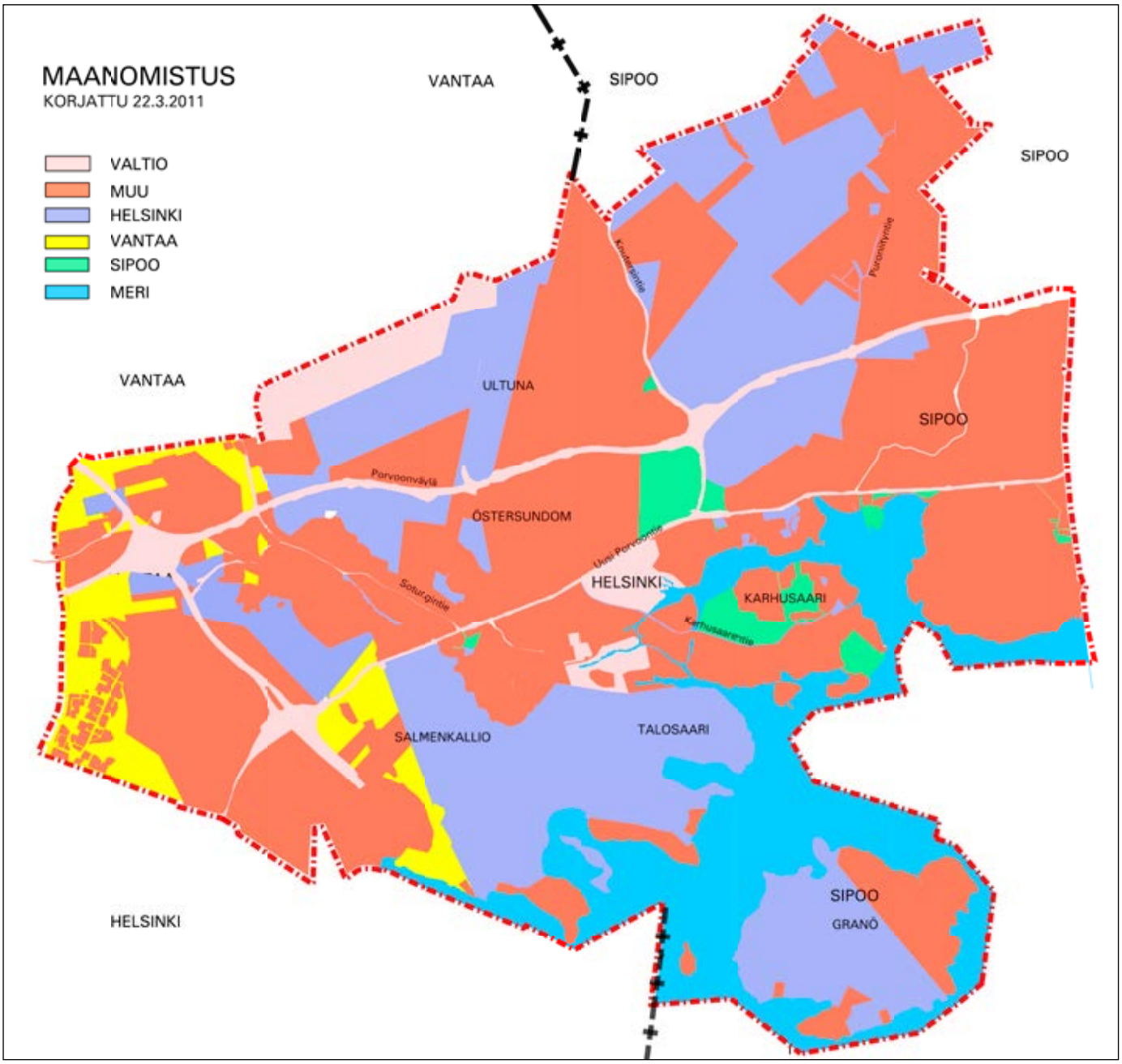
Lisäksi suunnittelualuetta koskien on tehty myös muita selvityksiä. Täydellisempi luettelo selvityksistä esitetään yleiskaavaluonnoksen selostuksessa. Selvitykset löytyvät myös nettisivuilta osoitteessa www.hel.fi/ksv kohdassa Ajankohtaiset alueet, Östersundom.

Tehdyt ja suunnittelun aikana tehtävät selvitykset sekä tutkitut vaihtoehdot toimivat vaikutusten arvioinnin pohjana ja aineistona.

Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistus (tilanne 29.6.2010)					
	Maanomistaja				
Kunta	Valtio	Helsinki	Vantaa	Sipoo	Muu
Helsinki	218 ha	996 ha	51 ha	80 ha	1313 ha
Vantaa	58 ha	72 ha	125 ha	-	347 ha
Sipoo	6 ha	151 ha	-	7 ha	492 ha

Kuva 3. Maanomistuskartta



3 Vaikutusten arviointi

Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueeseen kuuluu suunnittelualue ympäristöineen. Kaavaratkaisun vaikutukset ovat merkittäviltä osin myös seudullisia. Esimerkiksi alueiden käytön suunnittelulla, mitoituksella, riittävällä asuntotuotannolla ja liikennejärjestelmällä on vaikutuksia koko seudulle.

Valtakunnallisia vaikutuksia voidaan olettaa syntyvän muun muassa valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden soveltamisen sekä suurten liikenneratkaisujen kautta. Alueet, joille olennaisia vaikutuksia syntyy, tarkentuvat kaavatyön aikana.

Arvioitavia vaikutuksia

Yleiskaavatyön yhteydessä arvioidaan vaikutuksia ainakin seuraaviin aihealueisiin:

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Arvioidaan asutuksen ja työpaikkojen alueellinen sijoittuminen, asuntojen, työpaikkojen palvelujen sekä virkistysalueiden määrä ja sijoittuminen, yhdyskuntarakenteen toimivuus ja eheys sekä olemassa olevan rakenteen hyväksikäyttömahdollisuus.

Liikenteeseen

Selvitetään ja arvioidaan vaikutukset liikenteen järjestämiseen ja kustannuksiin, eri liikennemuotoihin, liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen, ympäröivän kaupunkirakenteen tie-, katu- ja kevyen liikenteen verkkoon sekä joukkoliikennejärjestelmään.

Yleiskaavaprosessin kuluessa ratkaistaan erikseen se, riittävätkö kaavan yhteydessä tehtävät vaikutusten arvioinnit liikennejärjestelmäratkaisusta vai edellytetäänkö erillistä ympäristövaikutusten arviointia.

Yhdyskunta- ja energiatalouteen

Tehdään kaavataloustarkastelut koko alueesta, yksittäisistä osa-alueista sekä liikennejärjestelmästä. Selvitetään maaperän rakentamisen, energia-, vesi- ja jätehuollon järjestämisen kustannukset sekä maan hintaan vaikuttavat tekijät.

Teknisen huollon järjestämiseen

Laaditaan yleistasauksen ja teknisen huollon verkostojen alustavat yleissuunnitelmat.

Luontoon, luonnonvarojen hyödyntämiseen ja luonnon monimuotoisuuteen

Arvioidaan rakentamisen ja lisääntyvän virkistyskäytön vaikutukset luonnonympäristöön, luonnonsuojelualueisiin ja Natura 2000 -verkostoon kuuluville alueille. Natura 2000 -alueille tehdään luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen luontotyyppi- ja lajikohtainen arviointi, jotta suunnittelun valmistelussa ja päätöksenteossa varmistetaan, ettei niitä luonnonarvoja, joiden vuoksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon, merkittävästi heikennetä.

Maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Arvioidaan vaikutukset valtakunnallisesti ja paikallisesti merkittäviin maisema-alueisiin, kulttuuriympäristöön, muinaismuistolain mukaisiin muinaisjäännöksiin ja rakennettuihin ympäristöihin, muun muassa nykyisin rakentamattoman alueen muuttumisesta rakennettavaksi alueeksi.

Ilmastoon, veteen, ilmaan, maa- ja kallioperään

Sevitetään rakentamisen vaikutukset ilmastoon, veteen, ilmaan, maa- ja kallioperään sekä niiden antamat mahdollisuudet rakentamiselle.

Terveyteen

Liikenteen melu ja päästöt, ilman laatu ja päästöjen terveysvaikutukset, muut ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot sekä mahdollinen maaperän kunnostustarve. Tehdään tulvariskitarkasteluja.

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Arvioidaan asuinympäristöjen viihtyisyyttä ja toimivuutta, ratkaisujen synnyttämää asuntotarjontaa sekä eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksia. Vaikutukset nykyisiin asuinalueisiin ja asukkaiden olosuhteisiin.

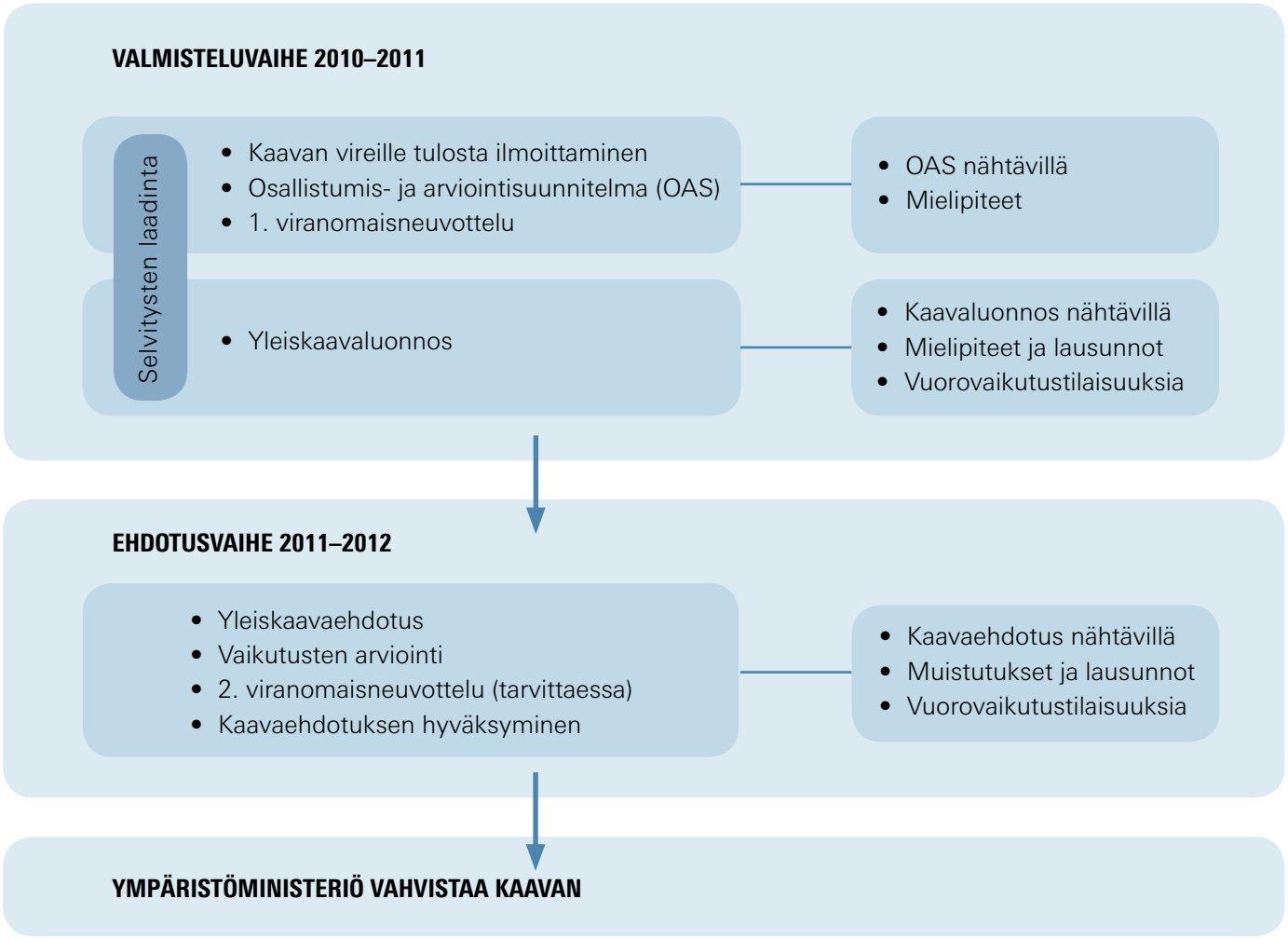
Elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

Kaavan valmistelijat arvioivat vaikutuksia osana kaavoitustyötä. Vaikutusten arviointeja teetetään myös muilla asiantuntijoilla.

Vaikutusten arviointi on mukana kaikissa suunnitteluvaiheissa. Vaikutuksia koskevaa tietoa tuotetaan ja hyödynnetään läpi koko kaavaprosessin. Tieto vaikutuksista syventyy ja täydentyy suunnittelun edetessä. Vaikutusten arvioinnissa otetaan huomioon myös muut alueelle mahdollisesti vaikuttavat hankkeet ja niiden yhteisvaikutus yleiskaavan kanssa.

Vaikutuksen arvioinnin tuloksia esitellään suunnittelun kuluessa osana kaavamateriaalia. Arvioinneista laaditaan yhteenveto kaavaselostukseen.

4 Kaavoitusprosessi



Kuva 4. Kaavoitusprosessi

Yhteisen yleiskaavan suunnittelutyö tehdään *Östersundomin suunnittelijatyöryhmässä*, jossa on Helsingin, Vantaan ja Sipoon suunnittelijoita. Työryhmä valmistelee asiat käsittelyyn päättävää elintä eli *Östersundom-toimikuntaa* varten sekä kuntakäsittelyihin. Ennen toimikuntakäsittelyä suunnitelmat käsitellään työtä ohjaavassa *kaupunginjohtajaryhmässä*.

Ennen kaavaehdotuksen laatimista tulee yleiskaavan luonnos hyväksyä jatkosuunnittelun pohjaksi kaikissa kunnissa vähintään kaupungin- tai kunnanhallitustasolla.

Samoin ennen kaavaehdotuksen varsinaista hyväksymiskäsittelyä Östersundom- toimikunnassa se tulee käsitellä samansisältöisenä kaikkien kuntien valtuustoissa. Kaavaehdotusta ei esitellä toimikunnalle, ellei kunkin kunnan valtuusto ole puoltanut sitä oman alueensa osalta.

Östersundomin yhteinen yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Östersundom-toimikunnan hyväksymisen jälkeen yleiskaava saatetaan ympäristöministeriön vahvistettavaksi.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

5 Osallistuminen ja tiedottaminen

Yleiskaavan laatimisesta ja osallistumismenettelyistä ja -mahdollisuuksista tiedotetaan avoimesti koko kaavaprosessin ajan. Tärkeimpiä osallistumismenettelyjä ovat lakisääteiset nähtävillä olot, viranomais- ja sidosryhmäneuvottelut, esittely- ja keskustelutilaisuudet sekä vapaamuotoinen keskustelu valmistelijoiden kanssa. Tavoitteena on, että osalliset ja muut kiinnostuneet saavat tietoa suunnittelun etenemisestä ja tuovat valmisteluun näkemyksiään. Tilaisuuksiin liittyy aina mahdollisuus antaa palautetta.

Kunkin kunnan suunnittelijat vastaavat omalta osaltaan oman alueensa kaavoitusta koskevasta vuorovaikutuksesta.

Valmisteluvaiheen osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.–28.2.2011 välisenä aikana Helsingin, Vantaan ja Sipoon asiakaspalvelupisteissä, näyttelytila Laiturilla, kirjastoissa (Länsimäki, Nikkilä, Söderkulla ja Itäkeskus) sekä kuntien nettisivuilla (www.hel.fi/ksv, www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu ja www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus). Kaavan valmistelijat olivat tavattavissa erikseen sovittuina aikoina. Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin esittämään 28.2.2011 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty ja päivitetty palautteen johdosta.

Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto ovat nähtävillä 21.4.–23.5.2011 välisenä aikana seuraavissa paikoissa:
Helsinki
- Virka Info, Helsingin kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, Kansakoulukatu 3, 1 krs
- Esittelytila Laituri, Narinkka 2
- Itäkeskuksen kirjasto, Turunlinnantie 1
- Östersundomin nuorisotalo, Knutersintie 95
- Winberg & Winberg, Karhusaarentie 34

Vantaa
- Vantaa Tikkurila, maankäyttötoimen asiakaspalvelu, Kielotie 28 (katutaso)
- Länsimäen kirjasto, Suunnistajantie 2

Sipoo
- Sipoon Kuntala, Iso Kylätie 18, 1 krs
- Nikkilän kirjasto, Pohjoinen koulutie 2
- Söderkullan kirjasto, Amiraalintie 2

Nettisivut
- yhteinenostersundom.fi
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt
- www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu
- www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus

Keskustelutilaisuudet järjestetään seuraavina ajankohtina:
- to 5.5. klo 17–20 Laituri, Narinkka 2
- ma 9.5. klo 17–20 Kuntokallio, Kuntokalliontie 6
- ke 11.5. klo 17–20 Sakarinmäen koulu, Knutersintie 924
- to 12.5. klo 17–20 Länsimäen koulu/Ylläs, Pallastunturintie 27

Sipoon kunnan alueiden osalta kaavaluonnoksesta voi keskustella kaavoittajien kanssa to 5.5. klo 10–18 Kuntokallion kappelissa. Ohjelmassa on klo 10 Uuden Porvoontien pohjoispuoli, klo 13 Uuden Porvoon tien eteläpuoli ja klo 15 Granö, mutta kaikista alueista voi tulla keskustelemaan itselle sopivaan aikaan.

Osallisten kanssa tehdään myös tiiviimpää yhteistyötä esimerkiksi erillisissä neuvotteluissa tai perustamalla tarvittaessa työryhmiä joistain tietystä aiheesta tai alueesta. Suunnittelijat ovat tavattavissa erikseen sovittuina ajankohtina.

Mielipiteet kaavaluonnoksesta ja muusta valmisteluaineistosta pyydetään esittämään viimeistään 23.5.2011. Kirjalliset mielipiteet lähetetään johonkin seuraavista osoitteista:
- Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Östersundom-toimikunta, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13), sähköposti: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta laaditaan tarkennettu yleiskaavaluonnos. Se hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi kaikissa kunnissa vähintään kaupungin- tai kunnanhallitustasolla ennen kaavaehdotuksen laatimista.

Ehdotusvaiheen osallistuminen

Kaavaehdotus on arvion mukaan nähtävillä vuonna 2012. Nähtävilläoloaikana järjestetään kaikille avoimia keskustelutilaisuuksia ja kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksia ja siitä pyydetään lausunnot.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville ainakin seuraaviin paikkoihin:
- Virka Info, Helsingin kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston ala-aula, Kansakoulukatu 3, 1 krs
- Tikkurila, maankäyttötoimen asiakaspalvelu, Kielotie 28 (katutaso)
- Sipoon Kuntala, Iso Kylätie 18, 1 krs
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt
- www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu
- www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus

Kaavaehdotus käsitellään samansisältöisenä kaikkien kuntien valtuustoissa ennen Östersundom-toimikunnan hyväksymiskäsittelyä. Kaavaehdotusta ei esitellä toimikunnalle, ellei kunkin kunnan valtuusto ole puoltanut sitä oman alueensa osalta.

Tavoitteena, on että kaavaehdotus on Östersundom-toimikunnan hyväksyttävänä vuonna 2012.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 8 §

Viranomaisyhteisyö

Suunnittelun aikana viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillisiä neuvotteluja. Kaavatyön aikana tehdään yhteistyötä esimerkiksi maakuntakaavoitukseen liittyen Uudenmaan liiton kanssa ja Sipoonkorven eteläreunan suunnitteluperiaatteisiin liittyen perustetaan erillinen työryhmä. Lisäksi järjestetään muita neuvotteluja tarpeen mukaan. Viranomaisilta pyydetään kannanotot kaavaluonnoksesta ja lausunnot kaavaehdotuksesta.

Kaavaprosessin aikana järjestetään vähintään yksi lakisääteinen viranomaisneuvottelu Uudenmaan ELY -keskuksen, ympäristöministeriön, kuntien sekä muiden tarvittavien sektoriviranomaisten kesken. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu järjestettiin 13.12.2010. Toinen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja sitä koskevat muistutukset ja lausunnot on saatu.

Tiedottaminen

Kaavoituksesta ja osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan kaavoituksen eri vaiheissa lehti-ilmoituksella seuraavissa lehdissä:

- Helsingin Sanomat, Hufvudstadsbladet, Metro -lehti, Helsingin Uutiset
- Sipoon Sanomat ja Borgåbladet
- Vantaan Sanomat.

Lisäksi tiedotetaan nettisivuilla osoitteissa:

- yhteinenostersundom.fi
- www.hel.fi/ksv
  kohdassa Nähtävänä nyt
- www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu
- www.sipoo.fi/fi/
  asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus

Tietoa kaavoituksesta saa myös suunnittelijoilta sekä kerran vuodessa ilmestyvistä kuntien kaavoituskatsauksista sekä kaupunkisuunnittelulehdestä, joka julkaistaan ainakin kerran kaavoituksen aikana.

Osalliset

Kaavan valmisteluun toivotaan osallistuvan kaikkien asiasta kiinnostuneiden. Osallisia ovat kaava-alueen ja sen vaikutusalueen maanomistajat ja -haltijat, asukkaat ja asuinosake- ja kiinteistöyhtiöt, alueella toimivat yritykset ja elinkeinon harjoittajat ja työssäkäyvät eli kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Osallisia ovat yhdistykset, järjestöt ja yhteisöt, jotka toimivat alueella tai joiden toimialaa kaavassa käsitellään.

Osallisia ovat viranomaiset, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään. Näitä ovat ainakin:

- **Kuntayhtymät:** Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- **Helsingin kaupungin hallintokunnat:** hallintokeskus, Helsingin Energia, Helsingin kaupunginmuseo, Helsingin kaupungin liikennelaitos (HKL), Helsingin kaupungin tietokeskus, Helsingin Satama, Helsingin ympäristökeskus, kaupunginkirjasto, kiinteistövirasto, liikuntavirasto, nuorisoasiainkeskus, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, sosiaali- ja terveysvirasto, talous- ja suunnittelukeskus
- **Sipoon kunnan hallintokunnat:** sosiaali- ja terveydenhuolto-osasto, sivistysosasto, talous- ja hallintokeskus, tekniikka- ja ympäristöosasto
- **Vantaan kaupungin hallintokunnat:** Keskushallinnon toimiala, Maankäytön ja ympäristön toimiala, Sivistystoimen toimiala, Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala, Vapaa- ajan ja asukaspalveluiden toimiala
- **Valtion viranomaiset:** Etelä-Suomen aluehallintovirasto, Helsingin poliisilaitos, Liikenne- ja viestintäministeriö, Liikennevirasto, Museovirasto, Metsähallitus, Metsäkeskus Rannikko, Metsäkeskus Häme-Uusimaa, puolustusvoimien Helsingin aluetoimisto, Porvoon museo, Suomen ympäristökeskus (SYKE), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Uudenmaan kalastuspiiri, Ympäristöministeriö
- **Muut viranomaiset ja julkisyhteisöt:** Etelä-Suomen Energia Oy, Fingrid Oy, Helen sähköverkko Oy, Helsingin seurakuntayhtymä, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon kaupunki, Porvoon museo, Sipoon seurakuntayhtymä, Säteilyturvakeskus, Tukes, Vantaan seurakuntayhtymä, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan energia

Yhteystiedot

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Östersundom -projekti
PL 2100 (Kansakoulukatu 1)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
www.hel.fi/ksv

Sähköpostit ovat muotoa
etunimi.sukunimi@hel.fi

Projektipäällikkö
Matti Visanti, p. 09 310 37291

Projektisihteeri
Kristiina Koistinen, p. 09 310 37454

Maankäytön suunnittelu
Teemu Holopainen, p. 09 310 37154, Salmenkallio
Maria Isotupa, p. 09 310 37303, Ultuna
Teija Patrikka, p. 09 310 37374, Karhusaari
Sakari Pulkkinen, p. 09 310 37276, Östersundom
Kaisa Yli-Jama, p. 09 310 37056, Talosaari, maisemasuunnittelu
Tapani Rauramo, p. 09 310 37071
Marja Leino, p. 09 310 37290

Liikennesuunnittelu
Sari Piela, p. 09 310 37447
Heikki Hälvä, p. 09 310 37142, ratasuunnittelu

Tekniikka, talous ja ympäristötekniikka
Pekka Leivo, p. 09 310 37388
Tuula Pipinen, p. 09 310 37269
Eija Kivilaakso, p. 09 310 37247

Vuorovaikutus
Maija Mattila, p. 09 310 37435

Helsingin kiinteistövirasto

Maanhankintatoimisto
PL 2200, (Katariinankatu 1)
Peter Haaparinne, p. 09 310 31864

Helsingin talous- ja suunnittelukeskus

Aluerakentamisyksikkö
PL 2200, (Aleksanterinkatu 24)
Ari Karjalainen, p. 09 310 70686

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa
www.vantaa.fi

Sähköpostit ovat muotoa
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Maankäytön suunnittelu
Länsisalmi, Länsimäki, Vaarala, Ojanko
Matti Pallasvuo, p. 09 8392 2745, yleiskaavapäällikkö
Vesa Karisalo, p. 09 8392 2684
Markku Immonen, p. 09 8392 2742

Liikennesuunnittelu
Leena Viilo, p. 09 8392 4262

Sipoon kunta

PL 7 (Kuntala, Iso Kylätie 18)
04131 Sipoo
www.sipoo.fi

Sähköpostit ovat muotoa
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Maankäytön suunnittelu
Majvik, Granö
Mikko Aho, p. 09 2353 6700, kehitysjohtaja
Sirkku Huisko, p. 09 2353 6702
Eveliina Harsia, p. 09 2353 6727

Östersundomin yhteisen yleiskaavan omat sivut osoitteessa:
http://yhteinenostersundom.fi

Seuraa valmistelua, tutustu kaavaan ja kerro näkemyksesi suunnitelmista.

Voit myös tilata uutiskirjeen sähköpostiisi!

Riitta Venesmaa 310 37451 3.1.2011

VIRANOMAISNEUVOTTELU KOSKIEN ÖSTERSUNDOMIN YLEISKAAVAA

Paikka Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
Kokoushuone Aapa, Asemapäällikönkatu 14

Aika 13.12.2010 klo 13.00-15.10

Läsnä

Matti Vatilo	Ympäristöministeriö, puheenjohtaja
Anne Jarva	Ympäristöministeriö
Agneta Nylund	Uudenmaan liitto
Marja Vikman-Kanerva	Uudenmaan liitto
Oskari Orenius	Itä-Uudenmaan liitto
Brita Dahlqvist-Solin	Uudenmaan ELY-keskus
Ilpo Huolman	Uudenmaan ELY-keskus
Rolf Nyström	Uudenmaan ELY-keskus
Hannu Palmen	Uudenmaan ELY-keskus
Minna Weurlander	Uudenmaan ELY-keskus
Maarit Saari	Uudenmaan ELY-keskus
Jussi Heinämies	Uudenmaan ELY-keskus
Anita Paavola	Uudenmaan ELY-keskus
Riitta Tornivaara-Ruikka	Uudenmaan-ELY-keskus
Tarja Laine	Uudenmaan ELY-keskus
Harri Korkeamäki	Metsähallitus
Teija Snicker-Järvinen	Liikennevirasto
Arto Siitonen	Helsingin seudun liikenne
Riikka Aaltonen	Helsingin seudun liikenne
Veli Hukkanen	Helsingin poliisilaitos
Osmo Auvinen	Etelä-Suomen Energia Oy
Mikko Aho	Sipoon kunta
Sirkku Huisko	Sipoon kunta
Markku Immonen	Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu
Matti Pallasvuo	Vantaa kaupunki, kaupunkisuunnittelu
Jukka Kullberg	Vantaa kaupunki, kaupunkisuunnittelu
Emmi Koskinen	Vantaa kaupunki, kuntatekniikka
Vesa Karisalo	Vantaa kaupunki, kaupunkisuunnittelu
Stefan Skog	Vantaa kaupunki, ympäristökeskus
Tanja Sippola-Alho	Helsingin kaupunki, hallintokeskus
Matti Visanti	Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto
Pirkko Vainio	Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto
Katri Erroll	Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto
Maija Mattila	Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto
Maria Isotupa	Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto
Kaisa Yli-Jama	Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto
Teemu Holopainen	Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto
Tapani Rauramo	Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto

Sari Piela	Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto
Tuula Pipinen	Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto
Markku Lahti	Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto
Olavi Veltheim	Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto
Tuomas Rajajärvi	Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto
Olli-Pekka Poutanen	Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto
Eija Kivilaakso	Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto
Riitta Venesmaa,	Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto
Pekka Kansanen	Helsingin ympäristökeskus
Markku Heikkinen	Helsinki, kaupunginmuseo
Sanna Granbacka	Helsingin kaupunginmuseo, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
Ossi Lehtinen	Helsingin rakennusvalvontavirasto
Piia-Liisa Orrenmaa	Helsingin rakennusvalvontavirasto
Pirjo Pekkarinen-Kanerva	Helsingin rakennusvalvontavirasto
Esko Patrikainen	Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto
Antti Salaterä	Helsingin kaupunki, liikuntavirasto
Nina Mouhu	Helsingin kaupunki, rakennusvirasto
Pirjo Koivunen	Helsingin kaupunki, rakennusvirasto
Ina Liljeström	Helsingin kaupunki, talous- ja suunnittelukeskus
Ari Karjalainen	Helsingin kaupunki, talous- ja suunnittelukeskus

1 § Kokouksen järjestäytyminen ja osallistujien esittäytyminen

Tarja Laineen johdolla sovittiin, että puheenjohtajana toimii Matti Vatilo ja muistion laatii Riitta Venesmaa.

Matti Vatilo avasi neuvottelun ja totesi, että kyseessä on yleiskaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, joka MRL 66 §:n perusteella tulee järjestää merkittävän kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, seudullisten ja muiden keskeisten tavoitteiden selvittämiseksi.

Valmisteltava yleiskaava on MRL 6 luvun mukainen kuntien yhteinen yleiskaava, jonka hyväksyy kuntien asettama toimielin ja vahvistaa ympäristöministeriö. Tällaisia kuntien yhteisiä yleiskaavoja on Suomessa aiemmin vahvistettu 6.

Maakuntakaavan ja yhteisen yleiskaavan suhteesta säädetään MRL 48 §:ssä. Yhteinen yleiskaava voidaan perustellusta syystä laatia sisällöltään poikkeamaan maakuntakaavasta. Tällöin yhteisen yleiskaavan on kuitenkin sopeuduttava maakuntakaavan kokonaisuuteen, ja on otettava soveltuvin osin huomioon, mitä maakuntakaavan sisältövaatimuksista on säädetty (MRL 28 §).

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100	Kansakoulukatu 3	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	HELSINKI 10				Alv. nro
kaupunkisuunnittelu@hel.fi	http://www.hel.fi/ksv				FI02012566

Osallistujat esittäytyivät.

Kokouskutsun liitteenä oli jaettu luonnos Östersundomin yhteisen yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaksi. Se on muistion liitteenä 1.

2 § Suunnittelutehtävän esittely

Östersundom-projektin päällikkö Matti Visanti esitteli Helsingin, Vantaan ja Sipoon Östersundomin yhteisen yleiskaavan suunnittelutilanteen, suunnitteluorganisaation ja -aikataulun sekä. seuraavat aiheet:
-kaavatyön tavoitteet
-vaihtoehdot
-vaikutusalue ja tehtävät selvitykset sekä vaikutusten arviointi
-valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
-suhde maakuntakaavaan
-liikenteen ja maankäytön yhteensovittaminen
-maisema ja kulttuuriympäristö
-luontoarvot
-muut suunnittelutehtävään vaikuttavat seikat

Sipoon kehitysjohtaja Mikko Aho ja Vantaan yleiskaavapäällikkö Matti Pallasvuo totesivat että suunnittelua on valmisteltu yhdessä, ja että heillä ei ole lisättävää Visannin esitykseen.

Matti Visannin power-point esitys on muistion liitteenä 2. .

3 § Viranomaisten puheenvuorot

Ympäristöministeriö
Anne Jarva: Yhteisen yleiskaavan vahvistaminen kuuluu ympäristöministeriölle. Vahvistaminen edellyttää, että MRL:n sisältövaatimukset ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu huomioon. Tehokas asuntorakentamisen tavoite on Helsingin seudun kannalta tärkeä. Luonnonarvot ja Natura-arvot ovat tärkeitä. Luonnonsuojelulain mukainen Natura-arviointi tulee tehdä. Arvioinnista tulee pyytää Udenmaan-ELY-keskuksen lausunto. Toimikunta ei voi hyväksyä kaavaa, jos Natura-arvoja heikennetään merkittävästi.

Uudenmaan liitto
Merja Vikman-Kanerva: Suunnittelualueella on nyt voimassa useita maakuntakaavoja. Maakuntakaavan uudistaminen etenee hyvin ja aikataulut tämän yhteisen yleiskaavan kanssa näyttävät menevän yksiin. Maakuntahallitus on tänään hyväksynyt maakuntakaavan perusraken-

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100	Kansakoulukatu 3	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	HELSINKI 10				Alv. nro
kaupunkisuunnittelu@hel.fi	http://www.hel.fi/ksv				FI02012566

teen. Se olisi hyvä todeta OAS:ssa. Maakuntakaavan luonnos tulee nähtäville 5/2011, ehdotus valmistunee 5/2012. Hyväksyminen on vuoden lopulla 2012. Vahvistaminen kestänee vuoden.

Vikaman-Kanerva nosti esille kysymyksen Heli-radasta ja Itä-radasta. Ne eivät voi olla ristiriidassa.

Itä-Uudenmaan liitto
Oskari Orenius: Paljon yhteensovittamista. Natura ja Sipoonkorpi ovat haasteellisia. On toiveikas, että saadaan hyvä kaava.

Metsähallitus
Harri Korkeamäki: Sipoonkorpi on olennainen suunnittelukysymys. Suojelulliset tavoitteet pitää toteutua Sipoonkorvessa samoin kuin muilla luonnonsuojelualueilla.

Metsähallitus haluaa yhteistyötä liikennesuunnittelun osalta, jotta Sipoonkorven liikennetarpeet voidaan ottaa suunnittelussa huomioon. Esimerkiksi Nuuksiossa liikenne muodostui ongelmaksi sujuvien yhteyksien ja pysäköintitilojen järjestämisen osalta.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo/Helsingin kaupunginmuseo
Sanna Granbacka: Suunnittelualueeseen kuuluvat rakennetut kulttuuriympäristöt on hyvin nostettu esiin OAS-luonnoksessa. Maakunnallisesti merkittävät kohteet (RKY-kohteet) tulee myös merkitä yleiskaavaan ja kaavaan vaikutukset kulttuuriympäristöön pitää selvittää.

Museovirasto, rakennushistorian osasto, Marianna Niukkanen osasto oli antanut neuvotteluun seuraavan kirjallisen kannanoton:

"Suunnittelualueella tehdyt munaisjäännösinventoinnit ovat pääpiirteissään riittävät yleiskaavan laatimisen tarpeisiin. Granön saaren osalta inventointitiedot ovat kuitenkin puutteellisia. Saaren koillisosassa on sijainnut mm. keskiajalla perustettu kylä ja luultavasti Suomenlinnan rakentamiseen liittyvä tiiliruukki, joiden paikkoja ei ole tarkastettu maastossa.

Suunnitelmassa mainitaan yhtenä tavoitteena olemassa olevan kyläverkoston tukeminen ohjaamalla rakentamista niiden yhteyteen. suunnittelualueen keskiaikaiset kylätontit on inventoitu Vantaan alueella vuonna 2005 ja alueen muissa osissa Sipoon yleiskaavan laatimisen yhteydessä vuonna 2007.

Vanhoja kylätontteja sijaitsee useita etenkin Länsisalmen ja Östersundomin alueella, ja osa niistä on edelleen asuttuja. Tulee huomioida, et-

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100	Kansakoulukatu 3	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	HELSINKI 10				Alv. nro
kaupunkisuunnittelu@hel.fi	http://www.hel.fi/ksv				FI02012566

tä rakentamisen tiivistäminen kyläalueille saattaa koskea muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, jotka voivat olla pinta-alaltaan laajoja.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta viranomaistehtävistä vastaavat omilla toimialueillaan Helsingin kaupunginmuseo, Vantaan kaupunginmuseo sekä Porvoon museo, Museoviraston ja museoiden välisten yhteistoimintasopimusten perusteella."

Liikennevirasto
Teija Snicker-Järvinen: Kyseessä on joukkoliikenteen runkoyhteyksien kehittäminen, mikä on tyydytyksellä pantu merkille. Maanteiden osalta ei ole uusia tarpeita olemassa. Heli/He-Pi varaukset tulee sisällyttää kaavaan. Liikennesuunnittelun kytkeminen kaavatyöhön on tärkeää.

Oskari Orenius ja Matti Pallasvuo kommentoivat, että He-Pi linjauksen vaihtoehtoja selvitetään. Selvitystyön tarkoituksena on ratkaista mikä vaihtoehdoista tuodaan maakuntakaavaan. Tärkein pidetään voimassa.

Jani Koiranen/Liikenneviraston meriosasto oli antanut viranomaisneuvotteluun seuraavan kirjallisen kannanoton:

"Kaavakarttaan tulisi merkitä kaava-alueella kulkevat vesiväylät. Tiedon ajantasaisesta vesiväylästöstä saa tarvittaessa Meriosastolta."

Helsingin seudun liikenne
Riikka Aaltonen: Kaavan tavoitteet ovat seudun liikennejärjestelmän kannalta hyviä ja kestävän kehityksen mukaisia. Ne täydentävät nykyistä liikennejärjestelmää. Metro on taloudellisesti hyvä ratkaisu ja tehokas. Metro pitäisi olla käytettävissä yhtä aikaa alueen rakentumisen kanssa.

Helsingin poliisilaitos
Veli Hukkanen: OAS-luonnoksessa poliisi on virheellisesti laitettu kunnan viranomaiseksi. Poliisilla on tiivis yhteistyö turvallisuuskysymyksissä Helsingin kanssa. Suunnittelussa tärkeää ovat mm. liikennejärjestelyt, asuinympäristöjen turvallisuus, valoisuus, luonnollisen valvonnan mahdollisuus. Tärkeitä suunnittelualueita ovat asemien seudut ja ostoskeskukset. Poliisi haluaa tehdä yhteistyötä kaavaa valmisteltaessa.

Etelä-Suomen Energia
Osmo Auvinen: Etelä Suomen Energia on alueen juridinen verkonhaltija. Alueen sähköverkko tullaan rakentamaan lähes kokonaan uudelleen. Aurinkosähkö tulee olemaan tärkeä tekijä. Etelä-Suomen Energia rakentaa palvelualustan. Toimijat ratkaisevat mihin suuntaan järjestel-

mää lähdetään viemään. Sähköautojen yleistymisellä voi olla merkitystä. Lämmitysratkaisut ovat tärkeitä. Etelä-Suomen Energia toivoo tiivistä yhteistyötä alueen suunnittelijoiden kanssa.

Sipoon kunta
Mikko Aho: Sipoolla ei ole täydennettävää Visannin esitykseen. Kuntien välinen sopimus yhteisen yleiskaavan tekemisestä on allekirjoitettu. Kaavan edellyttämä selvitykset tullaan tekemään yhdessä. Kuntien jo tekemät selvitykset yhdistetään yhdeksi aineistoksi.

Vantaan kaupunki
Jukka Kullberg, kaupunkisuunnittelu: Suunnittelua on tehty yhdessä. Ei ole lisättävää Visannin esitykseen. Kysymys ekologisista käytävistä on tuotu esille. Ne otetaan huomioon ja ratkaistaan suunnittelun yhteydessä. Metro edellyttää, että radan varteen rakennetaan tiiviisti. On selvitettävä millä tavalla poikittaiset liikenneyhteydet toteutetaan.

Stefan Skog, ympäristökeskus: Kaavaa tehdään yhteistyönä. Sipoonkorpi on tärkeä. Hulevesikysymykset myös tiealueilla tulee ottaa huomioon alusta alkaen.

Helsingin kaupunki
Hallintokeskus Tanja Sippola-Alho: Kaavan valmistelu on moniportainen. On tärkeää turvata, että kaikkien kuntien luottamusmiehet ovat tiiviisti mukana.

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Tuomas Rajajärvi: Ei lisättävää

Olli-Pekka Poutanen:
Ei lisättävää.

Ympäristökeskus Pekka Kansanen:
Kaava on haasteellinen luonnonsuojelun ja ympäristön kannalta. Miten luonnonsuojelualueiden luontoarvot voidaan säilyttää ja ratkaista Sipoonkorpi ja Natura-kysymykset. Sataman Natura-seurannasta on paljon pohjatietoa. Ympäristökeskus haluaa tiivistä yhteistyötä kaavaa valmisteltaessa.

Rakennusvalvontavirasto
Ossi Lehtinen: Alueelle suunnitellaan tiivistä pientalovaltaista kaupunkia. Kaupunki pientaloproblematiikka on käytävä läpi. Esteettömään ympäristöön liittyvät kysymykset otettava huomioon. Rakennusvalvontavirasto haluaa olla mukana kun pohjarakentamis-, hulevesi- ja energiaratkaisuja pohditaan.

Pirjo Pekkarinen-Kanerva: Liikenneratkaisut on keskeisin ekotehokkuuteen liittyvä tekijä. Vuonna 2020 kaikki uudisrakentaminen tulee olla 0-energiatasoa.

Kiinteistövirasto
Esko Patrikainen: Ei lisättävää.

Liikuntavirasto
Antti Salaterä: Liikuntavirastolla on hyvä yhteistyö kaupunkisuunnittelun kanssa. Sipoonkorven kansallispuiston yhteyteen on suunniteltava riittävät ulkoilualueet suojaksi. Suunnittelussa on huomioitava ulkoilureitit ja turvalliset liikuntaympäristöt. Kyseessä on merellinen alue. Tarvetta on venesatamille, uimarannoille. Alueelle olisi tärkeää saada ratsastuskeskuksia, ja -reittejä. Niitä puuttuu Helsingistä.

Rakennusvirasto
Niina Mouhu, katu- ja puisto-osasto: Asuinalueiden sisälle pitäisi saada mahdollisimman laajoja yhtenäisiä viheralueita. Katuverkon suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusviraston ohjeet koskien mm esteettömyyttä. Lumien vastaanottopaikkoja tulisi olla kaksi. Maamassojen sijoituspaikka on valmistelussa otettu hyvin huomioon. Hulevedet ja tulvasuojelu on tärkeä ottaa huomioon.

Uudenmaan ELY-keskus

Minna Weurlander, Rolf Nyström, Ilpo Huolman, Brita Dahlgvist Solin:

Kyseessä on merkittävä kaava. Paljon hyviä selvityksiä on tehty. On tärkeää, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saadaan välitettyä hyvin tehty selvitystyö ja kaavan merkittävyys käy siitä ilmi. Siitä tulee selvitä osallistumisen ajankohdat ja tavat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Se tehdään asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten.Se antaa perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun.

Kommentit osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan:

Johdanto kappale: MRL 48 §:stä on referoitu yksi lause. On syytä lisätä pykälän sisältö kokonaan.
Maakuntakaava ohjaa yhteistä yleiskaavaa. Perutellusta syystä voidaan poiketa maakuntakaavasta, jos huolehditaan myös siitä, että yh-

teinen yleiskaava sopeutuu maakuntakaavan kokonaisuuteen. On myös otettava soveltuvin osin huomion, mitä MRL 28 §:ssä säädetään maakuntakaavan sisältövaatimuksista.
.
On hyvä tuoda esiin se, että yksittäisen kunnan ryhtyessä laatimaan yleiskaavaa omalle alueelleen, ohjaava rooli on maakuntakaavalla, ei yhteisellä yleiskaavalla (MRL 39 §)

2. Suunnittelun lähtökohtia
-Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Hyvin tuotu esiin Helsingin seutua koskevat tavoitteet.
Myös muut tavoitteet koskevat aluetta: esimerkiksi lähtökohtana on oltava perusteltu väestönkehitysarvio, pitkällä aika välillä on tarkasteltava väestömäärän kehityksen eri vaihtoehtoja, turvattava rautatieyhteys Helsingistä Pietariin, edistettävä rannikkoalueen säilymistä luonto- ja kulttuuriarvojen kannalta erityisen merkittävinä aluekokonaisuuksina jne.
-Maakuntakaavatilanne
Lisättävä yleispiirteinen kuvaus voimassa olevasta sisällöstä.
Tuotava esiin maakuntakaavan uudistamisen ja yhteisen yleiskaavan laatimisprosessien yhteensovittamisen tärkeys, ettei ristiriitoja synny.
Tuotava esiin, että maakuntakaavan tarkistuksen ja yhteisen yleiskaavan valmistuessa aikataulujensa mukaan saman vuoden 2012 lopulla, ympäristöministeriö tulee ensin tutkimaan maakuntakaavan vahvistamisedellytykset.

-Yleiskaavat ja asemakaavat
Kerrottava yleispiirteinen kuvaus kaavojen sisällöstä
-Muut suunnitelmat ja päätökset
Ei ilmene millä perusteella luettelo on syntynyt. On kerrottava ovatko sitovia vai muunlaisia päätöksiä. Luettelossa ei ole mainittu NATURA 2000 päätöstä eikä Sipoonkorven kansallispuistoselvitystä.
-Tehdyt selvitykset ja tehtävät selvitykset:
Seudullisia selvityksiä ei ole mainittu. Esim. ekologiset käytävät, raideyhteys Pietariin, mitoitustarkastelut suhteessa seutuun, kaupan palveluverkko jne. on mainittava.
Pohjavesiselvitys (kaava-alueen länsiosassa on Fazerilan tärkeä pohjavesialue, jota koskee aikanaan Länsi-Suomen vesioikeuden ja Vaasan hallinto-oikeuden antamat määräykset kuten mm. "Alueelle ei saa rakentaa uusia yleiselle liikenteelle tarkoitettuja liikenneväyliä.")

3.Vaikutusten arviointi
Vaikutusalue on määriteltävä. Se on suurempi kuin suunnittelualue.
Vaikutukset ovat merkittäviltä osin seudullisia
Arvioinnin seudullinen näkökulma on tuotava esiin.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100	Kansakoulukatu 3	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	HELSINKI 10				Alv. nro
kaupunkisuunnittelu@hel.fi	http://www.hel.fi/ksv				FI02012566

Raide-YVA:n tarve tulee selvittää.

4.Kaavoitusprosessi
Luonnosvaiheessa näin merkittävässä kaavassa tulee olla vaihtoehdot esillä. MRL 9 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.
Myös yleiskaavan kaavaselostuksessa on MRA 17 §:n mukaan esitetään mm. esillä olleet vaihtoehdot, perusteet kaavaratkaisun valinnalle ja miten vaikutusselvitysten tulokset on otettu huomioon
Ympäristöministeriön kaavan vahvistaminen puuttuu kokonaan kaaviosta

5. Osallistuminen ja tiedottaminen
On esitettävä, miten osalliset voivat osallistua, mitä ovat mainitut vuorovaikutustilaisuudet, mitä vuoropuhelumenetelmiä käytetään
On esitettävä, miten vaihtoehtoja esitellään
Osalliset määräytyvät vaikutusalueen mukaan, listaa täydennettävä sen perusteella, esim. Porvoon kaupunki, Etelä-Suomen AVI, Säteilyturvakeskus…
Hyvin tuotu esiin yhteystiedot.

Raide-YVA:n tarveharkinta
Osayleiskaava-alueella on suunnitteilla metrorata. Metro tai vastaava raideyhteys ei sisälly YVA-asetuksen hankeluetteloon, joten on tehtävä erillinen päätös sovelletaanko tässä hankkeessa YVA-menettelyä vai eikö. Asiasta on aikaisemmin keskusteltu Helsingin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kuukausikokouksessa, jolloin päätettiin palata asiaan osayleiskaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa. Kysymys YVA-menettelyn tarpeesta ja tämän menettelyn kytkeytymisestä kaavoitustyöhön on tärkeä ja kysymys YVA-menettelyn soveltamistarpeesta on syytä ratkaista pian.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei käy ilmi, ovatko kaavoituksen yhteydessä tehtävät liikenteen ja maankäytön selvitykset YVA- näkökulmasta riittäviä.

Luonnonsuojelu
Osayleiskaavan vaikutukset Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura 2000 –alueeseen on arvioitava LsL 65 §:n edellyttämässä laajuudessa. Natura-arviointimenettely sisältää sekä arvioinnin että siitä LsL 65 §:n mukaisesti Uudenmaan ELY:ltä pyydettävän lausunnon. Tämä menettely on käytävä läpi ennen kuin kaavasta tehdään hyväksymispäätöstä. ELY katsoo, että arviointeja Natura-alueen luonnonarvoihin on syytä tehdä koko kaavaprosessin ajan eri vaihtoehdoista pyr-

kien valitsemaan sellaiset kaavaratkaisut ja kaavamääräykset, joilla haitalliset vaikutukset luonnonarvoihin joko poistetaan tai minimoidaan. Vaikutusten arvioinnissa on otettava huomioon myös muut alueelle mahdollisesti vaikuttavat hankkeet ja niiden yhteisvaikutus osayleiskaavan kanssa.

Natura-arviointimenettely on syytä huomioida myös kaavaprosessin aikataulua suunniteltaessa. Luonnonsuojelulain mukaan ELY:n on annettava LsL65 §:n mukainen lausuntonsa viivytyksettä ja viimeistään kuuden kuukauden kuluessa. Käytäntö on osoittanut, että lausunnon antamiseen joudutaan usein käyttämään lain sallima enimmäisaika.

Vaikutukset osayleiskaavan vaikutusalueella sijaitsevaan Sipoonkorven Natura-alueeseen tulee arvioida asianmukaisesti. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota Sipoonkorven alueelle kohdistuvan merkittävästi lisääntyvän virkistyskäytön vaikutuksiin. Sipoonkorven osalta riittää todennäköisesti ns. kynnysarviointi.

Kaavoituksen yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota myös ekologisten käytävien ja viheryhteyksien suunnitteluun ja säilyttämiseen. Rannikon ja Sipoonkorven väliset yhteydet tulee osoittaa kaavassa määrällisesti ja laadullisesti riittävällä tavalla.

Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tulee selvittää ja ottaa huomioon myös muut alueen mahdolliset luontoarvot, kuten direktiivilajit, uhanalaiset lajit ja uhanalaiset luontotyypit.

Tulvasuojelu- ja hulevedet
Suunnittelutyössä tulee ottaa huomioon tulvariskien hallinta, mikä edellyttää kuntien ja ELY-keskuksen yhteistyötä. Kunnilla on vastuu hulevesien hallinnasta ja hulevesitulvariskien arvioinnista. ELY-keskukset vastaavat siitä, että merenranta- ja vesistöjen tulvariskit tulevat arvioitua. Osayleiskaava-alueella on tärkeä yhteen sovittaa toiveet ja rakentamisen mahdollisuudet siten, että sekä meritulvariski että hulevesitulvariski on tunnistettu ja hallinnassa. Hulevesien hallintasuunnittelun yhteydessä selvitettävä mahdollisuus hyödyntää ja vahvistaa olemassa olevia pienvesistöjä ja viheryhteyksiä.

Liikenne
OASia on hankala kommentoida. Esityksen joukkoliikenteeseen perustuvat tavoitteet ovat hyviä. On selvitettävä kuinka oikeasti saadaan toteutumaan joukkoliikenteen tehokas käyttö. Alustavassa liikenneselvityksessä ennustettu joukkoliikenteen kulkumuoto-osuus on aivan liian pieni. Tavoiteasettelussa tulee henkilöautoliikennettä tarkastella kriittisesti ja miettiä minkälaista palvelutasoa henkilöautoliikenteellä tarjo-

Postiosoite PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi
Käyntiosoite Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv
Puhelin +358 9 310 1673
Faksi +358 9 310 37409
Tilinumero 800012-62637
Y-tunnus 0201256-6 Alv. nro FI02012566

taan ja miten metroa voidaan hyödyntää tehokkaasti. Liikenneratkaisut pitää tehdä iteroiden maankäytön suunnittelun kanssa siten, että joukkoliikenteen kulkumuoto-osuutta pystytään merkittävästi nostamaan. Olemassa olevan liikenneverkon tehokas hyödyntäminen on hyvä lähtökohta. On kuitenkin muistettava, että se toimii myös valtakunnallisena väylänä. Liikenteelliset vaikutukset ulottuvat huomattavasti laajemmalle alueelle kuin kaavan rajaus.

Viranomaiskommenttien jälkeen käyty keskustelu:

Tarja Laine painotti OASin merkitystä kokonaisuuden ymmärtämisessä. Selvitysten yhtenäistäminen on tärkeää. YVAsta käydään erillinen keskustelu. Jatkotyön asiana on päättää edetäänkö asemakaavojen vai osayleiskaavojen/maakuntakaavan kautta. Voisiko kerrostalovaltaiset alueet olla suurempia, jolloin metro hyödynnettäisiin paremmin? OAS voisi parhaimmillaan toimia ohjeena.

Tanja Sippola-Alho totesi, että kuntien valtuustot ovat hyväksyneet OASin luonnoksena ja että toimikunta voi sitä täydentää.

Olavi Veltheim kysyi onko edetty selvityksissä jotka on ollut määrä tehdä maakuntakaavojen ohjausvaikutuksista ja hyväksymismenettelystä suhteessa kuntien yhteisiin yleiskaavoihin.

Matti Vatilo täydensi, että asia tullaan selvittämään MRL:n uudistuksen yhteydessä. Tarkkaa aikaa ei ole tiedossa. Kun maakuntakaavaa laaditaan samaan aikaan, ristiriitoja voidaan välttää.

4 § Jatkotoimet

Natura-alueet ja viranomaisyhteistyö:
Todettiin, että yhteistyötä tarvitaan. Yksityiskohdista sovitaan erikseen.

Liikennekysymykset
Suunnittelusta vastaavat ja Uudenmaan ELY-keskus sopivat erikseen miten ja milloin edetään selvitettäessä raide-YVA:n tarpeettomuutta/tarpeellisuutta.

Muu mahdollinen viranomaisyhteistyö
Maakuntaliittojen ja Östersundom-projektin kesken on neuvottelu helmikuussa 2011 kaavojen yhteensopivuudesta.

Tulvariskit selvitetään erikseen. ELY-keskus on mukana.

Työn aikataulu
OAS on nähtävillä helmikuussa 2011 ja luonnos myöhemmin keväällä. Muu aikataulu tarkentuu työn edetessä.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100	Kansakoulukatu 3	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	HELSINKI 10				Alv. nro
kaupunkisuunnittelu@hel.fi	http://www.hel.fi/ksv				FI02012566

5 § Yhteenveto

Matti Vatilo kiitti kokoukseen osallistujia ja totesi, että asiassa on eteenpäin menemisen ja ratkaisun hakemisen henki. Hän korosti, että nyt pitää olla aidosti kysymys koko alueen kehittämisestä. Kyse on kokonaisuudesta. On hyvä, että maakuntaprosessi on menossa samaan aikaan. Kun molemmat kaavaprosessit liitetään ajatuksellisesti toisiinsa, ei synny ristiriitoja ja prosessit tulevat sujuviksi. Haasteena on rataverkko, Sipoonkorpi ja Natura.

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 15.10.

LIITTEET

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaluonnos
2 Visannin power-point esitys

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
HELSINKI 10
http://www.hel.fi/ksv

Puhelin
+358 9 310 1673

Faksi
+358 9 310 37409

Tilinumero
800012-62637

Y-tunnus
0201256-6
Alv. nro
FI02012566

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014

PÖYTÄKIRJALAUSUMA

Östersundomin osayleiskaavaehdotuksessa on luontoarvot huomioitu puutteellisesti. Kaavan asuntotuotantovolyymiin ja raideliikenteeseen liittyvät tavoitteet ovat ristiriidassa Naturan ja valtakunnallisten luonnonsuojelutavoitteiden kanssa. Tämä johtaa käytännössä poikkeusluvan hakuprosessiin Natura2000-alueiden merkittävän heikentämisen vuoksi. Poikkeusluvan saaminen on epävarmaa, eikä haittaa saada vähennettyä ilman merkittäviä muutoksia kaavaehdotukseen.

Vantaan osalta kaavaehdotuksen erityispuutteita ovat Länsimetsän suojelualuevarauksen puuttuminen sekä Ojangon luonto- ja virkistysalueen sekä Mustavuoren välisen ekologisen yhteyden katkaiseminen. Vantaalaisten virkistyskäytön kannalta ongelmallisena on syytä pitää myös Sipoonkorven lounaisosan liiallista rakentamista. Kaava-alueella sijaitsevien arvokkaiden luontoalueiden (mm. Mellunmäen koillispuolella sijaitseva Vantaan yleiskaavan laaja Myllymäen luo-alue) huomiointia heikentää myös luo-merkinnän puuttuminen kaavassa käytetyistä kaavamerkinnöistä.

Tällaisenaan osayleiskaava ei täysin täytä maankäyttö- ja rakennuslain, ja luonnonsuojelulain vaatimuksia. Ongelman muodostaa alueelle suunniteltu massiivinen 70-100 000 hengen asukasmäärä. Määrää olisi rajattava kestävämmäksi.

Vantaan puolelle suunniteltu Länsisalmen metroasema on sijainniltaan hankala ja vaatisi ympäröivän yhdyskuntarakenteen huomattavan muutoksen, mikä toisaalta on on ristiriidassa Vantaan yleisten kaupunkirakenteen kehittämistavoitteiden kanssa. Asema tulisi myös huomattavan kalliiksi toteuttaa. Tässä taloudellisessa tilanteessa ei ole perusteltua että Vantaa lähtisi toteuttamaan metroasemaa ja sen ympäristön rakentamista. Östersundomin raideliikenneratkaisun jatkosuunnittelu edellyttää ympäristövaikutusten arviointimemettelyä. Pikaraitiotie-vaihtoehto on selvitettävä myös metron korvaavana vaihtoehtona.

Mikko Mäkelä

Minna Kuusela

9 § Martinlaakson liikekeskus Oy:n järjestämän toteutus- ja suunnittelukilpailun ratkaisu / Martinlaakso, kortteli 17568, tontti 1 / TLA

KA/3217/10.02.04.01/2012

TLA/TKA/JOR/SRU

Martinlaakson liikekeskuksen (Martinkeskuksen) alue uudistuu. Alueen suunnittelusta on järjestetty toteutus- ja suunnittelukilpailu keväällä 2014.

Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Laajaniityntie 2-4, Laajaniityntien, Martinlaaksonpolun, Martinlaaksonkujan ja Martinlaaksontien rajaamalla alueella.

Maanomistus
Suunnittelualue on pääosin Martinlaakson liikekeskus Oy:n sekä LP-tontin ja katualueen osalta kaupungin maanomistuksessa.

Suunnittelukilpailun valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden ja kaavamuutoksen hakijoiden lisäksi kilpailuohjelman ja sen tavoitteiden valmisteluun on osallistunut Realprojekti Oy kilpailutuskonsulttina.

Martinlaakson Liikekeskus Oy on hakenut asemakaavamuutosta 8.6.2012 omistamalleen Martinkeskuksen ostoskeskuskiinteistölle Martinlaaksontie varressa siten, että nykyinen ostarirakennus puretaan ja tilalle rakennetaan kerrostaloja, päivittäistavarakauppa sekä myymälätilaa kerrostalojen pohjakerroksiin. Liikekeskuksen omistaman tontin länsipuolella sijaitsee kaupungin omistama LP-alue. Martinlaakson Liikekeskuksen tavoitteena on ollut löytää kilpailuttamalla kortteliin suunniteltavalle hankkeelle uusi omistusjärjestely ja toteuttaja. Vantaan kaupunki (kaupunkisuunnittelulautakunta 28.10.2013) on myöntänyt suunnitteluvarauksen Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnittelukilpailun järjestämiseksi kaupungin omistamalle LP-alueelle.

Martinlaakson liikekeskus Oy:n järjestämä **toteutus- ja suunnittelukilpailu** käytiin keväällä 2014 Vantaan kaupungin tavoitteiden ja lähtökohtien pohjalta. Kilpailun tarkoitus oli löytää ostaja ja toteuttaja hankkeelle, jolla luodaan vanhan liikekeskuksen tilalle uusi laadukas korttelikokonaisuus. Kilpailun tavoitteet perustuivat pitkälti Martinlaakson kehityskuvan lähtökohtiin, jossa keskusta-aluetta on suunniteltu kokonaisuutena. Kehityskuvan yhteydessä asiasta on kuultu myös asukkaita kahdessa eri työpajassa sekä nettikyselyin. Myös suunnittelualueen pohjoispuolella on vireillä asemakaavamuutos. Entinen Laajavuoren koulurakennus puretaan ja tilalle suunnitellaan asuntorakentamista ja päiväkotia. Kaupunki on järjestänyt koulutontin suunnittelusta erillisen tontinluovutuskilpailun, joka on juuri ratkennut.

Martinlaakson liikekeskuksen toteutus- ja suunnittelukilpailun **tavoitteena** oli muun muassa seuraavaa:

- Asumista noin 13 000-16 000 k-m².
- Pysäköinti tulee järjestää pihakannen alle.
- Martinlaaksonpolun vartta rytmittävät 8-kerroksiset kapearunkoiset asuinrakennukset, myös Martinlaaksontie varteen tulee rajata asuntorakentamista.
- Asuntorakentamisen lisäksi suunnittelualueen itäosaan tulee sijoittaa kaupallisia palveluita: päivittäistavarakauppa sekä kivijalkaliikkeitä pohjoispuoliselle uudelle aukiolle sekä Martinlaaksontien suuntaan avautuen.
- Rakennusmassat rajaavat sisälleen piha-alueet. Toiselta yhteispihalta aukeaa näkymä Laajavuorenpuistoon, toiselta pohjoispuolisen uuden asuinrakentamisen suuntaan. Pihojen liittyminen katuun tulee suunnitella viihtyisäksi osaksi katutilaa esimerkiksi pergoloin, paviljonkimaisin asukastiloin, puuistutuksin tms. Suunnittelualueen laidoilla olevia puita tulee pyrkiä säilyttämään.
- Martinlaaksonpolku tulee rauhoittaa autoliikenteeltä.
- Liikenne Laajavuoren koulun tontille kulkee Martinlaaksonpolun ali tunnelissa.

Kilpailuehdotuksia saatiin 4 kpl määräaikaan 12.5.2014 klo 15:00 mennessä.
Ehdotuksen jättivät:

- Lujatalo Oy
- Pohjola Rakennus Oy

- SRV Oy
- YIT

Ehdotusten arvioinnissa on ollut mukana edustajat Vantaan kaupungilta, Martinlaakson Liikekeskus Oy:stä sekä Realprojekti Oy:stä. Kilpailu ratkaistiin ehdotusten kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteutuskelpoisuuden sekä tarjotun hinnan (€/k-m²) ja maksuehtojen perusteella.

Kaikki 4 kilpailuehdotuksen jättänyttä tahoa olivat toteuttajaorganisaatioltaan uskottavia ja niiden referenssit suunnittelutehtävään nähden riittäviä. Ehdotuksista annettu tarjoushinta vaihteli huomattavasti eri kilpailuehdotusten kesken. Lisäksi ehdotetuissa rakennustehokkuuksissa oli vaihtelua. Ehdotukset olivat myös laatutekijöiltään ja kilpailuohjelman tavoitteet huomioiden vaihtelevia.

Kilpailun voittajaksi Pohjola Rakennus Oy Uusimaa
Kilpailuraati arvioi kokonaisidealtaan parhaaksi ehdotukseksi Pohjola Rakennus Oy Uusimaan tekemän ehdotuksen, jossa suunnittelijoina ovat Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Sito Oy. Ehdotuksessa liittyminen ympäristöön, kaupunkikuvalliset tekijät sekä muu toiminnallisuus on ratkaistu erinomaisesti. Voittajaehdotus käsittää noin 260–300 asuntoa sisältäen asumisen eri hallintamuotoja (vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja sekä Eloisa -seniorikoteja). Ehdotettu tarjous täytti kilpailuohjelman tavoitteet ja lisäksi tarjottu rakennusoikeuden hinta ja suunnitelman tehokkuus olivat hyviä.

Kilpailualueen asemakaavamuutosta ryhdytään laatimaan yhteistyössä voittajan kanssa. Kaupunki käynnistää asemakaavoituksen loppuvuodesta 2014. Tällöin järjestetään myös sekä Martinkeskuksen että Laajavuoren koulutontin suunnittelusta avoin yleisötilaisuus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään, että

a) merkitään Martinlaakson liikekeskus Oy:n järjestämän toteutus- ja suunnittelukilpailun ratkaisu tiedoksi ja
b) saatetaan ratkaisu kaupunginhallituksen tiedoksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Tiedote Martinlaakson liikekeskuksen alueen suunnittelusta 10.11.2014
- Kilpailuehdotukset

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

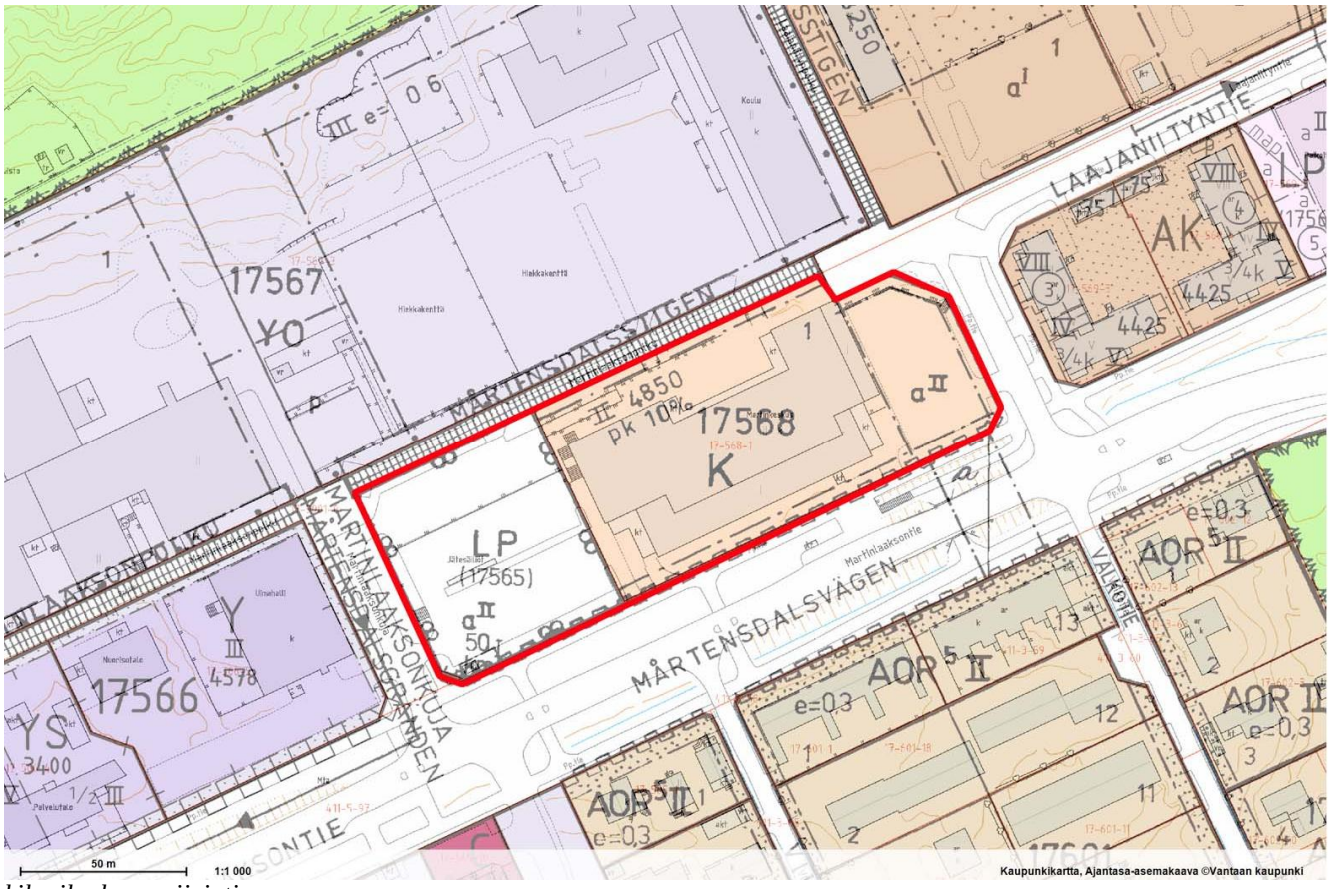
Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675,
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, puh. 8392 2238
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Tiedote Martinlaakson liikekeskuksen alueen suunnittelusta 10.11.2014

Martinlaakson Liikekeskus Oy on hakenut asemakaavamuutosta 8.6.2012 omistamalleen Martinkeskuksen ostoskeskuskiinteistölle Martinlaaksontie varressa siten, että nykyinen ostarirakennus puretaan ja tilalle rakennetaan kerrostaloja, päivittäistavarakauppa sekä myymälätilaa kerrostalojen pohjakerroksiin. Liikekeskuksen omistaman tontin länsipuolella sijaitsee kaupungin omistama LP-alue. Martinlaakson Liikekeskuksen tavoitteena on ollut löytää kilpailuttamalla kortteliin suunniteltavalle hankkeelle uusi omistusjärjestely ja toteuttaja. Vantaan kaupunki (kaupunkisuunnittelulautakunta 28.10.2013) on myöntänyt suunnitteluvarauksen Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnittelukilpailun järjestämiseksi kaupungin omistamalle LP-alueelle muun muassa seuraavin ehdoin ja suunnitteluperiaattein:

- Kaupunki laatii yhteistyössä Liikekeskus Oy:n kanssa lähtötiedot kilpailun järjestämistä varten.
- Suunnittelukilpailun ohjelmassa ja suunnittelukilpailuun lähetettyjen suunnitelmien arvioinnissa tulee huomioida Martinlaakson kehityskuvan tavoitteiden toteutuminen.
- Suunnittelukilpailun tavoitteet sekä Laajavuoren koulutontin suunnittelukilpailun tavoitteet tulee olla toisiaan tukevia.
- Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkealuokkaisia ja niiden tulee ulkonäöllään ja sijoittelullaan luoda korkeatasoista keskustamaista kaupunkikuvaa.
- Suunnittelualueelle tulee sijoittaa päivittäistavarakauppa sekä liiketilaa katutasoon.
- Martinlaaksonpolku tulee rauhoittaa autoliikenteeltä, eikä sinne saa tuoda huoltoliikennettä ilman kaupungin suostumusta.
- Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijaitsevalle entisen Laajavuoren koulun tontille autoliikenne ohjataan suunnittelualueen kautta Martinlaaksonpolun alitse.
- Kaupungilla on edustus suunnittelukilpailun järjestämisessä ja voittajan/voittajien valinnassa.
- Kaupungin ja Liikekeskuksen tulee tehdä yksimieliset päätökset konsultin valinnasta, suunnittelukilpailun ohjelmasta sekä suunnittelukilpailun voittajan/voittajien vallinnasta.
- Kaupunki ryhtyy laatimaan kaavamuutosta suunnittelukilpailun voittajaehdotuksen/voittajaehdotuksien pohjalta.



kilpailualueen sijainti

Neuvotteluja kaavamuutoksesta
Yrityspalvelut ja kaupunkisuunnittelu ovat neuvotelleet Liikekeskuksen edustajien kanssa kaavamuutoksesta. Neuvotteluissa on todettu, että ostoskeskuksen nykykunto on huono ja liiketiloja on runsaasti tyhjillään. Ostoskeskuksessa on tällä hetkellä Alepa, kirpputori, ravintoloita ja kioski. Vuonna 2011 Martinlaakson asemalle valmistunut ostoskeskus on vähentänyt Martinkeskuksen ostoskeskuksen vetovoimaa entisestään. Uhkana on, että vanha Martinkeskuksen ostoskeskus tyhjenee entisestään, taantuu ja rapistuu.

Martinkeskuksen paikalle on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja, mm. purkavia ja säilyttäviä. Tehtyjen selvitysten perusteella on todettu, että rakennuksen peruskorjaus kaupalliseen käyttöön ei ole taloudellisesti perusteltavissa. Kaupungin teettämän Ostari-inventoinnin (Helasvuo & Vainio, 2008) jatkotyössä Martinkeskus on ehdotettu kategoriaan, jossa se voidaan purkaa, jos se on alueen kokonaisuuden kehittämisen kannalta toimivampi ratkaisu kuin säilyttäminen. Kaupunki on esittänyt ensisijaisena vaihtoehtona tontille uutta asuinrakentamista, päivittäistavarakauppaa sekä kivijalkaliikkeitä.

Esitetty uusi asuinrakentaminen 300 m:n päähän Martinlaakson asemasta tukee kaupungin täydennysrakentamis- ja keskustojen kehittämistavoitetta. Toteuttamiskokonaisuuteen tulee sijoittaa päivittäistavarakauppa sekä kerrostalojen kivijalkaan erikoisliikkeitä Martinlaaksontien varteen ja Martinlaaksonpolun päähän suunnitellun aukion yhteyteen. Tämä on ollut myös kaavamuutoksen hakijan tavoitteena. Tällä tavoin saadaan Martinlaakson keskustaan ja aseman läheisyyteen lisää asukkaita, turvataan lähipalvelut sekä rakennetaan laadukasta kaupunkikuvaa. On arvioitu, että asuntorakentamisen määrä tulisi olemaan 15.000 kem2 – 20.000 kem2, joka tarkoittaa noin 250 uutta asuntoa.

Martinkeskuksen pohjoispuolisen Laajavuoren koulutontin asemakaavamuutoksen (nro 002031) yhteydessä on järjestetty osallistuminen myös Martinkeskuksen tontin osalta 9.4. - 16.5.2008. Kaksi suunnittelukohdetta etenevät kuitenkin omina kaavamuutoksinaan. Martinkeskuksen alueen osalta varsinainen kaavamuutostyö käynnistyy uudella osallistumisella loppusyksystä 2014.

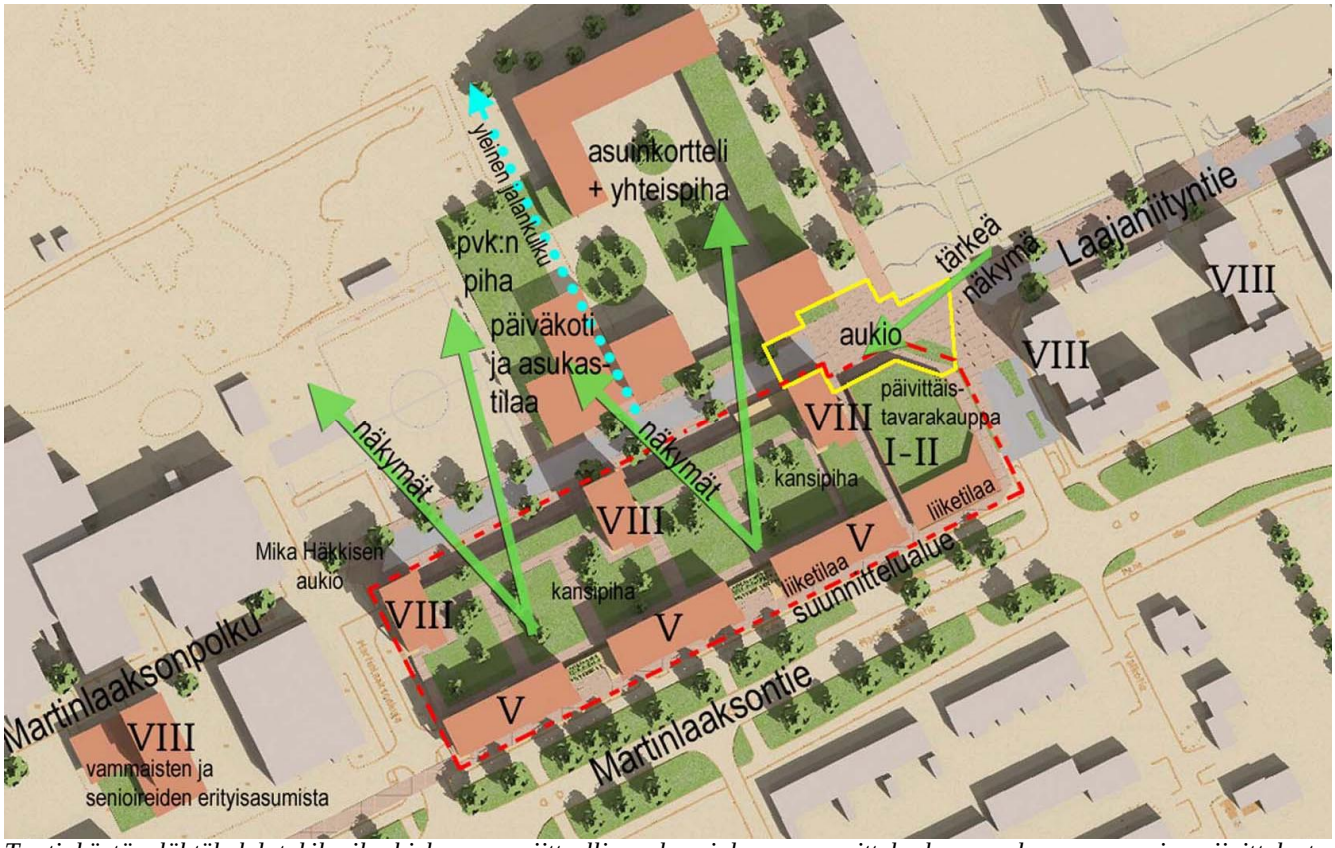
Kilpailu käynnistyy
Keväällä 2014 Martinlaakson liikekeskus Oy järjesti toteutus- ja suunnittelukilpailun Vantaan kaupungin tavoitteiden ja lähtökohtien pohjalta. Kilpailun tarkoitus oli löytää ostaja ja toteuttaja hankkeelle, jolla luodaan vanhan liikekeskuksen tilalle uusi laadukas korttelikokonaisuus, jossa yhdistyvät asuminen, liiketilat ja palvelut. Kilpailun käytännön järjestelyistä vastasi konsulttina Realprojekti Oy.

Kilpailun tavoitteet perustuivat pitkälti Martinlaakson kehityskuvan lähtökohtiin, jossa keskusta-aluetta on suunniteltu kokonaisuutena. Kehityskuvan yhteydessä asiasta on kuultu myös asukkaita kahdessa eri työpajassa sekä nettikyselyin. Myös suunnittelualueen pohjoispuolella on vireillä asemakaavamuutos. Entinen Laajavuoren koulurakennus puretaan ja tilalle suunnitellaan asuntorakentamista ja päiväkotia. Kaupunki on järjestänyt koulutontin suunnittelusta erillisen tontinluovutuskilpailun, joka on juuri ratkennut. Linkki:
http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto/prime103_fi/prime101_fi.aspx

Kummankin tontin suunnitteluratkaisut perustuvat kehityskuvassa esitettyyn kokonaissuunnitelmaan ja ovat riippuvaisia toisistaan. Siksi kilpailut on pyritty järjestämään ja ratkaisemaan samanaikaisesti. Asukkaita huolestuttanut ajoneuvoliikenne on järjestetty siten, että kulku Laajavuoren koulutontin asuntojen pihakannen alla olevaan parkkilaitokseen on osoitettu Martinkeskuksen tontin kautta tunnelissa Martinlaaksonpolun ali. Tällöin Martinlaaksonpolun ja Laajaniityntien risteyksen aukio saadaan rauhoitettua asukasliikenteeltä.

Kilpailun **tavoitteena** oli muun muassa seuraavaa:

- Asumista noin 13 000-16 000 k-m².
- Pysäköinti tulee järjestää pihakannen alle.
- Martinlaaksonpolun vartta rytmittävät 8-kerroksiset kapearunkoiset asuinrakennukset, myös Martinlaaksontie varteen tulee rajata asuntorakentamista.
- Asuntorakentamisen lisäksi suunnittelualueen itäosaan tulee sijoittaa kaupallisia palveluita: päivittäistavarakauppa sekä kivijalkaliikkeitä pohjoispuoliselle uudelle aukiolle sekä Martinlaaksontien suuntaan avautuen.
- Rakennusmassat rajaavat sisälleen piha-alueet. Toiselta yhteispihalta aukeaa näkymä Laajavuorenpuistoon, toiselta pohjoispuolisen uuden asuinrakentamisen suuntaan. Pihojen liittyminen katuun tulee suunnitella viihtyisäksi osaksi katutilaa esimerkiksi pergoloin, paviljonkimaisin asukastiloin, puuistutuksin tms. Suunnittelualueen laidoilla olevia puita tulee pyrkiä säilyttämään.
- Martinlaaksonpolku tulee rauhoittaa autoliikenteeltä.
- Liikenne Laajavuoren koulun tontille kulkee Martinlaaksonpolun ali tunnelissa.



Tontinkäytön lähtökohdat kilpailuohjelmassa: viitteellinen kaaviokuva suunnittelualueen rakennusmassojen sijoittelusta sekä esimerkinomainen kuva pohjoispuolisen tontin suunnittelusta. Rakennusmassat rajaavat sisälleen piha-alueet. Toiselta yhteispihalta aukeaa näkymä Laajavuorenpuistoon, toiselta pohjoispuolisen uuden asuinrakentamisen suuntaan. Pihojen liittyminen katuun tulee suunnitella viihtyisäksi osaksi katutilaa esimerkiksi pergoloin, paviljonkimaisin asukastiloin, puuistutuksin tms. Suunnittelualueen laidoilla olevia puita tulee pyrkiä säilyttämään. Kuva: kaupunkisuunnittelu

Kilpailuehdotuksia saatiin 4 kpl määräaikaan 12.5.2014 klo 15:00 mennessä.
Ehdotuksen jättivät:

- Lujatalo Oy
- Pohjola Rakennus Oy
- SRV Oy
- YIT

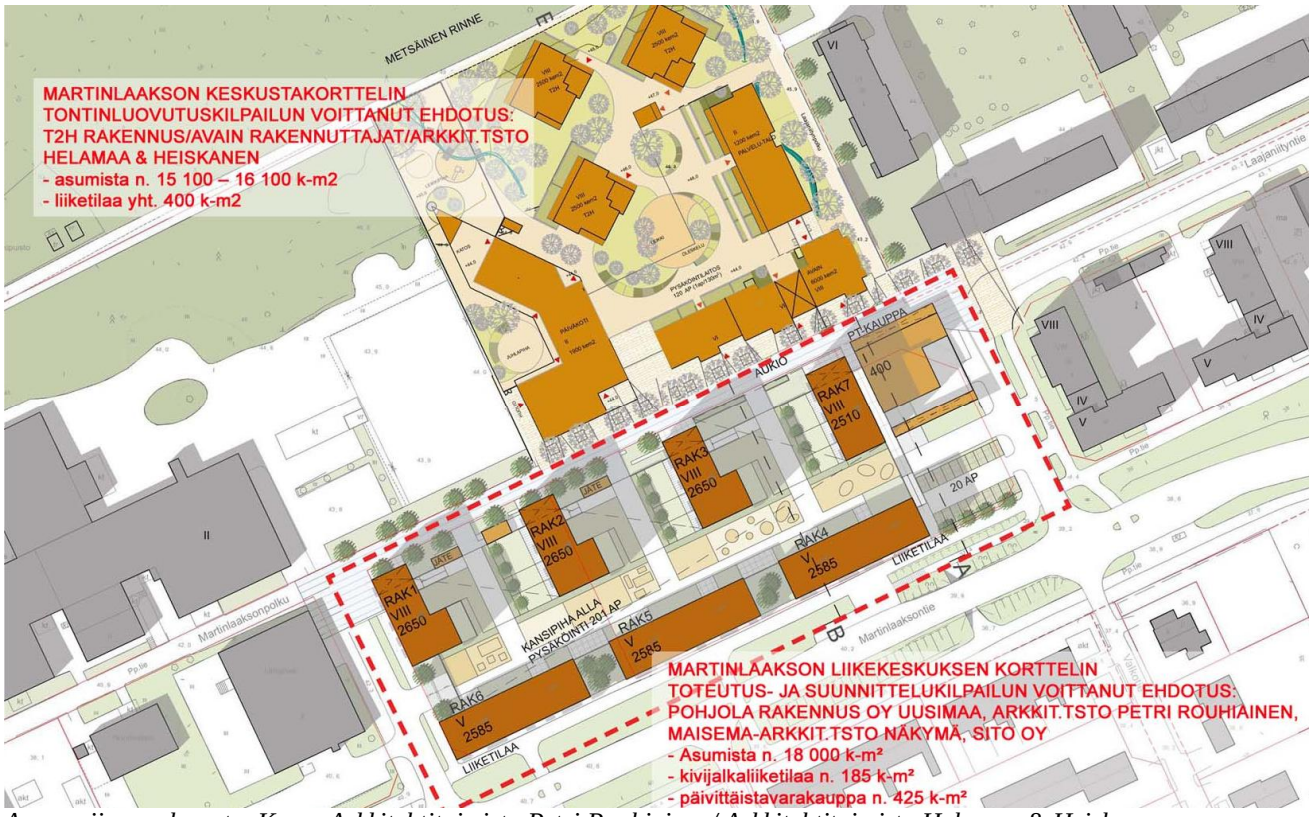
Ehdotusten arvioinnissa on ollut mukana edustajat Vantaan kaupungilta, Martinlaakson Liikekeskus Oy:sta sekä Realprojekti Oy:sta. Kilpailu ratkaistiin ehdotusten kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteutuskelpoisuuden sekä tarjotun hinnan (€/k-m²) ja maksuehtojen perusteella.

Kaikki 4 kilpailuehdotuksen jättänyttä tahoa olivat toteuttajaorganisaatioltaan uskottavia ja niiden referenssit suunnittelutehtävään nähden riittäviä. Ehdotuksista annettu tarjoushinta vaihteli huomattavasti eri kilpailuehdotusten kesken. Lisäksi ehdotetuissa rakennustehokkuuksissa oli vaihtelua. Ehdotukset olivat myös laatutekijöiltään ja kilpailuohjelman tavoitteet huomioiden vaihtelevia.

Kilpailun voittajaksi Pohjola Rakennus Oy Uusimaa

Kilpailuraati arvioi kokonaisidealtaan parhaaksi ehdotukseksi Pohjola Rakennus Oy Uusimaan tekemän ehdotuksen, jossa suunnittelijoina ovat Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Sito Oy. Ehdotuksessa liittyminen ympäristöön, kaupunkikuvalliset tekijät sekä muu toiminnallisuus oli ratkaistu erinomaisesti. Ehdotettu tarjous täytti kilpailuohjelman tavoitteet ja lisäksi tarjottu rakennusoikeuden hinta ja suunnitelman tehokkuus olivat hyviä. Voittajaehdotus käsittää noin 260–300 asuntoa sisältäen asumisen eri hallintamuotoja (vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja sekä Eloisa -seniorikoteja)

Kilpailualueen asemakaavamuutosta ryhdytään laatimaan yhteistyössä voittajan kanssa. Kaupunki käynnistää asemakaavoituksen loppuvuodesta 2014. Tällöin järjestetään yhteissuunnittelukokouksia Laajavuoren koulutontin kilpailun voittaneen toteuttajan ja konsultin kanssa, jotta suunnitelmat saadaan hiottua yhteen. Muun muassa ajotunnelin tarkka sijainti ja kävelykadun aukion paikka tulee huomioida jatkosuunnittelussa. ja Alustavan aikataulun mukaan asemakaavamuutos olisi valmis syksyllä 2015 ja rakentaminen voitaisiin aloittaa vuoden 2016 alkupuoliskolla.



Asemapiirros alueesta, Kuva: Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen/ Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen



Kilpailuehdotuksen mukainen näkymä Martinlaaksontien ja Laajaniityntien kulmasta. Kuva: Arkkit.tsto Petri Rouhiainen



Martinkeskuksen korttelikokonaisuus yhdistää asumisen, liiketilat ja palvelut. Kuva: Arkkit.tsto Petri Rouhiainen

Martinlaakson liikekeskuksen toteutus- ja suunnittelukilpailu



Kilpailuehdotukset, Kala 10.11.2014

Maankäyttö, ympäristö ja rakentaminen

Vantaa

VANTAA

Kilpailuehdotukset

Kilpailuehdotuksia saatiin 4 kpl määräaikaan 12.5.2014 klo 15:00 mennessä. Ehdotuksen jättivät seuraavat tahot:

1. Lujatalo Oy, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
2. Pohjola Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
3. SRV Oy
4. YIT, Arkkitehtiryhmä A6

- Kaikki 4 kilpailuehdotuksen jättänyttä tahoa olivat toteuttajaorganisaatioltaan uskottavia ja niiden referenssit suunnittelutehtävään nähden riittäviä.
- Ehdotuksista annettu tarjoushinta vaihteli huomattavasti eri kilpailuehdotusten kesken. Korkeimman ja matalimman tarjouksen välillä oli eroa 240 €/k-m².
- Lisäksi ehdotetuissa rakennustehokkuuksissa oli vaihtelua 5 844 k-m².
- Ehdotukset olivat myös laatutekijöiltään ja kilpailuohjelman tavoitteet huomioiden vaihtelevia.
- Kahdelta neuvotteluvaiheeseen valitulta työryhmältä kysyttiin tarjouksiin tarkentavia lisäkysymyksiä.

1. Lujatalo Oy, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy

- Asumista n. 16 599 k-m²
- kivijalkaliiketilaa 280 k-m²
- päivittäistavarakauppa 600 k-m²



VANTAA

1. Lujatalo Oy, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy



Lujatalo Oy
YHDESSÄ RAKENTAEN

HAVAINNEKUVA (EI PÄIVITETTY), 29.8.2014

MARTINLAAKSON LIIKEKESKUKSEN TOTEUTUS- JA SUUNNITTELUKILPAILU

ARK OPEN

1. Lujatalo Oy, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy



1. Lujatalo Oy, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy



Lujatalo Oy
YHDESSÄ RAKENTAEN

NÄKYMÄ MARTINLAAKSONTIELTÄ IDÄSTÄ, 29.8.2014

MARTINLAAKSON LIIKEKESKUKSEN TOTEUTUS- JA SUUNNITTELUKILPAILU

ARK OPEN

1. Lujatalo Oy, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy



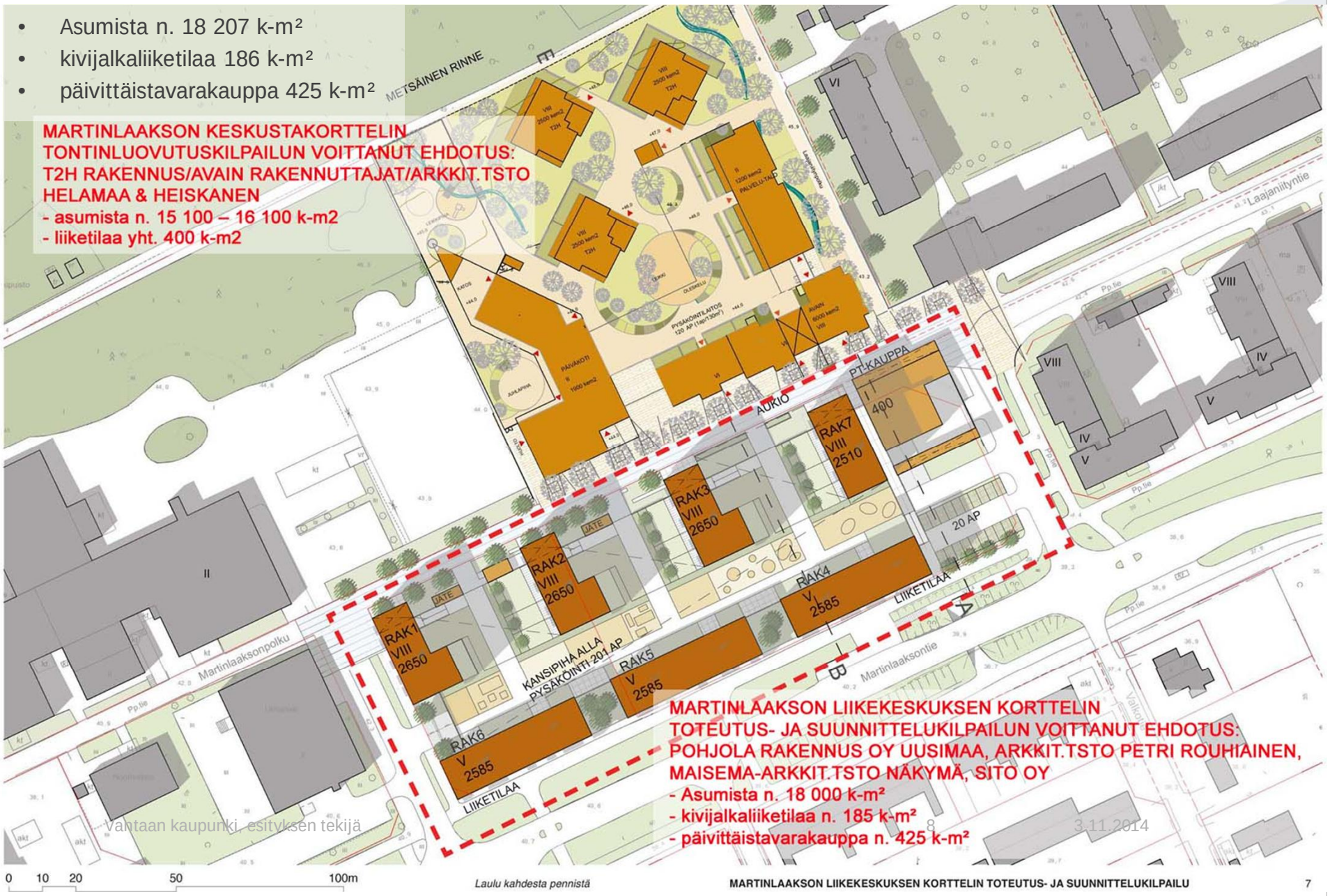
Lujatalo Oy
YHDESSÄ RAKENTAEN

KAUPPA JA AUKIO IDÄSTÄ, 29.8.2014
MARTINLAAKSON LIIKEKESKUKSEN TOTEUTUS- JA SUUNNITTELUKILPAILU

ARK OPEN

2. Pohjola Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Sito

- Asumista n. 18 207 k-m²
- kivijalkaliiketilaa 186 k-m²
- päivittäistavarakauppa 425 k-m²



2. Pohjola Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Sito



2. Pohjola Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Sito



VANTAA

2. Pohjola Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Sito



VANTAA

3. SRV Oy

- Asumista n. 18 461 k-m²
- kivijalkaliiketilaa 538 k-m²
- päivittäistavarakauppa 395 k-m²



3. SRV Oy



3. SRV Oy



4. YIT, Arkkitehtiryhmä A6

- Asumista n. 12 900 k-m²
- kivijalkaliiketilaa 150 k-m²
- päivittäistavarakauppa 500 k-m²



4. YIT, Arkkitehtiryhmä A6



VANTAA

4. YIT, Arkkitehtiryhmä A6



10 § **Asemakaavamuutos 002228, 61. Tikkurila / Horsmakuja 1 / TLA**

VD/6148/10.02.04.01/2013

TLA/ATI/NIS/SRU

Entisen Anttilan tilalle rakennetaan asuntoja. Korttelialueelle tulee kolme 7-kerroksista lamellitaloa ja 16-kerroksinen tornitalo. Noin 300 asunnon lisäksi Kielotien varteen tulee liiketilaa. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 61103, kaupunginosassa 61, Tikkurila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 61103, kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustan eteläosassa osoitteessa Horsmakuja 1 (Talvikkitie 7). Alue muodostuu korttelista 61103 ja se rajautuu Kielotiehen, Talvikkitiehen ja Horsmakujaan. Etelässä tonttinaapurina on Kielotorni.

Kaavan hakija
Kiinteistö Oy Talvikkitie 7−9.

Maanomistus
Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Hirvonen−Huttunen Oy YIT Rakennus Oy:n konsulttina.
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaavan muutos
Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa, raideliikenneyhteyksien varrella.
Anttilan tavarataloksi vuonna 1990 valmistunut rakennus puretaan ja sen tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja.
Kaavamuutoksessa liike- ja toimistorakennusten korttelialue, K muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, ja kerrosluvut kasvavat nykyisestä kolmesta ja neljästä seitsemään ja 16:een.
Kielotien varteen määrätään rakentamaan liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.
Rakennusalat sijoittuvat katujen suuntaisesti rajaamaan katutilaa ja suojaamaan taakseen jäävää korttelia liikenteen melulta. Kolmen lamellitalon korkeus on seitsemän kerrosta. Tornitalo korttelin koilliskulmassa on 16-kerroksinen, yhtä korkea kuin viereinen Kielotorni.
Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle enintään kaksikerroksiseen pysäköintihalliin. Halliin ajetaan Horsmakujan puoleisesta liittymästä. Sinne on varattu 10 autopaikkaa rasitesopimuksen mukaisesti myös viereisen Kielotornin kiinteistön käyttöön. Istutettavalle pihakannelle on ajo Talvikkitien kautta.
Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Lamellitalojen katujulkisivut tulee tehdä paikalla muuraten poltetusta savitiilestä.
Maantasokerroksen julkisivun tulee kadun puolella olla luonnonkivipintainen.
Rakennusoikeutta nostetaan nykyisestä 10 600:sta 20 400:aan, mikä vastaa paremmin keskustamaisen korttelirakenteen rakentamistehokkuutta. Asumisen osuus kerrosalasta on 19 550 k-m^2 ja liike- ja myymälätilojen 850 k-m^2. Korttelialueen tehokkuudeksi tulee e=2,42

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 17.2.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 14 kpl.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (19 550 k-m2, n. 300 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.11.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002228, 61 Tikkurila / Horsmakuja 1,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija, Kiinteistö Oy Talvikkitie 7−9 maksaa muutos- kustannukset 13 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.11.2014

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

002228 TIKKURILA

HORSMAKUJA 1



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.11.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002228. Kaavoitus on tullut vireille 17.2.2014.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

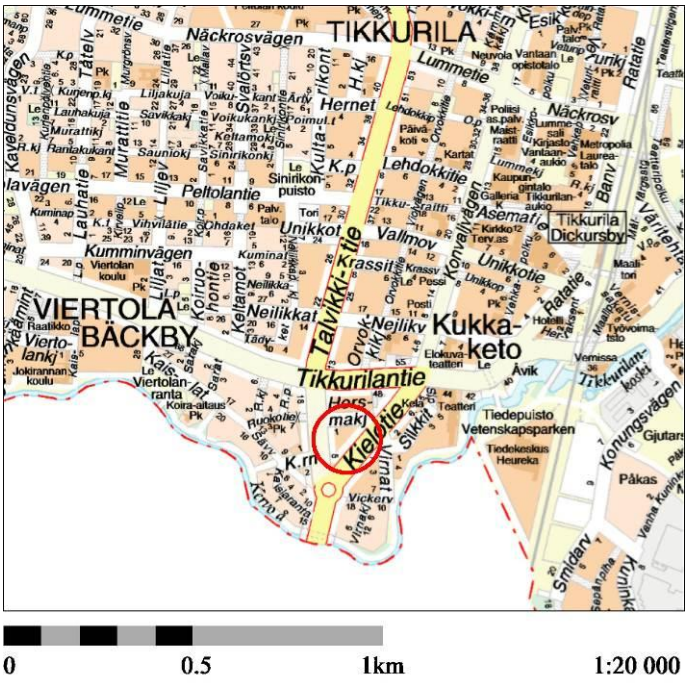
1.1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT / ALUEEN MÄÄRITTELY

Asemakaavan muutos:

koskee osaa korttelista 61103 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

(osa kumoutuvan asemakaavan korttelista 61103, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee Tikkurilan keskustan eteläosassa osoitteessa Horsmakuja 1 (Talvikkitie 7). Alue muodostuu korttelista 61103 ja se rajautuu Kielotiehen, Talvikkitiehen ja Horsmakujaan. Etelässä tonttinaapurina on Kielotorni.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla pyritään lisäämään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa, raideliikenneyhteyksien varrella.

Anttilan tavarataloksi vuonna 1990 valmistunut rakennus puretaan ja sen tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja. Kolmen 7-kerroksisen rakennuksen lisäksi korttelin koilliskulmaan tulee 16-kerroksinen tornitalo, joka on yhtä korkea kuin nykyinen Kielotorni. Katutasoon tulee Kielotien puolella liiketilaa. Pysäköinti hoidetaan korttelin sisällä pihakannen alla

Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 19 550 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 850 k-m^2.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,84 ha, joka on pientä katualuetta lukuun ottamatta asuinkerrostalojen korttelialuetta, AK. Kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisestä 10 600:sta 20 400 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on 2,42.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Talvikkitie 7–9:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.12.2013. Kaavamuutos oli kevään 2014 työohjelmassa numerolla 002228.
- Kaavoitus tuli vireille 17.2.2014.
- Mielipiteet pyydettiin 21.3.2014 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 14 kpl.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, K muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, jonka katutasoon tulee liiketiloja. Kerrosluvut kasvavat nykyisestä kolmesta ja neljästä seitsemään sekä Kielotien ja Horsmakujan kulmassa 16:een.

Rakennusoikeutta nostetaan nykyisestä 10 600:sta 20 400:aan, mikä vastaa paremmin keskustamaisen korttelirakenteen rakentamistehokkuutta. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 19 550 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 850 k-m^2. Korttelialueen tehokkuudeksi tulee e=2,42.

Muutos on osa Tikkurilan laajempaa muutosta, jossa tehoton tilankäyttö muuttuu ja alue rakennetaan keskustamaisen tiiviiksi. Alueelle halutaan asukkaita ja palveluja.

Kaavassa on pakotettu myymälä ja liiketilojen rakentamiseen. Kielotien varressa 80 % katutason julkisivujen pituudesta tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.

Asuinrakennukset ryhmittyvät korttelin reunoille, pihakannen alaisen pysäköinnin ympärille. Lamellitalojen korkeus on seitsemän kerrosta. Tornitalo korttelin koilliskulmassa on 16-kerroksinen, yhtä korkea kuin viereinen Kielotorni.

Pihan alle sijoittuvaan kaksikerroksiseen pysäköintiin ajetaan Horsmakujan kautta. Pihakansi on istutettava.

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.

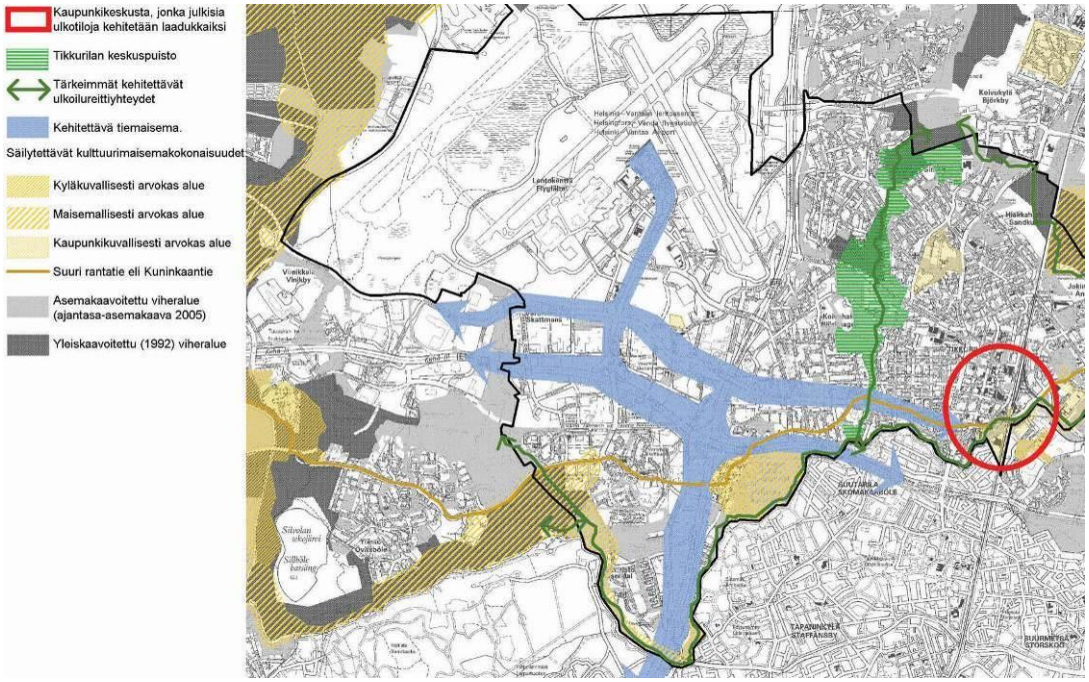
Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus vuodesta 1946, jolloin entinen maalaiskunnan keskus Malmi liitettiin Helsinkiin. Tikkurilan hallinnollinen asema näkyy keskustan ilmeessä: kaupunginosassa on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus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

Alue sijoittuu Tikkurilan keskustaan Kielotien ja Talvikkitien vilkkaan risteyksen tuntumaan.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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



Maisemallinen kehityskuva, Tikkurilan kehityskuva 2006.

Maaperä

Alueen maaperä on savea. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä rajoittaa alueen kellaritilojen kaivamista. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2014 alussa 5 211 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella, mutta kääntyi nousuun viimeisen vuoden aikana. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 39 473 henkeä, missä on kasvua noin 3 000 henkeä viimeisen 6–7 vuoden aikana. (Vantaan kaupunki, tietopalveluyksikkö).

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kielotien kaupunkikuva on haastava ja hajanainen. Katutila hahmottuu vaikeasti; rakennukset ovat joko liian matalia tai liian kaukana kadun reunasta – usein molempia. Kadun ja rakennuksen väli on useimmiten pysäköintialuetta.

Kaavoitettava kortteli on rakennettu. Paikalle valmistui 1990-luvulla Anttilan tavaratalo. Sijainti ei kuitenkaan ollut tavaratalon kannalta onnistunut ja Anttila lopetti toimintansa jokunen vuosi sitten. Rakennuksessa on kuntosaleja ja mm. SPR:n kirpputori. Korttelin eteläisellä tontilla on Kielotorni, 16-kerroksinen asuintalo, joka valmistui vuonna 2005.

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläreunaan, Kielotien ja Talvikkitien muodostamaan merkittävään risteykseen. Alue ei nykyisellään kuitenkaan ole keskustamainen. Vaikka Kukkakedon alue

Kielotien itäpuolelle on seitsemän kerrosta korkeaa, on Kielotie jalankulkijan näkökulmasta visuaalisesti köyhä ja väylämäinen.



Näkymä kiertoliittymän kohdalta Kielotielle. Kielotorni on vasemmalla, purettava liikerakennus keskellä. Kuva: Lauri Kolttola.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kielotien itäpuolella on Tikkurilan teollisen historian maamerkki, vanha silkkitehdas. Tehtaan vanhimmat osat Tikkurilantien reunassa ovat 1930-luvulta. Tehtaassa oli enimmillään 1950-luvulla yli 700 työntekijää. Silkkikutomo- ja värjäämötoiminta lopetettiin 1980-luvun alussa, jonka jälkeen rakennuksessa on ollut vuokralaisina yrityksiä ja mm. teatteri ja päiväkoti Arkki. Silkin arvokkaimmat osat on suojeltu asemakaavalla.

Asuminen

Kaava-alueella ei nykyisellään asuta. Horsmakujan pohjoispuolisen korttelin asuinkerrostalot kaavoitettiin vuonna 2009 ja nyt kortteli alkaa olla valmis. Pohjoisempana Kielotien varrella on kaupunginvaltuuston keväällä 2014 hyväksymät kaavamuutokset, joiden toteutus ei ole vielä käynnistynyt. 16-kerroksinen Kielotorni kaava-alueen eteläpuolella on Tikkurilan korkein rakennus.

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 6 300 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina.

Tikkurilan keskustassa on monipuolisesti julkisia palveluja: kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastoja, posti, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ammattikorkeakoulu sekä seurakuntayhtymän virastot ja kirkko. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kauppakeskus Tikkuriin sekä Asematien ja Tikkuraitin varren liiketiloihin. Läheisyydessä on myös ravintoloita.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheralueekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Tiedekeskus Heureka tuo maisemaan uudemman arkkitehtuurin kerrostuman. Keravanjoen varrella virkistysalueet jatkuvat yhtenäisenä kokonaisuutena, joskin Tikkurilan keskustan kohdalla virkistysalue joen pohjoispuolella on paikoin todella kapea. Keravanjoen vartta noudattelevat myös ulkoilureitit. Parhaat oleskelupaikat ovat Heurekan puolella jokea Tiedepuistossa.

Liikenne

Kaavamuutosalue on kauttaaltaan katuverkon ympäröimä: pohjoisessa on Horsmakuja, lännessä Talvikkitie ja idässä Kielotie. Talvikkitie ja Kielotie ovat alueen pääkatuja. Talvikkitiellä kulki vuoden 2013 autoliikenteen laskentojen mukaan noin 11 600 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Kielotien puolelta viimeisimpiä liikennelaskentatietoja on vuodelta 2012, jolloin kadulla liikkui noin 16 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät bussipysäkit ovat Kielotiellä ja Tikkurilantiellä korttelin tuntumassa. Rautatieasemalle ja rakenteilla olevaan matkakeskukseen on noin 750 m.

Alueelta on kattavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Talvikkitien ja Kielotien yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet toimivat pääreitteinä Tikkurilan ydinkeskustan suuntaan ja Kehä III:n yli Helsinkiin päin. Myös jokirannan ulkoilureiteille on lyhyt matka.

Vesihuolto

Aluetta palvelevat vesihuoltoverkot on rakennettu valmiiksi. Vesijohdot sekä jätevesi- ja hulevesiviemärit sijaitsevat kaava-aluetta ympäröivien Kielotien, Talvikkitien ja Horsmakujan varrella. Kielotiellä kulkevat d400 runkovesijohto, d315 jätevesi- ja d800 hulevesiviemärit.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.30 ja NW = +72.30) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.30 ja ylin +85.30 mvp (N2000).

Jätevesiviemäröinti

Jätevedet johdetaan Tikkurilan alueelta Keravanjoen ali Helsinkiin Suutarilan jätevesipumppaamolle ja sieltä Helsingin verkostossa Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Kielotien ja Talvikkitien hulevesiviemäreihin, jotka laskevat edelleen Keravanjokeen. Keravanjoki yhtyy Vantaanjokeen, joka purkaa vedet Helsingin Vanhankaupunginlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle..

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita sijoittuu ympäröiville katualueille. Kaukolämpöputket sivuavat korttelia Horsmakujan puolella. Mahdollisissa siirtokustannuksissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Vantaan Energia edellyttää muuntamotilan sijoittamista ensimmäisenä rakennettavaan rakennukseen.

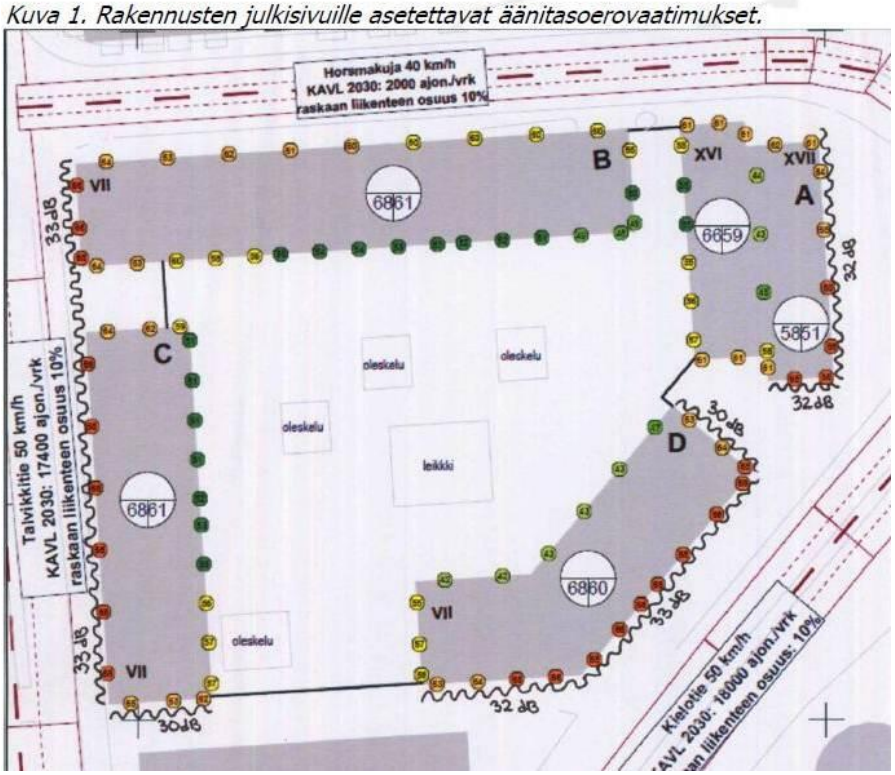
Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq 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 rakentamisohjeen mukaan äänitasoerotus ΔL_A on oltava 30 dB tieliikennemelua vastaan asuintalossa, jonka julkisivuun kohdistuu äänitaso 55–59 dB, ja 35 dB, jos äänitaso on 60–65 dB. Mikäli tieliikenteen melutaso ylittää 65 dB, rakentamisohjeessa ei ole annettu erillistä äänitasoerotusvaatimusta.

Kuva 1. Rakennusten julkisivuille asetettavat äänitasoerovaatimukset.



YIT- Rakennus Oy teetti Helimäki Akustikoilla hanketta koskevan meluselvityksen kesäkuussa 2014. Siitä ilmenee, että Kielotien ja Talvikkitien puolella laskettu melutaso on enintään 68 dB ja Horsmakujan puolella 60–64 dB. Vantaan rakentamisohjeen mukainen vaatimus julkisivujen ääneneristävyydelle on siis ΔL_A=35 dB. Sama vaatimus koskee myös Kielotornin puoleisia julkisivuja. Jos vilkkaimpien katujen puolelle sijoittuu parvekkeita, ne on varustettava lasituksella, jonka rakenteella päästään vaadittuun 55 dB:n päiväajan keskiäänitasoon.

Sosiaalinen ympäristö

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

3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

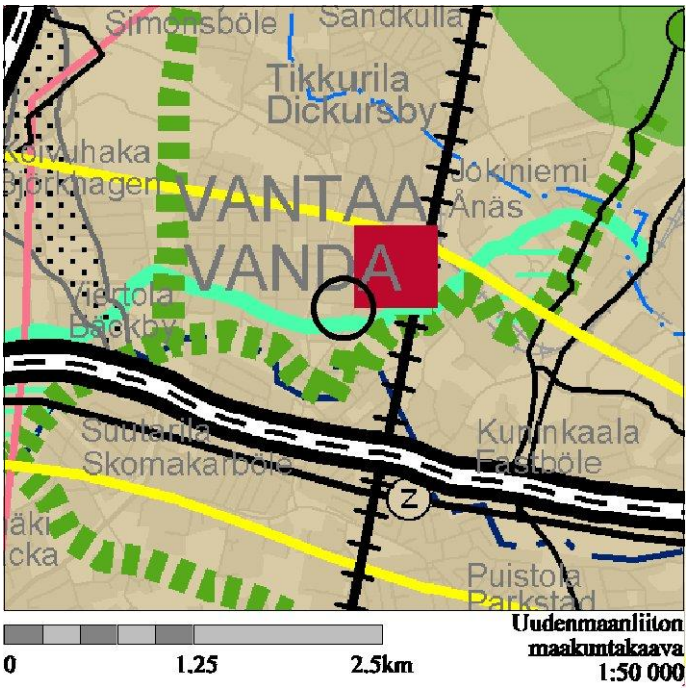
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Maakuntakaava

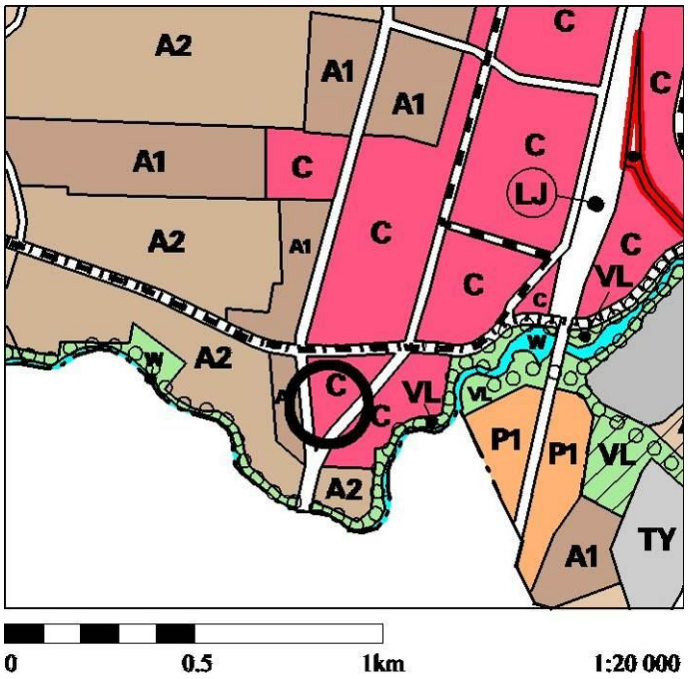


Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, joka sijoittuu osittain kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeelle. Tikkurilantie on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi. Keravanjoen varteen on osoitettu viheryhteystarve.

Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan toimisto- liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikoille.

Tikkurilantie on määritelty historialliseksi tieksi, jolle on osoitettu ohjeellinen raideliikenteen linjaus. Keravanjoen ranta on lähivirkistysaluetta, joille on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

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

Tikkurilan keskustan kaavarunko



Alue on osoitettu tehokkaaksi asuntoalueeksi, merkinnällä A1 ja Kielortien puolella keskustatoimintojen alueeksi, C. Kielotie on osoitettu kehitettäväksi keskustabulevardina, jolla on katupuita. Korttelin pysäköinti on osoitettu hoidettavaksi keskitettynä.

Korttelin Kielotien ja Talvikkitien puoleiset katujulkisivut on määritelty kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi julkisivuksi. Kielotien varsi on osoitettu kaupallisesti vahvaksi julkisivuksi, jonka katutasojulkisivusta väh. 80 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.

Kielotorni on merkitty fokuspisteeksi, joka muodostaa näkymäakselin päätteen.

Kaavarunko oli nähtävillä 7.5.–5.6.2014.



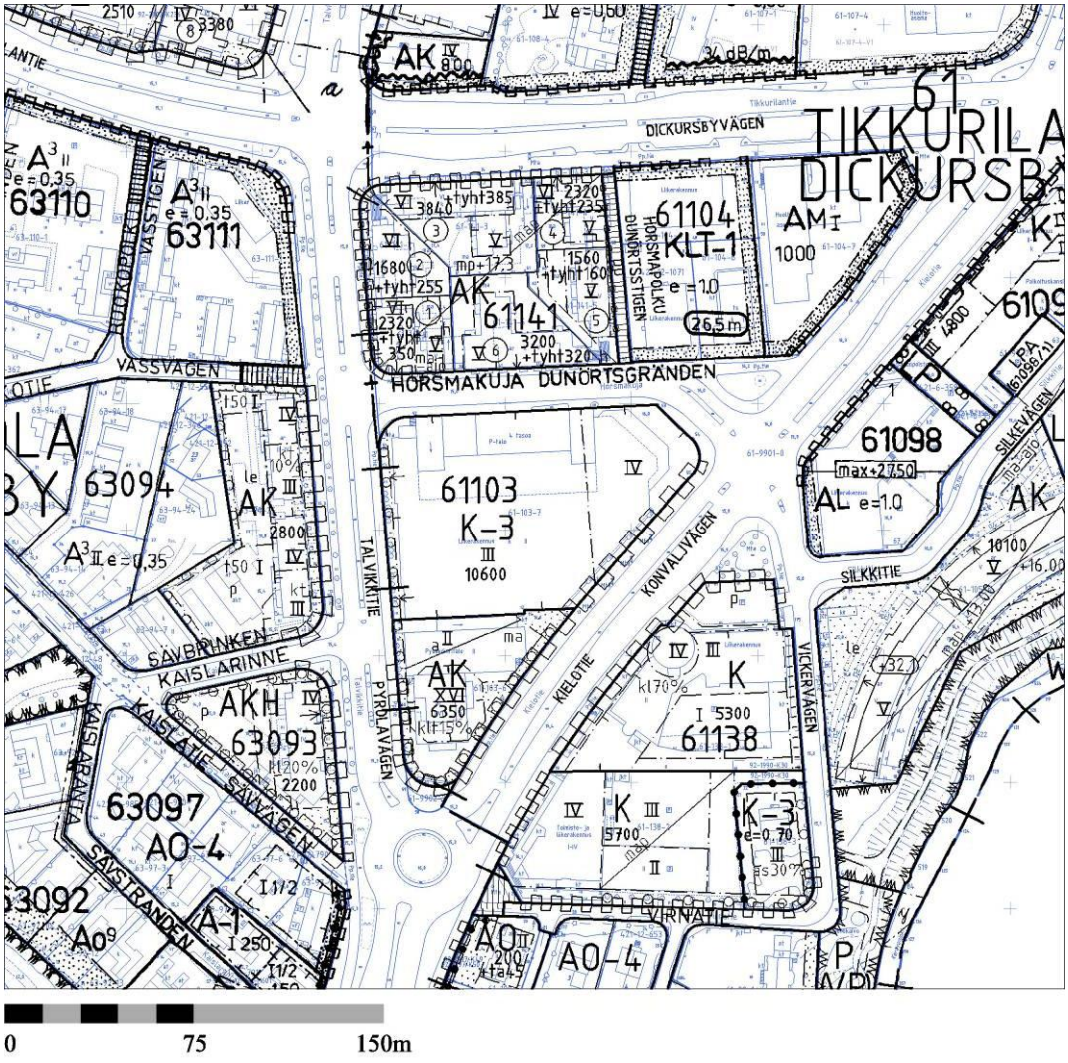
Tikkurilan kaupunkikuvaselvityksessä Kielotornin ja Horsmakujan väliin jäävään kolmioon hahmoteltiin kolmen asuintornin muodostamaa kokonaisuutta, joista eteläisin, Kielotorni on jo rakennettu.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Asemakaava

Ensimmäiset asemakaavat nro 611000, Tikkurila 11 (YM 2.9.1988) ja nro 610400, Tikkurila VIII (SM 26.8.1983) ovat edelleen voimassa katualueilla. Korttelialueelle on tehty asemakaavan muutos 001504 (Kv 31.3.2003). Siinä suunniteltava alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle on saanut rakentaa enintään kolmeen tai neljään kerrokseen. Rakennusoikeudeksi on merkitty 10 600 kerrosneliömetriä. Kielotornin asuinkerrostalojen korttelialueelle on saanut rakentaa 16 kerrokseen, autot on saanut sijoittaa maan alle ja kahteen kerrokseen maan päälle. Rakennusoikeutta tornille on osoitettu 6 350 kerrosneliömetriä.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kiinteistö Oy Talvikkitie 7–9:n tekemä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.12.2013. Kaavamuutos oli vuoden 2014 työohjelmassa numerolla 002228 ja työ tuli vireille 17.2.2014.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta tehtiin 17.2.2014 työnumerolla 002228. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa/ Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 21.3.2014 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 14 kpl.

Viranomaismielipiteissä HSY, vesihuolto pyysi ottamaan huomioon vesijohtojen ja hulevesiviemäreiden suojaetäisyydet ja Vantaan Energia maakaapelit, sekä uuteen rakennukseen tarvittavan kiinteistömuuntamotilan. Kuntatekniikan mielipiteessä vaadittiin meluselvitystä ja liikenteen päästöjen huomioon ottamista. Museovirastolla ja kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa.

As Oy Vantaan Talvikki ja As Oy Vantaan Orvokki (Orvokkikuja 4,6,8) painottaa liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta. Katutason liiketilat tulee turvata. Rakennustöistä ei saa aiheutua vaurioita lähikiinteistöille. As Oy Vantaan Kielotorni haluaa osallistua kaavatyöhön, sillä heillä on autopaikkoja ja väestönsuojaa koskevia rasitesopimuksia kaavoitettavan kiinteistön kanssa. As Oy Suvi (Kaislatie 11) puoltaa muutosta ja toivoo nopeaa etenemistä. Koy Horsma ja Koy Horsma 10 (Horsmakuja 10) pitävät suunnitelmaa hyvänä, vaikka rakennukset varjostavatkin kiinteistöä. Toivovat alueelle tasapuolista rakentamistehokkuuden nostoa ja vaativat mahdollisen pohjaveden pinnan vaihtelun aiheuttamien vahinkojen korvaamista. Kaisa ja Veijo Mäntylä toivovat vierasautopaikkojen riittävyyttä ja ovat huolissaan Talvikkitein lisääntyvästä liikenteestä. Anssi ja Katja Saaren mielestä lamellitalot eivät saa nousta Kielotornin 7. kerroksen tasoa korkeammalle ja rakennuksissa tulisi olla viherkatto. Rakennukset tulee toteuttaa laadukkaasti ja kortteliin tulee saada tila elintarvikemyymälälle. Paavo Saarinen ja Marja Salama pitävät uuden tornin välimatkaa Kielotorniin liian lyhyenä ja haluavat tornitalon tuulivaikutuksia arvioitavan. He pitävät asuntotarjonnan lisäämistä oikeana ratkaisuna, mutta toivovat umpikorttelityyppistä kaupunkia. Risto Salo haluaisi rakennusten olevan enintään nelikerroksisia, sillä ne peittävät Kielotornista pohjoiseen avautuvia näkymiä. Uuden tornin parvekkeita ei saisi suunnata etelään. Jarmo Tiittasen mukaan uudet tornit siirtävät keskustan painopisteen etelään. Hän pitää rakennusoikeutta ylimitoitettuna ja kerrosluku saisi olla enintään viisi. Parkkihallin hän pitäisi ennallaan ja ehdottaa Bio Grandin katolle korkeaa valomajakkatornia. Alueen kaavat tulisi asettaa lepäämään, kunnes kaavarunko on ollut nähtävillä.

Kaavahankkeesta on erikseen neuvoteltu As Oy Kielotornin isännöitsijän kanssa 5.3.2014 ja YIT ja arkkitehti ovat esitelleet hanketta Kielotornin asukkaille 31.3.2014.

Tikkurilan kaavarungon lähtökohtia esiteltiin 9.4.2013 valtuustosalissa. Tilaisuuteen saapui 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. Tikkurilan kaavarunko on ollut nähtävillä 7.5. – 5.6.2014 ja siitä saatiin yksi mielipide, joka koski Jokiniemen puolta.

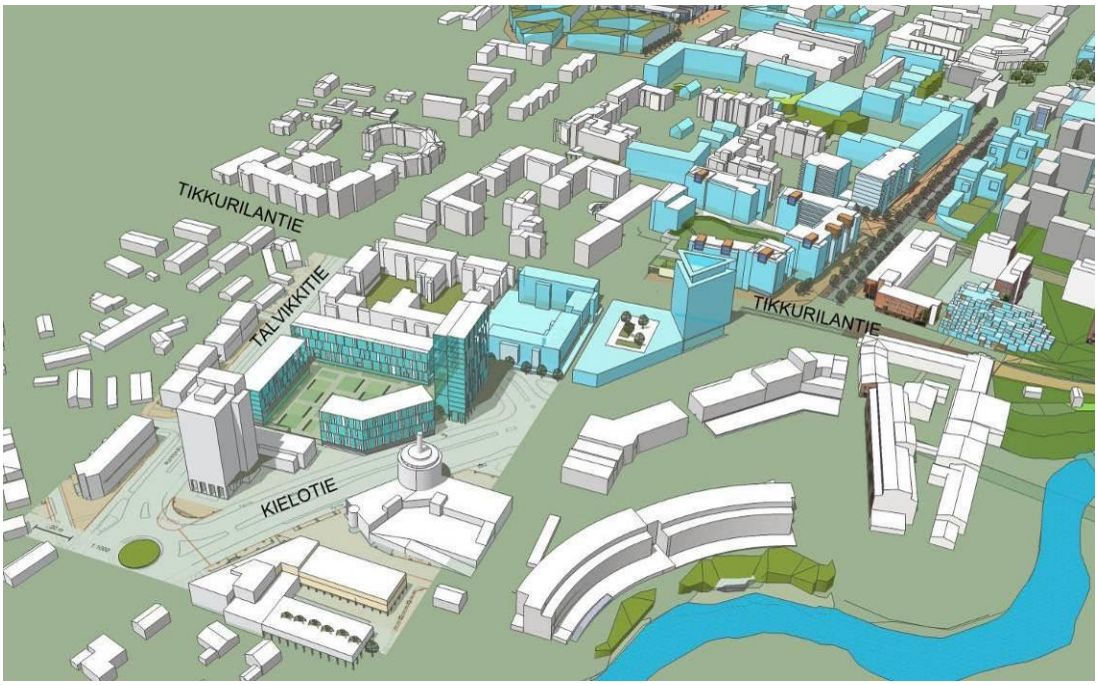
Asukkailla on saadun palautteen perusteella halu kehittää Tikkurilaa kaupunkimaiseen ja tiiviiseen suuntaan, jossa on elämää ja hyvät palvelut ja joka on helppo kaupunki liikkua myös kävellen tai pyörällä.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Työn alla olevan Tikkurilan kaavarungon (nro 062600) keskeisten periaatteiden mukaisesti Tikkurilan keskustaa kehitetään sekoittuneen yhdyskuntarakenteen periaatteiden mukaisesti. 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.

Kauppakatujen eli Asematien ja Kielotien varsille tulee sijoittaa liiketiloja rakennusten katutasoon. Niistä suurin osa varataan myymälätiloiksi. Myös muiden autokatujen varsilla on suotavaa sijoittaa katutasoon muuta toimintaa kuin asumista.



Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:

Kaupunkikasvun hallinta: Kaavoitus ja rakentaminen suunnataan siten, että teknisten palveluiden runkoverkostot ja peruspalvelut ovat tehokkaassa käytössä ja niiden ylläpito taloudellisten resurssien rajoissa.

Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006):

- vahvistetaan keskustoja eheyttävällä täydennysrakentamisella
- laaditaan laatuluokitus julkisille ulkotiloille
- suunnitellaan kaupunkikuvallisesti hallittuja pysäköintialueita

Tikkurilan kaupunkikuva 2012–2030 (Kala 26.11.2012)

- kantakaupungin kokoojakatuja rajaavat enintään 6-8-kerroksiset rakennukset. Korkeammat rakennukset sijoittuvat kaupunkikuvallisesti merkittäville paikoille.
- arkkitehtuuri on korkeatasoista
- rakennuksen ja kadun suhdetta elävöitetään esim. arkadein
- pysäköinti hoidetaan rakenteellisesti
- katutason liiketilojen jatkuvuus varmistettava
- katuaukiot ja niihin sijoittuvat kahvilat
- käytetään korkealaatuisia materiaaleja ja kadun kalusteita
- katutila jäsennellään selkeäksi ja turvalliseksi

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Korttelin kaavahanke käynnistyi maanomistaja eli Kiinteistö Oy Talvikkitie 7–9:n aloitteesta.

He palkkasivat konsultikseen Arkkitehtitoimisto Hirvonen-Huttunen Oy:n. Konsultti otti alusta saakka lähtökohdakseen Tikkurilan kaavarungon. Tavoitteena oli tiivistää asuinrakentamista keskusta-alueella ja luoda joukkoliikenteeseen tukeutuvaa kävelykaupunkia. Katutasoon sijoitetaan liiketilaa, niillä kaduilla, jotka muodostavat keskustan kaupallisen akselin.

Kielotiestä muodostetaan kaupunkibulevardi, jolle tulee puurivit, kadunvarsipysäköinti sekä erotetut jalankulku- ja pyörätiet. Rakentaminen on pääkatujen varsilla enintään kahdeksankerroksista ja madaltuu kohti korttelien sisään jääviä jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Kaava-alueelle on Tikkurilan kau-

punkikuvaselvityksessä osoitettu toinen 16-kerroksisista tornirakennuksista, jotka toteutuessaan muodostavat Kielotornin kanssa kolmen tornin ryhmän. Torneilla tavoitellaan kaupunkikuvallista porttia pääreittien risteykseen, kun Tikkurilaan saavutaan eteläisiä reittejä pitkin.

Arkkitehti Timo Hirvosen esittämissä suunnitelmissa esitettiin kolmen 7-kerroksisen lamellitalon rakentamista rajaamaan katualueita. Kielotornin korkuinen asuintalo sijoittui korttelin koilliskulmaukseen. Pysäköinti sijoitetaan kahteen kerrokseen pihakannen alle, korttelin keskelle. Pysäköintiin ajetaan Horsmakujan kautta. Kannelle on ajoluiska Talvikkitieltä, tontin eteläreunasta.



Luonnos pihakannen tasosta. Arkkitehtitsto Hirvonen-Huttunen Oy, 16.6.2014.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asuntorakentamisen lisääminen Tikkurilan keskustassa kävelyetäisyydellä asemasta ja Kielotien kivijalkakaupan tukeminen olivat keskeiset perusteet päädyttäessä kaavaehdotuksen kannalle. Nykyisen kaltainen pelkästään kaupalliseen toimintaan varattu korttelialue oli osoittautunut sijainniltaan vääräksi ja Anttila vetäytyi korttelista muutama vuosi sitten. Alueen asukasmäärä ei riittänyt pitämään yllä tavaratalon kaltaista toimijaa.

Kaava-alue on vilkkaan liikenteen ympäröimä alue ja uuden rakentamisen tulisi muodostaa riittävä melueste taakseen jääville piha-alueille. Rakennusten sijoittamisessa on päädytty lähes umpikorttelimaiseen rakenteeseen. Kaupunkikuvallisen selvityksen ehdottamalle kolmen tornin kokonaisuudelle paras sijainti korttelialueella on koillisnurkassa, jossa sen varjostusvaikutus jää vähäisimmäksi.

Varjotutkielmasta käy ilmi, että 16-kerroksinen torni varjostaa aamupäivällä Horsmakujan pohjoispuolista rakennusjulkisivua. Korttelin sisäpihan varjoisuuteen tornilla ei ole suurta vaikutusta. Iltapäivällä varjo lankeaa Kielotien katualueelle. Kuvissa siniharmaat rakennukset ovat kaavarungon kaupunkimallissa tutkittuja mahdollisia uudisrakennuksia, joiden paikalla on nykyisin huoltoasema.



Varjotutkielma aamun, keskipäivän ja iltapäivän tilanteesta. Ajankohtana on ylhäällä keskikesä, jolloin aurinko on korkeimmillaan ja alempana kevät- ja syyspäiväntasausta vastaava tilanne.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue, K asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, jonka Kielotien puoleiseen katutasoon tulee liiketiloja. Kerrosluvut kasvavat nykyisestä kolmesta ja neljästä seitsemään sekä Kielotien ja Horsmakujan kulmassa 16:een. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle.

5.1.1 Mitoitus

– Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,8 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus on 20 400 k-m^2. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 19 550 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 850 k-m^2. Tehokkuusluku e=2,42.

autopaikkoja: 1 ap/110 asuntokerrosm^2,
1 ap/ 50 k-m^2 myymälä- ja palvelutiloissa

pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavalla on annettu määräykset rakennuksen arkkitehtuurista ja liittymisestä kaupunkikuvaan. Määräykset perustuvat Tikkurilan keskustan kaavarunkoon, jossa sekä Kielotien että Talvikkitien varren julkisivut on määritelty kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi. Kielotien katujulkisivu on myös vahva kaupallinen julkisivu.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Rakennusalat sijoittuvat katujen suuntaisesti rajaamaan katutilaa ja suojaamaan taakseen jäävää korttelia liikenteen melulta. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 19 550 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 850 k-m^2. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 20 400 k-m^2, mutta asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m^2/ porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Lamellitalot ovat seitsemänkerroksisia, korttelin koilliskulman tornitalo 16-kerroksinen, yhtä korkea kuin eteläpuolinen Kielotorni. Tornien väliseksi etäisyydeksi tulee noin sata metriä.

Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle enintään kaksikerroksiseen pysäköintihalliin. Halliin ajetaan Horsmakujan puoleisesta liittymästä. Sinne on varattu 10 autopaikkaa rasitesopimuksen mukaisesti myös viereisen Kielotornin kiinteistön käyttöön. Istutettavalle pihakannelle on ajo Talvikkitien kautta.

Kielotien puolella vähintään 80 % katutason julkisivupituudesta tulee olla liike- ja myymälätilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on noin 4 m.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Lamellitalojen katujulkisivut tulee tehdä paikalla muuraten poltetusta savitiilestä. Maantasokerroksen julkisivun tulee kadun puolella olla luonnonkivipintainen. Kadunpuoleiset parvekejulkisivut tulee tehdä värimaailmaltaan murrettuna ja värikylläisenä. Sandwich- elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä tai luonnonkivipinnan yhteydessä. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Rakennusalan ja Kielotien välinen tontin osa on määritelty alueeksi, jolle tulee tehdä yhtenäinen kaupunkitila. Pintojen tulee siellä ja pihakannelle johtavilla portailla olla luonnonkiveä.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia kerrostaloasuntoja tulee noin 400 ja niistä valtaosa on yhden tai kahden hengen talouksille sopivia, joskin osa asunnoista on isompia. Asukkaita alueelle tulee noin 550 henkeä.

Yhdyskuntarakenne
Alue sijoittuu Tikkurilan keskustaan vilkkaiden pääkatujen varrelle. Se edistää keskustan täydennysrakentamista esimerkillisesti ja luo tiivistä ja tehokasta, keskustamaista kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu hyvien raideliikenneyhteyksien ulottuville, kävely-etäisyydelle asemakeskuksesta ja Tikkuraitista.





Näkymä Kielotiestä, tulevasta keskustabulevardista. Tikkurilan keskustan kaavarunko, Kaupsu/Niva.

Kaupunkikuva

Ratkaisu toteuttaa Tikkurilan keskustan kaavarungon ideaa, jossa Kielotien ja Talvikkitien julkisivut on arvotettu kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi. Rakennusmateriaaleiksi on määritelty lamellitalojen katujulkisivuissa muurattu tiili ja kaikkien rakennusten katutasossa luonnonkivi. Liiketilat Kielotien varteen vaaditaan toteutettavaksi ja ne tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuina. Tilojen korkeus on noin 4 metriä. Samoja määräyksiä tullaan vaatimaan Kielotien varren julkisivuilta myös tulevissa kaavamuutoksissa, jolloin yhtenäinen jäsentely katujulkisivuissa tuo alueelle kaivattua yhtenäisyyttä ja mielenkiintoa katutasoon.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee vajaat 300 keskusta-asumiseen soveltuvaa asuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.



Uudet rakennukset ovat kuvassa keskellä olevan Kielotornin takana. Kielotie ja Talvikkitie ovat molemmat leveitä ja kestävät korkeaa rakentamista hyvin. Tärkeää on se mitä katutasossa tapahtuu. Kaavassa vaaditaan katutasoon korkealuokkaisia materiaaleja ja Kielotielle liiketilaa. Kaupsu/ Niva.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksessa nykyisen liikerakennuksen tilalle tulee asuinkerrostaloja, joissa liiketiloja on Kielotien katutasossa. Työpaikkojen määrä vähenee paikallisesti, mutta Tikkurilan keskustan mittakaavassa vähennyksellä ei ole merkitystä. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Tikkurilan palveluidensäilymiseen ja monipuolistumiseen.

Tikkurilan työpaikat ovat hyvin saavutettavissa ilman henkilöautoa, 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

Alueen väestö kasvaa kaavan ansiosta noin 400 hengellä, mikä näkyy jossain määrin liikenteen kasvuna. Asuinkorttelin tuottama liikenne jää kuitenkin pienemmäksi, kun vertailukohteena on tilanne, jolloin korttelissa oli Anttilan tavaratalo. Korttelin tuottama raskas liikenne vähenee olennaisesti, kun nykyisten toimijoiden tavarantoimitukset loppuvat. Horsmakujaa on tämän ansiosta mahdollista kehittää viihtyisämmäksi tonttikaduksi.

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 kestää 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 viivyttämään alueen sisällä ennen katuviemäreihin ja Keravanjokeen johtamista.

Hulevesien suhteen tilanne paranee nykyisestä, kun asfaltoidun pinnan tilalle tulee pihakansi istutuksineen ja maakerroksineen, mikä ainakin viivyttää hulevesien virtausta viemäreihin ja Keravanjokeen.

Ympäristöhäiriöt

Rakennukset tulevat rajaamaan katutilaa ja suojaamaan taakseen jäävää korttelia liikenteen melulta. Kaavassa on otettu huomioon Kielotien, Talvikkitien ja Horsmakujan liikennemelut rakennusten ulkoseinille asetetuissa vaatimuksissa. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on kadun puolella oltava vähintään 35 dB. Katualueille avautuvat parvekkeet tulee lasittaa ja niillä tulee teknisin ratkaisuin, mm. lasitetuin parvekkein tai viherhuonein huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity.

Torni luo jalustalleen pystysuuntaisia ilmavirtauksia, joita pyritään ehkäisemään julkisivuun sijoittuvalla katoksella.

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 tyhjillään, jää alueelle häiriökäyttäytymisen kannalta oleellisia katvealu-

eita. 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 asukaspohja 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.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-muutos parantaa hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, kun lähes koko kaavamuutosalue on nykyisellään kattopintaa. Pihakannen päälle tehdään maastonmuotoiluin kasvullista ja imeyttävää maakerrosta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

5.4.3 Yhteenveto

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa ja kaava mahdollistaa myös vaiheittaisen rakentamisen.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1.

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

YIT Rakennus Oy:	Kari Kuittinen	
Arkkitehtitoimisto Hirvonen-Huttunen Oy:	Timo Hirvonen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti

	Sari Simonen	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus	Antti Auvinen	vesihuollon suunn.
	Harri Keinänen	”
	Jarmo Pajunen	liikenneins.
	Teppo Pasanen	liikenneins.
Rakennusvalvonta	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
Yrityspalvelut	Heikki Virkkunen	projektipäällikkö
	Armi Vähä-Piikkiö	maank.kehitt.päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä marraskuuta 2014.

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



Lamellitalojen katujulkisivut tehdään paikallamuurattuna.
Kuva: Arkkit.tsto Hirvonen-Huttunen.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	27.08.2014
Kaavan nimi	002228 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	17.02.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002228
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8431	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,3318	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,8431

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	**0,8431**	**100,0**	**20400**	**2,42**	**0,0000**	**9800**
A yhteensä	0,8431	100,0	20400	2,42	0,8431	20400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,8431	-10600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3318**	**39,4**	**0**	**0,3318**	**0**

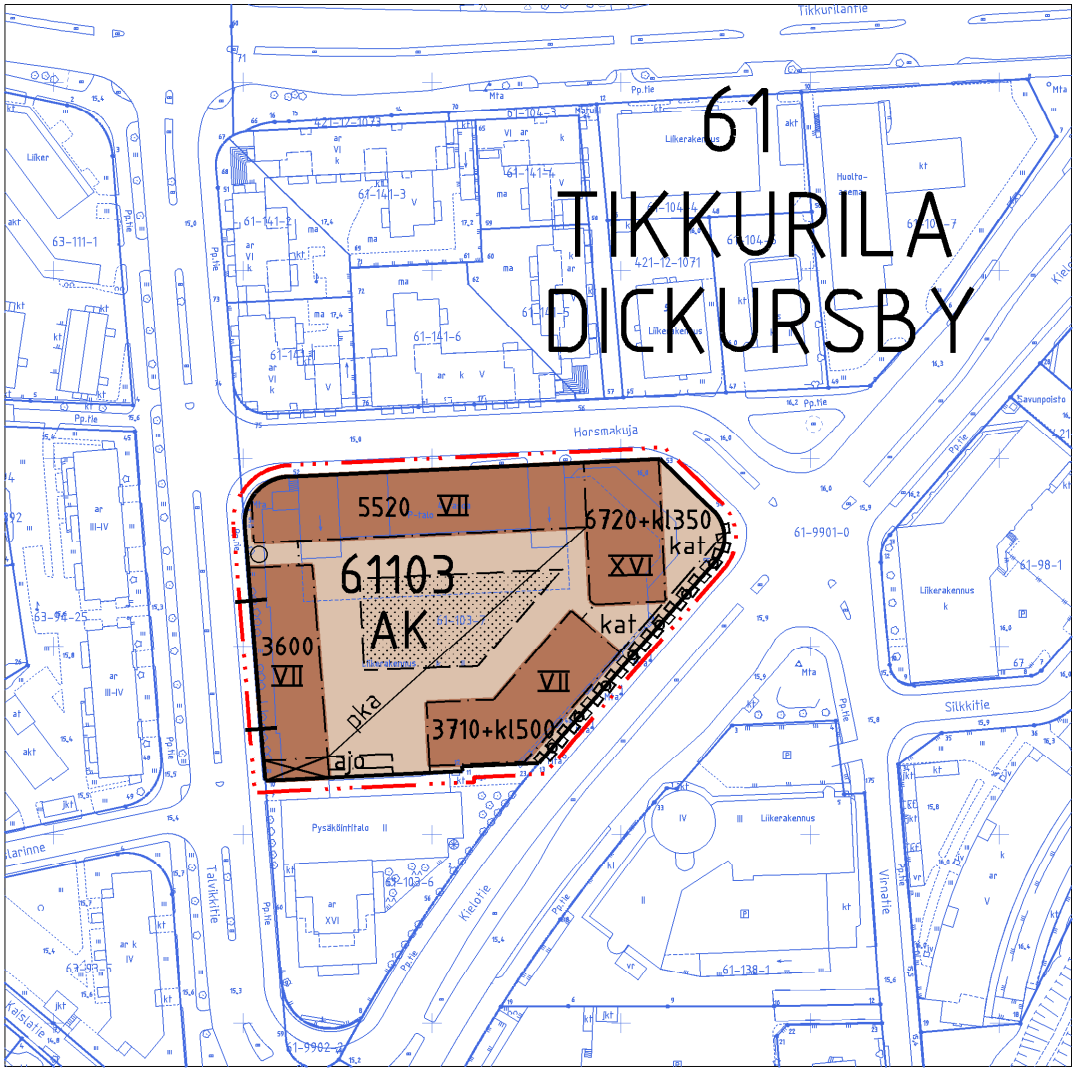
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

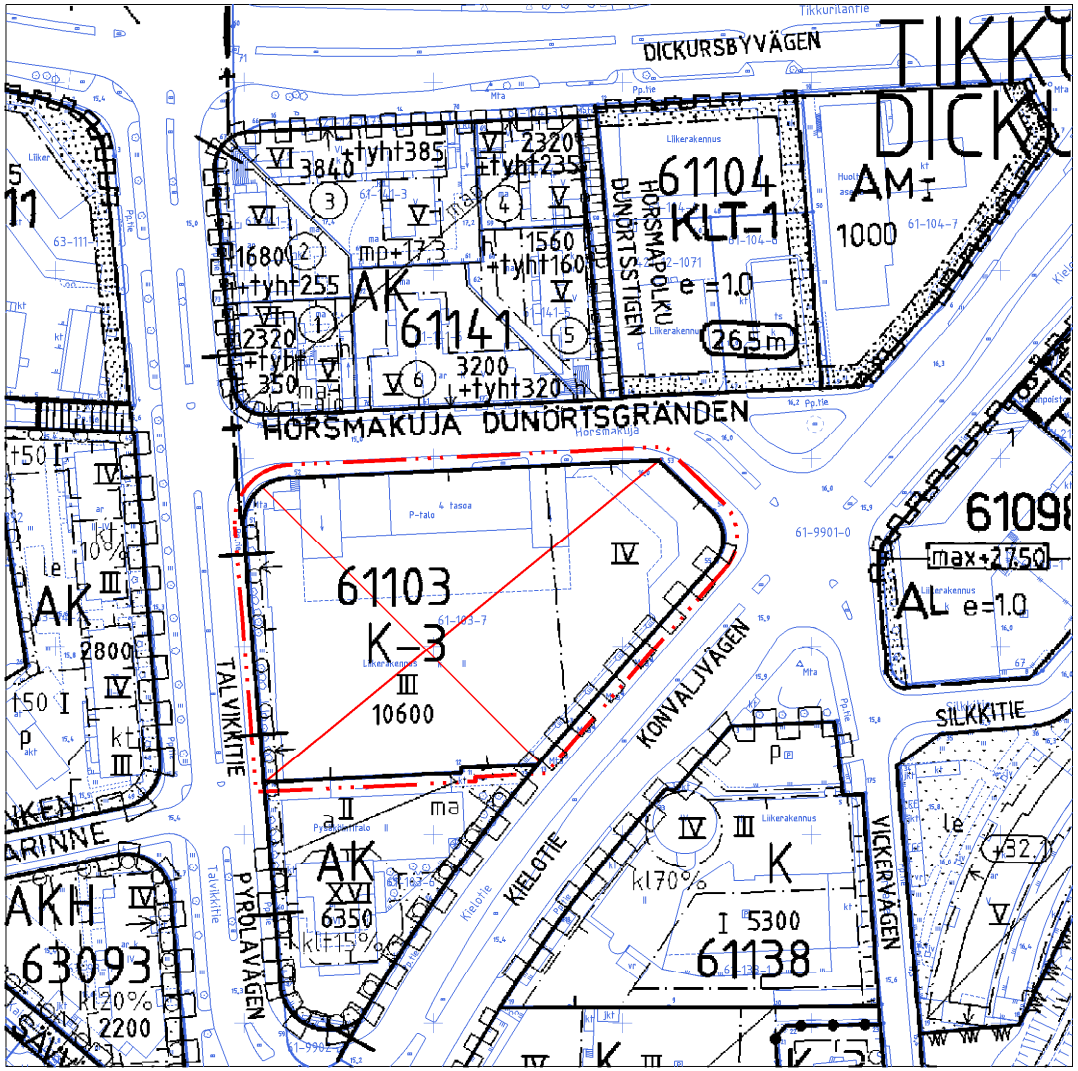
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,8431**	**100,0**	**20400**	**2,42**	**0,0000**	**9800**
A yhteensä	0,8431	100,0	20400	2,42	0,8431	20400
AK	0,8431	100,0	20400	2,42	0,8431	20400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,8431	-10600
K-3	0,0000		0		-0,8431	-10600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3318**	**39,4**	**0**	**0,3318**	**0**
pka	0,3318	100,0	0	0,3318	0





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3 Baskartbladens nummer
002228	10.11.2014	686501

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 61

TIKKURILA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 61103.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 61

DICKURSBY

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 61103.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Kielotien katutasoon tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon IV-suunnittelun yhteydessä.

Liiketiloja voidaan väliaikaisesti käyttää myös asukkaiden yhteisinä tiloina.

Kortteliin tulee varata maantasokerrokseen tila muuntamolle. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m² /asunto.

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

Asuntoihin liittyvää työtilaa saa Talvikkitien ja Horsmakujan puolella tehdä rakennusoikeuden lisäksi.

Pihakannen alle saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa enintään kolmekerroksisen pysäköintihallin.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Korttelialueelle tulee varata 10 autopaikkaa ja osuus väestönsuojasta tontin 6 käyttöön.

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

Melu
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL on oltava lentomelua vastaan vähintään 28 dB, ja tieliikennemelua vastaan vähintään 35 dB kadun puolella.

Katualueille avautuvat parvekkeet tulee lasittaa. Talvikkitien ja Kielotien varrella tulee teknisin ratkaisuin, mm. lasitetuin parvekkein tai viherhuonein huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphuseen som överskrider 15 m²-vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

I de hörn av kvarteret som vetter mot Konvaljvägen ska planeras in lokaler som lämpar sig för restaurangbruk, vilket ska beaktas i samband med att ventilationen planeras.

Lokalerna kan också användas tillfälligt som gemensamma utrymmen för invånarna.

I den byggnad som byggs först ska i markplan reserveras plats för en transformator. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan.

Trapphusen skall ha dagsljusinsläpp.

Lager för fritidsredskap skall reserveras minst 1,5 m² /bosstad.

I byggnaderna får placeras en kontors- och arbetslokal av sådant slag som inte stör boendet.

Mot Pyrolavägen och Dunörtsgränden får utöver byggrätten byggas arbetsutrymmen i anslutning till bostäderna.

Under gårdsdäcket får, utöver byggrätten, byggas en parkeringshall i högst tre plan.

Utöver byggrätten får byggas grönrum som ersätter balkongerna.

Till trapphusen skall det finnas ingångar från både gården och gatan.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

I kvartersområdet ska reserveras 10 bilplatser och en andel av befolkningsskyddsutrymmet för att användas av tomt 6.

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

Buller
I bostadsrummens ytterhölje ska ljudisoleringen ΔL mot flygbuller vara minst 28 dB och mot vägtrafikbuller minst 35 dB mot gatan.

Balkonger som vetter mot gatuområdena ska inglasas. Längs Pyrolavägen och Konvaljvägen ska genom tekniska lösningar, bl.a. inglasade balkonger eller grönrum, sörjas för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids på balkongerna.

Rakennukset
Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Lamellitalojen katujulkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua savitiiltä.

Kadun puoleisten parvekejulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettua ja värikylläistä.

Maantasokerroksen julkisivun tulee kadun puolella olla luonnonkivipintainen.

Sandwich- elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä ja maantasokerroksessa luonnonkivipintaisena.

Kaduntasokerroksissa tilat tulee avata katujen suuntaan.

Katualueeseen rajautuvista tiloista tulee Kielotien puolella vähintään 80 % olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa kokonaan peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on noin 4 metriä.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Pihat
Pihan tulee olla korkeatasoinen. Piha tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein, osan pinnoitteista on oltava luonnonkiveä. Asvalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Istutettavalla alueella tulee olla pieniä puita ja pensaita.

Pihakannelle johtavien portaiden tulee olla luonnonkivipintaisia.

Piha-alueelle on varattava korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Jalankululle varattu alueen osa on kivettävä ja rajattava reunakivellä istutusalueista.

Pihakannen pelastusreitti tulee merkitä selvästi ja mitoittaa niin, että se kestää pelastuskaluston painon.

Pihakannen alla olevien pysäköintitilojen palomuuri voi sijaita tonttijaosta riippumatta.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Alueelle tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma.

Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap/ 130 asuntokrs-m²
Myymälä- ja palvelutilat 1 ap/50 krs-m²

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

Kielotien puolelle tulee sijoittaa runkolukittavia pyöräpaikkoja.

Byggnader
Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Lamellhusens gatufasader ska utgöras av bränt lertegel som murats på plats.

Balkongfasaderna mot gatan ska färgsättas med brutna och mättade nyanser.

Markplansvåningens fasad mot gatan ska ha en yta av natursten.

Sandwich- elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar och i markplanet med en yta av natursten.

Lokalerna i gatuplanet ska öppnas mot gatorna.

Minst 80 % av de lokaler som gränsar mot Konvaljvägen ska utgöras av utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler och dessas gatufasader ska byggas som skyltfönsterfasader.

Skyltfönstren ska bevaras transparenta och de får inte täckas in med till exempel reklamaffischer.

Affärslokalernas minimivåningshöjd är cirka 4 m.

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

Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak och material.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar skall särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Gärden
Gården bör hålla hög klass. Gården bör anläggas med användande av högklassiga material, en del av ytterbeläggningen bör vara natursten. Asfalt får inte användas.

Planteringsområdet skall bestå av små träd och buskar.

De trappor som leder till gårdsdäcket ska ha en yta av natursten.

På gårdsområdet skall reserveras ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela kvartersområdet.

Den områdesdel som reserverats för gångtrafik skall stenläggas och avgränsas från planteringsområdena med kantsten.

Räddningsvägen på gårdsdäcket skall tydligt märkas ut och dimensioneras så, att vägen bär räddningsmaterielets vikt.

I parkeringsutrymmena under gårdsdäcket behöver ingen brandmur byggas på tomtgränsen.

På området skall det reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

För området skall utarbetas en plan för dagvattenhanteringen.

Avfallshanteringen förverkligas inom varje enskilt kvartersområde.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/ 130 m²-bostadsvy
Affärs- och servicelokaler 1 bp/50 m²-vy

Antalet cykelplatser som reserveras skall vara minst 1 st/boningsrum. Hälften av platserna skall vara lättillgängliga.

Mot Konvaljvägen ska placeras cykelplatser, där cykelstommen kan låsas fast.

Kaupunginosan raja. — **Stadsdelsgräns.**

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. — **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

Osa - alueen raja. — **Gräns för delområde.**

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. — **Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**

61 — **Kaupunginosan numero.** — **Stadsdelsnummer.**

TIKK — **Kaupunginosan nimi.** — **Stadsdelens namn.**

61103 — **Korttelin numero.** — **Kvartersnummer.**

5520 — **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** — **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**

6720+kl500 — **Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.** — **Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.**

VII	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.
pka	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.	Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Genomfartsöppning i byggnad.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.	Riktgivande del av område som bör planteras.
	Istutettava puu.	Träd som skall planteras.
kat	Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.	Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	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 kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

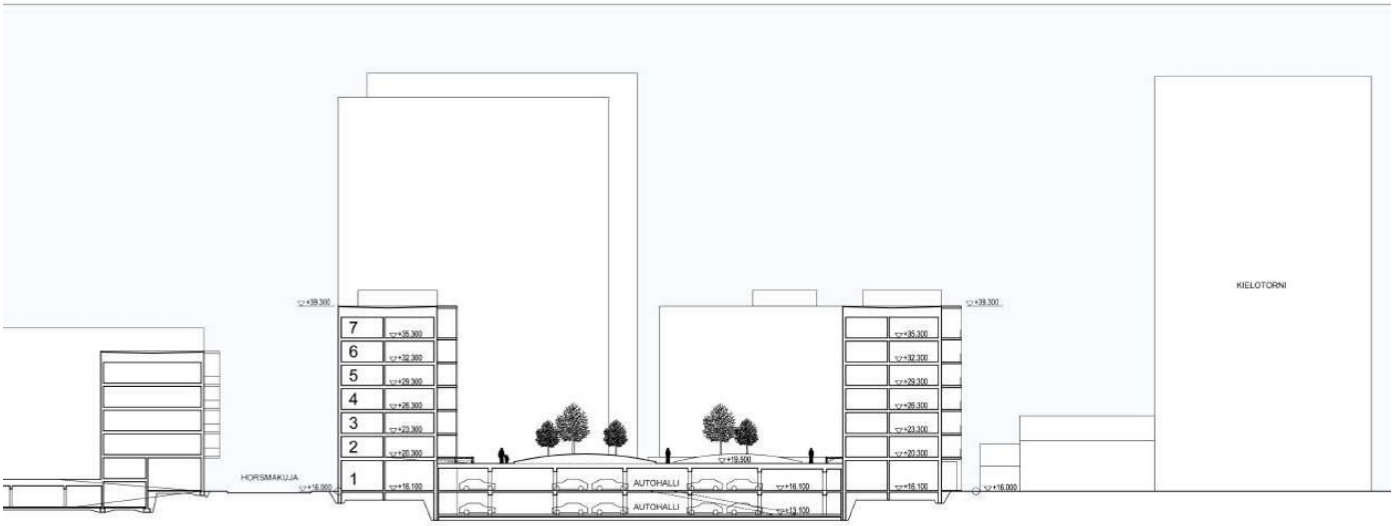
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.
Vantaalla / Vanda __.__20__

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



11 § **Asemakaavamuutos 001987 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Keskustan laajennus 1 / TLA**

HA/413/10.02.04.01/2013

J-VN/TLA/VKA/JKÖ/VRO/ESN/JB/SRU

Valtion teiden ylläpidon varikko muutetaan n. 42 000 k-m2:n suuruiseksi kerrostaloalueeksi. Lahdenväylän reunaan kaavoitetaan huoltoasema sekä pysäköintialueet joukkoliikenteen vaihtopysäkkien liityntäpysäköinnille ja raskaalle liikenteelle.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 94205 - 94207, kaupunginosassa 94, Hakunila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 94205.

Tonttijako koskee kortteleita 94205 - 94207 ja **tonttijaon muutos** koskee korttelia 94205.

Alue sijaitsee Hakunilan keskustan länsipuolella Tiehallinnon (Destia Oy) varikon alueella Kaskelan pientaloalueen vieressä. Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Kaskelanrinne, idässä Lahdentie, etelässä Jokiniementie ja lännessä Lahdenväylä.

Kaavamuutoksen hakijat
Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt, sekä Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Kaavamuutoksen hakijat omistavat koko kaavamuutosalueen.

Kaavamuutoksen valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat Senaatti-kiinteistöjen konsultteina osallistuneet Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy sekä Ramboll Finland Oy. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi (A2) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimisto-, tuotanto- ja palveluiden työpaikka-alueeksi (TP). Jokiniementielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Jokiniementien ja Lahdenväylän risteämiskohtaan on osoitettu joukkoliikenteen terminaali (L J) pysäkkialueille ja liityntäpysäköinnille. Jokiniementien eteläpuoli on keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaavan muutos
Hakunilan keskustan vieressä, hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella sijaitseva valtion teiden ylläpitoon tarkoitettu varikko (YvT) muutetaan kaupunkimaiseksi asuinkerrostalojen alueeksi (AK) n. 900:lle asukkaalle. Kerrostalojen kerrosluku vaihtelee kolmesta kahdeksaan ja pysäköintilaitosten kahdesta neljään kerrokseen. Rakennusten koko ja kerrosluku vähenevät Kaskelan pientaloalueen suuntaan ja ne muodostavat muurimaisen rakenteen Lahdenväylän ja Jokiniementien suuntiin. Rakentamaton vapaa-ajan toimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialue (Y2) muutetaan enintään kaksikerroksisten erityisasumisen rakennusten korttelialueeksi (AE).

Lahdenväylän ja Jokiniementien liittymäalueelle suunniteltujen joukkoliikenteen vaihtopysäkkien yhteyteen osoitetaan liityntä- ja raskaiden ajoneuvojen pysäköintialueet (LP) supistamalla Raivaajanpuiston virkistysaluetta. Niiden pohjoispuolelle muodostetaan suojaviheralue (EV). Alueen eteläosan rakentamaton pysäköintialue (Lp) muutetaan huoltoasemaksi (LH), jonne esimerkiksi Hakunilan keskustassa sijaitseva huoltoasema on mahdollista tulevaisuudessa siirtää.

Alueelle osoitetaan uusi katu (Kaskelantie – Brokärrsvägen) Jokiniementien ja Kaskelanrinne-kadun yhdistämiseksi. Kaskimaan virkistysalueen eteläosaa muutetaan katualueeksi Lahdentien ja Jokiniementien uutta ramppia varten ja nykyinen ajoyhteys Kaskelanrinne-kadulta Lahdentielle katkaistaan.

Kaavamuutosalueen kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 7 342 k-m^2. Kaavamuutoksen jälkeen alueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 42 700 k-m^2, josta asumiseen on osoitettu yhteensä 42 100 k-m^2. Rakennusoikeudesta on osoitettu asuinkerrostaloille 40 500 k-m^2, erityisasumiselle 1 500 k-m^2 sekä huoltoasema- ja myymälärakennukselle 600 k-m^2. Asuinrakennusten katutasoon saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja enintään 10 % tontin kerrosalasta.

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä varmistetaan rakentamisen hyvä laatutaso sekä riittävät suojautumistoimenpiteet liikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä vastaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.10.2011 ja sitä on osallisten kuulemisajankohdan osalta tarkistettu 31.10.2011.

Kaavan vireille tulosta on MRL 62 §:n mukaisesti ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 13 kpl. Asukasmielipiteiden mukaan alue pitäisi muuttaa tehokkaaksi pientaloalueeksi eikä kaavamuutosehdotuksen mukaiseksi kerrostaloalueeksi.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (42 100 k-m^2, n. 900 asuntoa) sekä työpaikkatontteja (1 kpl).

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 24.2.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 001987 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Keskustan laajennus 1,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) muutoskustannukset maksaa hakija Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt, ja maksuluokaksi vahvistetaan 4 (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (4 530 €), yhteensä 17 530 €.

Käsittely:
Kaavaselostukseen lisätään tekstiosuus, jossa käsitellään asuinkerrostalojen asemakaavoittamista yleiskaavan A2-alueelle.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 3.3.2014

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 24.2.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 001987 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Keskustan laajennus 1,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) että muutoskustannukset maksaa hakija Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt, ja maksuluokaksi vahvistetaan 4 (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (4 530 €), yhteensä 17 530 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 19.3. - 17.4.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta. Nähtävilläolon jälkeen on saatu kaksi mielipidettä, joissa esitetyt asiat on käsitelty Kaskelan Omakotiyhdistys ry:n lausuntoon annettavassa vastineessa.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 3.3.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kymmenen ja saatiin kahdeksan. Lausuntonsa jättivät Vantaan kaupunginmuseo, Kaskelan Omakotiyhdistys ry, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Gasum Oy, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Liikennevirasto sekä Helsingin seudun liikenne.

Tehdyt tarkistukset
Kaavakarttaa ja kaavamääräyksiä on tarkistettu nähtävilläolon jälkeen käydyissä neuvotteluissa esiin tulleiden asioiden sekä Kaskelan Omakotiyhdistys ry:n lausunnon johdosta. Muista lausunnoista ei aiheudu tarkistuksia.

Kaskelan Omakotiyhdistys ry:n lausunnon johdosta on AK-tontin 94205/12 viisikerroksisen rakennuksen rakennusalaa siirretty hieman lännemmäksi ja itäpääty osoitettu yksikerroksiseksi. AE-korttelialueen rakennusalaa on laajennettu hieman länteen päin, koska rakennusalalle on osoitettu seitsemän kaupunkikuvallisesti arvokasta mäntyä, jotka tulee säilyttää. AE- ja AK -tonttien 94207/2-4 rajalle on muodostettu alueen osa, jonka puusto tulee säilyttää.

Kaavamuutoksen hakijan ja Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelun, kuntatekniikan keskuksen sekä ympäristökeskuksen välisten neuvotteluiden johdosta on kortteleiden 94205 ja 94206 määräyksiin lisätty vaatimus, että niiden toteutuksessa on huomioitava Jokiniementien kehittäminen ja pikaraitiotievaraus. Kaavan taloudellista toteutettavuutta parannetaan helpottamalla vierasautopaikkojen sijoittelua maantasoon AK- ja LPA –korttelialueilla. Lisäksi Jokiniementietä reunustavan melumuurirakennuksen vaiheistusmääräystä on korttelin 94205 sisäosien meluntorjuntaa heikentämättä lievennetty siten, että korttelin 94205 sisäosien tontit voidaan toteuttaa vaikka liikennemelun leviämistä asuinkortteliin estävän melumuurirakennuksen osana toimivaa, pysäköintialueen ja Jokiniementien välistä AK-tonttia 94205/10 ei ole rakennettu. Kaavamerkintäteknisestä tarkistuksesta johtuen on melumuurirakennuksen ulkorakenteiden ääneneristävyyttä koskevien kaavamerkintöjen merkintätapa yhtenäistetty.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.11.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 001987 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus 94 Hakunila / Keskustan laajennus 1.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.11.2014
- Lausunnot ja vastineet 10.11.2014

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.2.2014 ja kaupunginhallituksen 3.3.2014 kokouksen liitteinä ovat olleet
Viitesuunnitelma 24.2.2014
Varjostustutkielma 17.6.2011
Meluselvitys 17.5.2013

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684,
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 8392 2261
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 001987 HAKUNILAN KESKUSTAN LAAJENNUS 1 94 HAKUNILA LAUSUNNOT JA VASTINEET 10.11.2014

Kaupunkisuunnittelu/VKA, JKÖ

Kaupunginhallitus 3.3.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 001987, Hakunilan keskustan laajennus 1, Hakunila.** Lausuntoja pyydettiin 10 ja saatiin 8 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO	Muutosehdotuksesta ei ole rakennetun kulttuuriympäristön osalta huomautettavaa.	Ei aiheudu tarkistuksia.
NRO 2 KASKELAN OMAKOTIYHDISTYS	Rakennusoikeutta tulee vähentää ja rakennuksia madaltaa, jotta uusi alue saataisiin sopimaan pientalovaltaisen alueen viereen. AE-korttelialueen arvokkaat männyt tulee säilyttää.	Rakennusalan rajaa on tarkistettu. Arvokkaat männyt on osoitettu säilytettäväksi.
NRO 3 KESKI-UUDENMAAN PELASTUS-LAITOS	Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden, nostopaikkojen ja palomuurien rakentaminen on mahdollista.	Ei aiheudu tarkistuksia.
NRO 4 VANTAAN YMPÄRISTÖYHDISTYS	Ei antanut lausuntoa.	-
NRO 5 GASUM OY	Gasumilla on maakaasuputkistoa kaava-alueen (001987) eteläpuolella mutta niin etäällä, että maakaasuputkistolla ei ole vaikutusta asemakaavoitukseen.	Ei aiheudu tarkistuksia.
NRO 6 UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY)	Muutoksella hyödynnetään ja eheytetään olevaa taajamaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. VL:n melunsuojaus sekä sujuvat reitit muutosalueelta muualle tulee varmistaa.	Ei aiheudu tarkistuksia.
NRO 7 VANTAAN ENERGIA OY	Muutosalueella sijaitsevan DN 700 kaukolämpösiirtolinjan mahdollinen siirtotarve sekä muuntamoiden yms. sijainnit tulee ottaa huomioon.	Ei aiheudu tarkistuksia.
NRO 8 LIIKENNEVIRASTO	Ei huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.	Ei aiheudu tarkistuksia.
NRO 9 HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE	Jokiniementie on keskeinen joukkoliikenteen väylä, jonka liikenteen sujuvuus tulee turvata.	Ei aiheudu tarkistuksia.
NRO 10 HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT	Ei antanut lausuntoa.	-

NRO 1
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto:

”Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville asemakaavan 001987 muutosehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti lausuntoja varten. Kaavatyön tarkoituksena on muuttaa alueen käyttötarkoitusta varikkoalueesta asuinkerrostalojen alueeksi (AK). Suunnittelualueen koillisnurkassa sijaitseva yleisten rakennusten korttelialue (Y^2) muutetaan erityisasumisen korttelialueeksi (AE). Lahdenväylän reunaan osoitetaan huoltoaseman korttelialue (LH) sekä alueet joukkoliikenteen liityntäpysäköintiä ja raskaan liikenteen pysäköintiä varten (LP). Näiden pohjoispuolelle muodostetaan suojaviheralue (EV) Lahdentien ja Jokiniementien eritasoliittymälle osoitetaan kaavassa aluevaraus ja suunnittelualueelle osoitetaan uusi katu (Kaskelantie).

Kohdealueella sijaitsee tieliikennelaitoksen varikko, johon kuuluvista rakennuksista neljä kappaletta on arvioitu Vantaan moderneiksi teollisen rakennusperinnön kohteiksi luokitustunnuksella B (Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930–1979, Vantaan kaupunki 2006). Vantaan kaupunginmuseo on suorittanut kohteiden uudelleenarvottamisen museon KIRSTI-tietokantaa varten ja todennut, että varikkorakennusten kulttuurihistorialliset arvot ovat vähäiset.

Suunnittelualueen luoteiskulmassa sijaitseva muuntamo 57 (Kaskelanrinne 4) on myös Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön kohde (luokitus B, 2006-inventoinnissa). Yksittäisenä rakennuksena kaupunginmuseo katsoo sen kulttuurihistoriallisten arvojen olevan vähäiset, eikä esitä rakennuksen suojelua kaavassa.

Kaava-alue rajautuu pohjoisreunaltaan Sotungintie-Malmarintie-Urheilutie-Leinikkitie -tielinjaukseen (1600–1700 –luvulta), joka on Vantaan kaupungin vanha rakennuskulttuurikohde luokitustunnuksella A. Tielinjausta ei ole otettu mukaan asemakaavaan.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.”

Vastine:
Kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan vähäiseksi todettu muuntamo 57 sijaitsee suojaviheralueella (EV). Suojaviheralueen maankäyttö voidaan järjestää siten, että vaikka muuntamoa ei esitetä suojeltavaksi, sitä ei ole välttämätöntä purkaa.

Tarkistukset:
Lausunnosta ei aiheudu tarkistuksia.

NRO 2
KASKELAN OMAKOTIYHDISTYS

Lausunto:

”Kaskelan Omakotiyhdistys ry edustaa Kaskelan alueen asukkaita ja on vuosikokouksessaan 9.4.2014 käsitellyt asemakaavan muutosehdotusta nro 001987 (Hakunilan keskustan laajennus 1 – Lausuntopyyntö 17.3.2014)

- Kaskelan Omakotiyhdistys ry ei hyväksy asemakaavan muutosehdotusta nro 001987 kaavaehdotuksessa (24.2.2014) esitetyllä tavalla. Koko alueen rakennusoikeusmäärä on mitoitettu liian suureksi, jotta se saataisiin sopimaan pientalovaltaisen alueen viereen. Kaavaehdotuksessa on liian korkeita rakennuksia olemassa olevan pientaloalueen välittömässä läheisyydessä.

- Kaskelanrinnekadun reunassa pientalojen välittömässä läheisyydessä (kortteli/tontti 94205-13) kerroskorkeus ei missään kohdassa saa olla suurempi kuin II (tarvittaessa rakennusoikeutta voi siirtää Jokiniementien reunan kortteleihin).

- Korttelissa 94205-12 rakennusten kerroskorkeus on VI/V Kaskelanrinnekadun toisella puolella aivan vieressä sijaitsevan omakotitalon kohdalla. Rakennus pitää ehdottomasti porrastaa siten, että kerroskorkeus omakotitalon puoleisessa päässä on korkeintaan III (mieluiten II).

- Raivaajanpuiston reunassa (korttelit 94207-2 ja 94207-3) kerroskorkeutta pitää pudottaa siten, että kerroskorkeus on maksimissaan V. Korttelin 94207-1 (LPA) pysäköintitalon kohdalle voi tarvittaessa rakentaa yhden V-kerroksisen talon lisää ja siirtää tarvittavat pysäköintipaikat Huoltoaseman viereiselle alueelle Lahdenväylän varteen. Raskaan liikenteen parkkialuetta ei tällä alueella tarvita, muutamia raskaan liikenteen tarvitsemia parkkipaikoja voidaan sijoittaa huoltoaseman viereiselle parkkialueelle. Kaskelanrinnekadun reunassa Lahdenväylän vieressä tulee säilyttää suojaviheralue melun ja ilmansaasteiden leviämisen vähentämiseksi.

- Lahdenväylältä kantautuvan melun torjunta on hoidettava ensisijaisesti moottoritien reunaan rakennettavilla meluesteillä.

- Kortteli 94207-4 (AE) Kaskelarinnekadun varressa on sijoitettu alueelle, jossa on paljon vanhoja mäntyjä. Alueen suunnittelussa on huomioitava, että ko. arvokkaat vanhat puut säilyvät.

- Varikon alue Jokiniementien varressa sijaitsee kattilamaisessa laaksossa, josta asukkaiden vuosikymmenien kokemuksen perusteella pakokaasut kulkeutuvat pois huonosti varsinkin talvipakkasilla. Tämä on todettu monesti linja-autovarikon yhteydessä ja ongelmaa on ratkottu mm. bussien sähkölämmityksellä tyhjäkäynnin välttämiseksi. Linja-autovarikon siirtyessä pois ja Hakunilan kauppakeskuksen toteutuessa alueelle on nyt muodostumassa lisääntyvästä liikenteestä johtuva pakokaasuongelma uudelleen. Erityisesti kauppakeskuksen mukana alueelle on tulossa huomattava määrä lisää liikennettä. Liikennejärjestelyillä on turvattava liikenteen sujuvuus, jotta seisovat autojonot eivät pahenna liikenteen päästöongelmaa. Vantaan kaupungin on kaavoituksessa otettava huomioon myös perustuslain 20 §:n mukaiset velvoitteet alueelle sijoittuvien asukkaiden terveyden ja hyvinvoinnin turvaamiseksi.”

Vastine:
Lahdenväylän reunaan suunniteltu melueste on tarkoitettu nykyisen pientaloalueen suojaksi eikä sen toteuttamisesta ole tehty päätöksiä. Kaavamuutosalueen

melunsuojaus on ratkaistava siten, että uusista rakennuksista muodostuu suojaava rakenne Lahdenväylän ja Jokiniementien liikenteen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden leviämistä vastaan. Rakennusten on myös muodostettava Jokiniementien leveää katutilaa jäsentävä ja mittakaavallisesti riittävästi rajaava muuri. Rakentamisen taloudellista yhtälöä rasittavat meluntorjunnan rakenteellisten ratkaisujen lisäksi myös alueella olevat pilaantuneen maaperän kohteet. Kaavamuutoksen kokonaisrakennusoikeuden määrä, rakennusten korkeudet ja sijoittuminen käyttötarkoituksittain on osoitettu kaavamuutosalueen ja sitä reunustavien alueiden kaupunkikuvan sekä liikenteen melu- ja pakokaasupäästöjen torjunnan kannalta hyvin ja siten, että rakentamisen taloudellisesta yhtälöstä ei muodostu kohtuutonta. Kaavamuutos ei aiheuta Kaskelan pientaloalueelle merkityksellistä haittaa tai elinympäristön laadun heikkenemistä.

Lahdenväylän itäreuna on osoitettu yleiskaavassa toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkojen alueeksi. Asuinkerrostalojen pysäköintitalon siirto lausunnossa esitetyllä tavalla LP-alueelle vaikeuttaa merkittävästi Lahdenväylän itäreunan maankäytön kehittämistä yleiskaavan edellyttämällä tavalla eikä se siten ole mahdollista. Liikennemelun ja liikenteen pakokaasupäästöjen kannalta asuinrakennusten ja niiden pihojen on tarkoituksenmukaisinta sijaita mahdollisimman etäällä Lahdenväylästä, joten rakennusoikeuden (n. 3 600 k-m^2) siirtäminen itäosan korttelialueilta länsiosiin ei ole perusteltua. LPA-pysäköintitalotontin 94207/1 muuttaminen kerrostalotontiksi johtaisi tilanteeseen, jossa sen tarvitsemalla piha-alueella ylittyisivät melun ohjearvot.

Rakennusten esitetty madaltaminen lisäisi liikennemelua korttelin 94205 itäosien pihoilla ja parvekkeilla. Jokiniementietä reunustavat kerrostalot toimivat melumuurina ja niille on melunsuojauksellisista ja kaupunkikuvallisista syistä kaavaehdotuksessa määrätty ehdottomasti käytettävät kerrosluvut (V, VI, VIII). Kerrosluvun vähentäminen lausunnossa esitetyllä tavalla ei ole mahdollista.

Lähimpänä nykyistä omakotiasutusta sijaitsee Kaskelanrinteen eteläosassa tontille 94205/12 osoitettu V-kerroksinen kerrostalo, joka on päädyttäin Kaskelanrinne 1a:ssa sijaitsevan omakotitalon ja sen kapean (leveys n. 4 m) etupihan kanssa. Omakotitalon pääasiallinen oleskelupiha on talon itäpuolella. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu varjostustutkielma. Sen perusteella voidaan todeta, että kaavaehdotuksessa osoitetut rakennukset eivät haitallisesti varjosta Kaskelanrinne-kadun varrella sijaitsevia omakotitaloja. Kaskelanrinteen eteläpäässä tontille 94205/12 osoitettua V-kerroksisen rakennuksen rakennusalan rajaa voidaan lausunnon johdosta ja melunsuojausta heikentämättä tarkistaa siten, että kerrostalon itäisin päätyosa osoitetaan kaavamuutosehdotuksen viitesuunnitelman mukaisesti I-kerroksiseksi. Näin korttelin 94205 itäreunan uusien kerrostalojen (III-V –krs.) ja Kaskelanrinteen omakotitalojen välinen etäisyys on vähintään n. 30 m.

Korttelin 94207 AE-korttelialueen arvokkaiden mäntyjen sijainti on nähtävillä olon jälkeen määritetty mittaamalla ja ne on merkitty kaavamuutosehdotukseen kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi puuyksilöiksi, joita ei saa vahingoittaa. AE- ja AK –korttelialueiden raja-alue on osoitettu alueen osaksi, jonka puusto tulee säilyttää elinvoimaisena. AE-korttelialueelle ei ole tiedossa olevia rakennushankkeita, joten lähtökohtaisesti se on tulevaisuuden aluevaraus.

Ko. kaavamuutosalueeseen kuulumattoman Jokiniementien liikenteen sujuvuus on myös kaupungille tärkeää ja sen sujuvat liikennejärjestelyt varmistetaan kadun ja sen eteläpuoleisten alueiden asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Tarkistukset:
Tontille 94205/12 osoitettua V-kerroksisen rakennuksen rakennusalan rajaa tarkistetaan siten, että se siirtyy hieman lännemmäksi ja asuinkerrostalon itäisin päätyosa osoitetaan I-kerroksisten rakennusten rakennusalaksi.

Korttelissa 94207 AE- ja AK –korttelialueille osoitetaan alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. AE-korttelialueelle osoitetaan kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi puuyksilöiksi seitsemän mäntyä, joita juuristoineen ei saa vahingoittaa. AE-korttelialueen rakennusalan rajaa siirretään hieman lännemmäksi.

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

NRO 3
KESKI-UUDENMAAN PELASTUSLAITOS

Lausunto:

Suuret ja/tai korkeat rakennukset tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla pystytään operoimaan niiden välittömässä tuntumassa. Huomioitava mahdolliset kansirakenteet. Myös sairaankuljetusyksiköllä tulee päästä uloskäyntien välittömään läheisyyteen.

Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdolliset istutettavat puut. Huom! Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön. Vaihtoehtoisesti varatie voidaan korvata kahdella erillisellä porrashuoneella, jotka on sijoitettava tarkoituksenmukaisesti riittävän etäälle toisistaan.

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 palomuuri voidaan jättää rakentamatta.

Vastine:
Asemakaavamuutoksen kortteleiden rakennusalat sekä ajoyhteysrasitteet on osoitettu kaavatyön yhteydessä pelastusteistä ja pelastusajoneuvojen ns. nostopaikoista laadittu suunnitelma huomioiden. Rakennusten tai pihojen alle ei kaavamuutoksessa ole osoitettu maanalaisia tiloja.

Kaavan ratkaisut tarkentuvat rakennuslupavaiheessa. Pelastusajoneuvojen hyökkäysreitit (ml. kantavuusvaatimukset), kulku rakennusten eri sivuille, rakennuksien ympäri kiertävät pelastustiet sekä palomuurit ja palo-osastoinnit ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Kaavamuutoksen lähtökohtana on, että palomuurit on rakennettava mm. rakennusten väliin tonttien rajalle. Rakennuslupaa myönnettäessä asia voidaan harkita ratkaistavan muullakin tavalla. Rakennuslupaa myönnettäessä pelastusviranomaiselta pyydetään lausunto.

Kaavamääräykset edellyttävät, että asuinkortteleiden tontteja ei saa aidata ja että korttelialueille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, mitkä osaltaan edesauttavat hyvän pelastustiejärjestelmän muodostamista.

Tarkistukset:
Lausunnosta ei aiheudu tarkistuksia.

NRO 6
UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY)

Lausunto:
”Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle ja rajautuu etelässä keskustatoimintojen alueen kohdemerkintään. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu länsiosaltaan työpaikka-alueeksi (TP) ja muutoin matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi (A2). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yleisten teiden kunnossapidon rakennusten ja varastojen aluetta (Y_{VT}), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y^2), pysäköimisaluetta (LP) ja puistoaluetta (PM).

Kaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa varikkona toiminut alue tehokkaaksi asuntoalueeksi. Lahdenväylän varteen on osoitettu huoltoasema ja liityntäpysäköintialue.

ELY-keskus katsoo, että kaavanmuutoksella hyödynnetään ja eheytetään olevaa taajamaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

Korttelialueiden osalta on varauduttu rakenteelliseen melusuojaukseen kaavamääräyksillä. Myös virkistysalueen, Raivaajanpuiston (VL), osalta tulee varmistaa riittävä melusuojaus Lahdenväylän suuntaan. Uusista asuinkortteleista tulee järjestää turvalliset kevyen liikenteen ja ulkoiluyhteydet myös Hakunilan keskustaan ja lähiympäristön laajemmille virkistysalueille.”

Vastine:
Kaavamuutoksella nro 001987 pienenevän nykyisen Raivaajanpuiston (VL) melunsuojauksen kannalta keskeisin melunlähde on Lahdenväylän liikenne. Meluntorjunta on tehokkainta, kun melusuojausrakenteet ovat mahdollisimman lähellä melulähdettä. Melulähteestä etäälle sijoittuvien meluesteiden tulisi olla erittäin korkeita. Siksi nykyisen asutuksen ja Raivaajanpuiston suojaksi on Vantaan kaupungin ja Tiehallinnon laatimissa suunnitelmissa Lahdenväylän reunaan osoitettu meluesteet, joiden tilavarausta asemakaavamuutos nro 001987 ei muuta.

Kaavamuutokseen kuulumaton Jokiniementien katualuevaraus on suunniteltu ja mitoitettu siten, että sen pohjois- ja eteläreunoihin on mahdollista toteuttaa Tikkurilan ja Hakunilan keskustoja sekä lähiympäristön virkistysalueita yhdistävät turvalliset kevyen liikenteen väylät. Pohjois-eteläsuuntaisen LPA-tontin 94205/15 reunaan on osoitettu yleinen kevyen liikenteen väylä, joka liittää uuden asuinalueen myös sen keskiosistaan Jokiniementien verkostoihin. Korttelia 94205 halkovat huolto- ja pelastusreiteiksi osoitetut ajoyhteysrasitteet, jotka toimivat myös kevyen liikenteen verkoston osana. Lisäksi tonteille on Jokiniementietä reunustavien rakennusten ja katualueen väliin osoitettu jalankuluväylät (jk). Kaskelanrinne-kadun ja siihen tukeutuvan pientaloalueen pohjoispuolelle on yleiskaavassa osoitettu Tikkurilan ja Sotungin välinen virkistysalue- ja ulkoilureittiyhteys, johon uusi asuinalue liittyy Kaskelantien sekä Raivaajanpuiston ja sinne kaavamuutoksessa osoitetun ulkoilureitin välityksellä.

Tarkistukset:
Lausunnosta ei aiheudu tarkistuksia.

NRO 7
VANTAAN ENERGIA OY

Lausunto:

Sähköverkko
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamot M2790, M2371 ja M2538 (kj-jakokaappi) sekä keskijännitemaakaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteen 2. mukaisesti.

Vantaan Energia sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamoiden ja maakaapeleiden sijainti. Ilmeisesti ongelmallisin näistä on tuo Kaskelantien ja Jokiniementien risteykseen jäävä kj-jakokaappi. Mikäli se pitää siirtää, niin toivottava sijainti olisi Jokiniementien varressa joko kaava-alueella huoltoaseman tontilla tai sen välittömässä läheisyydessä.

Mikäli muuntamoita tai maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko
Kaavamuutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n DN 700 kaukolämpösiirtolinja liitteen 1. mukaisesti. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa otetaan huomioon siirtolinjan mahdollinen siirtotarve.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:
Jokiniementien ja tulevan Kaskelantien risteyksessä katualueella sijaitseva kj-jakokaappi on ennen kuin pikaraitiotie rakennetaan mahdollista siirtää lähemmäksi uutta huoltoaseman LH-korttelialuetta. LH-korttelialueen rakennusala on laaja, mikä mahdollistaa jakokaapin siirtämisen huoltoasematontille osapuolien niin halutessa. Kaavamääräyksiin on myös kirjattu, että kortteleihin 94205 ja 94207 tulee varata muuntamolle maantasokerrokseen helposti huollettava tila, jonka saa sijoittaa AK- ja LPA -korttelialueille.

Kaukolämpöverkon siirtolinjan mahdollinen siirtotarve on huomioitu siten, että korttelin 94205 tonttien 7-10 pohjoispuolelle ja tontin 11 länsireunaan on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Pohjoispuolen ko. johtovaraus toimii myös tonttien 7-10 pelastustienä ja tontin 11 länsireuna yleisenä kevyen liikenteen reittinä.

Tarkistukset:
Lausunnosta ei aiheudu tarkistuksia.

NRO 9
HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE

Lausunto:
Asemakaavan muutosalue sijaitsee Hakunilassa, Kaskelan asuntoalueen lounaispuolella, Tiehallinnon (Destia Oy) varikon alueella. Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Kaskelanrinne, idässä Lahdentie, etelässä Jokiniementie ja lännessä Lahdenväylä.

Asemakaavamuutosehdotuksen tarkoituksena on muuttaa valtion teiden ylläpidon varikko noin 900 asukkaan kerrostaloalueeksi. Lahdenväylän reunaan osoitetaan huoltoaseman korttelialue sekä pysäköintialueet joukkoliikenteen vaihtopysäkkien liityntäpysäköinnille ja raskaalle liikenteelle. Lahdentien ja Jokiniementien eritasoliittymän rampille osoitetaan aluevaraus. Kaavamuutoksen pinta-ala on 8,75 ha.

Aluetta tulevat kesästä 2015 lähtien palvelemaan Jokiniementietä kulkevat sisäiset linjat 711 (nyk. 68), 572 (nyk. 56) 562 (nyk. 62) sekä Lahdentietä kulkeva seutulinja 739 (nyk. 730). Vaihtopysäkkien rakentamisen jälkeen myös Lahdenväylää kulkevat bussit palvelevat hyvin aluetta. Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikennettä käyttäen.

HSL toteaa, että Lahdenväylän ja Jokiniementien liittymäalueelle suunnitellut joukkoliikenteen vaihtopysäkit ja liityntäpysäköintialueet tulee toteuttaa kauppakeskuksen rakentamisen yhteydessä ja maankäytön kehittyessä. Kevyenliikenteen yhteydet vaihtopysäkeille pitää suunnitella sujuviksi.

Jokiniementien liikenteen sujuvuus tulee turvata joukkoliikenteen käyttämällä keskeisellä väylällä. Uuden kauppakeskuksen ja maankäytön kasvun vuoksi liikenne tulee kasvamaan Jokiniementiellä erityisesti iltaruuhkassa ja viikonloppuisin. Jokiniementielle on esitetty Lahdentien liittymään liikennevalot, jotka sijaitsevat lähellä Pitkäsentien uutta kiertoliittymää. Liikennevaloliittymän sijainti lähellä kiertoliittymää ei ole toimiva ratkaisu liikenteen huippuhetkinä, ja HSL esittää muita ratkaisuvaihtoehtoja tutkittavan tässä yhteydessä, jotta joukkoliikenteen sujuvuus voidaan turvata kaikkina aikoina.

Jokiniementielle on suunniteltu joukkoliikenteen runkoyhteys, jonka pysäkkien mitoituksessa on huomioitava kahden teliauton vaatima pysäkin pituus.

Jokiniementielle on myös suunniteltu pikaraitiotievaraus. uuden asuntoalueen kohdalle on suunniteltu pikaraitiotien pysäkit, joille on varmistettava suunnittelussa sujuvat kevyenliikenteen kulkuyhteydet.
HSL kannattaa maankäytön kehittämistä alueilla, joilla on hyvät joukkoliikenneyhteydet.

Vastine:
Kaavamuutosalueeseen kuulumattomien Jokiniementien ja Lahdentien liittymän sekä pikaraitiotien tulevan toteuttamisen yksityiskohtia ei ratkaista kaavamuutoksessa nro 001987. Jokiniementien liikenteen sujuvuus on myös kaupungille tärkeää, joten sen liikennejärjestelyt selvitetään kauppakeskuksen asemakaavatyön yhteydessä. Liittymien toimivuus ja joukkoliikenteen sujuvuus varmistetaan simulointien avulla. Pysäkkien, pikaraitiotien ja kevyen liikenteen väliset sujuvat ja turvalliset kulkureitit sekä riittävät tilavaraukset määritetään samassa yhteydessä. Kadun poikkileikkauksessa on jo nykyisissä asemakaavoissa riittävät aluevaraukset joukkoliikennettä tukeville ratkaisuille.

Lahdenväylän ja Jokiniementien liittymäalueelle suunnitellut joukkoliikenteen vaihtopysäkit ja liityntäpysäköintialueet toteutetaan uuden kauppakeskuksen rakentamisen yhteydessä ja maankäytön kehittyessä yhteishankkeena valtion kanssa. Kaavamuutoksessa on Jokiniementien katualueen lisäksi tarvittavat

tilavaraukset liityntäpysäköintialueelle sekä vaihtopysäkeille ja pikaraitiotielle johtaville sujuville kevyen liikenteen yhteyksille.

Tarkistukset:
Lausunnosta ei aiheudu tarkistuksia.

Vantaa

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Asemakaavamuutos nro 001987 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, kaupunginosa 94,

Hakunila, Keskustan laajennus 1



Asemakaavamuutoksen selostus, sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 10.11.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 001987.

Vesa Karisalo, aluearkkitehti; Jukka Köykkä, kaavasuunnittelija
Kielotie 28, 01300 Vantaa
Kaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettu 3.10.2011 sekä 31.10.2011
Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

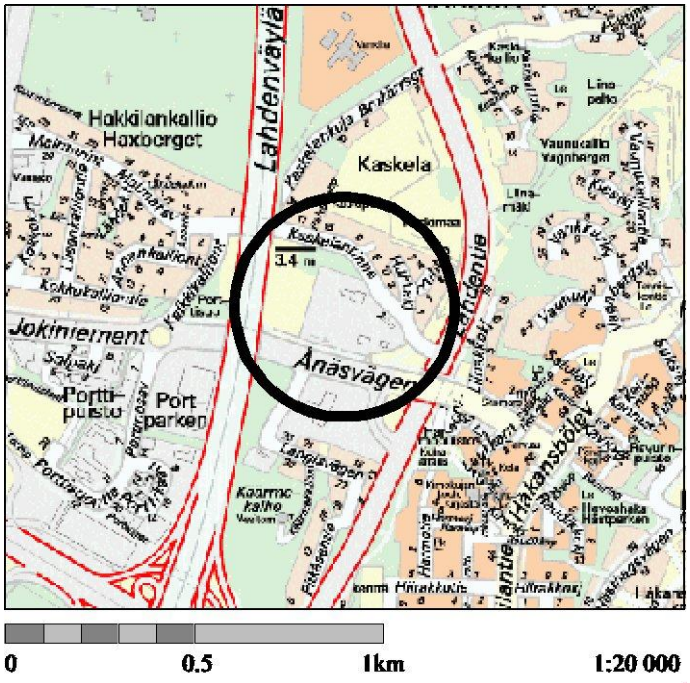
Asemakaavan muutos:
Kaupunginosa 94, Hakunila, korttelit 94205 - 94207, sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja suojaviheralueet.

Tonttijako:
Kaupunginosa 94, Hakunila, korttelit 94205, 94206 ja 94207.

Tonttijaon muutos:
Kaupunginosa 94, Hakunila, kortteli 94205.

1.2 KAAVAMUUTOSALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Hakunilassa, Kaskelan asuntoalueen lounaispuolella, Tiehallinnon (Destia Oy) varikon alueella. Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Kaskelanrinne, idässä Lahdentie, etelässä Jokiniementie ja lännessä Lahdenväylä.



OTE VANTAAN OPASKARTASTA

1.3 KAAVAMUUTOKSEN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos nro 001987, Hakunila, Keskustan laajennus 1.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa valtion teiden ylläpidon varikko n. 900:n asukkaan kerrostaloalueeksi. Lahdenväylän reunaan osoitetaan huoltoaseman korttelialue sekä pysäköintialueet joukkoliikenteen vaihtopysäkkien liityntäpysäköinnille ja raskaalle liikenteelle. Lahdentien ja Jokiniementien eritasoliittymän rampille osoitetaan aluevaraus.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 8,75 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on 42 700 k-m^2, josta osoitetaan asumiselle 42 100 k-m^2 ja huoltoasema- ja myymälärakennukselle 600 k-m^2.

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.1 TUNNISTETIEDOT 1
1.2 KAAVAMUUTOSALUEEN SIJAINTI 1
1.3 KAAVAMUUTOKSEN NIMI JA TARKOITUS 1
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO 2
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA 3
2 TIIVISTELMÄ 4
2.1 KAAVAMUUTOSPROSESSIN VAIHEET JA LAADITUT SELVITYKSET 4
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS 4
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN 5
3 LÄHTÖKOHDAT 5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 5
3.1.2 Luonnonympäristö 6
3.1.3 Rakennettu ympäristö 9
3.1.4 Maanomistus 12
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 13
3.2.1 Kaavamuutosaluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 14
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET 19
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE 19
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 19
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 20
4.3.1 Osalliset 20
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 20
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET 20
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 20
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja niiden tarkentuminen 21
4.5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN RATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET 24
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 24
4.5.4 Asemakaavan muutoksen ratkaisun valinta ja perusteet 26
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 27
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS 29
5.1 KAAVAMUUTOKSEN RAKENNE JA MITOITUS 29
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 30
5.3 ALUEVARAUKSET 30
5.3.1 Korttelialueet 30
5.3.2 Muut alueet 32
5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET 32
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 32
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 35
5.4.3 Yhteenveto 35
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 36
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET 36
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS 36
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT 36
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS 36
7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET 37

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan muutosehdotus, kartta 1:2000, 10.11.2014
Kumoutuvien asemakaavojen poistettavat merkinnät, kartta 1:4000, 10.11.2014
Asemakaavamerkinnät ja –määräykset, 10.11.2014
Vesihuoltosuunnitelma
Ortoilmakuva

Erilliset asiakirjat:
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.10.2011, tarkistettu 31.10.2011
Viitesuunnitelma 24.2.2014 / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Varjostustutkielma 17.6.2011 / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Meluselvitys 17.5.2013 / Ramboll Finland Oy
Mielipiteiden koonti, 10.1.2012
Lausunnot ja vastineet 10.11.2014

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAMUUTOSPROSESSIN VAIHEET

Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt, ja Vantaan kaupunki esittävät 4.6.2007 päivätyssä hakemuksessa asemakaavan muuttamista korttelissa 94205 siten, että valtion yleisten teiden kunnossapidon rakennusten ja varastojen korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaavamuutos on kaupunkisuunnittelun työohjelmassa numerolla 001987.

Kaavamuutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotettiin Vantaan Sanomissa 1.10.2011 sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. MRL 62 §:n mukainen OAS-suunnitelman nähtävilläoloaika ja osallisten kuulemisajankohta oli 3.10. - 7.12.2011. Mielipiteitä ja kannanottoja saatiin 13 kpl.

Luonnossuunnitelmat ja selvitykset on laadittu yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen ja heidän konsulttiensa Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:n, Ramboll Finland Oy:n sekä Golder Associates Oy:n kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli kaavamuutosta 24.2.2014 ja kaupunginhallitus 3.3.2014. Muutosehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 19.3.-17.4.2014. Siitä saatiin 8 lausuntoa sekä nähtävillä olon jälkeen kaksi mielipidettä. Kaavamerkintöjä ja määräyksiä on tarkistettu lausuntojen perusteella. Tarkistukset eivät ole merkittäviä eivätkä edellytä uutta nähtävillä oloa. Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Hakunilan keskustan vieressä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella sijaitseva valtion teiden ylläpitoon tarkoitettu varikko (Y_{vT}) muutetaan kaupunkimaiseksi asuinkerrostalojen alueeksi (AK) n. 900:lle asukkaalle. Kerrostalojen kerrosluku vaihtelee kolmesta kahdeksaan ja pysäköintilaitosten kahdesta neljään kerrokseen. Rakennusten koko ja kerrosluku vähenevät Kaskelan pientaloalueen suuntaan ja ne muodostavat muurimaisen rakenteen Lahdenväylän ja Jokiniementien suuntiin. Rakentamaton vapaa-ajan toimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialue (Y^2) muutetaan enintään kaksikerroksisten erityisasumisen rakennusten korttelialueeksi (AE).

Lahdenväylän ja Jokiniementien liittymäalueelle suunniteltujen joukkoliikenteen vaihtopysäkkien yhteyteen osoitetaan liityntä- ja raskaiden ajoneuvojen pysäköintialueet (LP) supistamalla Raivaajanpuiston virkistysaluetta. Niiden pohjoispuolelle muodostetaan suojaviheralue (EV). Alueen eteläosan rakentamaton pysäköintialue (Lp) muutetaan huoltoasemaksi (LH), jonne Hakunilan keskustassa sijaitseva huoltoasema voidaan tulevaisuudessa siirtää.

Alueelle osoitetaan uusi katu (Kaskelantie – Brokärrsvägen) Jokiniementien ja Kaskelanrinne -kadun yhdistämiseksi. Kaskimaan virkistysalueen eteläosaa muutetaan katualueeksi Lahdentien ja Jokiniementien uutta ramppia varten ja nykyinen ajoyhteys Kaskelanrinne –kadulta Lahdentielle katkaistaan.

Kaavamuutosalueen kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 7 342 k-m^2. Kaavamuutoksen jälkeen alueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 42 700 k-m^2, josta asumiseen on osoitettu yhteensä 42 100 k-m^2. Rakennusoikeudesta on osoitettu asuinkerrostaloille 40 500 k-m^2, erityisasumiselle 1 500 k-m^2 sekä huoltoasema- ja myymälärakennukselle 600 k-m^2. Asuinrakennusten katutasoon saa osoitetun

rakennusoikeuden lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja enintään 10 % tontin kerrosalasta.

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä varmistetaan rakentamisen hyvä laatutaso sekä riittävät suojautumistoimenpiteet liikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä vastaan.
Asemakaavan muutos sisältää tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen, joka tulee hyväksytyksi asemakaavanmuutoksen hyväksymisen yhteydessä.

2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan muutokseen liittyy Vantaan kaupungin ja Suomen valtion *(Senaatti-kiinteistöt)* välinen sopimus kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista sekä esisopimukset määräalojen kaupoista, millä varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Sopimusten mukaan n. 20 % alueen asuntorakennusoikeudesta toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Pääosin Tiehallinnon/Destian varikoksi rakennettu suunnittelualue sijaitsee Kaskelan pientaloalueen lounaispuolella. Destian varikon eteläpuolella sijaitsevalle linja-autovarikolle asemakaavoitetaan Hakunilan keskustan laajentamiseen liittyvää kauppakeskusta ja asuinkerrostaloja. Suunnittelualueen eteläreunassa kulkeva Jokiniementie on joukkoliikenteen hyvän palvelutason väylä, jonka Lahdenväylän risteämiskohtaan on suunniteltu joukkoliikenteen vaihtopysäkit. Liikenteellisesti kaavamuutosalue liittyy Jokiniementien ja Lahdentien välityksellä Kehä III:lle. Lahdenväylän (vt 4), Jokiniementien ja Lahdentien (mt 140) liikenteestä johtuen ulkotiloja koskevat päivämelun 55 dB ja yömelun 45 dB ohjearvot ylittyvät alueella paikoin selvästi. Lahdenväylän reunaan suunniteltuja meluesteitä ei ole toteutettu. Alueen pohjoisosan metsäisen mäen itäreunassa on rakentamaton yleisten rakennusten korttelialue, jonka soveltuvuutta esimerkiksi lasten opetus- ja päiväkotikäyttöön heikentävät liikenteen korkeat melu- ja hiukkaspäästöt. Alueen eteläreunassa kulkee Kormuniitynoja ja kaakkoisreunassa Itä-Hakkilanoja, jotka kuuluvat Sipoon Kapellvikeniin laskevaan Krapuojan valuma-alueeseen. Jokiniementien eteläreunassa on maakaasun runkoputki. Osa varikon rakennuksista (v. 1975-1979) on modernin rakennuskulttuurin B-kohteita. Destian varikon alueella on pilaantuneen maaperän kohteita.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva



Kaavamuutosalue on osa Hakkilanharjun reunamuodostuman itäreunan ja Itä-Hakkilanojan laaksotasangon välistä vaihettumisvyöhykettä.

Raivaajanpuiston metsäkumpare jäsentää maisemaa.

Luonnonolot

Muutosalueella ei ole inventointien mukaan tiedossa olevia luontoarvoja.

Vesistöt ja vesitalous
Destian varikoalueen ja sen eteläpuolella olevan Jokiniementien välissä virtaava Kormuniitynoja yhtyy Sotungissa Krapuojaan, joka laskee mereen Sipoon Kapellviken'in lahdessa. Lahdenväylän itäreunan tieluiskan allikosta purkautuu suunnittelualueen lounaiskulmassa vettä avo-ojaan, joka liittyy n. 100 m lännempänä voimakkaasti muokattuun Kormuniitynojaan.

Kasvillisuus
Varikon korttelialuetta reunustavat idässä ja etelässä kapeahkot kaistaleet, joilla kasvaa pääasiassa lehtipuita. Lahdenväylän reunassa oleva täyttömaa-alue, jonka eteläinen puolikas on kaavoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi, on alkanut metsittyä lehtipuilla 1980-luvun alkupuolelta lähtien. Raivaajanpuiston mäenkumpareella ja sen itäpuoleisella, rakentamattomalla Y^2-tontilla kasvaa sekametsää ja vanhoja mäntyjä.

Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus

Maanpinta laskee etelään ja kaakkoon päin mentäessä. Raivaajapuiston korkein kohta on tasolla +41.7. Destian varikon pohjoisosan piha on enimmillään tasolla +29 ja varikon eteläosa on keskimäärin tasolla +23. Varikkoa eteläpuolella rajaava Jokiniementie on Lahdentien rampin kohdalla tasolla +27.5 ja varikon liittymässä likimäärin tasolla +25. Kormuniitynojan vedenpinta on tasovälillä +20.11…+20.53 *(22.10.2013)*. Lahdenväylää reunustava täyttömaa-alue on eteläosassa tasolla +25 ja pohjoisosassa tasovälillä +31…+34. Lahdenväylän itäinen ajorata on Destian varikon kohdalla keskimäärin tasolla +37.5.

Alueella on vaihtelevan paksuisen täyttömaakerroksen alla hiekkaa, silttiä ja savea. Destian varikon pohjoisreunalla on kalliopaljastuma ja moreenia. Varikon länsipuolella maaperä on savea, moreenia ja hietaa.

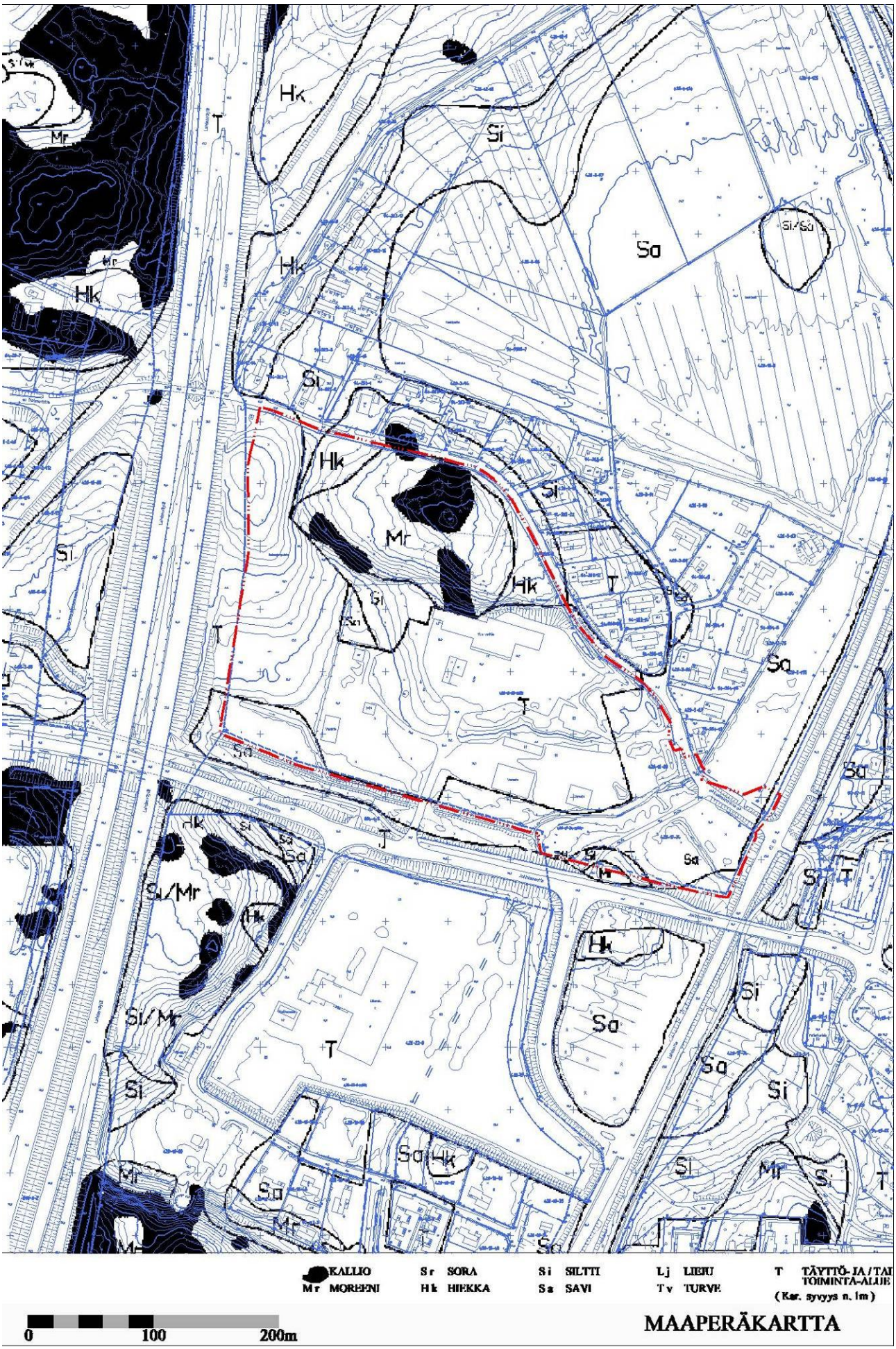
Kalliopinta on varikon pohjoisosan varikkorakennuksen alueella 1,5 m – 2,7 m maanpinnan alapuolella. Rakennuksen eteläseinustalla kallio on 3,6 m:n syvyydellä maanpinnasta ja siitä 60 m lounaaseen olevassa kohdassa 2 m:n syvyydellä.

Destian varikko ei sijaitse pohjavesialueella. Pohjaveden pinta on *(24.10.2013)* varikkoalueen keskellä 4,7 m maanpinnan alapuolella *(+20.78)*, Jokiniementien tonttiliittymän itäpuoleisen suolavaraston eteläpuolella 0,85 m *(+20.72)* ja varikon kaakkoiskulmassa 0,99 m *(+20.99)* maanpinnan alapuolella. Suolavaraston kohdalla, 3,5 – 4 m paksun savikerroksen alapuolella, pohjavesi on paineellista.

Destian varikon alueella on pilaantuneen maaperän kohteita, jotka sisältävät mm. öljyhiilivetyjä, PAH-yhdisteitä ja metalleja *(kts. kohta 3.1.3 -> Ympäristöhäiriöt)*. Suolan varastointi ja lastaus on aiheuttanut varikolla maaperän kohonneita kloridipitoisuuksia. Kloridit voivat aiheuttaa korroosiota maanalaisille rakenteille ja maaperän suolaisuus on huomioitava tulevien rakennustoimenpiteiden yhteydessä.

Lahdenväylän reunassa olevat paksut täyttömaa-alueet voivat mahdollisesti sisältää pilaantuneen maaperän kohteita, joiden koostumus on selvitettävä ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin. Kaavamuutosalueen länsi- ja eteläosissa, paksun savikerroksen alueilla, rakennukset on paalutettava ja pihat sekä kunnallistekniikka saattavat edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä.


KALLIO
Mr MOREENI
Sr SORA
Hk HIEKKA
Si SILTTI
Sa SAVI
Lj LIEJU
Tv TURVE
T TÄYTTÖ- JA / TAI TOIMINTA-ALUE
(Kar. syvyys n. 1m)
0
100
200m
MAAPERÄKARTTA

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja maankäyttö

Hyviin liikenneverkostoihin ja yhdyskuntateknisen huollon järjestelmiin tukeutuva kaavamuutosalue sijaitsee n. 500 m:n etäisyydellä aluekeskustasoisen Hakunilan keskustan palveluista. Kaavamuutosaluetta pohjoisessa ja idässä rajaa Kaskelan pientaloalue. Kaavamuutosalueen eteläpuolelle, yleiskaavan osoittamalle keskustatoimintojen alueelle sijaitsevalle linja-autovarikolle ollaan asemakaavoittamassa Hakunilan keskustan laajentamiseen liittyvää kauppakeskusta ja asuinkerrostaloja. Kauppakeskuksen myötä Jokiniementien ja Lahdentien ramppi joudutaan siirtämään Jokiniementien pohjoispuolelle, jolloin ajoyhteys Kaskelanrinteeltä Lahdentielle poistuu. Lahdenväylää reunustava alue on yleiskaavassa osoitettu toimistovaltaiseksi työpaikka-alueeksi. Destian varikon pohjoispuolelle asemakaavoitettua vapaa-ajan toimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialuetta ei ole toteutettu. Raivaajanpuiston luoteiskulmaan on yleiskaavassa osoitettu osuus Tikkurilasta Hakunilan kautta Sipoonkorpeen johtavasta ulkoilureitistä.

Kaupunkikuva ja rakennukset

Destian varikon ja sen eteläpuolella olevan linja-autovarikon välisen Jokiniementien kaupunkikuva on leveän maantiemäinen. Pientareet ja Jokiniementien pohjoisreunassa sijaitsevan Kormuniitynojan reunat ovat alkaneet metsittyä eikä Destian varikko juurikaan näy Jokiniementielle. Varikon ja Lahdenväylän välinen alue on hoitamatonta, nuorta metsää.



Destian varikon rakennuksista suurin on kiinteistön pohjoisosassa sijaitseva toimisto- ja huoltorakennus, joka on rakennettu v. 1985. Varikon länsireunan kaksi pientä ja matalaa toimisto- ja talousrakennusta on rakennettu v. 1975. Varikon eteläosan kiviainesrakenteinen halli ja sen itäpuolella sijaitseva huonokuntoinen, aaltopeltiverhoiltu rakennus ovat vuodelta 1978. Rakennusten yhteydessä oleva varastokatos on vuodelta 1994. Lahdenväylän Kaskelanrinteen alikulun tuntumassa oleva punatiilinen muuntamorakennus on 1950-luvulta.

Kaavamuutosaluetta pohjoisessa ja idässä rajaavan Kaskelan pientaloalueen rakentuminen on alkanut 1950 alkupuolella. Pientaloaluetta on täydennetty runsaasti erityisesti 1980-luvun loppupuolella ja 1990-luvulla.

Liikenne

Hakunilan ja Tikkurilan keskustat yhdistävä Jokiniementie liittää kaavamuutosalueen Lahdentien sekä Vanhan Porvoontien välityksellä seudulliseen päätieverkkoon Kehä III:lle ja Lahdenväylälle. Jokiniementien nykyinen katualuevaraus on mitoitettu 2+2 –kaistaisena mutta se on toteutettu 1+1 –kaistaisena. Hakunilan keskustan palvelut ovat helposti saavutettavissa Jokiniementien kevyen liikenteen väyliä pitkin.

Keskimääräiset liikennemäärät (KVL) v. 2011 ovat Lahdenväylällä 49 200, Jokiniementien itäisellä osuudella 7 990 ja läntisellä osuudella 7 100 sekä Lahdentiellä Jokiniementien pohjoispuoleisella osuudella 8 300 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Alue on saavutettavissa hyvin joukkoliikenteen linja-autoilla mm. Jokiniementien ja Pitkäsentien liittymäalueen pysäkeiltä. Tikkurilan ja Mellunmäen välillä, Hakunilan keskustan kautta *(vuoroväli 10 min klo 9-18)* liikennöi linja 62. Jokiniementietä pitkin liikennöivät myös Mellunmäen ja Myyrmäen yhdistävä linja 56 sekä Tammiston ja Kuninkaanmäen yhdistävä linja 68. Vanhan Lahdentien ja Kaskelanrinteen nykyisen liittymän pysäkkien kautta Helsinkiin liikennöivät seutulinjat 730 ja 731. Jokiniementien ja kaavamuutosaluetta lännessä sivuavan Lahdenväylän eritasoliittymään on kaavailtu joukkoliikenteen vaihtopysäkkejä, joilta olisi mahdollisuus vaihtaa kaukoliikenteen linja-autoista HSL:n joukkoliikenteen kulkuvälineisiin ja päinvastoin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutosaluetta rajaava Kaskelanrinne-kadun historiallinen tielinjaus on vanha rakennuskulttuurikohde.

Varikolle vuosina 1075-1979 rakennetut suolavarasto, aaltopeltinen varasto, polttoainejakelupisteen yhteydessä oleva varasto ja pieni toimistorakennus ovat modernin rakennuskulttuurin B-kohteita samoin kuin Kaskelanrinne-kadun ja Lahdenväylän alikulun viereinen, 1950-60 –luvun muuntamo.

Virkistys

Kaavamuutosalueella virkistysalueeksi asemakaavoitetun nykyisen Raivaajanpuiston pinta-ala on yhteensä n. 1,9 ha. Lähes puolet alueesta on entiselle peltomaalle muodostettua täyttömaata, jonka metsittyminen on alkanut 1980-luvun alkupuolella. Virkistysalueen itäosa muodostuu metsäisestä mäestä. Alueelle ei ole toteutettu virallisia ulkoilureittejä. Raivaajapuistoa hyödyntävät sen pohjois- ja itäpuolella olevan pientaloalueen asukkaat.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalue kuuluu teknisen huollon verkostojen piiriin. Kaavamuutosalueella on vesihuoltoverkoston järjestelmien sekä tietoliikennekaapeleiden lisäksi Vantaan Energian maakaapeleita sähköverkolle sekä kaukolämpöputkia. Verkostot keskittyvät Jokiniementien katualueelle tai sen pohjoisreunaan rajoittuville osille kiinteistöjä. Maakaasun runkoputki (DN 150 ja DN 200) kulkee Jokiniementien eteläreunassa. Maakaasuputken 10 m:n suojaetäisyydestä asuinrakennuksiin, kun putken nimelliskoko on DN ≤ 200, ei aiheudu rajoituksia kaavamuutosalueen maankäytölle.

Vesihuolto

Vedenjakelu
Asemakaavan muutosalueen etelä- ja itäpuolelle on rakennettu tarpeellinen vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Jokiniementien d315 ja Lahdentien d400 runkojohdoista sekä Kaskelanrinteen d110 jakelujohdoista. Alueen pohjoisosan vedenjakelua palveleva yhdysvesijohto puuttuu.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m3, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m3. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.30 ja ylin on noin + 95.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti
Alueen etelä- ja itäpuolelle on rakennettu tarvittava jätevesiviemäröinti. Alueen jätevedet kootaan Kaskelanrinteen d200 jätevesiviemärillä sekä Jokiniementien d400 jätevesiviemäreillä Lahdentien d800 jätevesiviemäriin.

Alueen jätevedet kulkeutuvat jätevesiviemärissä ja kalliotunnelissa etelään Vaaralan jätevedenpumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Sieltä jätevedet johdetaan Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemäröinti
Hulevedet johdetaan hulevesiviemärien kautta kaavamuutosalueen etelä- ja itäpuolella virtaavaan Kormuniitynojaan. Puro yhtyy Sotungissa Krapuojaan, joka laskee mereen Sipoon Kapellviken'in lahdessa.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue ei sijaitse yleiskaavan lentomeluvyöhykkeillä ja merkittävimmät asumiseen vaikuttavat ympäristöhäiriöt aiheutuvat tieliikenteen melusta ja hiukkaspäästöistä. Keskivuorokausiliikenteen *(KVL)* määrät ennustevuonna 2030 ovat Lahdenväylällä 73 900, Jokiniementiellä 25 800, Jokiniementien pohjoispuoleisella osuudella Lahdentietä 16 700 sekä tulevalla Jokiniementien/Lahdentien rampilla 10 600 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Liikenteen hiukkaspäästöjen pitoisuudet laskevat nopeasti tiestä etäännyttäessä ja ovat taustapitoisuuksien tasolla 200 - 300 metrin etäisyydellä tiestä. Hiukkasten terveyshaitoille ei tunneta kynnysarvoa, joten jokainen väylästä etäännyttävä metri on tärkeä. Asiantuntija-arvioiden perusteella on määritetty suositusetäisyydet, joita lähemmäksi liikenneväyliä ei tulisi sijoittaa asutusta tai nk. herkkiä kohteita. Liikennemäärien perusteella suositeltu vähimmäisetäisyys Lahdenväylältä asuinrakennuksiin on 56 m ja suositusetäisyys 112 m. Asuinrakennusten etäisyyden tulisi Jokiniementien ajoradasta olla vähintään 21 m ja Lahdentien tulevasta rampista 7 m.

Lahdenväylän (vt 4), Jokiniementien ja Lahdentien (mt 140) liikenteestä johtuen Raivaajanpuistoon, alueen länsiosiin, Jokiniementiehen rajautuviin alueisiin sekä suunnittelualueen kaakkoiskulmaan, Jokiniementien ja Lahdentien tulevan rampin viereisille alueille kohdistuu v. 2030 ennustetilanteessa liikennemelua, jonka keskiäänitaso ylittää päivällä 65 dB ja yöllä 55 dB. Ulkotiloja koskevat ohjearvot ovat päivämelulle 55 dB ja yömelulle 45 dB. Lahdenväylän reunaan suunniteltuja meluesteitä ei ole toteutettu. Asetuksen (993/1992) mukaan melutason A-painotettu keskiäänitason päiväohjearvo LAeq saa asuinhuoneissa olla enintään 35 dB, mikä kaavamuutosalueella edellyttää niiden rakenteelliselta melunsuojaukselta nk. normaalirakentamista tiukempia vaatimuksia. Alueen kaavoittamisessa ja rakentamisessa on myös rakennusten sijoittelulla tms. meluesteitä muodostaville rakenteilla huolehdittava siitä, että asuintonteille muodostuu riittävästi mm. ulko-oleskelualueita, joilla melutasojen ohjearvot eivät ylity.

Vantaan kaupungin ympäristökeskus ylläpitää tietokantaa Vantaan kaupungin alueella sijaitsevista pilaantuneista tai pilaantuneiksi epäillyistä maa-alueista. Valtion yleisten teiden kunnossapitoon tarkoitetulla Destian varikolla sijaitseva

polttonesteiden jakelupiste on aiheuttanut maaperän pilaantumista. Varikon alueella on ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia sekä öljyhiilivedyissä että PAH-yhdisteissä, ja alemman ohjearvon ylityksiä kuparin ja nikkelin osalta. Kun varikon alue muutetaan asuinkäyttöön, on ohjearvot ylittävät haitta-aineet poistettava maaperästä. Alustava arvio poistettavan, pilaantuneen maa-aineksen määrästä on n. 5 000 m^3ktr *(Teoreettinen kiintotilavuus)*.

Varikkoalueen maaperässä on kohonneita kloridipitoisuuksia suolan varastoinnista ja lastauksesta johtuen. Kohde ei sijaitse pohjavesialueella eikä kohteen pohjavettä käytetä juomavetenä, joten suoranaista terveyshaittaa kohonneista kloridipitoisuuksista ei ole todettu olevan *(Ramboll Oy, 2005)*. Kohonnut kloridipitoisuus voi kuitenkin aiheuttaa korroosiota mahdollisille maanalaisille rakenteille ja maaperän suolaisuus on huomioitava tulevien rakennustoimenpiteiden yhteydessä.

Lahdenväylän länsireunassa sijaitsevilla täyttömaa-alueilla on mahdollisesti pilaantuneita maaperän kohteita, jotka on tutkittava ennen kuin rakennustoimenpiteisiin voidaan ryhtyä.

3.1.4 Maanomistus

Destian varikon käytössä olevan määräalan *(420-10-60-M601)* omistaa Suomen valtio. Muut alueet omistaa Vantaan kaupunki.


0
100
200m
MAANOMISTUS
(16.09.2013)
Vantaan kaupunki
Kaupungin poisvuokraama

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaavamuutosaluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

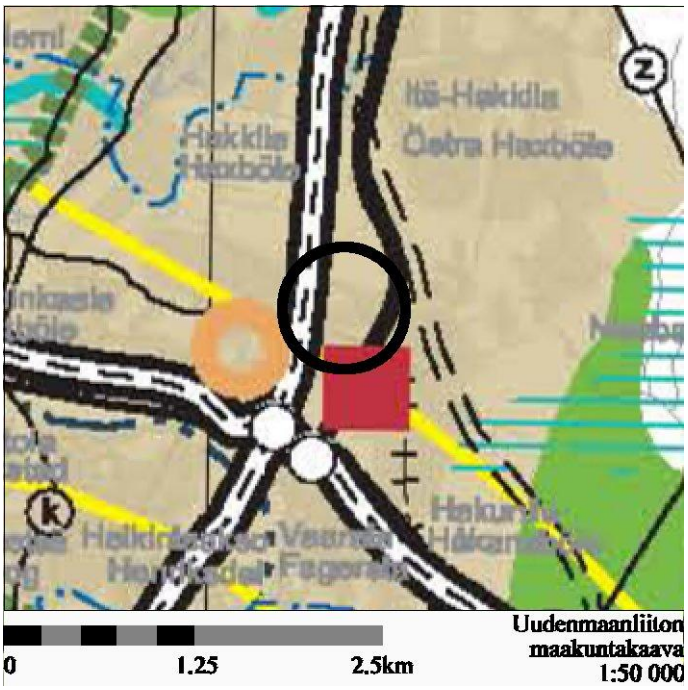
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000, ja päätös tuli lainvoimaiseksi 26.11.2001. Tavoitteita on tarkistettu 13.11.2008 ja tarkistukset ovat tulleet voimaan 1.3.2009.

Alueidenkäytössä on riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi varmistettava tonttimaan riittävyys. 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. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

Hanke on em. tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

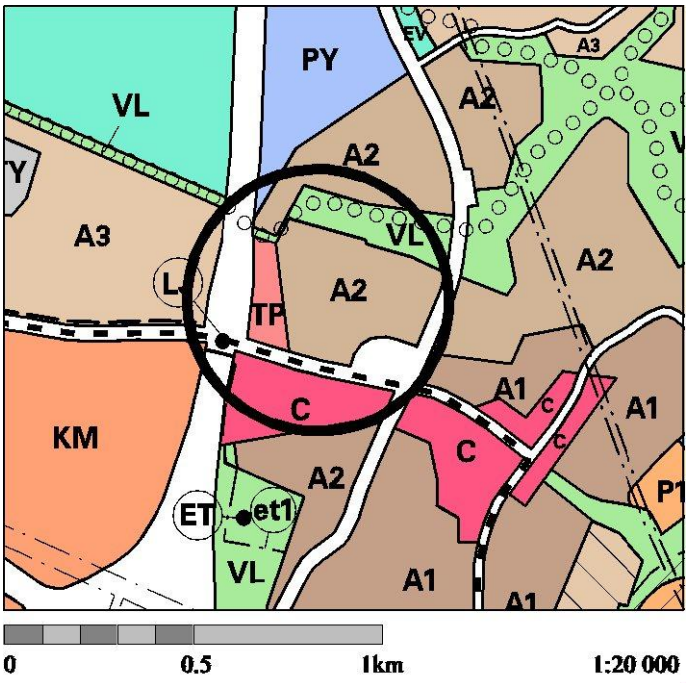
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualue rajautuu kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeeseen, keskustatoimintojen alueeseen ja merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 8.11.2006.

Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava 2007



Valtaosa alueesta on merkitty matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi (A2). Suunnittelualueen länsiosa on ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimisto-, tuotanto- ja palveluiden työpaikka-aluetta (TP). Jokiniementielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys (--), joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Jokiniementien ja Lahdenväylän risteämiskohtaan on osoitettu joukkoliikenteen terminaali (L J) pysäkkialueille ja liityntäpysäköinnille. Suunnittelualueen kaakkoisosassa on Jokiniementien ja vanhan Lahdentien uusi liittymä. Jokiniementien eteläpuoli on keskustatoimintojen aluetta (C).

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007.

Asuinkerrostaloalueen muodostaminen yleiskaavan A2-merkinnän alueelle

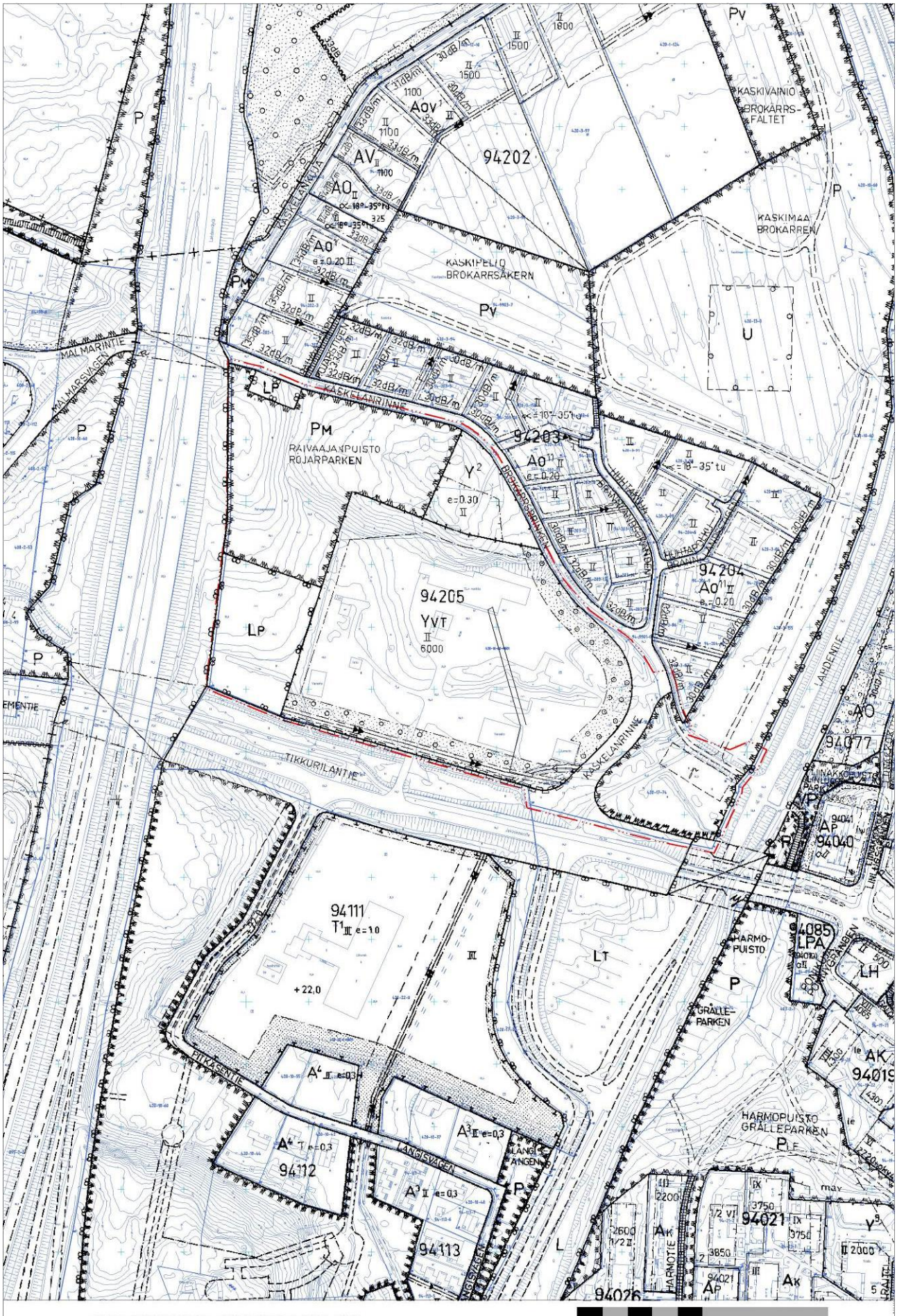
Yleiskaavan A2-merkinnällä tarkoitetaan matalaa ja tiivistä asuntoaluetta, jonne saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Kaavamuutos muuttaa Kaskelanrinne-katuun tukeutuvasta, n. 11 ha:n laajuisesta yleiskaavan A2-asuinalueesta asuinkerrostalojen alueeksi n. 36 %. Kaavamuutoksen myötä yleiskaavan mukainen pääkäyttötarkoitus asuntoalueena säilyy mutta kaavamuutos mahdollistaa alueen toteuttamisen ensisijaisesti pienkerrostalojen ja kytkettyjen pientalojen sijaan asuinkerrostaloalueena. Kaavamuutos kohdistuu yleiskaavan A2-merkinnällä osoitetun alueen eteläosaan, joka rajoittuu lännessä toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkojen alueeseen ja etelässä Jokiniementien joukkoliikenteen runkoyhteyteen sekä keskustatoimintojen alueeseen (C). Jokiniementien eteläpuolella sijaitsevaa linja-autovarikkoa ollaan muuttamassa kaavamuutoksella nro 001873 kauppakeskuksen ja asuinkerrostalojen alueeksi.

Yleiskaavan A2-alueen eteläosan asemakaavoittaminen asuinkerrostaloalueeksi tukee yleiskaavan tavoitteita, joiden mukaan Hakunilan keskustaa laajennetaan Jokiniementien joukkoliikenteen runkoyhteyteen tukeutuen kohti Lahdenväylää. Asuinkerrostaloalueen muodostaminen edistää pienkerrostalo- ja kytkettyä pientalorakentamista paremmin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista, yhdyskuntarakenteen taloudellista ja tarkoituksenmukaista muodostamista sekä haitallisen yhdyskuntakehityksen torjumista. Lisäksi kaavamuutoksen mukaista ratkaisua puoltaa alueen sijainti vilkkaasti liikennöityjen väylien vieressä. Asuinkerrostalokorttelit muodostavat matalaa rakentamista paremmin myös Kaskelan pientaloaluetta suojaavan rakenteen Lahdenväylän ja Jokiniementien liikenteestä aiheutuvia ympäristöhäiriöitä vastaan. A2-merkinnällä osoitetun tiiviin ja matalan asuinalueen eteläosan asemakaavoittaminen asuinkerrostalojen alueeksi ei vaikeuta yleiskaavan toteutumista tai alueiden käytön muuta järjestämistä. Kaavamuutoksen mukainen asuinkerrostaloalue soveltuu sitä ympäröivään rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Asemakaavan muutos on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava nro 940500 (YM 21.5.1985). Valtaosa korttelista 94205 on valtion yleisten teiden kunnossapidon rakennusten ja varastojen korttelialuetta (Y_{VT}), jonka kokonaisrakennusoikeus on 6000 kerros-m^2. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Korttelin etelä- ja itäreunat on merkitty alueiksi, joille on istutettava tiheä suojametsä. Jokiniementietä vasten on osoitettu alueen osat avo-ojalle ja maanalaisille johdoille. Tiehallinnon varikon pohjoispuolella on Raivaajanpuisto (P_M) ja vapaa-ajan toimintaa palvelevien yleisten rakennusten (n. 1300 kerros-m^2) korttelialue (Y^2). Kaakkoisosaan on osoitettu Jokiniementieltä katu (Kaskelanrinne) Kaskelan asuntoalueelle. Suunnittelualueen länsireunaan on osoitettu pysäköimisalueet (LP).


94202
94203
94204
94205
94111
94112
94113
94077
94040
94041
94085
94021
94026
KASKIVAINIO
BROKÄRRS-FÄLTET
KASKIMÄEN
BROKÄRRSÅKERN
KASKELANKUJA
KASKELANRINNE
MALMARINTIE
MALMÅSVÄGEN
RAIVAAJANPUISTO
RÖJARPARKEN
TIKKURILANTIE
LAHDENTIE
HARMO-
PUISTO
GRÄLLE-
PARKEN
HARMOPUISTO
GRÄLLEPARKEN
HARMOTIE
ANGELSVÄGEN
PITKÄSENTIE
KAUPPAKESKUS
CENTRUM
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA
0
100
200m

Vantaan kaupungin strategiat

- Valtuustokauden 2013-2016 strategia (KV 17.6.2013)
- Maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien (KV 17.12.2012). Linjausten pohjana ovat Vantaan strategiset tavoitteet, Vantaan asunto-ohjelma, MAL-aiesopimus 2012-2015, Elinkeinopoliittinen ohjelma ja Kilpailukykyohjelma
- Vantaan arkkitehtuuristrategia (KV 30.1.2006)

Strategioiden ja ohjelmien tavoitteita ovat mm. yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja eheyttäminen joukkoliikenteeseen tukeutuen. Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto. Kaupungin on luotava edellytykset 2 000 asunnon toteuttamiseksi vuosittain. Uustuotannosta 20 % (400 asuntoa) toteutetaan valtion tukemina vuokra-asuntoina ja yhteensä noin 20 % vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina, asumisoikeusasuntoina, osaomistusasuntoina tai vastaavina. Vantaalla edistetään arkkitehtonisesti laadukkaan kaupunkiympäristön muodostumista.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 17.12.2001.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaavamuutosalueen tontit, kiinteistöt ja tilat on merkitty Vantaan kaupungin ja valtion kiinteistörekistereihin.

Pohjakartta

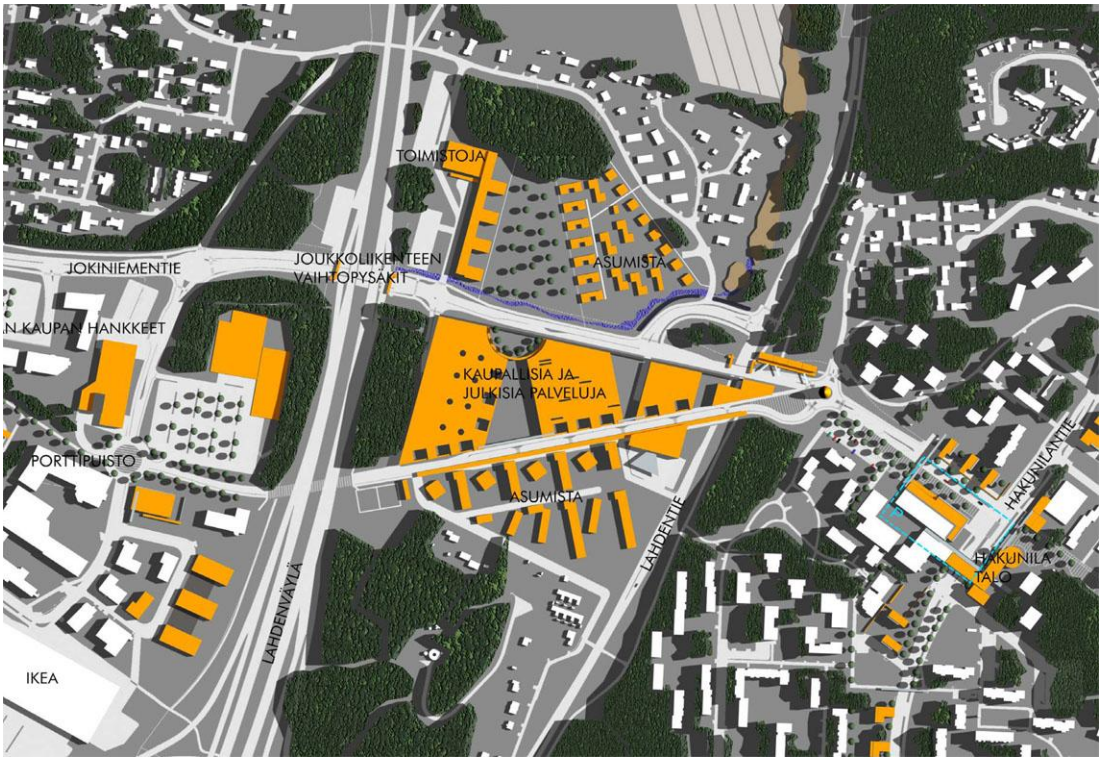
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset, suunnitelmat ja selvitykset

<u>Hakunilan keskustasuunnitelma nro 091100 (KALA 26.5.2004)</u>



Jokiniementien eteläpuolelle, Lahdenväylän ja Lahdentien väliselle Hakunilan keskustan laajentumisalueelle on esitetty uusi kauppakeskus ja asuinkerrostalojen alue. Hakunilan ostoskeskuksen ja Lahdentien välinen huoltoasema jää keskustan laajennusten alle. Lahdenväylän ja Jokiniementien risteämiskohtaan on osoitettu joukkoliikenteen vaihtopysäkit sekä muurimainen toimistorakennus. Kaskelan eteläosaan on osoitettu asumista.

Vantaan Akselin kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma ja selvitystyö nro 062000





Vantaan Akselin alueesta v. 2009 laadittu kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma on yleispiirteinen ideasuunnitelma Kehä III:n ja Koivukylänväylän välisen, 630 hehtaarin laajuisen alueen maankäytön kehittämisen suuntaviivoista. Viitesuunnitelman tavoitteenasettelu on pohjautunut Vantaan yleiskaavaan 2007, Vantaan hulevesiohjelmaan ja Vantaan Akselin kehittämisryhmän kautta alueen yrityksiltä ja asukkailta saatuihin näkemyksiin. Viitesuunnitelmassa on mm. Kaskelan eteläosaan Jokiniementien varteen esitetty kerrostalomaista rakentamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on merkinnyt viitesuunnitelman tiedoksi 8.2.2010.

Kaavamuutostyön valmistelussa on em. lisäksi käytettävissä mm. seuraavat selvitykset ja päätökset:

- *VT 4 ja sen rinnakkaistiet välillä Kehä III - Koivukylänväylä kehittämisselvitys* (Uudenmaan tiepiiri, Vantaan kaupunki, 1999)
- *Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979.* (Inventointiraportti, Amanda Eskola / Vantaan kaupunki, 2006)
- *Vantaan asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje 17.3.2011* (KALA 4.4.2011)
- *Ympäristötekninen maaperätutkimus 3.9.2007* (Golder Associates Oy)

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE

Yleisten teiden kunnossapidon rakennuksille ja varastoille asemakaavoitetun alueen muuttaminen Vantaan kaupungin strategioiden mukaiseksi asuntoalueeksi edellyttää alueen asemakaavojen muuttamista.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Suomen valtio (Senaatti kiinteistöt) ja Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta 4.6.2007 päivätyllä hakemuksella. Asemakaavan muutos liitettiin numerolla 001987 kaupunkisuunnittelun työohjelmaan keväällä 2011. Kaavamuutostyön aloittamisesta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 1.10.2011 ja kuulutettiin Vantaan kaupungin ilmoitustaululla.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Alueen ja naapurialueiden maanomistajat, maanvuokraajat, asukkaat, naapurikiinteistöjen huoltoyhtiöt, yritykset ja yritysten työntekijät tai/ja heidän edustajansa, ne jotka katsovat olevansa osallisia.

Vantaan kaupungin toimialat, asiantuntijaviranomaiset ja liikelaitokset mm: Maankäyttö ja ympäristö (yrityspalvelu-, kaupunkisuunnittelu-, mittausosasto, kuntatekniikan keskus, rakennusvalvonta, ympäristökeskus), sivistystoimi, sosiaali- ja terveystoimi, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan kaupunginmuseo

Muita viranomaisia: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY),

Muut yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Hakunilan aluetoimikunta, Kaskelan Omakotiyhdistys ry, Vantaan ympäristöyhdistys, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutosaloitteeseen perustuva osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitettiin 3.10.2011 kirjeitse tai sähköpostitse kohdassa 4.3.1 esitetyille osallisille kaavamuutoksen lähtökohtia koskevien lausuntojen ja mielipiteiden kuulemiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisälsi mm. alustavan asemapiirroksen Destian varikon muuttamisesta asuinalueeksi. MRL 62§:n mukainen vuorovaikuttaminen järjestettiin 3.10. - 7.12.2011 ja määräaikaan mennessä saapui kirjallisena 13 mielipidettä ja kannanottoa. Asemakaavan muutosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja kaupunkisuunnittelu pyytää siitä lausunnot.

Kaavahanketta on esitelty Vantaan kaupungin kotisivuilla (www.vantaa.fi).

Asemakaavan muutosehdotusta on laadittu kaupungin sisäisellä asiantuntijayhteistyöllä.

4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Destian varikon muuttaminen keskustamaiseksi asuinalueeksi on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, yleiskaavan ja Vantaan strategioiden mukainen. Asemakaavan muutosta koskevat mm. erityistavoitteet eheästä kaupunkirakenteesta ja asuinalueiden meluntorjunnasta.

Asemakaavan muutos laajentaa Hakunilan keskustaa Lahdenväylän suuntaan Vantaan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaupungin strategisista tavoitteista toteutuu erityisesti asuntojen kaavoittaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueelle. Asemakaavan muutos toteuttaa tavoitetta, jonka mukaan 20 % asuinkerrosalasta tulisi toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Hanke edistää arkkitehtonisesti laadukkaan kaupunkiympäristön muodostumista.

Valtakunnallisten alueidenkäytön, maakuntakaavan, yleiskaavan, voimassa olevan asemakaavan ja kaupungin muun suunnittelun tavoitteita ja asemakaavan muutoksen suhdetta niihin on esitetty myös kohdassa 3.2.1.
Hakunilan ostoskeskuksen ja Lahdentien välisellä alueella Hakunilan keskustasuunnitelman mukaisten laajennusten alle jäävälle huoltoasemalle tulee osoittaa korvaava tontti kaavamuutosalueelle.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Raivaajanpuiston metsäinen kumpare muodostaa keskeisen taustan alueen maisemarakenteelle, mikä tulee huomioida alueen kaavoituksessa.

Uuden asuinalueen korttelirakenteen ja rakennusten massoittelun tulee väljentyä kaavamuutosalueen itäosassa siten, että se huomioi Kaskelan nykyisen pientaloalueen. Rakennuksista on muodostettava suojaava rakenne Lahdenväylän ja Jokiniementien liikenteen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden leviämistä vastaan.

Jokiniementielle on yleiskaavassa osoitettu joukkoliikenteen runkoyhteys, minkä mukaan kadun pohjoisreunassa virtaavan Kormuniitynojan päälle on kaavailtu pikaraitiotietä. Ennen kuin pikaraitiotie mahdollisesti päätetään toteuttaa, tulee Kormuniitynoja säilyttää avo-ojana.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja niiden tarkentuminen

Osallisten mielipiteistä johdetut tavoitteet ja niiden huomioiminen

MRL 62 §:n mukaisessa, osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulemiseen liittyvässä vuorovaikutusmenettelyssä (kohta 4.3.3) saadut mielipiteet sisältävät oheiset tavoitteet, joiden huomioon ottaminen on esitetty *kursiivilla*.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan olemassa olevat kaukolämpöjohdot, sähköverkon muuntamot, keskijännitejakokaappi ja keski- ja pienjänniteverkot sekä rakennettavan kaukolämpöjohdon suunnitelma. Mikäli kaukolämpöputkia tai sähköverkon järjestelmiä pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta tulee toimia Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

> *Em. asiat on huomioitu kaavamuutoksessa. Jokiniementien katualueen alla olevien putki- ja johtoverkostojen lisäksi on kortteliin 94205 osoitettu Jokiniementien suuntainen aluevaraus maanalaisille johdoille ja putkille.*

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos: Pelastusviranomainen toteaa, että muutoskaavoitettava alue sijaitsee suuronnettomuuden vaaraa aiheuttavan laitoksen (Vantaco Oy, Malmarintie 20, Seveso II -direktiivin mukainen laitos) ns. konsultointivyöhykkeellä (etäisyys laitokselle alle n 1 km). Pelastusviranomainen kehottaa pyytämään tältä osin lausuntoa Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta.

Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus ja tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa. 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 palomuuri voidaan jättää rakentamatta.

Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiltä ja nostopaikoilta saavutetaan kaikki yli 3 kerroksiset rakennukset ja yli 10 metrin korkeudessa sijaitsevat varatiet sekä asunnot. Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät lähtökohtaisesti sovellu pelastustiekäyttöön. Mikäli erillisellä kaavamääräyksellä sallitaan kerrosalaan laskettavien, pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentaminen kahdeksannen kerroksen yläpuolelle, tulisi kaavamääräyksissä huomioida erityismääräykset palo- ja poistumisturvallisuuden täyttymiseksi. Yli 8 kerroksisiin rakennuksiin rakennettavat, poistumiseen tarkoitetut kaksi erillistä porrashuonetta on sijoitettava tarkoituksenmukaisesti riittävän etäälle toisistaan, mikä tulisi kirjata kaavamääräykseksi.

Kaupunkisuunnittelu on pyytänyt lausunnon Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta, jolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta. Vantaco Oy:n konsultaatiovyöhykkeelle suunniteltu kerrostaloalue sijaitsee n. 700 metrin etäisyydellä ko. laitoksesta. Tämän katsotaan olevan turvallisuuden kannalta riittävä etäisyys ottaen huomioon Vantaco Oy:llä käytetyt ja varastoidut vaarallisiksi luokitellut kemikaalit.

Kaavamuutoksessa on huomioitu pelastusviranomaisen näkemykset. Pelastusajoneuvoille soveltuvat reitit rakennusten eri sivuille ja nostopaikat on tutkittu suunnitelmilla kaavamuutoksen yhteydessä. Ne sekä muut paloturvallisuusasiat tutkitaan ja ratkaistaan tarkemmin rakennusluvassa. Rakennuslupaa myönnettäessä pelastusviranomaiselta pyydetään lausunto. Alueelle ei tule yli 8-kerroksisia rakennuksia.

Sinikka Rantalainen, ympäristösuunnittelija, Vantaan kaupunki: Viheryhteydet ja hulevesiasiat sekä erityisesti Kormuniitynojan luontoarvot tulee huomioida ja säilyttää oja avoimena.

Em. asiat on huomioitu kaavamuutoksessa. Kormuniitynoja sijaitsee kaavamuutosalueen ulkopuolisella Jokiniementien katualueella eikä kaavamuutos heikennä avo-ojan säilymismahdollisuuksia.

Matti Holtari, geotekniikkainsinööri, Vantaan kaupunki: Varikolla on käytetty aineita, jotka ovat mahdollisesti aiheuttaneet maaperän pilaantumista. Lisäksi alueen länsiosassa on laaja ja paksu täyttökerros. Em. kohteiden maaperän koostumus ja mahdollinen pilaantuneisuus tulee selvittää.

Varikon alueesta on tehty maaperätutkimuksia. Maaperän pilaantuneisuus ja lisätutkimustarpeet on huomioitu kaavamääräyksissä.

Pirjo Suni, liikenneinsinööri, Vantaan kaupunki: Asemakaavojen meluselvityksissä tulee noudattaa mallimeluselvityksen ohjeita, jotka on esitetty Meluselvitykset asemakaavoissa ja ympäristölupahakemuksissa -raportissa (Suomen ympäristö 35/2008). Meluselvityksen dokumentoinnissa tulee noudattaa myös MELUTTA-hankkeen loppuraportin ohjeita (Ympäristöministeriön raportteja 20/2007).

Kaavoitettava asuinalue on niin suuri, että se katsotaan uudeksi asuinalueeksi, ja tällöin ulkoalueisiin sovelletaan valtioneuvoston päätöksen (993/1992) uusien alueiden melutason yöajan 45 dB:n ohjearvoa. Meluselvitys tehdään nykyliikennemäärillä ja ennustevuoden 2030 liikennemäärillä.

Maanteiden meluesteiden rakentamiseen ei ole tiedossa valtion budjettirahoitusta. Valtio ei ole esittänyt Lahdentielle meluesteitä viimeisimmässä Tiehallinnon teettämässä meluselvityksessä (Vt 4 Lahdenväylän, mt 140 Lahdentien ja Kehä III meluesteet Hakunilan kohdalla, meluselvitys 2006).

Meluselvityksessä on tutkittava mm. meluntorjunnan toteuttaminen tonteilla rakennusten sijoittelulla ja tonttien meluesteillä siten, että Lahdenväylän, Jokiniementien, Lahdentien ja Lahdentien rampilla ei ole meluesteitä. Meluselvityksessä on esitettävä melutasot kerrostalojen eri kerroksien tasalla sekä meluesteiltä edellytettävät sijainnit ja korkeudet. Meluselvityksessä on arvioitava vaiheittain toteutuksen vaikutukset melutilanteeseen ja huomioitava myös pikaraitiotie melulähteenä.

Em. asiat on huomioitu meluselvityksessä, asemakaavan ratkaisuissa (ml. rakennusten sijoittelu) ja määräyksissä.

Kaskelan Omakotiyhdistys ry:n kannanotossa sekä neljässä asukasmielipiteessä ei hyväksytä olemassa olevan pientaloalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Tiehallinnon varikkoalueen kaavoittamista massiivisten ja korkeiden kerrostalojen

alueeksi. Alue on yleiskaavassa merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (A2). Muissa alustavissa suunnitelmissa on alueesta koko ajan ollut maininta ”tiivis pientalovaltainen alue”. Alueelle pitäisi rakentaa korkeintaan kaksikerroksisia pienkerrostaloja, joiden myötä alueen vetovoimaisuus lisääntyisi ja Vantaan kaupunki saisi alueelle myös hyviä veronmaksajia.

Kaskelanrinne -kadun länsipuoleisten kerrostalojen kattokorkeus olisi lähes 15 m katutasoa ylempänä ja siten liian korkea. Talot varjostaisivat kadun toisella puolella sijaitsevia kiinteistöjä. Destian varikon kohdalla Kaskelanrinne -kadun reunassa sijaitseva viherkaista ja penger tulee säilyttää.

Ajo uudelle alueelle pitäisi järjestää vain Jokiniementien suunnasta alueen läpi kulkevan uuden tieyhteyden kautta, jotta liikenteen lisääntyminen Kaskelanrinne-kadulla jäisi vähäiseksi. Kadulle ei saa muodostua läpiajoliikennettä ja kadun reunaan esitetyt pysäköintipaikat pitää poistaa. Parkkialueet tulisi sijoittaa lähelle Jokiniementietä tai Lahdenväylää. Lahdenväylän reunaan kaavaillusta rekkaparkista tulisi luopua.

Kaskelanrinne 3c:n kohdalle sijoittuva uusi Kaskelantien liittymä on jyrkässä mäessä ja siten huonossa paikassa. Toimivampi sijainti olisi Huhtakujan pään kohdalla.

Destian ja linja-autojen varikot sijaitsevat kattilamaisessa laaksossa, josta pakokaasut kulkeutuvat pois huonosti varsinkin talvipakkasilla. Linja-autovarikon siirtyessä pois, on alueelle muodostumassa uuden asuinalueen sekä erityisesti tulevan kauppakeskuksen sekä lisääntyvästä liikenteestä johtuva liikenne- ja pakokaasuongelma. Liikenteen sujuvuus on turvattava, jotta seisovat autojonot eivät pahenna liikenteen päästöongelmaa. Vantaan kaupungin on kaavoituksessa otettava huomioon myös perustuslain 20 §:n mukaiset velvoitteet asukkaiden terveyden ja hyvinvoinnin turvaamiseksi. Myös meluesteiden rakentaminen Jokiniementien, Lahdentien sekä Lahdenväylän reunamille lisäisi merkittävästi alueen asumisviihtyisyyttä.

Liikennemäärien kasvaessa Kaskelan alueen liikenneyhteydet Jokiniementien suuntaan huononevat. Jo tällä hetkellä ajo Kalkkikalliontieltä Jokiniementien kierto-liittymään on ajoittain vaikeaa (erityisesti lauantaisin), koska Ikean ja Hakunilan suunnasta tuleva jatkuva ajoneuvovirta haittaa pääsyä kiertoliittymään.

Yleiskaavan osoittamasta, n. 11 ha:n kokoisesta matalasta ja tiiviistä asuntoalueesta (A2) muuttuu n. 36 % asuinkerrostalojen alueeksi. Jokiniementien eteläpuoleinen alue on yleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja Jokiniementie joukkoliikenteen runkoyhteydeksi. Kaavamuutos tarkentaa yleispiirteistä yleiskaavaa. Muutos ei ole ristiriidassa yleiskaavan tavoitteiden kanssa.

Uudet rakennukset varjostavat Kaskelanrinne -kadun itäpuoleisia kiinteistöjä vuoden pimeimpinä kuukausina klo 12 jälkeen. Alkukeväällä ja loppusyksyllä varjostusta ilmenee keskimäärin klo 17 jälkeen. Toukokuusta elokuun loppuun saakka varjostusta ei juuri ole.

Uusi asuinalue pysäköintijärjestelyineen liittyy uuden Kaskelantien välityksellä Jokiniementielle ja läpiajoyhteys Kaskelanrinne –kadulta Lahdentielle katkaistaan. Kaskelanrinteen länsireunaan toteutetaan kevyen liikenteen väylä eikä sinne osoiteta pysäköintiä. Uusi asuinalue, Raivaajanpuiston mäki sekä Kaskelanrinne –kadun ja Lahdenväylän alikulun alueen suojaviheralue erottavat Lahdenväylän reunan huoltoaseman ja raskaan liikenteen pysäköintialueet Kaskelan pientaloalueesta. Kaavamuutoksen liikenneverkko on mitoitettu uuden ja nykyisen alueen tarpeisiin huomioiden mm. liittymien pituuskaltevuudet. Kaskelantien ja Kaskelanrinne –kadun liittymän sijainti on alueen korttelirakenteiden kannalta optimaalisin.

Yhdessä asukasmielipiteessä todetaan, että Kaskelan varikkoalue on vastoin yleiskaavaa ja sen muuttaminen asumiskäyttöön on hyvä asia. Liikenteen päästöjä tulisi vähentää mm. liikenneverkostoa kehittämällä, jotta alueen ilmanlaatu kohenisi. Lahdentien (Mt 140) ja Vanhan Porvoontien heikosti toimivien risteysalueiden liikennemäärien vähentämiseksi kaavoituksessa tulee ottaa huomioon Valkoisenlähteentien ja Lahdenväylän liittymän suuntaisrampit, joita alueen asukkaat ja Vantaan kaupunki ovat esittäneet. Lahdenväylän ajonopeutta tulisi alentaa Koivukylänväylän eteläpuolella, jotta melutaso Kaskelan alueella vähenisi. Lahdenväylän reunaan tulee Jokiniementien ja vankilan väliselle osuudelle toteuttaa melueste.

Liikenneverkon kehittämisehdotukset kohdistuvat kaavamuutosalueen ulkopuolelle eikä niitä ole mahdollista ratkaista ko. kaavamuutoksessa. Valtion hallinnoiman Lahdenväylän tiealueelle suunniteltujen meluesteiden toteuttaminen edellyttää valtion rahoitusta, jota koskevia päätöksiä ei ole tehty.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on varmistaa hyvän ja keskustamaisen kaupunkikuvan muodostuminen sekä toimivan työympäristön ja virkistysalueverkoston syntyminen alueelle. Lahdenväylän ja Jokiniementien liikenteestä asumiselle aiheutuvia häiriöitä rajoitetaan.

4.5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN RATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavoituksen vireilletulovaiheessa suunnittelun keskeiseksi lähtökohdaksi asetettiin liikenteestä asumiselle aiheutuvien ympäristöhäiriöiden torjuminen mm. kortteleiden, toimintojen ja rakennusten tarkoituksenmukaisella sijoittelulla. Pakokaasu- ja hiukkaspäästöjen johdosta asuinkortteleiden tulisi sijaita vähintään n. 100 m:n etäisyydellä Lahdenväylästä.

Muurimaisen rakenteen muodostaminen Lahdenväylän ja Jokiniementien puoleisille reunoille nähtiin parhaaksi keinoksi estää liikennemelun leviäminen uudelle asuinalueelle ja Kaskelan pientaloalueelle. Em. rakenteen todettiin olevan myös Jokiniementien kaupunkimaisen ilmeen ja keskusta-aluemaisten toimintojen kehittämisen kannalta hyvä lähtökohta. Suunnittelun tavoitteeksi asetettiin korttelirakenteen väljentyminen ja uusien asuinrakennusten madaltuminen Kaskelan pientaloalueen suuntaan.

Kaavamuutoksen tueksi laaditut suunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Petri Rouhianen Oy. Suunnitelmien arvioimisessa on käytetty niiden perusteella Ramboll Oy:n laatimia meluselvityksiä ja melumallinnoksia.

Asemakaavamuutoksen vireilletulo- ja OAS-kuulemisvaihe

OAS-kuulemiseen sisältynyt suunnitelmaluonnos perustuu Jokiniementietä reunustavaan asuinrakennusten muuriin ja Lahdenväylän häiriöiltä suojaaviin pysäköintitaloihin. Korttelirakenne väljentyy pistetaloin pientaloalueen suuntaan. Itäosassa rakennukset ovat 3-4 –kerroksisia. Alueen länsiosan sisääntulossa on 12-kerroksinen tornitalo.





OAS-kuulemisen jälkeiset vaiheet

Paloturvallisuusnäkökohdat asettavat kustannuksia lisääviä erityisvaatimuksia yli 8-kerroksisille rakennuksille, joten korkeasta tornista päätettiin luopua. Vireilletulovaiheen perusratkaisu todettiin alueen Jokiniementiehen tukeutuvan uuden keskusta-alueen kehittämisen kannalta hyväksi ratkaisuksi. Jokiniementietä vasten olevan rakennusmuurin osalta tutkittiin kahta vaihtoehtoa.

Vaihtoehto 1





Vaihtoehto 2



Vaihtoehto 1 muodostaa Jokiniementien reunaan pihoja, jotka aukeavat hyvään ilmansuuntaan. Pihoja suojaavat kuitenkin pitkät muurimaiset aidat, joiden toteuttaminen kaupunkikuvaa laadukkaasti jäsentävänä rakenteena on haastavaa. Vaihtoehto 2 rajaa Jokiniementien leveää katutilaa mittakaavallisesti oikein ja luo hyvät edellytykset toiminnoiltaan ja ilmeeltään kaupunkimaisen jalankulkuympäristön toteuttamiselle.

4.5.4 Asemakaavan muutoksen ratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutoksen ratkaisuun *(kts. seur. kuva)* ovat erityisesti vaikuttaneet Lahdenväylän ja Jokiniementien liikenteestä asumiselle aiheutuvien ympäristöhäiriöiden minimointi sekä Vantaan kaupungin tavoite Lahdenväylän ja Lahdentien välisen Jokiniementien alueen kehittämisestä kaupunkimaiseksi keskusta-alueeksi.

Liikenteen ympäristöhäiriöistä eniten kuormittuvalle Lahdenväylän reuna-alueelle keskitetään alueelle kaavailtujen joukkoliikenteen vaihtopysäkkien yhteyteen soveltuvat toiminnot, kuten liityntäpysäköinnin ja raskaan liikenteen ajoneuvojen yleiset pysäköintialueet sekä huoltoasema.

Kaavamuutosehdotuksen maankäyttöratkaisu sovittaa esillä olleista suunnitelmavaihtoehdoista parhaiten yhteen lähtökohdista johdetut ja eri tahojen asettamat tavoitteet asemakaavan muutokselle.



4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä on kokouksessaan 8.4.2013 hyväksynyt alueen uuden kadun nimeksi Kaskelantie - Brokärrsvägen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (24.2.2014) esitti kaupunginhallitukselle (3.3.2014) ko. asemakaavan muutosehdotuksen sekä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen asettamista MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville (19.3.-17.4.2014) ja oikeuttamaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydettiin 10 lausuntoa ja siitä saatiin 8 lausuntoa *(kaavoittajan kommentit kursiivilla)*. Lausuntoaan eivät jättäneet Vantaan ympäristöyhdistys ja HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut). Erilliset vastineet lausuntoihin käsitellään 10.11.2014 kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Vantaan kaupunginmuseon mukaan varikkorakennusten kulttuurihistorialliset arvot ovat vähäiset. Suunnittelualueen luoteiskulmassa (Kaskelanrinne 4) sijaitseva muuntamo 57 on Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön kohde (luokitus B, 2006-inventoinnissa). Yksittäisenä rakennuksena sen kulttuurihistorialliset arvot ovat vähäiset, eikä kaupunginmuseo esitä rakennuksen suojelua kaavassa.

Muuntamo sijaitsee suojaviheralueeksi (EV) osoitetulla alueella siten, että se on mahdollista säilyttää.

Kaskelan Omakotiyhdistys ry ei hyväksy kaavamuutosta kaavaehdotuksessa (24.2.2014) esitetyllä tavalla. Rakennusoikeutta tulee vähentää ja rakennuksia madaltaa, jotta uusi alue saataisiin sopimaan pientalovaltaisen alueen viereen. AE-korttelialueen arvokkaat männyt tulee säilyttää.

Kaavamuutosalueen rakennuksista on muodostettava suojaava rakenne Lahdenväylän ja Jokiniementien liikenteen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden leviämistä vastaan. Rakennusten on muodostettava Jokiniementien leveää katutilaa jäsentävä ja mittakaavallisesti riittävästi rajaava muuri. Rakentamisen taloudellista yhtälöä rasittavat meluntorjunnan rakenteellisten ratkaisujen lisäksi myös lukuisat pilaantuneen maaperän kohteet. Kaavamuutoksen kokonaisrakennusoikeuden määrä, rakennusten korkeudet ja sijoittuminen käyttötarkoituksittain on osoitettu kaavamuutosalueen ja sitä reunustavien alueiden kaupunkikuvan sekä liikenteen melu- ja pakokaasupäästöjen torjunnan

kannalta hyvin ja siten, että rakentamisen taloudellisesta yhtälöstä ei muodostu kohtuutonta. Kaavamuutos ei aiheuta Kaskelan pientaloalueelle merkityksellistä haittaa tai elinympäristön laadun heikkenemistä. Rakennusalan rajaa on tarkistettu korttelissa 94205. Arvokkaat männyt on osoitettu säilytettäväksi.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos tähdentää, että asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden, nostopaikkojen ja palomuurien rakentaminen on mahdollista.

Em. asiat ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Kaavan rakenne ja määräykset luovat hyvät edellytykset pelastusnäkökohdat huomioivalle toteutukselle.

Gasum Oy lausuu, että Jokiniementien eteläreunan maakaasuputkisto sijaitsee niin etäällä kaavamuutosalueesta, että sillä ei ole vaikutusta ko. asemakaavan muutokseen.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavamuutoksella hyödynnetään ja eheytetään olevaa taajamaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Korttelialueiden rakenteelliseen melusuojaukseen on varauduttu kaavamääräyksillä. Raivaajanpuiston (VL) osalta tulee varmistaa riittävä melusuojaus Lahdenväylän suuntaan. Uusista asuinkortteleista tulee järjestää turvalliset kevyen liikenteen ja ulkoiluyhteydet myös Hakunilan keskustaan ja lähiympäristön laajemmille virkistysalueille.

Meluntorjunta on tehokkainta melusuojausrakenteiden ollessa mahdollisimman lähellä Lahdenväylää. Vantaan kaupungin ja Tiehallinnon laatimissa suunnitelmissa Lahdenväylän reunaan on osoitettu meluesteet, joiden tilavarausta ko. asemakaavamuutos ei muuta. Kaavamuutoksen rakenne, reittejä ja kulkuväyliä varten osoitetut alueet sekä kaavamääräysten vaatimus yhtenäisestä korttelisuunnitelmasta ja tonttien aitaamattomuudesta mahdollistavat hyvien ja turvallisten kevyen liikenteen yhteyksien muodostamisen kaavamuutosalueelta Hakunilan keskustaan ja virkistysalueille.

Vantaan Energia Oy haluaa, että kaavamuutosalueella sijaitsevan DN 700 kaukolämpösiirtolinjan mahdollinen siirtotarve otetaan huomioon.

Korttelin 94205 tonttien 7-10 pohjoispuolella ja tontin 11 länsireunassa on siirtotarvetta varten maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Liikennevirastolla ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

ELY-keskuksen lausunnossa ei ole esitetty maanteitä koskevia asioita.

HSL (Helsingin seudun liikenne) tähdentää, että Jokiniementien liikenteen sujuvuus tulee turvata joukkoliikenteen käyttämällä keskeisellä väylällä.

Kaavamuutosalueeseen kuulumattoman Jokiniementien liikenteen sujuvuus on myös kaupungille tärkeää ja em. asiat ratkaistaan ko. katua ja sen eteläpuoleista linja-autovarikkoa koskevalla kaavamuutoksella.

Muistutukset

Muistutuksia ei jätetty. Nähtävilläolon jälkeen toimitettiin kaksi mielipidettä, jotka sisälsivät Kaskelan Omakotiyhdistys ry:n lausunnossa esitettyjä asioita *(kts. 4.5.5 Lausunnot)*. Mielipiteisiin ei anneta erillisiä vastineita.

Asiakirjoihin nähtävillä oloajan jälkeen tehtävät tarkistukset

Asemakaavan muutosehdotuksen kaavamääräyksiä ja merkintöjä on tarkistettu lausuntojen sekä nähtävillä oloajan jälkeen kaavamuutoksen hakijan, kaavoittajien, kuntatekniikan keskuksen ja ympäristökeskuksen välisten neuvotteluiden johdosta.

Neuvotteluiden perusteella tehdyt tarkistukset parantavat kaavaehdotuksen taloudellista toteutettavuutta melunsuojausta heikentämättä:

- Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) kaavamääräyksiin kohtaan ”Muuta” on tehty oheiset tarkistukset:
  - lisätty määräys: Korttelissa 94207 saa tonteille 2 ja 3 sijoittaa yhteensä enintään 6 vierasautopaikkaa.
  - tarkistettu 8. määräyksen 2. määräyslause muotoon: Em. lisäksi korttelissa 94205 on asuinrakennukset tonteilla 7-9 rakennettava valmiiksi ennen kuin asuinrakennukset tonteilla 3-5 voidaan ottaa käyttöön.
- Autopaikkojen korttelialuetta (LPA) koskemaan on lisätty määräys: Korttelissa 94205 tontille 15 saa sijoittaa korttelin 94205 tonttien 3-5, 9, 10 ja 12 vierasautopaikkoja.

Yleismääräyksiin tehdyt tarkistukset:
- Kohdan ”HULEVEDET” 5. määräyskappale on tarkistettu muotoon ” Kortteleita 94205 ja 94207 koskevia määräyksiä:”
- Kohtaan ”MUUTA” on lisätty määräys ” Kortteleiden 94205 ja 94206 toteutuksessa on huomioitava Jokiniementien kehittäminen ja pikaraitiotievaraus sekä niiden vaikutukset korkeusasemiin.”

Kaavakarttaan lausuntojen johdosta tehdyt tarkistukset:
- Tontille 94205/12 osoitettua V-kerroksisen rakennuksen rakennusalan rajaa tarkistetaan siten, että se siirtyy hieman lännemmäksi ja asuinkerrostalon itäisin päätyosa osoitetaan I-kerroksisten rakennusten rakennusalaksi.
- Korttelissa 94207 AE-korttelialueelle osoitetaan seitsemän arvokasta mäntyä kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi puuyksilöiksi, joita juuristoineen ei saa vahingoittaa. AE-korttelialueen rakennusalan rajaa siirretään hieman lännemmäksi. AE-korttelialueen eteläosaan ja AK-korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Kaavakarttaan tehdyt piirustustekniset tarkistukset:
- Rakennuksen ulkoseiniltä, ikkunoilta ja muilta rakenteilta edellytettävä ääneneristävyys liikennemelua vastaan osoitetaan Vantaan käytäntöjen mukaan kaavakartalle merkintämuodossa XdB. Korttelin 94205 tontilla 7 tarkistetaan kaksi merkintää (33dBA, 35dBA) muotoon 33dB ja 35dB.

Tehdyt tarkistukset eivät ole merkittäviä, eivätkä ne edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 KAAVAMUUTOKSEN RAKENNE JA MITOITUS

Valtion yleisten teiden kunnossapidon rakennusten ja varastojen alueesta korttelissa 94205 muodostetaan kaksi asuinkerrostalojen korttelia, joiden Lahdenväylän puoleiseen reunaan osoitetaan pysäköintilaitokset. Asuinkorttelin 94205 keskelle sijoittuvat maantason pysäköintialue sekä yhteiskäyttöinen korttelialue leikkiä, oleskelua ja kerhotilarakennusta varten. Asuinrakennusten pohjakerroksiin saa rakentaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja.

Raivaajanpuiston itäpuoleinen, rakentamaton vapaa-ajan toimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialue muutetaan erityisasumisen rakennusten korttelialueeksi. Lahdenväylän reuna varataan joukkoliikenteen vaihtopysäkkien liityntäpysäköinnin ja raskaan liikenteen ajoneuvojen pysäköintialueita sekä huoltoasemaa varten.

Alueen ajoyhteyttä varten muodostetaan uusi katu Jokiniementieltä Kaskelanrinne –kadulle siten, että uuden alueen liikenne ei lähtökohtaisesti ohjaudu Kaskelan nykyiselle pientaloalueelle. Kaskelanrinne –kadun yhteys Lahdentielle katkaistaan ja Jokiniementien ja Lahdentien eritasoliittymän tulevalle rampille varataan alue

liittymän luoteiskulmaan. Alue liittyy Jokiniementien välityksellä Hakunilan keskustan palveluihin sekä maantie- ja valtatieverkostoon.

Asuinkortteleille tarkoitetut pysäköintilaitokset on mitoitettu yhteensä n. 438:lle autolle ja maantason pysäköintialue n. 86:lle autolle. Asukkaiden määräksi on arvioitu n. 900. Asuinkerrostalokortteleihin on suunniteltu n. 575 asuntoa, jolloin huoneistojen keskipinta-ala on n. 60 m^2.

Kumoutuvien asemakaavojen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 7 342 k-m^2. Kaavamuutoksen jälkeen alueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 42 700 k-m^2. Asumiseen osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa asuinrakennusten katutasoon rakentaa mm. liike-, toimisto- ja palvelutiloja enintään 10 % tontin kerrosalasta.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 8,75 ha, joka muodostuu seuraavista alueista:

Alueet	Pinta-ala ha	Rak.oikeus k-m^2
Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK), *rak.oikeuden lisäksi saa rakentaa toimisto-/palvelutiloja 10 %*	2,8372	40 500 *4 050*
Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)	0,2091	100
Autopaikkojen korttelialueet (LPA), *pysäköintilaitokset ja maantason pysäköintialue*	0,9592	(2- ja 4 – krs)
Erityisasumisen korttelialue (AE)	0,4474	1 500
Huoltoaseman korttelialue (LH)	0,4579	600
Yleinen pysäköintialue (LP)	0,7057	0
Suojaviheralue (EV)	0,2893	0
Katualueet (ml. kevyen liik. kadut)	1,9316	0
Liikennealueet (Lahdentien maantiealuetta)	0,1368	0
Lähivirkistysalueet (VL)	0,7773	0
Yhteensä	8,7515	42 700
+ 10 % (AK)		*+ 4 050* *= 46 750*

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä varmistetaan rakentamisen ja lähiympäristön hyvä laatutaso. Katso myös kohta 5.3.1.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Korttelialueille on osoitettu tonttikohtaiset enimmäisrakennusoikeudet kerrosalaneliömetreinä.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Jokiniementie on yksi merkittävistä Vantaan poikittaisista katu- ja joukkoliikenneyhteyksistä. Rakennusten tulee rajata ja jäsentää Jokiniementien kaupunkikuvaa sekä muodostaa Lahdenväylän ja Jokiniementien liikenteestä aiheutuvaa melua vastaan suojaava rakenne. Rakennusten kerrosluku vaihtelee kolmesta kahdeksaan siten, että pienimmät ja matalimmat rakennukset sijaitsevat Kaskelan pientaloaluetta vasten.

Asuinkortteleista on muodostuttava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen, yhtenäinen kokonaisuus. Suurkortteleihin muodostetaan

tunnistettavuutta ja identiteettiä muurimaisella rakenteella, yhtenäisillä räystäslinjoilla, rakennusten vaihtelevalla mutta hallitulla värityksellä ja luonnonvaloisilla porrashuoneilla. Jokiniementietä rajaavaa rakennusmuuria jäsennetään jakamalla se osiin, mitä tehostetaan sisäänvedoin, aukotuksin ja ulokkein. Rapatut julkisivut tukevat ehyen ja laadukkaan kokonaisuuden muodostumista. Katujulkisivujen väritys on valkoinen ja sisäpihoille suuntautuvien julkisivujen lämpimiä hiekan sävyjä elävöitetään vaaleanvihreän ja oranssinkeltaisen sävyillä.

Korttelirakenne on tiivis, joten myös maantasokerrosten julkisivujen ja toimintojen tulee tukea viihtyisän lähiympäristön muodostumista. Kaavamääräyksillä kannustetaan liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilojen rakentamista asuinrakennusten pohjakerroksiin. Monipuoliset toiminnot elävöittävät aluetta ja tekevät siitä mielenkiintoisen. Em. tavoitteita tukee se, että maantason julkisivut eivät saa olla umpinaisia.

Rakentamisen toteutusjärjestykselle, rakenteiden ääneneristävyydelle, asuntojen avautumissuunnille sekä yhteispihojen sijoittelulle ja muodostamiselle on annettu vaadittavan melunsuojausvaikutuksen edellyttämät kaavamääräykset. Parvekkeet tulkitaan ulkoalueiksi, mikä edellyttää niiden lasittamista. Jokiniementietä rajaavien ja Lahdenväylää lähinnä olevien parvekkeiden lasitusten on oltava kiinteitä.

Tonteille ajetaan Kaskelantieltä. Tonteille, jotka eivät rajaudu em. katuun, on osoitettu ajoyhteysrasitteet muiden tonttien läpi. Jokiniementien suuntaisen ajoyhteysrasitteen alueelle on osoitettu myös maanalaiselle johdolle aluevaraus, joka helpottaa esimerkiksi Jokiniementien katualueen alla olevien verkostojen uusimista.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)

Kaupunkimaisen suurkorttelin yhteisöllisyyttä tuetaan korttelin 94205 keskelle muodostetulla yhteiskäyttöisellä korttelialueella, jonne saa rakentaa asumista palveleviksi tiloiksi tarkoitetun yksikerroksisen rakennuksen. Yhteinen leikki- ja oleskelualue tarjoaa vaihtoehdon erityisesti Jokiniementien kahdeksankerroksisen rakennusmuurin varjoisien pihojen käytölle. Korttelialueen länsiosan ajoyhteysrasite on tonttien 94205/9-10 huoltoajoa varten.

Erityisasumisen korttelialue (AE)

Rakentamaton yleisten rakennusten korttelialue osoitetaan erityisasumiselle. Pientaloalueen viereisellä mäenkumpareella sijaitsevalle tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen. Rakennusalalle osoitetaan merkittävät männyt, jotka tulee säilyttää. Tontin pohjois-, länsi- ja eteläreunoihin jää rakennusalan ulkopuolelle 4 - 6 m levyiset reunavyöhykkeet. Pysäköintialue sijoittuu uuden Kaskelantien välittömään läheisyyteen.

Huoltoaseman korttelialue (LH)

Korttelialueelle on mahdollista toteuttaa mm. Hakunilan nykyisen keskustan huoltoaseman korvaava huoltoasema- ja myymäläkiinteistö. Korttelialueen eteläosassa sijaitseva, Lahdenväylän tieluiskan allikosta Kormuniitynojaan purkautuva avo-oja on merkitty kaavaan.

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Asuinkortteleiden 94205 ja 94207 pysäköintiin tarkoitetut kaksi- ja nelikerroksiset pysäköintilaitokset toimivat asuinkortteleiden ulkoalueiden melunsuojausrakenteena Lahdenväylän liikennemelua vastaan. Siksi ne on toteutettava riittävän korkeina ja pitkinä rakenteina ja ennen kuin asuinrakennukset tonteilla 94205/3-10 ja 94207/2-3 voidaan ottaa käyttöön. Isot pysäköintilaitokset muodostavat sisääntulon alueelle,

joten niiden on oltava kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja muodostettava asuinkortteleiden arkkitehtuurin kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Maantason pysäköintialuetta korttelissa 94205 on jäsennettävä pensas- ja puuistutuksin. Kaskelantien katutilan rajaamista tuetaan mahdollistamalla autokatoksien rakentaminen katua vasten. Pysäköintialueelle on osoitettu rasite yleiseen käyttöön tarkoitetulle, pohjois-eteläsuuntaiselle kevyen liikenteen väylälle, mikä muodostaa yhteyden asuinalueelta mm. Jokiniementien joukkoliikenteen pysäkeille.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Raivaajanpuiston lähivirkistysalue liittyy länsireunastaan yleiskaavan osoittamaan, Tikkurilasta Hakunilan kautta Sipoonkorpeen johtavaan ulkoilureittiverkostoon. Asuinkortteleiden yhteydeksi ko. verkostoon on virkistysalueen länsireunaan osoitettu ulkoilureitti Kaskelantien ja Kaskelanrinteen välille.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Lahdenväylän, suojaviheralueen ja Raivaajanpuiston väliseen painanteeseen tarvitaan yleinen pysäköintialue raskaan liikenteen ajoneuvoille ja Lahdenväylän yhteyteen suunnitellulle joukkoliikenteen vaihtopysäkkien liityntäpysäköinnille. Yleisiä pysäköintialueita voidaan ennen Jokiniementien vaihtopysäkkien liityntäpysäkointipaikkojen varsinaista käyttöönottoa käyttää mm. vieraspysäköintiin.

Maantien alue (LT) ja katualueet

Kaavamuutosalueelle muodostettu uusi katu (Kaskelantie – Brokärrsvägen) toimii uuden alueen ja Kaskelan nykyisen pientaloalueen yhteytenä Jokiniementieltä Kaskelanrinne –kadulle, jonka länsireunaan toteutetaan kevyen liikenteen yhteys. Jokiniementien katualuevaraus on mitoitettu siten, että sille voidaan rakentaa 2+2 –kaistainen katu tarvittavin ryhmittymiskaistoin. Katualueen pohjoisreunaan voidaan tarvittaessa sijoittaa pikaraitiotien raiteet ja niiden tarvitsemat pysäkit. Kaskimaan virkistysalueen eteläosaa muutetaan katu- ja maantien alueeksi, joka varataan Lahdentien ja Jokiniementien eritasoliittymän ramppia varten.

Suojaviheralue (EV)

Lahdenväylän reunassa sijaitseva, LP-alueen pohjoispuoleinen suojaviheralue ja sinne toteutettava maavalli istutuksin on ensisijaisesti tarkoitettu näkemäesteeksi yleisen pysäköintialueen ja Kaskelanrinne –kadun länsiosan pientaloasutuksen väliin. Vanha muuntamorakennus voidaan säilyttää alueella.

5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaa laadittaessa on tarkasteltu hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia. Arvioinnissa on kuvattu muutos voimassa olevan asemakaavan mukaisen nykytilan ja kaavamuutoksessa suunnitellun tilanteen välillä.

0-vaihtoehto (Nykytilanne, asemakaavoja ei muuteta)

Destian varikon alueella jatkuisi nykyisen asemakaavan mukainen toiminta. Lahdenväylän ja Jokiniementien kulmauksen metsittynyt alue rakennettaisiin asemakaavan mukaisesti pysäköintialueeksi eikä se muuttuisi huoltoasemaksi. Raivaajanpuiston rakentamattomalle Y^2-tontille toteutettaisiin kaavamuutoksen mukaisen kaksikerroksisen erityisasumiselle tarkoitetun rakennuksen sijaan nykyisen asemakaavan mukainen vapaa-ajan toimintaa palveleva kaksikerroksinen rakennus.

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kumoutuva asemakaava on mahdollistanut kiinteistöjen hoidon kannalta välttämättömien, ns. talonmiesasuntojen sijoittamisen Destian varikolle sekä rakentamattomalle Y^2-tontille.

Kaavamuutoksen asuinkorttelit sisältävät asunnot n. 900:lle asukkaalle. Alue on tarkoitus toteuttaa hallintamuotojakaumaltaan monipuolisena asuntorakentamisena. Sopimusten mukaan n. 20 % alueen asuntorakennusoikeudesta toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Alue sopii mm. nuorille, lapsiperheille, ikääntyville ja urbaaneille yksinasujille. Erilaiset asumismuodot monipuolistavat alueen väestöpohjaa. Asukkaiden viihtyisyyteen ja rakentamisen laatutasoon on kiinnitetty erityistä huomiota.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kumoutuvan asemakaavan mukaan alueella on yleisten teiden ylläpitoon liittyvää toimintaa ja työpaikkoja.

Kaavamuutoksen myötä alueen elinkeinorakenne monipuolistuu. Asuinrakennusten katutasoon saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja enintään 10 % tontin kerrosalasta eli enimmillään koko alueelle yhteensä n. 4 050 k-m^2. Erityisasumisen korttelialueelle voi sijoittua esimerkiksi senioriasumiseen liittyviä hoitopalveluita. Myös huoltoasema- ja myymälärakennukseen tulee palveluita ja jonkin verran työpaikkoja.

Yhdyskuntarakenne, kaupunki- ja taajamakuva

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen täydentää Hakunilan aluekeskusta ja tukee sen kehittämistä. Nykyisen Destian varikon rakennukset puretaan. Hajanainen ja hoitamaton alue muuttuu toiminnoiltaan ja ilmeeltään monipuoliseksi, kaupunkimaiseksi alueeksi.

Uudet kaavamääräykset sisältävät kumoutuvia asemakaavoja enemmän kaupunki- ja taajamakuvan laatua kohentavia vaatimuksia.

Liikenne

Alue on mitoitettu n. 900:lle uudelle asukkaalle, mikä lähtökohtaisesti lisää liikennettä erityisesti alueelle muodostetulla uudella Kaskelantiellä. Pääkatuverkon liikennemäärät ovat suuria, joten vaikutukset niihin ovat vähäisiä. Uuden asuinrakentamisen sijoittaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varaan mahdollistaa asukkaiden liikkumisen julkisilla kulkuneuvoilla ja kevyen liikenteen keinoin. Tämä vähentää oman auton käyttötarvetta ja tukee liikennemäärän kasvun hillitsemistä.

Tekninen huolto

<u>Vedenjakelu</u>
Asemakaavan muutosalueen pohjoispuolelle nykyiseen vesijohtoverkkoon rakennetaan d160 yhdysvesijohto. Uusi vesijohto sijoitetaan katualueelle. Muilta osin vesijohtoverkostoon säilyy muuttumattomana (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

<u>Jätevesiviemäröinti</u>
Asemakaavan muutosalueen pohjoispuolelle rakennetaan jätevesiviemärit d200. Viettoviemärit johtavat jätevedet etelään Jokiniementielle ja itään Kaskirinteelle. Uudet viemärit sijoitetaan katualueelle. Muilta osin jätevesiviemäröintiin ei tule muutoksia, vaan se säilyy nykyisen kaltaisena (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Sadevesiviemäröinti
Asemakaavan muutosalueetta kiertävälle katualueelle tulee sadevesiviemärit d300. Lisäksi Kormuniitynojan avouomaa joudutaan osittain putkittamaan kaava-alueen eteläpuolella. Muilta osin hulevesien johtamiseen ei tule muutoksia, vaan se säilytetään nykyisen kaltaisena (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Hulevedet
Kaavamuutos huomioi hulevesien määrällisen ja laadullisen hallinnan kumoutuvia asemakaavoja selvästi paremmin.

Ympäristöhäiriöt

Ympäristöhäiriöitä aiheuttaa erityisesti yleinen läpiajoliikenne Lahdenväylällä, Jokiniementiellä ja Lahdentiellä. Uuden asuinalueen asukasliikenteen aiheuttama lisäys em. ympäristöhäiriökuormitukseen on vähäinen. Läpiajoyhteyden poistaminen Kaskelanrinne –kadulta Lahdentielle vähentänee ympäristöhäiriöitä Kaskelan pientaloalueella.

Rakentaminen liikennemelu- ja hiukkaspäästöjen alueelle lähtökohtaisesti lisää niiden haitoille altistuvien ihmisten määrää. Ulkoalueiden ja sisätilojen meluntorjunta sekä sisätilojen hengitysilman laatu on ratkaistu kaavamuutoksessa. Korttelirakenne on muodostettu siten, että suositusetäisyydet pakokaasupäästöjen lähteisiin täyttyvät. Ympäristöhäiriöiden vaikutukset vastaavat tilannetta kaupunkikeskustoissa.

Uusilla kaavamääräyksillä edellytetään myös, että kaavamuutosalueella olevat pilaantuneet tai pilaantuneiksi epäillyt maaperän kohteet tulee ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tarvittaessa tutkia ja mahdollinen pilaantunut maaperä puhdistaa. Rakentamisen myötä em. mahdollisesti pilaantuneet maaperän kohteet poistuvat, mikä vähentää maaperään sitoutuneiden haitta-aineiden kulkeutumista esimerkiksi pohjaveteen tai Kormuniitynojaan.

Ihmisiin kohdistuvia sosiaalisia ja terveydellisiä vaikutuksia

Kaskelan pientaloalueen asukkaiden enemmistö ei halua, että kaavamuutosalue muuttuu asuinkerrostalojen alueeksi. Kaskelan pientaloalueen asukkaiden yhteisölliseen side omaan asuinalueeseensa on vahva, mitä uusien rakennusten ja asukkaiden sijoittuminen alueelle muuttaa.

Uusi asuinalue muodostaa ympäristöhäiriöiltä suojaavan rakenteen, joka vähentää Lahdenväylän ja Jokiniementien liikenteen aiheuttamien melu- ja pakokaasupäästöjen leviämistä myös Kaskelan pientaloalueelle.

Taloudellisia vaikutuksia

Kaavoitettava alue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja hyvien yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin uuden, yhdyskuntarakenteesta irrallisen alueen toteuttaminen.

Uusi alue on mitoitettu n. 900:lle asukkaalle, joille tarkoitettujen kunnallisten palvelujen toiminnasta aiheutuu kustannuksia opetus-, sosiaali- ja terveyspalveluihin. Palveluiltaan alue tukeutuu Hakunilaan, jonka väestömäärä ei ole kasvanut 2000-luvulla eikä se ennusteen mukaan vuoteen 2020 mennessä kasva. Uusi asuinalue ei em. näkökohtien perusteella aiheuta merkittäviä palveluverkon lisärakentamistarpeita.

Alueen saattaminen rakennuskelpoiseksi edellyttää mm. pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamista. Alueelle rakennetaan uusi katu sekä vedenjakelu- ja viemäröintijärjestelmiä, joita on myös ylläpidettävä. Valtio vastaa Destian varikon pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Valtio maksaa Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä n. 4 miljoonaa euroa. Maksu suoritetaan siten, että kaupungille siirtyy korvausta vastaavan arvon mukainen määrä valtion Vantaalla omistamaa kiinteistövarallisuutta.

Kaavamuutoksen pitkän aikavälin taloudellisten hyötyjen on katsottu ylittävän kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

0-vaihtoehto (nykytilanne, asemakaavoja ei muuteta)

Nykyisen, kumoutuvan asemakaavan mukaan luonnonympäristöä muodostavien virkistysalueiden yhteenlaskettu pinta-ala on n. 2 ha. Virkistysalueiden käyttökelpoisuutta heikentää erityisesti liikennemelu. Taajama-alueilla sijaitseviin virkistysalueisiin sovellettava enimmäisohjearvo on 55 dB.

Lahdenväylän itäreunan metsittyvällä täyttömaalla oleva osuus Raivaajanpuistosta sijaitsee alueella, johon nykytilanteessa klo 7-22 kohdistuu liikennemelua 60...64 dB. Kaavamuutoksessa alue muuttuisi joukkoliikenteen liityntäliikenteen ja raskaan liikenteen ajoneuvojen pysäköintialueeksi sekä suojaviheralueeksi. Kaavamuutosalueella Jokiniementien, Lahdentien ja Kaskelanrinteen liittymien alueella oleva osuus Kaskimaan VL-alueesta ei ole virkistysaluekäytössä. Kaavamuutoksessa alue muuttuisi Jokiniementien ja Lahdentien eritasoliittymän alueeksi.

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavamuutos säilyttää nykyisen asemakaavan mukaisessa Raivaajanpuistossa sijaitsevan, alueen maisemarakenteen kannalta keskeisimmän mäkialueen metsän. Uusien korttelialueiden istutuksen jäsentävät maisemakuvaa.

Luonnonolot

Uudisrakentaminen sijoittuu alueille, joissa on jo muokattu maapohjaa täytöin tai rakentamisella. Destian varikon alue on avointa kenttää, jolla on kasvillisuutta erittäin vähän. Nykyisen Raivaajanpuiston keskeisin mäkialue säilyy metsänä.

Kaavamuutoksen myötä alueen pilaantunut maaperä puhdistetaan, minkä vaikutukset alueen ja lähiympäristön luonnonoloihin ovat positiivisia.

Kaavamuutos ei heikennä kaavamuutosalueen ulkopuolella, Jokiniementien katualueella sijaitsevan Kormuniitynojan säilymistä avo-ojana. Kaavamääräyksissä edellytetään, että uuden alueen hulevesiä on viivytettävä ja niiden laatua parannettava ennen niiden johtamista kiinteistön ulkopuolelle ja vastaanottaviin vesistöihin. Hulevedet on asuinkortteleissa ensisijaisesti käsiteltävä imeytystä edistävissä avopainanteissa, mikä ylläpitää maaperän hydrogeologista tasapainoa.

Pienilmasto

Destian laajalla varikkoalue on pääasiassa avointa kenttää. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen istutuksineen muodostaa suojaavia alueita, joilla pienilmasto-olosuhteet nykyiseen asemakaavaan verrattuna kohenevat.

5.4.3 Yhteenveto

Kaavamuutoksella luodaan edellytykset hyvälle, kaupunkimaiselle asuin- ja toimintaympäristölle. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon rakennettu ympäristö

sekä kulttuurihistoriallisesti ja maisemarakenteen kannalta tärkeät kohteet. Kokonaisuutena ympäristön laatu paranee. Hyviin joukkoliikenneyhteyksiin ja palveluihin tukeutuvan alueen täydennysrakentaminen on ekologiselta kannalta hyvä ratkaisu.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ajoneuvoliikenteestä kaavamuutosalueen kortteleihin kantautuva melu on huomioitu rakennusten sijoittelua ja kokoa, rakentamisen vaiheistusta sekä rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksia koskevissa kaavamääräyksissä.

Nykyisen ja aikaisemman toiminnan perusteella pilaantuneet ja mahdollisesti pilaantuneiksi epäillyt maaperän kohteet edellytetään ennen rakentamista tutkittaviksi ja tarvittaessa puhdistettaviksi. Lisäksi maaperän kohonnut kloridipitoisuus (suolaisuus) voi aiheuttaa korroosiota mahdollisille maanalaisille rakenteille, mikä on huomioitava tulevien rakennustoimenpiteiden yhteydessä.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavamerkintöjen ja -määräysten lisäksi asemakaavan toteutusta ohjaavat toteutussuunnitelmista rakennuslupavaiheessa pyydettävät lausunnot mm. pelastusviranomaiselta, museoviranomaiselta ja kaupunkikuvaneuvottelukunnalta.

Vantaan kaupunginhallitus on asettanut rakennuslupaviranomaisen asiantuntija-avuksi kaupunkikuvaneuvottelukunnan, johon on nimetty edustajat kaupunkisuunnittelulautakunnasta, rakennuslupajaostosta, rakennusvalvonnasta, kaupunkisuunnittelusta, kuntatekniikan keskuksesta ja kaupunginmuseosta. Asiantuntijajäseninä on myös arkkitehtejä kaupungin organisaation ulkopuolelta. Lupahakemuksia käsiteltäessä neuvottelukunta antaa rakennuslupajaostolle tai viranhaltijalle päätöksentekoa varten lausunnon kaupunginkuvallisista ratkaisuista.

Asemakaavan muutokseen liittyvät Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:n laatima viitesuunnitelma sekä Ramboll Finland Oy:n laatima meluselvitys, jotka ovat erillisinä asiakirjoina kaavaselostuksen liitteenä.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavan muutokseen liittyy Vantaan kaupungin ja Suomen valtion (Senaatti-kiinteistöt) välinen sopimus kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista toteutusaikatauluineen sekä esisopimukset määräalojen kaupoista, millä varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Sopimusten mukaan n. 20 % alueen asuntorakennusoikeudesta toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen alkaa asuinkerrostalojen ja niiden tarvitseman Kaskelantien rakentamisella. Varikon alueen rakennukset puretaan ja pilaantunut maaperä kunnostetaan valtion kustannuksella siten, että se soveltuu asumiselle.

Nykyinen ajoyhteys Kaskelanrinne –kadulta Lahdentielle katkaistaan ja Kaskelanrinteen itäpäähän rakennetaan kääntöpaikka. Kääntöpaikan ja Kaskelantien välille rakennetaan kevyen liikenteen väylä. Kaskelantien rakentaminen edellyttää myös liittymäjärjestelyjä ja bussipysäkkien rakentamista Jokiniementiellä. Alueen kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä Lahdenväylän reunaan toteutetaan yleinen pysäköintialue.

Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 3.1.3 mukaan ja siihen kaavamuutoksesta aiheutuvat muutokset ovat kohdassa 5.4.1 (Tekninen huolto).

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Antti Kari / Senaatti-kiinteistöt
Pekka Komulainen / PKsubstanssi Oy
Petri Rouhiainen / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Jussi Ukkonen / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Arja Rouhiala / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Heimo Keskisaari / Ramboll Finland Oy
Ville Keskisaari / Ramboll Finland Oy
Petteri Laine / Ramboll Finland Oy
Klaus Justander / St1
Ari Mäki-Marttunen / Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy

Vantaan kaupunki

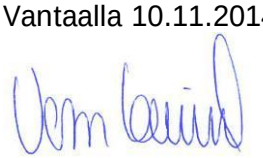
Maankäytön ja ympäristön toimiala:
Aluearkkitehti Vesa Karisalo / Kaupunkisuunnittelu
Asemakaavasuunnittelija Jukka Köykkä / Kaupunkisuunnittelu
Maisema-arkkitehti Laura Muukka / Kaupunkisuunnittelu
Suunnitteluavustaja Vuokko Rova / Kaupunkisuunnittelu
Kaavoitusteknikko Jyrki Nieminen / Kaupunkisuunnittelu
Geotekniikkainsinööri Matti Holtari / Geotekniikka (Maaperä)
Kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen / Kehittämisyksikkö
Kehitysinsinööri Mika Vähämaa /Kehittämisyksikkö
Liikennesuunnittelupäällikkö Leena Viilo / Liikennesuunnittelu
Liikenneinsinööri Susanna Koponen / Liikennesuunnittelu
Liikenneinsinööri Ilpo Pasanen / Liikennesuunnittelu
Liikenneinsinööri Pirjo Suni / Liikennesuunnittelu
Kiinteistöteknikko Isto Hällfors / Mittausosasto
Lupa-arkkitehti Sampo Sälevaara / Rakennusvalvonta
Rakennustutkija Anne Vuojolainen / Vantaan kaupunginmuseo
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen / Vesihuollon yleissuunnittelu
Puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen / Viheralueyksikkö
Maisema-arkkitehti Petra Tammisto / Viheralueyksikkö
Ympäristöinsinööri Krister Höglund / Ympäristökeskus
Ympäristötarkastaja Saara Juopperi / Ympäristökeskus (Kemikaalit, pohjavesi)
Ympäristösuunnittelija Sinikka Rantalainen / Ympäristökeskus
Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme / Yrityspalvelut
Lakimies Irene Varila / Yrityspalvelut
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö / Yrityspalvelut

Ely-keskus

Ylitarkastaja Hannu Airola

VANTAAN KAUPUNKI , Kaupunkisuunnittelu

Vantaalla 10.11.2014



Vesa Karisalo,
aluearkkitehti



Jukka Köykkä,
kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	20.10.2014
Kaavan nimi	001987 Hakunila 94 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	03.10.2011
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092001987
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,7515	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	8,7515

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

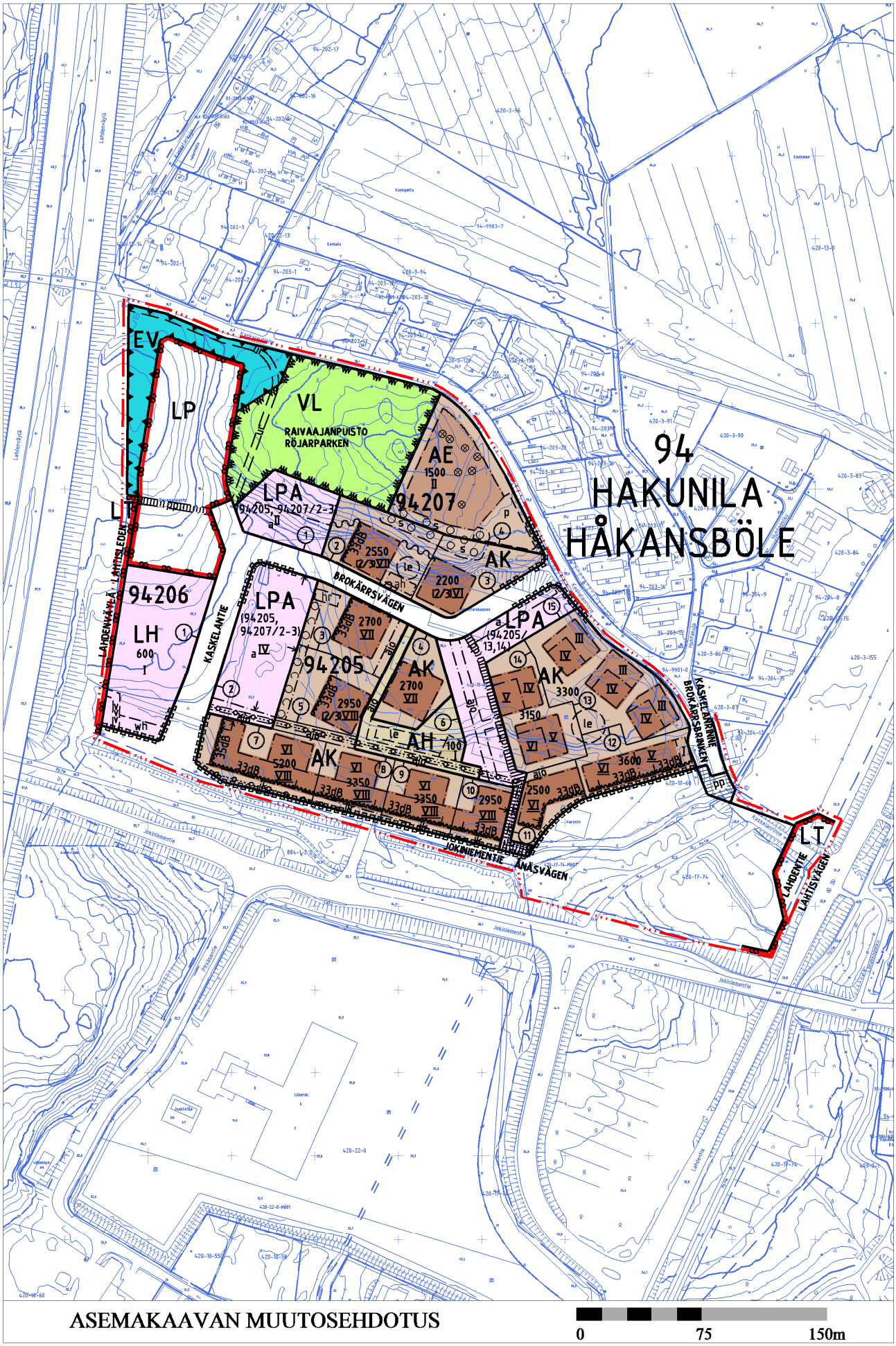
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**8,7515**	**100,0**	**42700**	**0,49**	**-0,0112**	**35358**
A yhteensä	3,4937	39,9	42100	1,21	3,4937	42100
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-4,7239	-7342
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,7773	8,9	0		-1,9766	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,1912	47,9	600	0,01	2,9063	600
E yhteensä	0,2893	3,3	0		0,2893	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

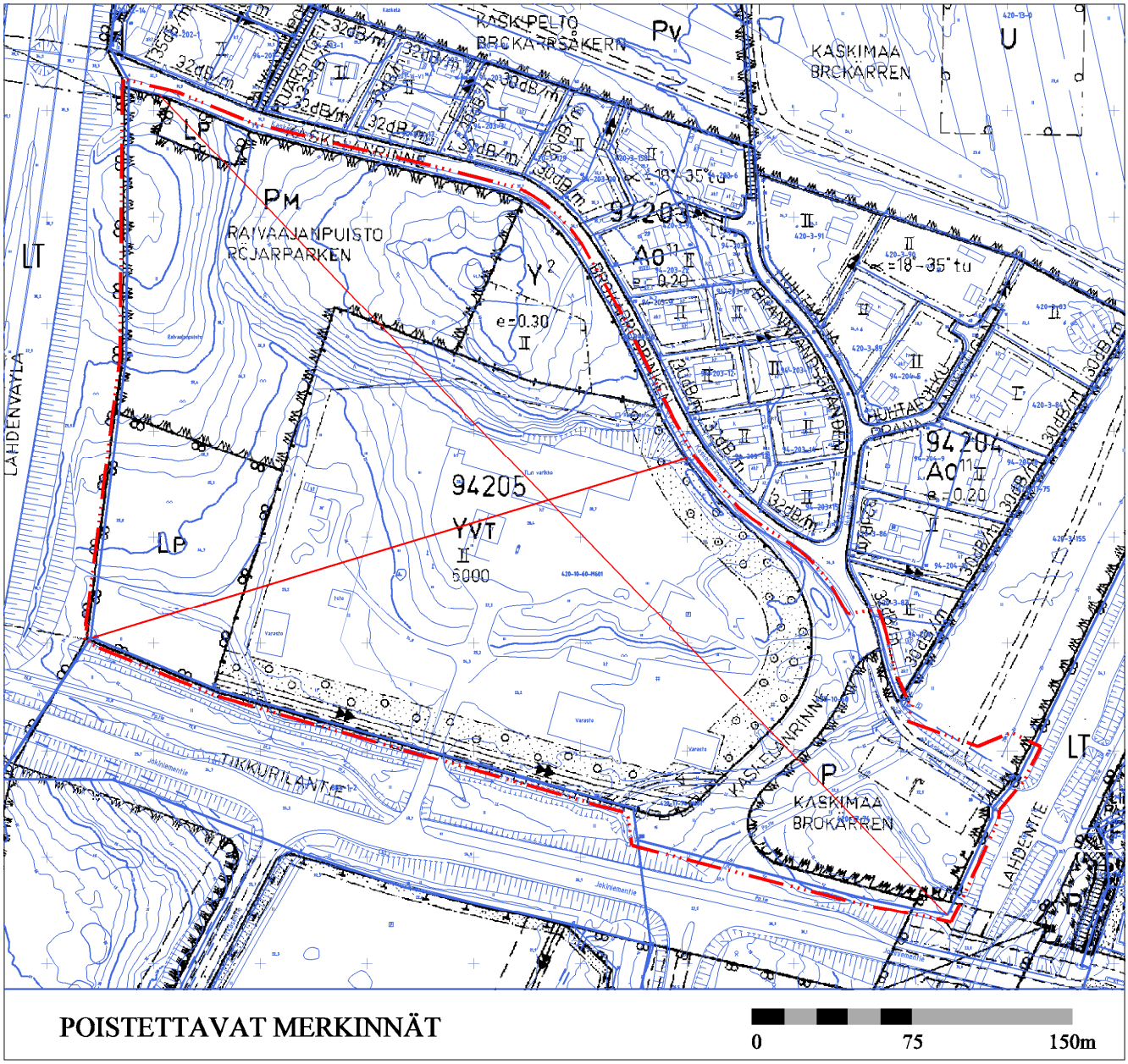
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**8,7515**	**100,0**	**42700**	**0,49**	**-0,0112**	**35358**
A yhteensä	3,4937	39,9	42100	1,21	3,4937	42100
AK	2,8372	81,2	40500	1,43	2,8372	40500
AH	0,2091	6,0	100	0,05	0,2091	100
AE	0,4474	12,8	1500	0,34	0,4474	1500
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-4,7239	-7342
Y2	0,0000		0		-0,4474	-1342
YVT	0,0000		0		-4,2765	-6000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,7773	8,9	0		-1,9766	0
VP	0,0000		0		-0,8074	0
VL	0,7773	100,0	0		0,7773	0
PM	0,0000		0		-1,9465	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,1912	47,9	600	0,01	2,9063	600
Kadut	1,9033	45,4	0		1,4767	0
Kev.liik.kadut	0,0283	0,7	0		0,0283	0
LT	0,1368	3,3	0		0,1256	0
LP	0,7057	16,8	0		-0,1414	0
LH	0,4579	10,9	600	0,13	0,4579	600
LPA	0,9592	22,9	0		0,9592	0
E yhteensä	0,2893	3,3	0		0,2893	0
EV	0,2893	100,0	0		0,2893	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


94
HAKUNILA
HÅKANSBÖLE
EV
LP
VL
RAIVAAJANPUISTO
RÖJARPARKEN
AE
1500
94207
LPA
94205, 94207/2-3
AK
2550
2200
BROKÄRRSVÄGEN
94206
LH
600
LAHDENVÄYLÄ LAHTISLEDEN
KASKELANTIE
LPA
(94205,
94207/2-3)
94205
2700
2950
AK
2700
AH
100
LPA
(94205/
13,14)
AK
3300
3150
3600
5200
3350
3350
2950
2500
KASKELANRINNE
BROKÄRRSBRINKEN
JOKINIEMENTIE
ÅNÄSVÄGEN
LT
LAHDENTIE
LAHTISVÄGEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
75
150m



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 75 150m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
001987	10.11.2014	685505 1 / 6

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 94

HAKUNILA
KESKUSTAN LAAJENNUS 1

Asemakaavan muutos
Korttelit 94205, 94206, 94207 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet. (Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 94205 sekä katu-, virkistys- ja liikennealueet.)

Tonttijako
Korttelit 94205, 94206 ja 94207.
Tonttijaon muutos
Kortteli 94205.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 94

HÅKANSBÖLE
CENTRUMUTVIDGNINGEN 1

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 94205, 94206, 94207 samt gatu-, rekreations-, trafik- och specialområdena (En del av kvarter 94205 samt gatu-, rekreations- och trafikområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Kvarteren 94205, 94206 ja 94207.
Ändring av tomtindelningen
Kvarteret 94205.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Rakennusoikeus
Asemakaavassa osoitetun asuinkerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pesula-, sauna- ja teknisiä tiloja yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Asuinrakennusten katutasoon saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja enintään 10 % tontin kerrosalasta.

Parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojatiloja.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa kerhotilaa tulee rakentaa vähintään 0,5 % kerrosalasta. Kerhotilan saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta ja myös AH-korttelialueelle.

Teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.

Katot ja julkisivut
Julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla rappaus.

Kulkuväylien läheisyydessä rakennusten ensimmäisessä kerroksessa rappausalustan on oltava myös mekaanista rasitusta kestävä.

Mikäli pihan puolella käytetään julkisivuelementtejä, niiden tulee olla väribetonia tai karkearakeisella pinnoitteella käsiteltyjä. Elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa pihalle ja kadulle.

Rakennusten sisäänkäyntien tulee olla helposti havaittavia ja värillä tai esim. tiilipinnalla korostettuja.

Kerrostaloissa on oltava tasakatto.

Korttelin 94205 tontella 7-12 on Jokiniementietä vasten käytettävä samaa räystäskorkeutta, mikäli rakennuksille on osoitettu sama ehdottomasti käytettävä kerrosluku.

Katujulkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan moderneja ja vähäeleisiä.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Byggrätt
Utöver den våningsyta som i detaljplanen anvisats för bostäder får sammanlagt högst 20 % av byggrätten användas för förråds-, underhålls-, hobby-, klubb- och tvättstugeutrymmen, bastur samt tekniska utrymmen som tjänar boendet.

I bostadsbyggnadernas gatuplan får utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen byggas affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen omfattande högst 10 % av tomtens våningsyta.

Balkongernas och terrassernas permanent inglasade partier samt den del av trapphusen som överskrider 15 m²-vy får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen.

Inga bilplatser eller befolkningsskyddsutrymmen behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan.

Minst 0,5 % av våningsytan ska anvisas för gemensamma klubblokaler för de boende. Klubblokalen får placeras oberoende av tomtindelningen och också i kvartersområdet AH.

Tekniska utrymmen får byggas utan att det som bestämts om det största tillåtna våningstalet utgör något hinder.

Tak och fasader
Huvudmaterialet på fasaderna ska vara puts.

I närheten av gånglederna ska byggnadernas putsunderlag på det första våningsplanet också tåla mekaniska påfrestningar.

Om fasadelement används på gårdssidan, bör dessa vara av färgad betong eller behandlade med ett grovkornigt ytmaterial. Elementfogarna bör döljas genom hur fogen placeras eller hur fasadens yta struktureras.

Fasaden i markplan får inte ge ett slutet intryck mot gården och gatan.

Byggnadernas entréer ska vara lätta att upptäcka och framhävas genom t.ex. färgval eller tegelyta.

Höghusen ska förses med platta tak.

På tomterna 7-12 i kvarteret 94205 ska användas samma takfotshöjd mot Ånäsvägen, om det för byggnaderna anvisats att samma våningstal uttryckligen ska användas.

Gatufasaderna ska vara moderna och sparsmakade till sin arkitektur.

Jokiniementietä rajaavista julkisivuista on korttelissa 94205 tonteilla 7-12 muodostettava rakennustavaltaan ja ilmeeltään yhtenäinen, muurimainen kokonaisuus. Kokonaisuus jaetaan arkkitehtuurin keinoin lamellikohtaisiin osiin, mitä tehostetaan sisäänvedoin, aukotuksin ja ulokkein. Aukotusten muotoa, kokoa, rytmitystä ja pääasiallista asentoa pysty- tai vaakasuuntaan tulee vaihdella lamellikohtaisesti.

Julkisivujen värityksellä tulee korostaa suurkorttelin identiteettiä. Julkisivuvärityksen tulee vaihdella taloittain ja lamelleittain. Katuja rajaavien julkisivujen pääasiallisena sävynä on valkoinen. Sisäpihojen värityksessä käytetään rauhallisia ja murrettuja hiekan sävyjä. Korttelin 94205 länsi-itäsuunnassa läpäisevää ajoyhteyttä ja raittia rajaavat rakennuspäädyt tonteilla 7-10 ja julkisivut tonteilla 11-12 korostetaan vaaleanvihreillä tehostesävyillä.

Tekniset tilat tulee integroida rakennusten arkkitehtuuriin.

Jätehuollon tilat ja keräysjärjestelmät rakennelmineen on integroitava arkkitehtuuriin ja pihasuunnitelmaan.

Pihat
Tonttia ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Korttelialueille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Piha-alueille tulee varata korttelin yhteisiä leikki- ja oleskelualueita.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

Korttelissa 94205 tonttien 7-10 leikki- ja oleskelualueita tulee toteuttaa AH-korttelialueelle. Tonttien 11-14 leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa yhteisinä tonteille 12-14.

Korttelissa 94207 tulee korttelialueen leikki- ja oleskelualueet toteuttaa tontille 2.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys leikki- ja oleskelualueiden melutasojen ohjearvojen täyttymisestä.

Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla. Istutuksissa tulee olla puita ja pensaita. Leikki- ja oleskelualueiden rajauksissa tulee käyttää luonnonkiveä. Asvalttipintoja tulee jäsentää kiveyksin.

Kadunpuoleiset asuntopihat on selkeästi rajattava kadusta.

Muuta
Kadunpuoleisten ensimmäisen kerroksen asuinhuoneiden lattiakorkeuden on oltava noin 0,6 m ajoradan korkeusasemaa ylempänä.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivuille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB, ellei kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä muuta johdu.

Korttelissa 94205 tonteilla 7-10 rakennukset on rakennettava toisiinsa kiinni kaikissa kerroksissa niin, että ne suojaavat piha-alueita Lahdenväylän ja Jokiniementien liikennemelulta.

Rakennusten välinen etäisyys saa korttelissa 94205 olla enintään 10 m tonttien 10 ja 11 välillä ja enintään 5 m tonttien 11 ja 12 välillä.

Korttelissa 94205 on asuinrakennukset tonteilla 11-12 rakennettava valmiiksi ennen kuin asuinrakennukset tonteilla 13-14 voidaan ottaa käyttöön.

Pysäköintilaitos korttelissa 94205 tontilla 2 on rakennettava valmiiksi ennen kuin asuinrakennukset korttelissa 94205 tonteilla 3-10 ja korttelissa 94207 tonteilla 2-3 voidaan ottaa käyttöön. Em. lisäksi korttelissa 94205 on asuinrakennukset tonteilla 7-9 rakennettava valmiiksi ennen kuin asuinrakennukset tonteilla 3-5 voidaan ottaa käyttöön. Em. lisäksi on pysäköintilaitos korttelissa 94207 tontilla 1 rakennettava valmiiksi ennen kuin asuinrakennukset korttelissa 94207 tonteilla 2 ja 3 voidaan ottaa käyttöön.

Fasaderna som gränsar mot Ånäsvägen i kvarteret 94205 på tomterna 7-12 ska till sitt byggnadssätt och utseende utgöra en enhetlig, murliknande helhet. Helheten ska med hjälp av arkitektoniska medel delas in i lamellvisa sektioner vilket effektiveras med indragna partier, öppningar tio och utskjutande partier. Öppningarnas form, storlek, variation och huvudsakliga position i horisontal eller vertikal riktning ska variera lamellvis.

Genom fasadernas färgsättning ska storkvarterskaraktären framhävas. Fasadernas färgsättning ska variera hus- och lamellvis. Den huvudsakliga nyansen för fasaderna som gränsar mot gatorna är vit. Vid färgsättningen av innergården används lugna och brutna sandnyanser. Byggnadsgavlarna på tomterna 7-10 och fasaderna på tomterna 11-12 som gränsar till den körförbindelse och gång- och cykelväg som går genom kvarteret 94205 i västlig-östlig riktning framhävs med ljusgröna effektfärger.

Tekniska utrymmen ska integreras i byggnadernas arkitektur.

Avfallshanteringsutrymmena och insamlingssystemen inklusive konstruktioner ska integreras i arkitekturen och planeringen av gården.

Gårdarna
En tomt får inte inhägnas mot en annan bostadstomt.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplanerna utarbetas. På gårdsområdena ska reserveras för kvarteret gemensamma lek- och vistelseområden.

På de tomter som gränsar till varandra ska gårdsplanernas lek- och vistelseområden samt planteringar planeras och anläggas på ett enhetligt sätt.

I kvarter 94205 ska lek- och vistelseområdena på tomterna 7-10 förverkligas inom kvartersområdet AH. Lek- och vistelseområdena på tomterna 11-14 ska förverkligas gemensamt på tomterna 12-14.

I kvarter 94207 ska kvartersområdets lek- och vistelseområden förverkligas på tomt 2.

I anslutning till bygglovet ska en utredning presenteras över att riktvärdena för bullernivåer uppfylls inom lek- och vistelseområdena.

Tomternas gårdsområden ska delas in med olika ytbeläggning och planteringar. I planteringarna ska träd och buskar ingå. Natursten ska användas vid avgränsningen av lek- och vistelseområden. Asfaltytorna ska delas in med stenläggningar.

Bostädernas gårdar mot gatan ska vara klart avgränsade från gatan.

Annat
Golvnivån i bostadsrummen i första våningen mot gatan ska ligga cirka 0,6 m högre än körbanans höjdläge.

Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.

Bostäderna får inte öppna upp endast mot de fasader, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL ska vara minst 28 dB, ifall inte annat bestäms genom planbeteckningar och -bestämmelser.

På tomterna 7-10 i kvarter 94205 ska byggnaderna byggas ihop i alla våningar, så att de skyddar gårdsområdena från trafikbullret på Lahtisleden och Ånäsvägen.

Avståndet mellan byggnaderna får i kvarter 94205 vara högst 10 m mellan tomterna 10 och 11 och högst 5 m mellan tomterna 11 och 12.

I kvarter 94205 måste bostadsbyggnaderna på tomterna 11-12 byggas klart innan bostadsbyggnaderna på tomterna 13-14 kan tas i bruk.

Parkeringsanläggningen på tomt 2 i kvarter 94205 måste byggas klart innan bostadsbyggnaderna på tomterna 3-10 i kvarter 94205 samt på tomterna 2-3 i kvarter 94207 kan tas i bruk. Utöver det som anges ovan måste bostadsbyggnaderna på tomterna 7-9 i kvarter 94205 byggas klart innan bostadsbyggnaderna på tomterna 3-5 kan tas i bruk. Utöver det som anges ovan måste parkeringsanläggningen på tomt 1 i kvarter 94207 byggas klart innan bostadsbyggnaderna på tomterna 2 och 3 i kvarter 94207 kan tas i bruk.

Parvekkeet on lasitettava. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, ettei ohjeiden mukainen melutaso parvekkeilla ylity.

Balkongerna ska inglasas. Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids på balkongerna.

Parvekkeiden lasituksen tulee olla kiinteä niillä julkisivuilla, joille on osoitettu ääneneristävyysmerkintä.

Balkongerna ska förses med permanent inglasning på de fasader där en ljudisoleringsmarkering har angivits.

Korttelissa 94205 tonteilla 7-12 tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää selvitys siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat melu - ja tärinähaitat on otettu huomioon.

I samband med ansökan om bygglov för tomterna 7-12 i kvarter 94205 ska en utredning presenteras över hur de buller- och vibrationsolägenheter som förorsakas av spårtrafiken har beaktats.

Sääsuojattua säilytystilaa polkupyörille tulee varata vähintään:
1-2h+k asunnoille 1,5 kpl/asunto
3h+k asunnoille 2 kpl/asunto

För väderskyddad förvaringsplats för cyklar ska reserveras minst:
1,5 st./bostad för bostäder på 1-2r+k
2 st./bostad för bostäder på 3r+k

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap/100 k-m²
kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto, lisäksi vieraille 10 %

Minimiantalet bilplatser:
Bostäderna 1 bp/100 m²-vy
dock minst 0,8 bp/bostad, dessutom 10 % för gästparkering

Liiketilat 1 ap/35 k-m²
Toimisto-, palvelu- ja työtilat 1 ap/50 krs-m²

Affärslokaler 1 bp/35 m²-vy
Kontors-, service- och arbetsutrymmen 1 bp/50 m²-vy

Korttelissa 94207 saa tonteille 2 ja 3 sijoittaa yhteensä enintään 6 vierasautopaikkaa.

I kvarter 94207 får på tomterna 2 och 3 placeras sammanlagt maximalt 6 gästplatser för bilar.

Valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa varten saa jättää 15 % normin mukaisista paikoista toteuttamatta.

För den statsunderstödda hyrebostadsproduktionen får 15 % av de norenliga platserna lämnas obyggda.

AH **Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.**

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

Korttelialueelle saa sijoittaa korttelin asuinrakennustonttien varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestönsuoja-, teknisiä yms. tiloja.

På kvartersområdet får placeras kvarterets bostadsbyggnadstomters förråds-, service-, hobby-, klubb-, tvättstuge-, bastu-, befolkningsskydds- och tekniska utrymmen samt andra motsvarande utrymmen.

Edellä mainittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojatiloja.

För ovan nämnda utrymmen behöver inte några bilplatser eller befolkningsskyddsutrymmen byggas.

Alue tulee rajata istutuksin.

Området ska avgränsas med planteringar.

AE **Erityisasumisen korttelialue.**

Kvartersområde för specialboende.

Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.

VL **Lähivirkistysalue.**

Område för närrekreation.

LT **Maantien alue.**

Område för landsväg.

LP **Yleinen pysäköintialue.**

Område för allmän parkering.

Alueen kautta saa järjestää ajoyhteyden siihen rajoittuville tonteille.

Via området får ordnas en körförbindelse till de angränsande tomterna.

Alue tulee rajata istutuksin.

Området ska avgränsas med planteringar.

LH **Huoltoaseman korttelialue.**

Kvartersområde för servicestation.

Korttelialueelle saa sijoittaa huoltoaseman ja liiketilaa.

I kvartersområdet får en servicestation och affärsutrymmen placeras.

Tontin eteläosan pohjavesiolosuhteita ei saa merkittävästi muuttaa. Maaperästä purkautuva vesi tulee johtaa hallitusti Kormuniitynojaan.

Grundvattenförhållandena i den södra delen av tomten får inte väsentligt förändras. Vatten som bryter fram ur marken ska ledas på ett kontrollerat sätt ner i Kormängsbäcken.

Korttelialue tulee rajata katu- ja LP -alueista istutuksin ja puurivein.

Kvartersområdet ska avgränsas från gatu- och LP-områden med planteringar och trädrader.

LPA **Autopaikkojen korttelialue.**

Kvartersområde för bilplatser.

Autojen säilytysrakennusten yhteyteen saa rakentaa huolto- ja teknisiä tiloja.

I anslutning till de byggnader där bilar förvaras får utrymmen för underhåll och teknik byggas.

Alueelle saa sijoittaa jätehuollon tiloja ja keräysjärjestelmiä rakennelmineen.

I området får utrymmen för sophantering och system för insamling inklusive konstruktioner placeras.

Korttelissa 94205 tontille 15 saa sijoittaa korttelin 94205 tonttien 3-5, 9, 10 ja 12 vierasautopaikkoja.

I kvarter 94205 på tomt 15 får placeras gästplatser för för bilar för tomterna 3-5, 9, 10 och 12 i kvarter 94205.

Pysäköintilaitos on korttelissa 94205 tontilla 2 rakennettava siten, että se muodostaa Lahdenväylän suuntaisena vähintään 84 m pitkää ja yläreunan korkeusasemaltaan +38.5 meluestettä vastaavan rakenteen. Pysäköintilaitos on korttelissa 94207 tontilla 1 rakennettava siten, että se muodostaa Lahdenväylän suuntaisena tontin itäreunaan vähintään 25 m pitkää ja yläreunan korkeusasemaltaan +35.5 meluestettä vastaavan rakenteen.

Parkeringsanläggningen ska på tomt 2 i kvarter 94205 byggas så att den parallellt med Lahtisleden utgör en konstruktion som motsvarar ett bullerhinder och är minst 84 meter lång och har ett höjdläge i övre kanten på +38.5. Parkeringsanläggningen ska på tomt 1 i kvarter 94207 byggas så att den parallellt med Lahtisleden utgör en konstruktion som motsvarar ett bullerhinder och är minst 25 meter lång och har ett höjdläge i övre kanten på +35.5.

Pysäköintilaitoksen julkisivut ja autokatokset korttelissa 94205 tontilla 15 tulee tehdä alueen asuntoarkkitehtuurin kanssa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Parkeringsanläggningens fasader och carportar i kvarter 94205 på tomt 15 ska byggas så att de stämmer överens med bostadsarkitekturen i området och följer ett enhetligt byggnadssätt.

Pysäköintilaitokset tulee julkisivusommittelun avulla sitoa mittakaavallisesti osaksi asuinkortteleita. Julkisivuja jäsennetään läpikuultavan ilmeen aikaansaamiseksi esimerkiksi metallisilla reikälevyillä. Valaistus ja ajoneuvojen valot eivät saa aiheuttaa asumista häiritsevää häikäisyä asuntoihin.

Parkeringsanläggningarna ska med hjälp av fasadernas utformning sammansmälta med bostadskvarterens skala. För att åstadkomma ett transparent uttryck delas fasaderna upp med t.ex. perforerplåtar av metall. Belysningen och fordonens lyktor får inte orsaka sådana bländningseffekter in i bostäderna som stör boendet.

	Pysäköintilaitosten julkisivut ovat sävyltään ruosteenaisia, ellei muuta ole määrätty. Korttelissa 94205 tontilla 2 pysäköintilaitoksen eteläpääty korostetaan vaaleanvihreillä tehostesävyillä. Pohjoispääty ja sitä vastapäätä korttelissa 94207 tontilla 1 oleva pysäköintilaitoksen julkisivu korostaan oranssinkeltaisen ja vihreän tehostesävyillä.	Parkeringsanläggningarnas fasader ska ha rostlika nyanser, ifall inte annat har bestämts. I kvarter 94205 på tomt 2 framhävs parkeringsanläggningens södra gavel med ljusgröna effektfärger. Den norra gaveln och den mittemot liggande parkeringsanläggningens fasad i kvarter 94207 på tomt 1 framhävs med orangegula och gröna effektfärger.
	Maantasopysäköintialueet on erotettava muusta ympäristöstä ja yleisistä kevyen liikenteen väylistä suojaistutuksin ja kaupunkikuvan sitä edellyttäessä puurivein ja jäsennöitävä puu- ja pensasistutuksin enintään 20:n autopaikan käsittäviin osiin.	Parkeringsområdena i markplan ska separeras från den övriga omgivningen och de allmänna lederna för gång- och cykeltrafik genom skyddande planteringar och där stadsbilden så kräver genom trädrader samt indelas med träd- och buskplanteringar i partier som omfattar högst 20 bilplatser var.
	Istutettava puurivi tulee sijoittaa kantavalle kasvualustalle.	En trädrad som ska planteras bör placeras på bärande växtunderlag.
	Yleisen kevyen liikenteen väylän on oltava vähintään 2,5 m leveä.	En led för lätt trafik ska vara minst 2,5 m bred.
EV	Suojaviheralue.	Skyddsgrönområde.
	Alueelle on toteutettava Kaskelanrinnettä ja Raivaajanpuistoa vasten vähintään 2,5 m korkea maavalli, joka on maisemoitava puu- ja pensasistutuksin.	I området måste en minst 2,5 m hög jordvall anläggas mot Brokärrsbrinken och Röjarparken, vallen ska infogas i landskapet genom inplantering med träd och buskar.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
①	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
94	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HAKU	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
94205	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KASKELANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
3350	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
(2/3)VI	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Bråktalet inom parentes framför den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens största våningsplan som i första våningen får användas till sådana utrymmen som inräknas i våningsytan.
VI	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
ah	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.
hr	Ohjeellinen huoltorakennuksen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för servicebyggnad.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
a II	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
33dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dB.	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst 33 dB mot denna sida av byggnadsytan.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
wh	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
s	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.

⊗	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
jk	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.
pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
P	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
>>>	Ohjeellinen avo-oja.	Riktgivande öppet dike.
	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.
	Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este. Esteiden yläreunan korkeusasema korttelissa 94207 on pysäköintilaitoksen ja asuinrakennuksen välissä +35.5, asuinrakennusten välissä +36.5 ja Kaskelantien puoleisessa reunassa +33.0 pihojen korkeusaseman ollessa +30.3.	Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller ska byggas. Bullerhindren i kvarter 94207 har ett höjdläge i övre kanten på +35.5 mellan parkeringsanläggningen och bostadshusen, +36.5 mellan bostadshusen och +33.0 utmed kanten mot Brokärrsvägen, medan gårdsplanernas höjdläge är +30.3.
(94205/3-12)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

HULEVEDET

LH-korttelia 94206 ja LP-aluetta koskevia määräyksiä:

Hulevedet on hallittava syntypaikalla määrällisesti ja laadullisesti. Hulevedet on viivytettävä ja käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmällä ennen poisjohtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Järjestelmä on varustettava sulkuventtiilillä.

Ympäristön tila ei saa poisjohdettavista hulevesistä johtuen merkittävästi huonontua niitä vastaanottavassa vesistössä tai pohjavesialueella.

Rakennuslupaan on liitettävä Vantaan kaupungin hyväksymä hulevesien hallintasuunnitelma.

Kortteleita 94205 ja 94207 koskevia määräyksiä:
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Hulevesirakenteiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa.

Hulevedet on käsiteltävä ensisijaisesti tonttikohtaisesti avopainanteissa. Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

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

Rakennusluvan yhteydessä on huomioitava, että kaavamääräykset viittaavat tämän asemakaavan mukaisiin tontteihin.

MUUTA
Korttelit 94205 ja 94207 on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaisesti.

Kortteleiden 94205 ja 94206 toteutuksessa on huomioitava Jokiniementien kehittäminen ja pikaraitiotievaraus sekä niiden vaikutukset korkeusasemiin.

Aidat ja muurit on sovitettava rakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Korttelissa 94205 ja tarvittaessa korttelissa 94207 tulee varata maantasokerrokseen tila muuntamolle, joka on helposti huollettavissa.

Muuntamon saa sijoittaa AK- ja LPA -alueille ja rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Alueella on pilaantuneita maaperän kohteita. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tarvittaessa tutkia ja mahdollinen pilaantunut maaperä puhdistaa käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon.

Katujen luiskat saavat ulottua kortteli- ja VL-alueille.

DAGVATTEN

Bestämmelser som gäller LH-kvarter 94206 samt LP-området:

Dagvattnen ska behärskas kvantitativt och kvalitativt där de uppkommer. Dagvattnen ska fördröjas och behandlas i ett sand- och oljeavskiljningssystem innan de avleds till ett allmänna dagvattensystemet. Systemet måste förses med en avstängningsventil.

I de vattendrag och grundvattenområden som tar emot avledda dagvatten får dessa inte märkbart försämra miljöns tillstånd.

Till bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhantering som godkänts av Vanda stad.

Bestämmelser som gäller kvarteren 94205 och 94207:
På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Konstruktionerna för fördröjning av dagvatten bör tömmas inom 24 timmar.

Dagvattnen måste i första hand behandlas i öppna sänkor på de enskilda tomterna. De system som hanteringen av dagvatten förutsätter får vara belägna oavsett tomtindelningen.

TOMTINDELNING
För kvarteren på denna detaljplans område ska en separat tomtindelning göras, om inte annat anges via planbeteckningar.

I samband med bygglovet måste man beakta att planbestämmelserna syftar på de tomter som följer denna detaljplan.

ÖVRIGT
Kvarteren 94205 och 94207 ska förverkligas i enlighet med en enhetlig plan för kvarteret.

Vid förverkligandet av kvarteren 94205 och 94206 måste utvecklingen av Ånäsvägen beaktas liksom snabbspårvägsreserveringen samt dessas inverkningar på höjdlägena.

Inhägnader och murar ska anpassas till arkitekturen och stadsbilden.

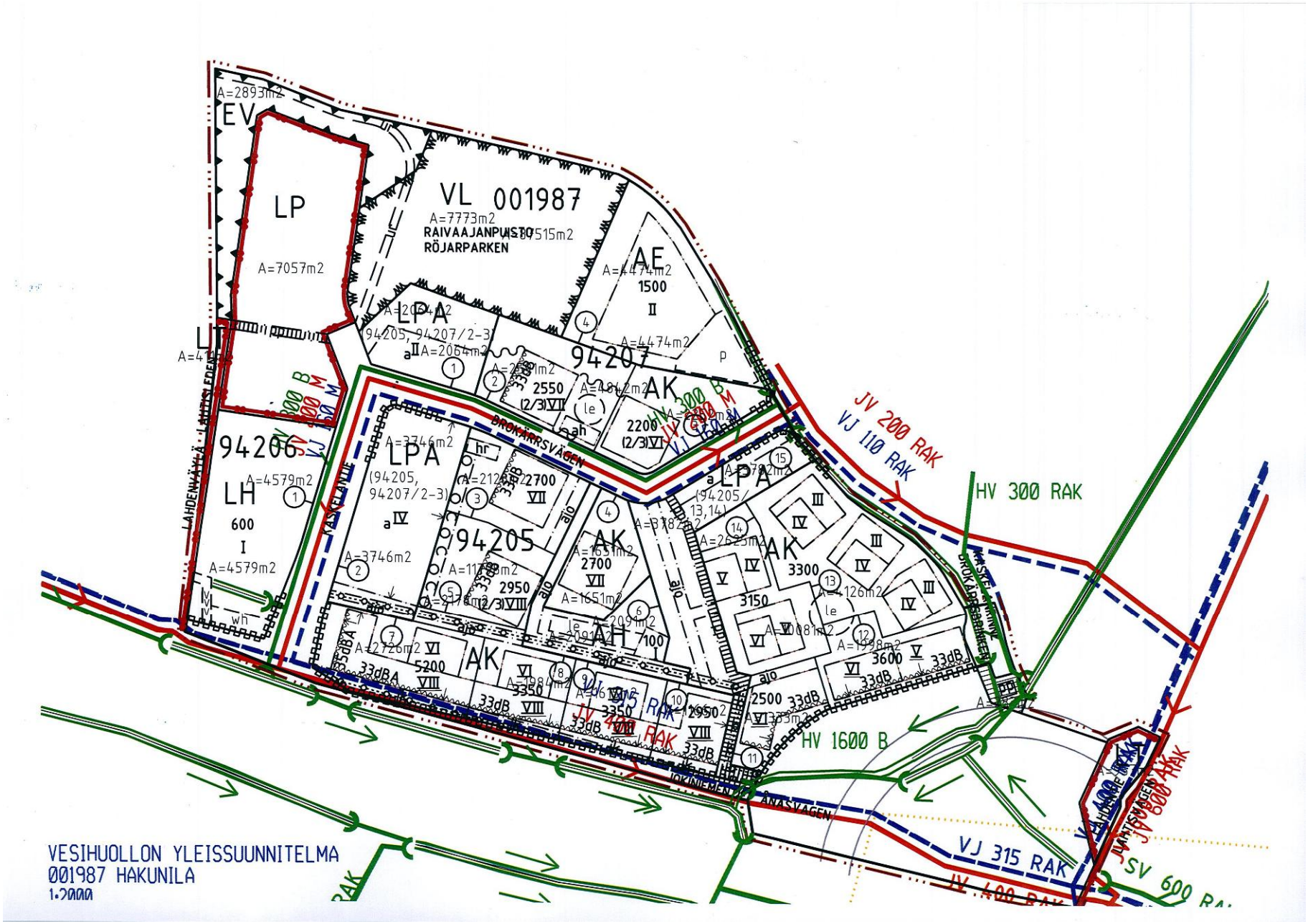
I kvarter 94205 och vid behov i kvarter 94207 ska i markplanet reserveras utrymme för transformator som är lätt att underhålla.

Transformatorn får placeras på AK- och LPA-områdena och byggas utöver den anvisade våningsytan.

På området finns ställen med förorenad jordmån. Innan byggnadsarbetena inleds ska jordmånen vid behov undersökas och eventuell förorenad jord renas till den grad som användningsändamålet förutsätter.

Gatornas slänter får sträcka sig in på kvarters- och VL-områdena.

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__


VESIHUOLLON YLEISSUUNNITELMA
001987 HAKUNILA
1:2000
VL 001987
RAIVAAJANPUISTO
RÖJARPARKEN
LP
LH
94206
94205
94207
AE
AK
LPA
JV 200 RAK
VJ 110 RAK
HV 300 RAK
HV 1600 B
VJ 315 RAK
JV 400 RAK
SV 600 RAK
LAHDENVÄYLÄ
KASKELANTIE
BROKÄRRSVÄGEN
JOKINIEMENTIE
ÅNASVÄGEN


ILMAKUVA
0
100
200m

12 § **Asemakaavamuutos 002209 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista Kukintielle / TLA**

VD/2831/10.02.04.01/2013

J-VN/TLA/TKA/JOR/SRU/JB

SatoHousing Oy:n hakema asemakaavamuutos koskee uutta kerrostaloasumista Kukintien länsipuolelle Martinlaaksoon. Kaavamuutoksella mahdollistetaan noin 11 700 k-m2 vuokra- ja omistusasumista kaupunkikuvallisesti tärkeään Martinlaakson kulmapisteeseen.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 17622 sekä katualuetta, kaupunginosassa 17, Martinlaakso. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 17578 sekä katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 17622.

Alue sijaitsee Osoitteessa Kukintie 2 / Kukinkuja 2.

Kaavan hakija
SatoHousing Oy

Maanomistus
Kaavamuutosalue on pääosin SatoHousing Oy:n, osin kaupungin maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf sekä WSP Oy konsulttina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1) sekä lentomeluvyöhykettä 2 (Lden 55–60 dB). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Asemakaavan muutos
Asuintontti on Sato Housing Oy:n maanomistuksessa. Sato Housing Oy on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 17578 tontin 7 alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista noin 11 700 k-m2. Suunnittelussa on pyritty löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa sekä vuokra- että omistusasuntoja. Erityisesti tontin kaakkoiskulma on kaupunkikuvallisesti tärkeä kiintopiste lähestyttäessä Martinlaaksoa idän suunnalta.

Voimassaolevassa ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta AR. Suunnittelualueella sijaitsee huonokuntoisia 2-kerroksisia rivitaloja, jotka on tarkoitus purkaa. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 3 160 k-m2. Toteutettu kerrosalamäärä on 3 512 k-m2. Alueen länsi- ja pohjoispuolella on 4–8-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Alueen itäpuolella on asumista palveleva huoltorakennusten ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue. Kaava-alueeseen kuuluu katualuetta. Martinlaaksontien eteläpuolelta alkaa pientaloalue.

Asemakaavamuutoksella korttelin 17578 tontin 7 alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi korttelialueelle osoitetaan yhteensä 11 700 kerrosneliömetriä, josta 100 k-m2 tulee sijoittaa rakennuksen alimpaan kerrokseen liike-, toimisto-, palvelu-, työ- tai yhteistilaksi tontilla 1. Suunnitellun tontin tehokkuus on e=0,86. Asemakaava koostuu uudesta korttelista 17622, jossa on kolme tonttia 1, 2 ja 3. Kaava mahdollistaa noin 290 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 5–6-kerroksista asuinrakentamista. Korttelin autopaikat on osoitettu osin maantasoon korttelin pohjoispuolelle, osin pihakannen alle pysäköintilaitokseen korttelin eteläosaan. Korttelin länsi- ja eteläpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue.

Kerrosalat:

tontti 17622/1: 72 asuntoa: kerrosala yhteensä 4 700 k-m2, tontin pinta-ala 3 535 m2, e = noin 1,3
tontti 17622/2: 44 asuntoa: kerrosala yhteensä 2 650 k-m2, tontin pinta-ala 2 514 m2, e = noin 1,1
tontti 17622/3: 68 asuntoa: kerrosala yhteensä 4 350 k-m2, tontin pinta-ala 5 764 m2, e = noin 0,8

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:
Korttelin 17578 tontista 7 muodostetaan korttelin 17622 tontit 1, 2 ja 3 sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta. Kukintien varressa pieni kaistale korttelin 17578 tonttia 7 muutetaan katualueeksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.2.2014.
MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja kannanottoja saapui 10 kpl.

Neuvottelu ELY-keskuksen kanssa
MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 8.10.2013.
Asemakaavamuutosta käsiteltiin Uudenmaan ELY-keskuksen ja kaupungin kuukausikokouksessa 8.10.2013. Paikka on lentomeluvyöhykettä, jolle saa rakentaa täydentävää asuntorakentamista. Kokouksessa todettiin, että alueesta tullee tehdä tiemeluselvitys ja tarkastelu naapurialueen maankäytön tehokkuudesta. ELY-keskuksen lausuntoa ei tarvita, kun edetään näillä periaatteilla.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012). Kaavatyö ei kohdistu Vantaan kaupungin omistamalle maalle, mutta perustuu muuten olemassa olevien alueiden täydennysrakentamisen periaatteelle. Kaava-alue sijaitsee erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien ja valmiin infrastruktuurin ääressä.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (820 €), yhteensä 13 820 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.8.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002209 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista Kukintielle,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sato Housing Oy maksaa muutoskustannukset (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (820 €), yhteensä 13 820 €.

Käsittely:
Merkittiin, että meluselvitysliite oli lähetetty lautakunnan jäsenille erillisenä jakeluna.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 25.8.2014 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.8.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002209 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista Kukintielle,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja

c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Sato Housing Oy maksaa muutoskustannukset (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (820 €), yhteensä 13 820 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.9.-16.10.2014. Tänä aikana jätettiin 1 muistutus, jossa toivottiin keskellä olevan pistetalon olevan matala huoltorakennus. Raikurinne 1 ja kaavaillun pistetalon väliin koettiin jäävän kapea kuilu, joka vahvistaa lentomelua ja kaikuefektiä. Olosuhteet todettiin muuttuvan hämärämmiksi ja tulevan rakentamisen vaikuttavan asunnon arvoon.

Vastine: Pistetalon sijaintia on muutettu alkuperäisestä suunnitelmasta hieman kauemmaksi Raikurinne 1 asuinrakennuksesta. Rakennusmassaa on myös porrastettu siten, länsipuolen pääty on kapeampi kuin runko yleensä. Lisäksi parvekelinjat suunnataan päädyn osalta etelään. Raikurinne 1 eteen tuleva asuinrakennus on sen itäpuolella, eikä tule varjostamaan rakennusta kuin pieneltä osin aikaisin aamulla. Uudisrakennus sijoittuu kyseiseen rakennukseen nähden kohtisuoraan päädyn osalta. Kaikki muu tontin rakennusmassa sijoittuu kauemmaksi tontin laidoille. Tämän ratkaisun ei katsota aiheuttavan kohtuutonta haittaa naapuritalolle. Muistutus ei aiheuttanut muutoksia kaavaan.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 1 kpl ja saatiin 1 kpl Vantaan Energialta. Lausunto ei aiheuttanut muutoksia kaavaan.

Tehdyt tarkistukset
Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan tehtiin pieniä piirustusteknisiä korjauksia ja kaavamääräyksiin kielellisiä korjauksia. Osa Kukinkujan, Kukintien ja Martinlaaksontien katualuetta päivitetään nykyisillä asemakaavamerkinnöillä. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen. Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtyjen teknisten tarkistusten vuoksi.

Kaavaselostuksen tarkistukset
Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtyjen teknisten tarkistusten vuoksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.11.2014 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002209 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista Kukintielle

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.11.2014
- Muistutukset ja vastineet 10.11.2014
- Lausunnot ja vastineet 10.11.2014

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.8.2014 ja kaupunginhallituksen 25.8.2014 kokouksen liitteenä on ollut
- Meluselvitys

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675,
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, puh. 8392 2238
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002209 /
KERROSTALOASUMISTA KUKINTIELLE
17 MARTINLAAKSO
LAUSUNTO JA VASTINE

Kaupunkisuunnittelu/**TKA, JOR**

10.11.2014

Kaupunginhallitus 25.8.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002209 / Kerrostaloasumista Kukintielle, Martinlaakso. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 1 kpl.

NRO 1
VANTAAN ENERGIA OY

Lausunto:
”Kohdealue
Pohjoisessa aluetta rajaa Kukinkuja, idässä Kukintie, lännessä viereinen asuintontti ja etelässä Martinlaaksontie

Sähköverkko
Ei huomautettavaa.

Suunnittelualueella oleva muuntamo M2581 on otettu kaavassa huomioon.

Kaukolämpöverkko
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 1).
Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.”

Vastine:
➔ *Kaukolämpöputkien siirto huomioidaan tarvittavin sopimuksin.*

Tarkistukset:
➔ *Ei aiheuta muutoksia kaavaan.*

Kehitys / Mikko Tella 17.10.2014

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
(Kaupunkisuunnittelu)
Asematie 7
01300 VANTAA

Lausuntopyyntönne (8.9.2014)

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 002209

Kaupunginosa 17, Martinlaakso

Kohdealue Pohjoisessa aluetta rajaa Kukinkuja, idässä Kukintie, lännessä viereinen asuintontti ja etelässä Martinlaaksontie

Sähköverkko Ei huomautettavaa.

Suunnittelualueella oleva muuntamo M2581 on otettu kaavassa huomioon.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnitteluinsinööri Mikko Tella, puh. 050 529 4363.

Kaukolämpöverkko Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 1).

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.

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050 350 2664.

Kunnioittavasti

VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

pp. Juho Paloposki

pp. Ilona Erhiö

Kehitys / Mikko Tella 17.10.2014

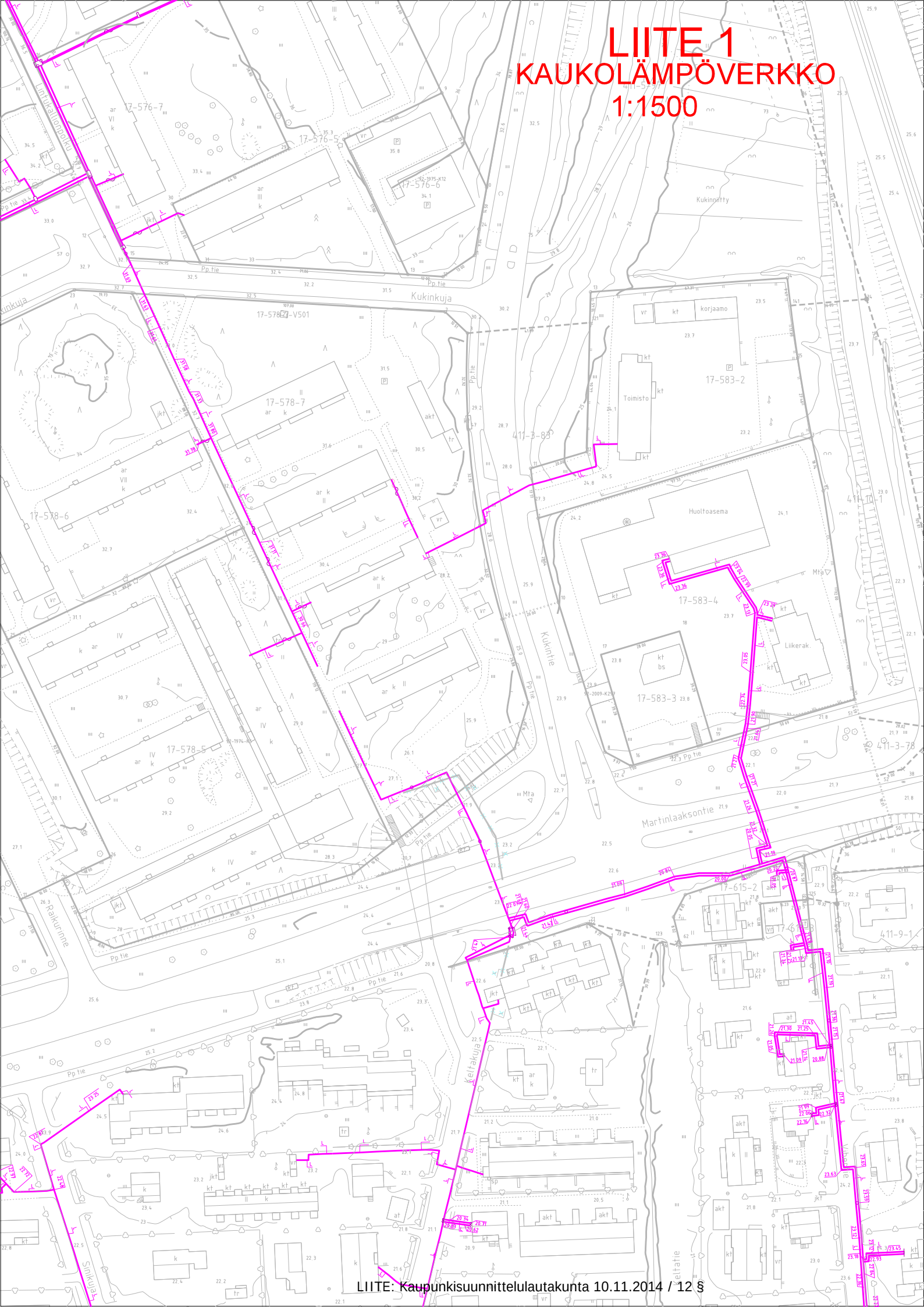
VANTAAN ENERGIA OY

pp.
Maija Siikilä

pp.
Heljä Tyrkkö

LIITE 1 Kaukolämpöverkon kartta 1:1500

LIITE 1
KAUKOLÄMPÖVERKKO
1:1500



VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Asemakaavamuutos nro 002209

M a r t i n l a a k s o

Kerrostaloasumista Kukintielle



Asemakaavamuutoksen selostus, tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 10.11.2014 päivättyä asemakaavanmuutoskarttaa nro 002209

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 12 §

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan kaupungin 17. kaupunginosa, Martinlaakso

Asemakaavan muutos

- Kortteli 17622 sekä katualuetta.
  (Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 17578 sekä katualuetta.)

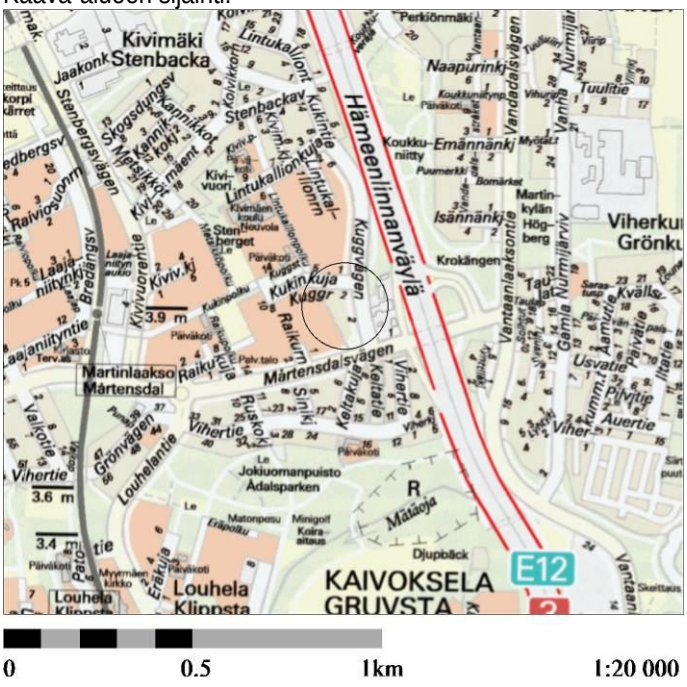
Tonttijako ja tonttijaon muutos

- Kortteli 17622

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunniteltavana oleva alue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa karttaliitteen rajaamalla alueella korttelin 17578 tontilla 7. Pohjoisessa aluetta rajaa Kukinkuja, idässä Kukintie, lännessä viereinen asuintontti ja etelässä Martinlaaksontie.

Kaava-alueen sijainti:



Kuva 2.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos koskee kumoutuvan asemakaavan korttelia 17578, uutta korttelia 17622 sekä katualuetta. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat korttelia 17622. Suunnittelualue on Sato Housing Oy:n maanomistuksessa. Sato Housing Oy on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 17578 tontin 7 alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista noin 11 000 - 12 000 kem2. Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa sekä vuokra- että omistusasuntoja. Erityisesti tontin kaakkoiskulma on kaupunkikuvallisesti tärkeä kiintopiste lähestyttäessä Martinlaaksoa idän suunnalta. Tontin länsirajalla säilytetään kevyen liikenteen raitti. Konsulttina hankkeessa on Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf sekä WSP Oy.

Tällä hetkellä tontti on rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta AR. Sato:n maanomistuksessa olevalla suunnittelualueella sijaitsee huonokuntoisia 2-kerroksisia rivitaloja, jotka on tarkoitus purkaa. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 3160 k-m2. Toteutettu kerrosalamäärä on 3512 kem2.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus ja tunnistetiedot 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 2
1.4 Sisällysluettelo 3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 4
2 Tiivistelmä 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Asemakaava 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 6
3 Lähtökohdat 7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 7
3.1.2 Luonnonympäristö 8
3.1.3 Rakennettu ympäristö 9
3.1.4 Maanomistus 10
3.1.5 Palvelut 10
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt 10
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö 11
3.2 Suunnittelutilanne 11
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne 11
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 13
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet 14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 14
4.3.1 Osalliset 14
4.3.2 Vireille tulo 14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 16
4.4 Asemakaavan tavoitteet 17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 18
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 18
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 19
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 20
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 23
5 Asemakaavan kuvaus 24
5.1 Kaavan rakenne 24
5.1.1 Mitoitus 24
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 24
5.3 Aluevaraukset 25
5.3.1 Korttelialueet 25
5.3.2 Muut alueet 25
5.4 Kaavan vaikutukset 26
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 26
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 27
5.4.3 Vaikutukset väestöön 27
5.5 Ympäristön häiriötekijät 27
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 27
5.7 Nimistö 27
6 Asemakaavan toteutus 27
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 27
6.2 Aikataulu 27
Liitteet 29

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomakkeet
2. Asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000
5. Katupiirustukset
6. Katuleikkaukset
7. Ympäristön yleissuunnitelma
8. Hulevesien hallinta
9. Julkisivut ja perspektiivi
10. Pohjakaaviot

Erillinen liiteasiakirja: Meluselvitys 23.6.2014/ WSP Oy

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 26.2.2014.
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 11.5.2014/ Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf
- Meluselvitys 23.6.2014/ WSP Oy
- Hulevesien hallintasuunnitelma 28.2.2014/ WSP Oy
- Maisemaselvitys 28.2.2014/ WSP Oy
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017
- HSY:n raportti: *'Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa'*, HSY:n hallitus, 20.12.2013, Päivitetty 3.6.2014

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Sato Housing Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 2.7.2013. Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2013 syksyllä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2013 ja kevään 2014 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 26.2.2014 ja mielipiteet pyydettiin 7.4.2014 mennessä (MRL 62 §).

2.2 Asemakaava

Lähtökohdat

Suunnittelualue on Sato Housing Oy:n maanomistuksessa. Sato Housing Oy on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 17578 tontin 7 alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista noin 11 000 - 12 000 kem2. Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa sekä vuokra- että omistusasuntoja. Erityisesti tontin kaakkoiskulma on kaupunkikuvallisesti tärkeä kiintopiste lähestyttäessä Martinlaaksoa idän suunnalta.

Viitesuunnitelmat ja selvitykset

Konsulttina hankkeessa on Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf sekä WSP Oy

Asemakaava

Asemakaavanmuutos koskee kumoutuvan asemakaavan korttelia 17578, uutta korttelia 17622 sekä katualuetta. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat korttelia 17622. Voimassaolevassa ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta AR. Suunnittelualueella sijaitsee huonokuntoisia 2-kerroksisia rivitaloja, jotka on tarkoitus purkaa. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 3160 k-m2. Toteutettu kerrosalamäärä on 3512 kem2. Alueen länsi- ja pohjoispuolella on 4-8-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Näiden asuinkortteleiden toteutuneet tehokkuuden vaihtelevat e = 0,58 - 1,0 (kuva 3.). Alueen itäpuolella on asumista palveleva huoltorakennusten ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue. Kaava-alueen eteläpuolella on katualuetta ja tien toiselta puolelta alkaa pientaloalue.



Kuva 3.

Asemakaavamuutoksella korttelin 17578 tontin 7 alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi korttelialueelle osoitetaan yhteensä 11700 kerrosneliömetriä. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on e=0,86. Asemakaava koostuu

uudesta korttelista 17622, jossa on kolme tonttia 1, 2 ja 3. Kaava mahdollistaa noin 290 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 5-6-kerroksista asuinrakentamista. Korttelin autopaikat on osoitettu osin maantasoon korttelin pohjoispuolelle, osin pihakannen alle pysäköintilaitokseen korttelin eteläosaan. Korttelin länsi- ja eteläpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue.

Kerrosalat:
tontti 17622/1: 72 asuntoa: kerrosala yhteensä 4700 km2, tontin pinta-ala 3535 m2, e = noin 1,3
tontti 17622/2: 44 asuntoa: kerrosala yhteensä 2650 km2, tontin pinta-ala 2514 m2, e = noin 1,1
tontti 17622/3: 68 asuntoa: kerrosala yhteensä 4350 km2, tontin pinta-ala 5764 m2, e = noin 0,8

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:
Korttelin 17578 tontista 7 muodostetaan korttelin 17622 tontit 1, 2 ja 3 sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta. Kukintien varressa pieni kaistale korttelin 17578 tonttia 7 muutetaan katualueeksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin rakentaminen on tavoitteena aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakso sijaitsee Luoteis-Vantaalla ja kuuluu samannimiseen palvelualueeseen. Martinlaakson alue on osa vanhaa Martinkylän maarekisterikylää, josta myös nimi Martinlaakso on peräisin. Varsinaista Martinlaakson kaupunginosaa alettiin rakentaa 1960-luvun lopulla. Asuntoja alkoi tuolloin nousta alueelle ripeään tahtiin. Rakennettiin myös kouluja ja oppilaitoksia, uimahalli, nuorisotalo ja Martinlaakson rata. Nykyään Martinlaaksossa on hyvin kattavat palvelut. Alueelle ovat sijoittuneet nykyään mm. konserttitalo Martinus ja kauppaoppilaitos sekä lukuisia yrityksiä. Maankäytössä on vireillä koko Martinlaakson käsittävä kehityskuva, jonka tavoitteena on säilyttää ja kehittää kaupunginosaa viihtyisänä ja elinvoimaisena.



Kuva 4.

Suunnittelualueella sijaitsee rivitalokortteli, jossa on jonossa suoria 2-kerroksisia rivitalolamelleja. Talojen väleissä ja korttelin reunoilla on jonkin verran puustoa. Suunnittelualueen länsipuolitse kulkee merkittävä kevyen liikenteen yhteys, Lintukallionpolun jatke. Tonttien pihatiloihin saumattomasti liittyvä kevyen liikenteen raitti on asfaltoitu ja reunustettu molemminpuolisin reunatuin. Suunnittelualueen eteläosassa on alikulkuyhteys Martinlaaksontien ali (kuvat 6-7). Alikulun ympäristö on osin avointa nurmipintaa ja sen tontinpuoleinen jyrkkä luiskaosuus on luontaisesti syntynyttä puu-pensasryhmää, jossa on pääosin nuoria koivuja, salavia sekä haapaa. Luiska tulee säilymään ja sen kohdalta tulee kulkemaan jatkossakin merkittävä yhteys raitilta Martinlaaksontien alikulkuun sekä sen varressa olevalle kevyen liikenteen reitille ja bussipysäkeille.



Kuva 5. purettavat 2-kerroksiset asuinrakennukset





kuvat 6-7. suunnittelualueen eteläosa



kuva 8. Lintukallionpolun jatke

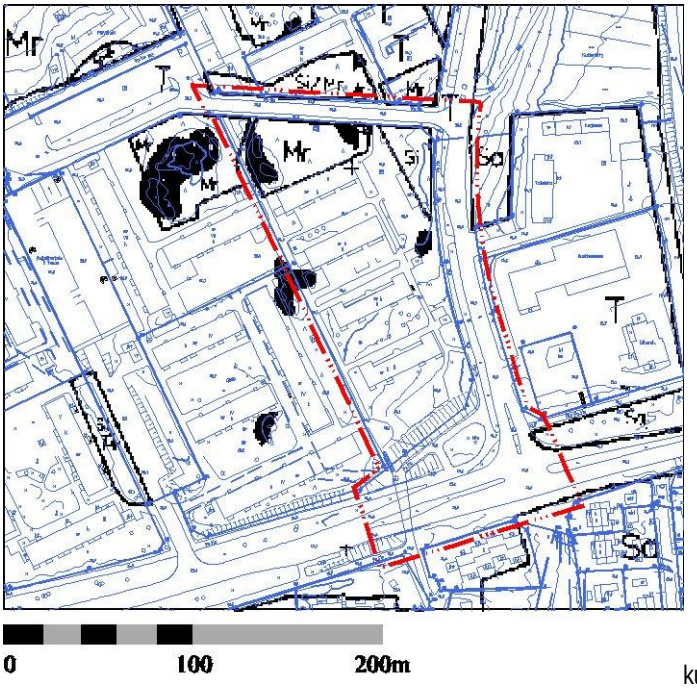
3.1.2 Luonnonympäristö

Kukinkujan korttelialue sijaitsee laajan Myyrmäki-Martinlaakson moreeniselänneryhmän kaakkoisreunassa. Korttelin itäpuolella Kukintien toisella puolella ja toisaalta korttelin eteläpuolella Martinkyläntien toisella puolella on alavaa laaksotilaa, joka kuuluu Mätäojan jokilaakson latva-alueisiin.

Suunnittelualue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen (ks. erillinen hulevesiselvitys). Alueella ei ole havaittavissa pintavesimuodostumia, eikä sitä ole luokiteltu arvokkaaksi pohjavesien kannalta. Erillisiä luontoselvityksiä ei alueesta ole tämän työn yhteydessä tehty. Aikaisemmin tehdyissä selvityksissä alueelta ei ole tavattu suojeltavia kohteita (Vantaan paikkatietopalvelun luontotiedot, Vantaan liito-oravat 2003).

Piha-alueen luoteiskulmassa on pieni avokallioalue, johon liittyy siirtolohkareita ja nuorten kuusien lisäksi neljä komeaa mäntyä. Luoteiskulmassa on myös jonkin verran säilynyttä metsänpohjakasvillisuutta, kuten varpuja ja sinivuokkoja. Muutoin pohjakasvillisuus tontilla on pääosin nurmea tai muuta heinäkasvillisuutta. Luoteiskulma on mäntyineen, kivineen ja kallioineen pihamiljöön kannalta arvokkain säilytettävä alue.

Maaperä
Maaperäolosuhteet suunnittelualueella vaihtelevat. Alueen maaperä on pääosiltaan moreenia. Korkeimmilla kohdilla raitin pohjoispään varressa on kalliopaljastumia. Alueen alavimmilla osilla itä- tai etelälaidalla esiintyy silttiä tai muita hienorakeisia maalajeja. Muutoin alue on merkattu kaivetuksi tai täytetyksi.



kuva 9.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva
Kaupunkikuva Martinlaaksossa on kerrostalovaltainen. Rakennuskanta koostuu suureksi osaksi betonielementtirakenteisista lamellitaloista. Purettavat rivitalot eivät kuulu modernin rakennuskannan inventointiin.

Suunnittelualue sijaitsee Martinlaakson metsälähiön reunassa. Alueen lähiympäristöön sijoittuu väljästi ja suorakulmaisesti pitkiä lamellikerrostaloja, joiden välisille alueille sijoittuu nurmipinnalle harvakseltaan metsäpuita, kuten rauduskoivuja, mäntyjä ja kuusia. Alueen korkeimmat ja jyrkimmät kallioiset alueet on säilytetty metsäisinä virkistysalueina. Alueen itäpuolen alavalla alueella on Kukintien varressa huoltoasema ja muuta vastavaa, autoliikennettä palvelevaa, toimintaa. Alueen etelä-puolella kulkee nelikaistainen Martinkyläntie, jonka toisella puolen on rivitalo- ja pientaloasutusta.

Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla muodostaen Martinlaakson asuinalueen reunan saavuttaessa Hämeenlinnanväylän suunnasta. Martinlaaksontieltä kääntyvä Kukintie muodostaa miellyttävän vehreän koivujen reunustaman sisääntulon asuinalueelle.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella Martinlaaksontiehen sekä idässä Kukintiehen. Kaavatyön yhteydessä tehdään liikenteen toimivuustarkastelu. Martinlaakson asema on noin 600m päässä suunnittelualueelta. Asemalla pysähtyvät kaikki Martinlaakson radan paikallisjunat arkisin noin 10 minuutin välein ja viikonloppuisin 10-15 minuutin välein. Myös suurin osa alueen ohi kulkevista busseista pysähtyy Martinlaakson aseman bussi-terminaalissa. Martinlaaksontien kautta kulkee lukuisia paikallisliikenteen ja seutuliikenteen busseja. Martinlaakson liikenneverkko on järjestetty pääosin ulkosyöttöisesti niin, että katuverkon sisäpuoli on rauhoitettu autoliikenteeltä. Katuverkko on jäsennelty pääkatuihin, kokoojakatuihin ja tonttikatuihin. Martinlaakson reunustamat pääkadut ovat Martinlaaksontie, Raappavuorentie, Kivivuorentie ja Martinkyläntie.

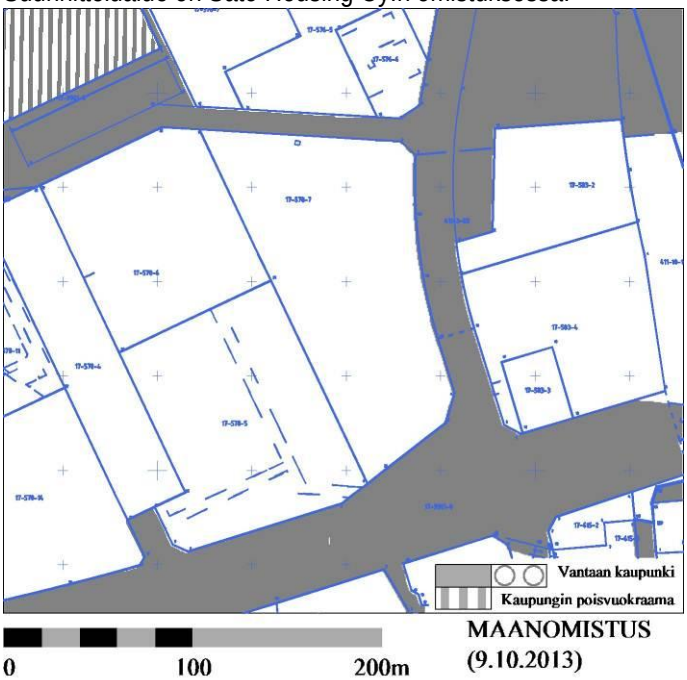
Tekninen huolto

Suunnittelualue sijoittuu Mätäojan valuma-alueeseen, jonka pinta-ala on 24,4 km2. Maastomuotojen kannalta suunnittelualue sijoittuu kaakkoon ja etelään laskevaan rinteeseen. Nykytilassa alueella syntyvät hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkkoon. Maaperän laatu ja pohjavesiolosuhteet vaikuttavat oleellisesti hulevesien imeytymiseen. Vedenjohtavuudeltaan hyvät hiekka- ja soramaaperäolosuhteet tarjoavat mahdollisuuden hulevesien imeytymiselle.

Kaava-alueen ympärillä on rakennettu vesihuoltoverkosto Kukintiellä, Kukinkujalla ja Martinlaaksontiellä. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot ovat alimmillaan +86.00 ja ylimmillään +96.00 mvp (merenpinnasta). Alueella on nykytilanteessa asuinrakennuksia, joiden kuivatusvedet on johdettu hulevesiviemäreissä yleisiin kadun alla kulkeviin hulevesiviemäreihin.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Sato Housing Oy:n omistuksessa.



kuva 10.

3.1.5 Palvelut

Alue kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Martinlaakson uudella ostarilla 600 metrin päässä. Lähin virkistysalue on 400 metrin päässä sijaitseva Jokiuomanpuisto.

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Hämeenlinnanväylältä, Martinlaaksontieltä ja Kukintieltä ulottuu tieliikennemelua jonkin verran suunnittelualueelle. Tämä huomioidaan tontin rakennusten suuntauksessa ja oleskelupihan suunnittelussa. Alue on lentomeluvyöhykettä 2, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 55 - 60 dB.

Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista.

Pienhiukkaset
HSY:n raportin (2014) *'Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa'* –ohjeen mukaan laskettuna etäisyys asuntorakentamiseen Hämeenlinnanväylältä (ennuste 90 000 ajon./vrk) tulisi olla vähintään 63 metriä. Suositeltava etäisyys on kuitenkin 150 metriä. Tuleva asuinrakentaminen on sijoitettu vähimmillään 175 metrin päähän Hämeenlinnanväylästä.

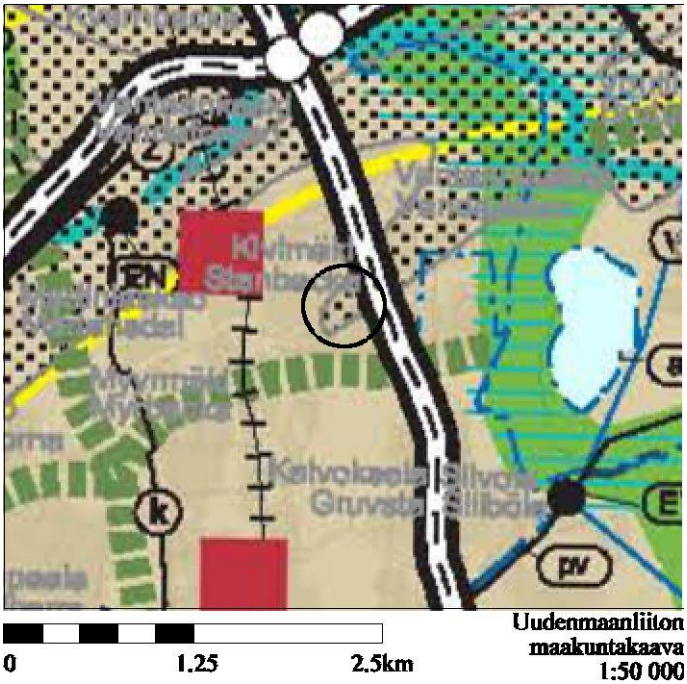
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö
Taloyhtiöissä on Martinlaakson rakentamisen alkuajoista saakka ollut erityistä talkoohenkeä. Asukkaiden hyvää yhteishenkeä kuvaa myös monina vuosina vietetyt Martinlaakson rakentamisen vuosijuhlat sekä erilaiset pihajuhlat. 2000-luvulta lähtien on järjestetty jo perinteeksi muodostuneita Martinmarkkinoita. Tällöin Martinkeskuksen kauppiaat ja paikalliset yhdistykset esittäytyvät ja muutakin ohjelmaa on tarjolla. Martinlaaksossa toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Martinlaakson asukasyhdistys. Se on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaavoitusasioissa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne

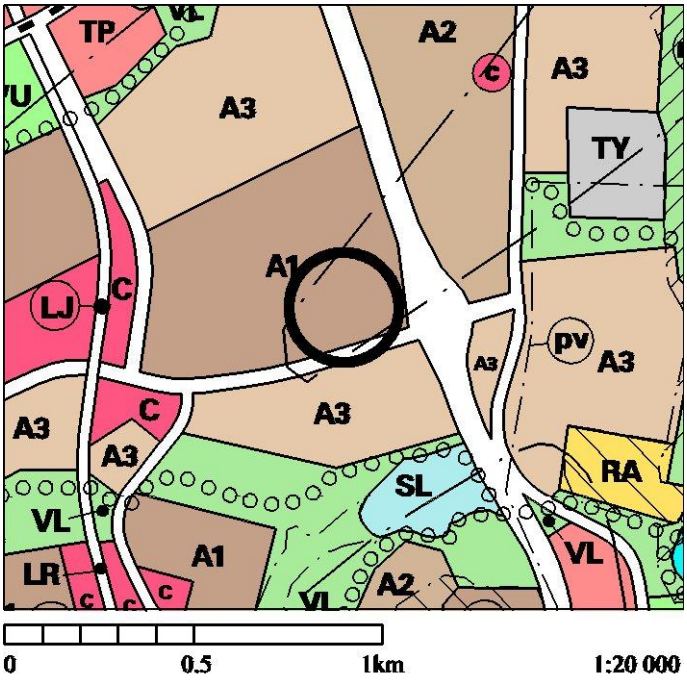
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat muun muassa edellytykset asuntotuotannolle, hyvälle elinympäristölle ja edistää raideliikenteeseen tukeutuvaa eheytyvää yhdyskuntarakennetta (Valtioneuvosto 13.11.2008 / 1.3.2009) Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava
Maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta. Valmisteilla olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa Martinlaakso ei ole enää keskusta vaan tiivistettävää aluetta.



kuva 11.

Yleiskaava
Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on tehokkaan asumisen aluetta (A1) sekä lentomeluvyöhykettä 2 (Lden 55-60 dB). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.



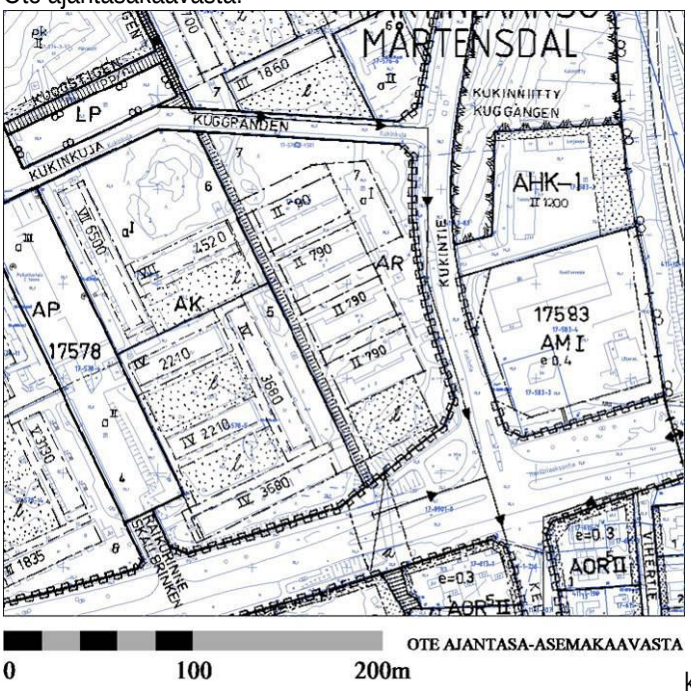
kuva 12.

Voimassaoleva asemakaava

Suunnittelualue on *asemakaavassa* rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta AR. Alueen länsi- ja pohjoispuolella on asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Näiden asuinkortteleiden toteutuneet tehokkuuden vaihtelevat e = 0,58 - 1,0. Alueen itäpuolella on asumista palveleva huoltorakennusten ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue. Kaava-alueen eteläpuolella on katualuetta ja tien toiselta puolelta alkaa pientaloalue.

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on voimassa seuraavat asemakaavat:
- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000248 Sm 30.9.1983
- Martinlaakso 170300 Sm 28.4.1975x

Ote ajantasakaavasta:



kuva 13.

Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri
Kaavamuutosalue on merkitty Vantaan kiinteistörekisteriin yleisenä alueena sekä kiinteistönä.

Pohjakartta
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot
Kaavamuutosalueelle ei ole rakennuskieltoja.

Asunto-ohjelma 2009-2017
Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 painopisteenä on edistää toimintaa, jolla parannetaan ihmisten mahdollisuuksia löytää tarpeitaan ja maksukykyään vastaava asunto. Kaavoituksella ja maapolitiikalla varmistetaan, että uudet asuinalueet ja täydennysrakentamiskohteet liittyvät luontevasti nykyiseen kaupunkirakenteeseen, muodostavat elinympäristöltään laadukkaita kokonaisuuksia ja tarjoavat monipuolisesti erilaisia asumisvaihtoehtoja, talotyyppejä ja asunnon hallintamuotoja. Asunto-ohjelmassa nousevat esiin myös yhdenvertaisuuden näkökulmat ja kuntalaisten osallisuus. Asemakaavamuutos monipuolistaa Martinlaakson keskusta-alueen asumisvaihtoehtoja.

Esisuunnitelmat
Kaavan viitesuunnitelmat on tehty Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
Lähialueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:
- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000248 Sm 30.9.1983
- Martinlaakso 170300 Sm 28.4.1975x

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 26.2.2014.
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 11.5.2014/ Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf
- Meluselvitys 23.6.2014/ WSP Oy
- Hulevesien hallintasuunnitelma 28.2.2014/ WSP Oy
- Maisema- ja liikenneselvitys 28.2.2014/ WSP Oy

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Sato Housing Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 2.7.2013.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2013 syksyllä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2013 ja kevään 2014 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 26.2.2014 ja mielipiteet pyydettiin 7.4.2014 mennessä (MRL 62 §).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa ovat:

● Kaavamuutoksen hakijat, kunnan jäsenet, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)

● Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset: mm. Martinlaakson asukasyhdistys ry

● Kaupungin asiantuntijaviranomaiset, Valtion viranomaiset

● Muut viranomaiset ja yhteisöt: *Elisa Oyj, Vantaan Energia, Sonera ym.*

● Ne jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireilletulo

Asian valmistelu otettiin kaavamuutoshakemusten perusteella kaupunkisuunnittelun syksyn 2013 suunnitteluohjelmaan. Kaavoitus tuli vireille 26.2.2014 ja mielipiteet pyydettiin 7.4.2014 mennessä (MRL 62 §).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 26.2.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa "Kaupunki kaavailee" -palstalla 15.3.2014. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa sekä internetissä (www.vantaa.fi/ksy). Mielipiteet pyydettiin 7.4.2014 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 10 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä:

- 1. Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL

  HSL näkee hyvänä alueen rakentamisen tiivistämisen, koska se sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. HSL pitää tärkeänä, että aluetta kaavoitettaessa turvataan sujuvat ja esteettömät yhteydet lähellä oleville pysäkeille sekä Martinlaakson asemalle.

  ➔ *ok.*

- 2. Leo Mäntynen ja Ulla Kesänen

  Keskellä olevan pistetalon paikalla tulisi olla matala huoltorakennus. Raikurinne 1 ja kaavaillun pistetalon väliin jää kapea kuilu, joka vahvistaa lentomelua ja kaikuefektiä. Olosuhteet muuttuvat hämärämmiksi. Tuleva rakentaminen vaikuttaa asunnon arvoon. Samanlaiset asunnot näköalalla ja ilman näköalaa ovat erihintaiset. Asumme J-portaan 1. asuinkerroksessa. Muutokset koskisivat meitä kohtuuttomasti.

  ➔ *Pistetalon sijaintia on muutettu alkuperäisestä suunnitelmasta hieman kauemmaksi Raikurinne 1 asuinrakennuksesta. Rakennusmassaa on myös porrastettu siten, länsipuolen pääty on kapeampi kuin runko yleensä. Lisäksi parvekelinjat suunnataan päädyn osalta etelään.*

  ➔ *Raikurinne 1 eteen tuleva asuinrakennus on sen itäpuolella, eikä tule varjostamaan rakennusta kuin pieneltä osin aikaisin aamulla. Uudisrakennus sijoittuu kyseiseen*

rakennukseen nähden kohtisuoraan päädyn osalta. Kaikki muu tontin rakennusmassa sijoittuu kauemmaksi tontin laidoille. Tämän ratkaisun ei katsota aiheuttavan kohtuutonta haittaa naapuritalolle.

- 3. Anja Pakarinen

Ehdotetaan seuraavia muutosvaihtoehtoja keskellä olevalle pistetalolle:

- tulisi poistaa kaavasta ja samalla korottaa pohjoisessa olevia taloja.
- muutetaan matalammaksi rakennukseksi yhteiskäyttöön
- siirretään talon paikkaa lähemmäksi talomuuria
- mikäli talo jää osoitetulle paikalle, muutetaan huonejärjestelyjä siten, etteivät parvekkeet osoite länteen, koska siinä on Raikurinne 1:n ikkunamuuri vastassa.
- Keskitalon kohdalla on iso puu, jonka toivomme säilytettävän.
- Pyydämme jättämään kävelytien puolelle sen verran viheraluetta talojen päätyjen kohdalle, jotta päädyt voitaisiin ”verhoilla” istutuksilla
- Taloihin olisi hyvä suunnitella asuntoja vanhuksille, invalideille ja huonosti liikkuville.

➔ *katso myös vastaus mielipiteeseen 2*

➔ *Seuraavalla kaavamääräyksellä pyritään edistämään tontin nykyisen puuston säilymistä: ”Pihoille tulee luoda luonnonmukainen ilme säilyttämällä tontin puustoa ja istuttamalla uutta puustoa.”*

- 4. As Oy Raikurinne 1

Raikurinne 1 sijaitsee suunnittelualueen länsiupuolella. Kukinpolun varteen asemoidun 5-kerroksisen keskitalon pääty on vastapäätä taloyhtiömme 4-kerroksisen talon ikkunajulkisivua. 5-kerroksisen talon päädyssä on myös parvekerivi. Päädyn edustaa tulisi maisemoida. Esitämme, että keskitaloa siirretään pohjoiseen. Talon korkeutta tulisi vähentää hieman ja lisätä pohjoisessa Kukinkujan puoleisissa taloissa.

➔ *katso vastaus mielipiteeseen 2 ja 3*

- 5. Vantaan kaupunginmuseo

Purettavaksi esitetyt rakennukset ovat ajalleen tyypillisiä tasakattoisia vaaleaksi maalattuja betonielementtitaloja. Tyypillisyydestään huolimatta niiden rakennusperintöarvoja voidaan pitää vähäisinä. Myös Martinlaakson 1970-luvun taitteen rakennuskannan yhteneväisyys on heikentynyt alueelle tehtyjen julkisivukorjausten yhteydessä. Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

➔ *ok.*

- 6. Tarja ja Raimo Ryynänen

Olemme asuneet jo lähes 8 vuotta viereisessä Raikurinne 1 talossa nro 2, jonka keittiön ja makuuhuoneen ikkunat ovat suoraan tuohon kortteliin ja katsommekin että noiden korkeiden talojen rakentaminen nykyisten rivitalojen paikalle, tulee häiritsemään erittäin paljon meidän asumismukavuuttamme ja alentaa näin ollen myöskin asuntojemme arvoa kun kaikki vapaat näkymät poistuvat. Samoin Sato-yhtiöiden vuokralaiset ovat olleet jo useamman vuoden ajan erittäin "epäsosiaalista" porukkaa, jotka myöskin alentavat yhtiömme arvoa.

➔ *katso vastaus mielipiteeseen 2*

- 7. Anneli Koskinen

Asun Raikurinne 1:ssä ja toivoisin Kukinkujalle rakennettavien uusien talojen olevan korkeintaan neljäkerroksisia, sekä erillisen rakennuksen jäävän piharakennukseksi niin kuin yhdessä luonnoksessa taisi ollakin. Olemme tähän asti saaneet ihailla auringonnousua puiden takaa. Tämä mahdollisuus meiltä taitaa menne, mutta pyydän kuitenkin että näkymät jätettäisiin avariksi ja pihan keskelle ei rakennettaisi asuinkerrostaloa vaan piharakennus.

➔ *katso vastaus mielipiteeseen 2*

- 8. Juhani Peltonen

Koskien korttelin 17578, tontin nro 7:n pohjoispään rakennuskorkeutta. Kyseisen suunnitelman naapurina, As. Oy Kukinkuja 3, haluaisin julkituoda mielipiteeni nyt suunnitteilla olevan asuinrakennus kompleksin varsin massiiviseen korkeuden muutokseen verrattuna jo olemassa olevan, vastapäätä sijoittuvan rakennuksen korkeuteen. Ehdottaisinkin, että kyseisen tontin pohjoispäähän sijoitettava/sijoitettavat asuinrakennukset jätettäisiin korkeintaan neljän (4) asuinkerroksen korkuiseksi ja mahdollisesti vastaavasti tontin eteläpään rakennuskorkeutta korotettaisiin vastaavasti.

Tällä muutoksella "tasoitettaisiin" nyt suunnitellun rakennuskannan ja vanhemman rakennuskannan välistä korkeuseroa Kukinkujan vastakkaisilla puolilla, eikä se näinollen muodostuisi turhan "näkymiä sulkevaksi" varsinkin kun suunnitelman tontti on etelään päin viettävä.

➔ *Pohjoisimmat uudet asuinrakennukset ovat riittävän kaukana Kukinkujan 3:n asuinrakennuksista. Suunnitelmissa on tarkoituksella jätetty väliin paikoitusalue, jottei uudisrakentaminen varjostaisi pohjoispuolisia rakennuksia. Suunnitelman ei katsota aiheuttavan kohtuutonta haittaa kyseisen talon asukkaille.*

- 9. Vantaan Energia, Mikko Tella

  Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo M 2581 sekä keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteiden 1. ja 2. mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden 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 huomautettavaa.

  ➔ *ok.*

- 10. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

  Kaavamuutoksessa muodostuvien uusien asuinkerrostalojen kytkentä vesihuoltoon sekä mahdollisesti rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa. Aluetta palvelevat lähimmät verkostoyhteydet ovat Kukinkujalla (vesijohto 200 v 1972, jätevesiviemäri 300 b 1972, hulevesiviemäri 500 b 1972) ja Kukintiellä (vesijohto 200 v 1972, jätevesiviemäri 300 b 1972, hulevesiviemäri 300 b 1972). Lisäksi asemakaavamuutosalueella on purettavia rivitaloja palvelevia yksityisiä tonttijohtoja.

  ➔ *ok.*

Asukastilaisuus

27.3.2014 pidettiin asukastilaisuus, jossa keskusteltiin Kukintien asemakaavamuutoksesta. Vantaan kaupungin edustajina paikalla olivat asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, suunnitteluinsinööri Elina Komulainen ja liikenneinsinööri Ilari Heiska. Lisäksi paikalla oli kiinteistökehityspäällikkö Maarit Tuomainen ja aluepäällikkö Mikko Nevalaisen SATO Housing Oy:stä, arkkitehti Juha Kronlöf, projektipäällikkö Arto Kaituri WSP Oy:stä, sekä yleisöä 14 henkilöä.

Keskustelussa tuli esiin erityisesti pistetalon sijainti olemassa olevan asuinrakennuksen edessä. Sen koettiin peittävän näkymät ja varjostavan viereisen talon asuinhuoneita. Todettiin, että pistetalon sijaintia voidaan hieman muuttaa kauemmaksi länsipuolisesta asuinrakennuksesta. Rakennusmassa voidaan porrastaa siten, että parvekelinjat suuntaavat päädyn osalta myös etelään. Tämä ratkaisu sai myös paikalla olleiden asukkaiden hyväksynnän. Muuten kehämäistä rakennusten sijoittelua pidettiin hyvänä ratkaisuna.

Myös lentomelusta oltiin huolissaan. Pelätään, että rakennusten suuntaus pahentaa lentomelua. Lentomelu ja tieliikennemelun vaikutukset huomioidaan asemakaavamääräyksin. Pysäköintipaikoista kerrottiin olevan jo nyt pulaa. Todettiin, että suunnitelmassa on esitetty enemmän autopaikkoja kuin uusi autopaikkanormi vaatii. Toivottiin, että osa asunnoista olisi senioriasuntoja. Sato:n edustajat lupasivat pohtia asiaa. Kyseltiin, tuleeko yhteistiloja kuten pyykkäys- ja kuivaushuoneita. Suunnitelmassa on esitetty yhteistiloja tarvittava määrä. Lisäksi rakennusryhmän kaakkoiskulman pohjakerrokseen voidaan sijoittaa paikkaan sopivaa liiketilaa kuten parturi-kampaamo tms. Sovittiin, että asemakaavamuutoksen nähtävilläoloaikaan pidetään toinen asukastilaisuus.

4.3.4.Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutosta käsiteltiin ELY:n kuukausikokouksessa 8.10.2013 (Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, ympäristöministeriön, Uudenmaan liiton ja Vantaan kaupungin edustajien kuukausikokous). Paikka on lentomeluvyöhykettä, jolle saa rakentaa täydentävää asuntorakentamista. Kokouksessa todettiin, että alueesta tullee tehdä tiemeluselvitys ja tarkastelu naapurialueen maankäytön tehokkuudesta. ELY-keskuksen lausuntoa ei tarvita, kun edetään näillä periaatteilla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Suunnittelualue sijoittuu Martinlaakson kaupunkikuvallisesti tärkeään kulmapisteeseen. Kaavamuutosalueen rakentaminen kuuluu osana Martinlaakson kehityskuvassa (1. kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014, nähtävillä keväällä 2014) esitettyyn kokonaissuunnitelmaan. Kehityskuvassa on tutkittu muun muassa keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita, maisemaa, liikenneasioita ja ekologisuutta. Kehityskuva ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille. Kehityskuvassa suunnittelualue on todettu tärkeäksi kaupunkikuvalliseksi kiinnekohdaksi. Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen.



Kuva 14. Ote Martinlaakson kehityskuvasta



Kuva 15. Ote Martinlaakson kehityskuvasta: kaupunkikuvallista analyysiä

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnitelmalla pyritään täydentämään Martinlaakson kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja valmiin infrastruktuurin äärelle. Ympäristön häiriötekijöistä tehdään tarvittavat selvitykset. Korttelisuunnitelmalla mahdollistetaan myös pienilmastollisesti suotuisa piha-alue.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, hyödyntää olevaa katuverkkoa, joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa, eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Vertailu eri kaavatasoihin

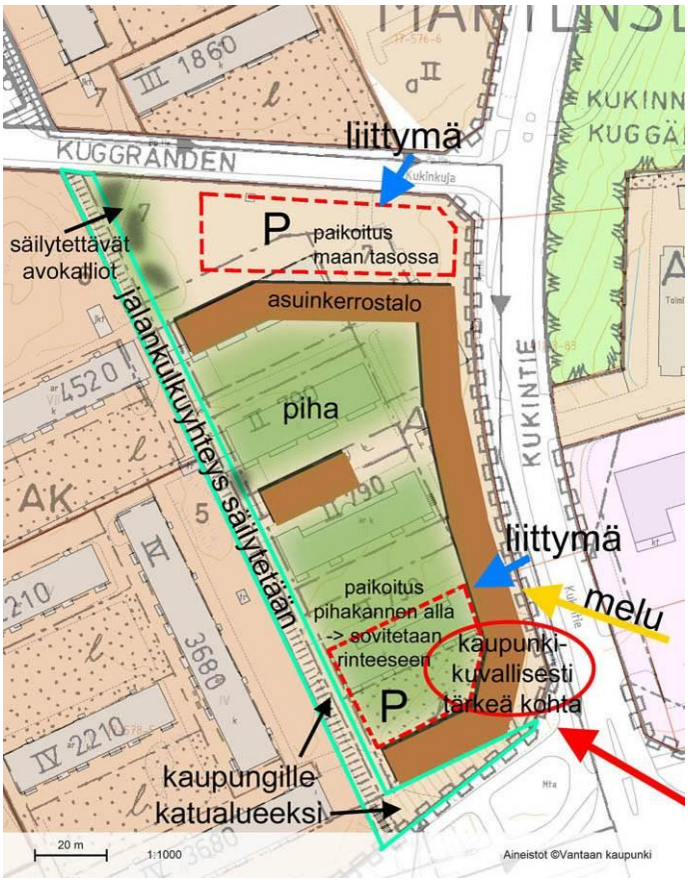
Asemakaava on maakuntakaavan ja voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelukonsepti

Alla olevassa kuvassa on esitetty kaava-alueen suunnittelukonsepti. Rakentaminen rajataan tontin muotoisesti siten. että keskelle muodostuu viihtyisä ja melulta suojattu yhteispiha hyvään ilmansuuntaan. Rakennusmassan kaakkoiskulmaa korostetaan kaupunkikuvallisesti merkittävänä. Autopaikat sijoitetaan sekä maan tasoon että pihakannen alle.



kuva 16.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan suunnittelutyö
Kaavatyön aloituskokous pidettiin 6.9.2013. Paikalla oli Vantaan kaupungin asiantuntijoiden lisäksi Maarit Tuomainen Sato:sta sekä arkkitehtikonsultti Juha Kronlöf. Palaverissa käytiin läpi hankkeen lähtökohtia ja tavoitteita. Asemakaavan lähtökohtana on alueen kehittäminen huomioiden tekeillä Martinlaakson kehityskuva.

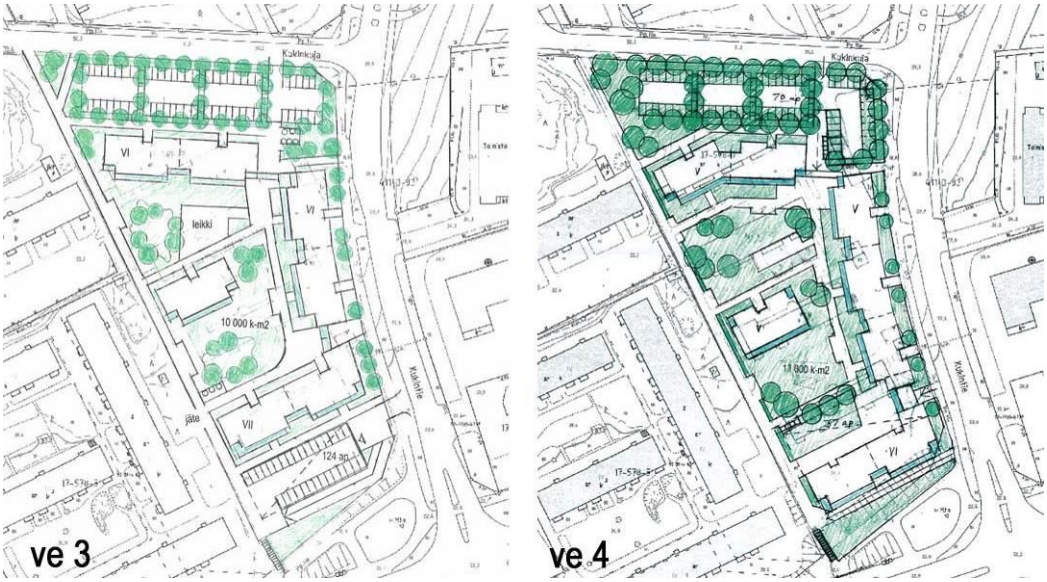
Arkkitehtikonsultti esitti kaava-alueelle 4 erilaista luonnosvaihtoehtoa perustuen kaupungin tavoitteisiin. Alla on esitetty kommentit vaihtoehdoista.



kuva 17. vaihtoehdot 1 ja 2. Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf

1-vaihtoehto:
- Parkkikentät rajaavat katutilaa, mitä pidettiin huonona ratkaisuna. Autopaikat on sijoitettu vain maantasoon. Rakennukset tulisi olla lähempänä Kukintietä ja risteystä, jotta ne muodostaisivat kaupunkivallisen kulman alueelle saavuttaessa.

2-vaihtoehto:
- Parkkikentät rajaavat katutilaa, mitä pidettiin huonona ratkaisuna. Autopaikat on sijoitettu vain maantasoon. Rakennukset tulisi olla lähempänä Kukintietä ja risteystä, jotta ne muodostaisivat kaupunkivallisen kulman alueelle saavuttaessa.



kuva 18. vaihtoehdot 3 ja 4. Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf

3-vaihtoehto:
- Kukintien katutila rajautuu hyvin rakennuksen julkisivuihin. Parkkilaitos sijoittuu kuitenkin kaupunkikuvallisesti tärkeimmälle paikalle.

4-vaihtoehto:
- Rakennukset rajaavat katutilaa hyvin ja muodostavat eheän kokonaisuuden. Pohjoisosan pysäköintikenttää on maisemoitu. Kulmaa tulisi jatkosuunnittelussa rajata esimerkiksi autokatoksella. Autopaikat on sijoitettu sekä maantasoon että pihakannen alle.

Arkkitehtikonsultti tarkensi suunnitelmia saatujen kommenttien perusteella. Suunnittelua jatkettiin vaihtoehdon 4 mukaan.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnitelmien tarkentuminen
Kevään 2014 aikana käytiin eri palavereissa läpi sekä yksittäisiä kaavamääräyksiä että liikenne- ja meluasioita.

Rakentaminen on tuotu kehämäisesti Martinlaaksontien ja Kukintien varteen. Kokonaisuus tukeutuu siten hyvin myös koko Martinlaakson rakenteeseen. Eteläisen asuinrakennuksen ylimpiin kerroksiin tutkittiin 2-kerroksisia asuntoja. Loft-asunnot toisivat haluttua monipuolisuutta asuntotyyppeihin. Havainnekuvissa on esitetty Kukintien suuntaisesti tummista ja vaaleista tiilipinnoista jaksotettu osuus, jota on kevennetty ikkunanauhoin ja katuvihreän keinoin. Tontin pohjoisosassa sijaitseva puistomuuntamo säilytetään nykyisellä paikallaan. Tämä huomioidaan kaavamerkinnöin.

Rakennuksen kaakkoiskulman on tutkittu liiketilojen sijoittamista. Pohjakerrokseen voidaan sijoittaa asukkaiden yhteistiloja kuten kerhotilaa tai paikkaan sopivaa liiketilaa kuten parturi-kampaamo tms. Tämä huomioidaan myös kaavamerkinnöin. Maantason julkisivunpintaa myös Kukintien varrella tulisi käsitellä samankaltaisesti suurin ikkunapinnoin.

Tontin eteläosan pieni kolmion muotoinen alue otettiin länsiosan kävelyraitin ohella kaupungille katualueeksi, jotta raitin päästä saada luiska bussipysäkille. Kolmioalue on suunniteltu osana kokonaisuutta.

Liikenne
Suunnittelualueesta on tehty liikennelaskennat, melu- ja maisemaselvitykset sekä hulevesien hallintasuunnitelma WSP:n toimesta.

Martinlaaksontien ja Kukintien liittymästä tehtiin liikennelaskenta syksyllä 2013. Laskennat vastasivat hyvin Vantaan kaupungin vuoden 2012 liikennelaskentakarttaan Martinlaaksontielle merkittyä KAVL-lukua 12 522. Kukintien liikenne-määrän Martinlaaksontien liittymässä voidaan arvioida olevan noin 3 700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus oli varsin pieni vaihdellen välillä 0 - 4 %. Uudistettavalle tontille Kukintien varrelle sijoittuu suunnitelmassa 74 autopaikkaa maantasoon ja 37 pysäköintihalliin, yhteensä 111 autopaikkaa. Etäisyys autohallin sisäänajosta Martinlaaksontien liittymään on runsaat 40 metriä.

Ennustetilanteena on tarkasteltu vuotta 2030. Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennusteet -julkaisun mukaan liikenne kasvaa vuodesta 2005 vuoteen 2030 noin 40 %. Kun otetaan huomioon vuoden 2005 jälkeen toteutunut liikennemäärien kasvu, voidaan nykyisten liikennemäärien olettaa kasvavan noin 30 %.

Kriittisin ajankohta liikenteen toimivuuden kannalta on iltahuipputunti, koska silloin liikennemäärät katuverkolla ovat suurimmillaan. Martinlaaksontien ja Kukintien liittymän toimivuutta ennusteajankohdan iltahuipputuntina on tarkasteltu CAPCAL-ohjelmalla. Sen mukaan liittymän toimivuus on tyydyttävä (palvelutaso D). Jononpituus Kukintieltä Martinlaaksontielle on 95 %:n

todennäköisyydellä alle 30 metriä. Tämä tarkoittaa, että tontilla olevaan pysäköintihalliin ja sieltä pois pystyy ajamaan sujuvasti myös ennustetilanteessa.

Liikennesuunnitelmissa Kukintien bussipysäkki ja jatkakäytävä ajanmukaistetaan, mikä tarkoittaa tontinrajan siirtoa noin metrin kadusta poispäin pysäkin kohdalla ja jalkakäytävän levennystä 3m 3,5 metriin. Tällöin olemassa olevat puut voidaan pääosin säilyttää. Uusien rakennuksien ja kadun väliin esitetään istutusaluetta, jossa on pikkupuita sisäänkäyntien vieressä. Tasoerot hoidetaan matalilla kiviaineisilla muureilla. Korttelin pohjoispuolelle sijoittuva pysäköintialue rajataan Kukinkujasta sekä uusista rakennuksista puurivein. Kukintien varteen sijoitetaan autokatos. Lisäksi paikoitusaluetta jäsentävät köynnösmuurit.

Uusi autopaikkanormi hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2013. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti. Mitoitusohje ei estä tarvittaessa rakentamasta enemmän pysäköintipaikkoja. Suunnitelmissa on esitetty 111 autopaikkaa. Tontilta on varattava riittävästi tilaa myös polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten. Asuinkerrostalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1 paikka/ 30 kerrosneliömetriä. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Meluasiat
Meluselvityksessä on tutkittu laskennallisesti tieliikenteen aiheuttamia melutasoja asemakaava-alueella. Tarkastelussa on otettu huomioon Hämeenlinnan väylän (valtatie 3), Martinlaaksontien ja Kukintien liikenne. Laskennat on tehty nykyisillä (vuosi 2013) ja vuodelle 2030 arvioiduilla liikennemäärillä. Suunnitellun asemakaava-alueen piha- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostaman suojan puoleiselle sisäpihalle, jossa valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annetut melun ohjearvotasot eivät ylity päivä- eikä yöaikana (koskee nyky- ja ennustetilannetta).

Ennustetilanteessa katujen puoleisilla julkisivuilla tieliikenteen aiheuttamat korkeimmat keskiäänitasot ovat päiväaikana noin 65–68 dB ja yöaikana noin 59–61 dB. Melutasot ovat korkeimmillaan katujen puoleisten julkisivujen ylimpien kerrosten tasalla, jossa melutasot ovat noin 1-6 dB korkeampia kuin alimpien kerrosten tasalla. Tämä johtuu suurimmalta osin Hämeenlinnanväylän meluvaikutuksesta. Meluselvityksissä parvekkeet lasketaan piha- ja oleskelualueiksi, joten niille sovelletaan piha-alueiden ohjearvotasoja (uusilla alueilla yömelun ohjearvotaso on LAeq22-07 = 45 dB).

Suunnittelualueella olevien rakennusten julkisivuille ja parvekkeille kohdistuu paikoin yli 55 dB keskiäänitasoja päiväaikana ja yli 45 dB keskiäänitasoja yöaikana. Näille parvekkeille tulee asentaa parvekelasitus. Tavanomaisilla, avattavilla parvekelasituksilla voidaan parhaimmillaan saavuttaa noin 11–12 dB äänitasoero, joten sellaiset voidaan asentaa parvekkeille, joille kohdistuva äänitaso on päiväaikana noin 67 dB ja yöaikana 57 dB. Mikäli julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso on tätä korkeampi, parvekkeiden sijoittamista kyseiselle julkisivulle ei suositella tai parvekelasitusten ääneneristävyyden arvo tulee olla edellä mainittua parempi.

Ääneneristysarvo (äänitasoero) lentomelua vastaan on alueella matalampi kuin tiemelua vastaan (Lähde: Rakentamisohje). Täten ääneneristysarvo tieliikennemelua vastaan (ΔL = 38 dB) on mitoittava alueen rakennusten julkisivurakenteita suunniteltaessa. Rakennusten julkisivurakenteita suunniteltaessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin rakentamisohjeessa esitetyt vaatimukset rakennusten ulkovaipan ääneneristävyydelle.

Vesihuollon yleissuunnitelma ja hulevesiselvitys
Hulevesien hallintatoimenpiteiden tavoitteena on kaupungin hulevesiohjelman mukainen syntypaikoilla tapahtuva hulevesien hallinta (ks. erillinen hulevesiselvitys). Lievästi likaantuneiden piha-alueiden hulevedet sekä kattovedet voidaan yleensä johtaa esim. korttelikohtaisiin suodatusrakenteisiin tai hulevesiaiheisiin.

Liitteessä 8 on esitetty hulevesiaiheiden alustava sijainti tonteilla. Kohteiden suunnitteluun on jatkossa kiinnitettävä erityistä huomiota. Tarkoituksena on, että hulevesiaiheet liittyvät luontevasti piha-alueisiin sekä kasvillisuutensa että materiaaliensa osalta. Ne ovat lähtökohtaisesti matalia

niittypainanteita, jotka liittyvät luontevasti muuhun ympäröivään nurmipintaan. Hulevesiaiheet oikein suunniteltuna monipuolistavat piha-aluetta ja ovat helposti ja turvallisesti ylläpidettäviä.

Pihat
Pihan suunnittelun tavoitteena on, että uudesta asuinalueesta tulee istutettavan kasvillisuuden ja mahdollisuuksien mukaan säilytettävän puuston kanssa viihtyisä ja yleisilmeeltään vehreän luonnonmukainen ympäröivän alueen tapaan. Monimuotoisuutta pyritään luomaan monipuolisella kasvillisuudella sekä kulkureittien ihmisläheisellä mitoituksella sekä laadukkailla rakenteilla ja pinnoitteilla. Kansipiha pyritään häivyttämään osaksi muuta pihatilaa sekä korkomaailmaltaan, kasvillisuudeltaan ja pinnoitteeltaan. Lasten leikkiä ja asukkaiden oleskelua tuetaan välineiden ja kalusteiden lisäksi pihan luomalla tilaa myös vapaaseen oleskeluun. Maantasokerroksen asunnoilla on terassi, joka rajataan pensasistutuksin sekä rakennukseen liittyvin kaide- ja muurirakentein.

Tontin länsipuolinen kevyen liikenteen raitti on tärkeä jatke Lintukallionpolulle ja alikulun kautta tärkeä yhteys Martinlaaksontien eteläpuolelle. Myös pelastustienä toimivan raitin korot pyritään säilyttämään lähellä nykyistä. Raitti rajataan piha-alueesta kapein varastorakennuksin ja pergoloin. Nykyiset metalliportaat raitilta bussipysäkille ovat todella jyrkät. Siksi suunnitelmissa on esitetty uusi esteetön luiska eteläisen talon julkisivun edestä. Myös uudet portaat voidaan tehdä rinteeseen porrastaen.

Kukintien puolella talojen sisäänkäyntien yhteyteen voidaan sijoittaa joitakin polkupyöräpaikkoja. Muutoin korttelin jäte- ja pyöräpaikat osoitetaan asuintalojen pohjakerroksiin. Leikki ja asuntopihat rajataan muusta pihasta matalin pensasaluein tai matalin muurein. Pysäköintialue rajataan Kukintielle päin viherkattoisella autokatoksella. Maanalaisen pysäköinnin liittämiseen luontevasti piha-alueeseen kiinnitetään jatkosuunnittelussa erityistä huomiota.

Martinlaaksontien ja Kukinkujan risteyksen länsipuolelle jäävään kulmaan syntyy pieni aukiomainen tila, joka toimii tarvittaessa myös pelastusautojen nostoalueena. Aukiota jäsentävät istumiseen sopivat kivipaasit, jotka rajaavat tien ja kevyen liikenteen reitin väliin jääviä nurmi- ja istutusalueita. Korttelin kulkuväyliä jäsentävät sisäänkäyntien ohella tärkeimpien risteyskohtien pienet aukiot. Kulkuväylillä, jotka toimivat pelastusteinä, huomioidaan pelastuslaitoksen tikasauton vaatima tila.

Alueen uusi korkomaailma pyritään sovittamaan yhteen Kukintien jalkakäytävän korkoihin, Lintukallionpolun jatkeraitin korkoihin sekä raitin puoleisen piha-alueen korkoihin, jossa sijaitsee pääosa säilytettävästä puustosta.

Pihan yleissuunnitelmassa on varattu tila hulevesien viivytysrakenteille. Tukimuureja tarvitaan autokatoksen kohdalla tontin reunassa sekä kevyen liikenteen reitin yhteydessä Martinlaaksontien varressa. Tukimuurit toteutetaan laadukkaina.

Uusia puuistutuksia on esitetty korttelipihalle, paikoitusalueelle sekä Kukintien ja Martinlaaksontien varteen. Pihapuina suositaan lehtipuita, kuten vaahteroita, mm. niiden kauniin kevät ja syysvärityksen vuoksi. Katupuuna suositellaan käytettävän lehtipuuta, pääosin koivua, joka jatkaa alueen tyypillistä ilmettä. Alueen luoteiskulmauksen avokallioalueen ympäristön kalliota, puustoa ja siirtolohkareita säilytetään.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
Johanna Rajala	asemakaavasuunnittelija
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus:

Paula Jääskeläinen	kehitysinsinööri
Mika Vähämaa	kehitysinsinööri
Ilari Heiska	liikenneinsinööri
Pirjo Suni	liikenneinsinööri
Elina Komulainen	suunnitteluinsinööri (vesihuolto)

Rakennusvalvonta:

Matti Kärki	lupa-arkkitehti

Yrityspalvelut:

Tuula Hurme	asumisasioiden päällikkö
Tomi Henriksson	asumisen erityisasiantuntija
Elisa Ranta	erityisasumisen asiantuntija
Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

Ympäristökeskus

Krister Höglund	ympäristöinsinööri

Muut yhteistyökumppanit ja konsultit:

Maarit Tuomainen	kiinteistökehityspäällikkö/ Sato Housing Oy
Juha Kronlöf	arkkitehti/ Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf Oy
Arto Kaituri	projektipäällikkö/ WSP Oy
Anna Böhling	maisema-arkkitehti/ WSP Oy
Tuukka Lyly	akustiikan suunnittelija, WSP Oy

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.8.2014. Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavamuutosehdotuksen nähtäville 30 päiväksi MRA 27§:n mukaisesti 17.9. – 16.10.2014 ja oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Asukastilaisuus 2

14.10.2014 pidettiin toinen asukastilaisuus, jossa keskusteltiin Kukintien asemakaavamuutoksesta ja saatujen mielipiteiden huomioon ottamisesta kaavan laadintaan. Vantaan kaupungin edustajana paikalla oli kaavamuutoksen laatijan Johanna Rajalan sijaisena asemakaavasuunnittelija Jyrki Kauhanen. Lisäksi paikalla oli arkkitehti Juha Kronlöf sekä yleisöä 11 henkilöä. Tilaisuus pidettiin Martinlaaksossa kaavamuutosalueen maastossa.

Tilaisuudessa todettiin, että keskustelua herättäneen pistetalon sijaintia on muutettu kauemmaksi länsipuolisesta asuinrakennuksesta. Rakennusmassa on myös porrastettu ja rakennuksen päätyyn suunniteltujen parvekkeiden paikkaa muutettu. Kukinkujan toisella puolella olevan talon asukkaat pelkäsivät kaavamuutoksen laskevan heidän asuntonsa hintaa. Jyrki Kauhanen kertoi, kuinka kaavamuutosalueen pohjoisosaan tulevaan autojen pysäköintialueelle tullaan istuttamaan puita sekä autopaikkojen pintoina käytetään asfaltin sijaan nurmikiviä. Lisäksi rakennettavat talot sijaitsevat riittävän kaukana. Nämä asiat huomioon ottaen uuden rakentamisen ei pitäisi merkittävästi vaikuttaa naapuritalojen arvoon.

Lausunnot ja muistutukset

Nähtävilläoloaikana jätettiin 1 muistutus. Lausuntoja pyydettiin 1 kpl ja saatiin 1 kpl. Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan tehtiin pieniä piirustusteknisiä korjauksia ja kaavamääräyksiin kielellisiä korjauksia. Osa Kukinkujan, Kukintien ja Martinlaaksontien katualuetta päivitetään nykyisillä asemakaavamerkinnöillä. Lausunto ja muistutus eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaan. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen. Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtyjen teknisten tarkistusten vuoksi.

Annettu lausunto lyhyesti:

Vantaan Energia: Sähköverkko: Ei huomautettavaa. Suunnittelualueella oleva muuntamo M2581 on otettu kaavassa huomioon. Kaukolämpöverkko: 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.

➔ *Kaukolämpöputkien siirto huomioidaan tarvittavin sopimuksin.*
➔ *Ei aiheuta muutoksia kaavaan.*

Annettu muistutus lyhyesti:

Leo Mäntynen: Keskellä olevan pistetalon paikalla tulisi olla matala huoltorakennus. Raikurinne 1 ja kaavaillun pistetalon väliin jää kapea kuilu, joka vahvistaa lentomelua ja kaikuefektiä. Olosuhteet muuttuvat hämärämmiksi. Tuleva rakentaminen vaikuttaa asunnon arvoon. Samanlaiset asunnot näköalalla ja ilman näköalaa ovat erihintaiset. Asumme J-portaan 1. asuinkerroksessa. Muutokset koskisivat meitä kohtuuttomasti.

➔ *Pistetalon sijaintia on muutettu alkuperäisestä suunnitelmasta hieman kauemmaksi Raikurinne 1 asuinrakennuksesta. Rakennusmassaa on myös porrastettu siten, länsipuolen pääty on kapeampi kuin runko yleensä. Lisäksi parvekelinjat suunnataan päädyn osalta etelään.*
➔ *Raikurinne 1 eteen tuleva asuinrakennus on sen itäpuolella, eikä tule varjostamaan rakennusta kuin pieneltä osin aikaisin aamulla. Uudisrakennus sijoittuu kyseiseen rakennukseen nähden kohtisuoraan päädyn osalta. Kaikki muu tontin rakennusmassa sijoittuu kauemmaksi tontin laidoille. Tämän ratkaisun ei katsota aiheuttavan kohtuutonta haittaa naapuritalolle.*
➔ *Ei aiheuta muutoksia kaavaan.*

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Tontinkäyttöluonnos perustuu yhtenäiskorttelimalliin, jossa rakennusoikeus on 11700 kem². Rakennusmassan korkeus vaihtelee viidestä kuuteen kerrokseen. Kehämäisesti sijoitetut rakennusmassat rajaavat keskelleen viihtyisän ja melulta suojatuin yhteispihan.

Asemakaava

Asemakaavanmuutos koskee kumoutuvan asemakaavan korttelia 17578, uutta korttelia 17622 sekä katualuetta. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat korttelia 17622. Voimassaolevassa ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta AR. Suunnittelualueella sijaitsee huonokuntoisia 2-kerroksisia rivitaloja, jotka on tarkoitus purkaa. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 3160 k-m2. Toteutettu kerrosalamäärä on 3512 kem2. Alueen länsi- ja pohjoispuolella on 4-8-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Näiden asuinkortteleiden toteutuneet tehokkuuden vaihtelevat e = 0,58 - 1,0. Alueen itäpuolella on asumista palveleva huoltorakennusten ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue. Kaava-alueen eteläpuolella on katualuetta ja tien toiselta puolelta alkaa pientaloalue.

Asemakaavamuutoksella korttelin 17578 tontin 7 alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi korttelialueelle osoitetaan yhteensä 11700 kerrosneliömetriä, josta 100 k-m2 tulee käyttää liike-, toimisto-, palvelu-, työ- tai yhteistilaksi. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on e=0,86. Asemakaava koostuu uudesta korttelista 17622, jossa on kolme tonttia 1, 2 ja 3. Kaava mahdollistaa noin 290 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 5-6-kerroksista asuinrakentamista. Korttelin autopaikat on osoitettu osin maantasoon korttelin pohjoispuolelle, osin pihakannen alle pysäköintilaitokseen korttelin eteläosaan. Korttelin länsi- ja eteläpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue.

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:

Korttelin 17578 tontista 7 muodostetaan korttelin 17622 tontit 1, 2 ja 3 sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta. Kukintien varressa pieni kaistale korttelin 17578 tonttia 7 muutetaan katualueeksi.

5.1.1 Mitoitus

<u>Tonttikohtainen rakennusoikeusjakauma:</u>

Kerrosalat:

tontti 17622/1: 72 asuntoa: kerrosala yhteensä 4700 km2, tontin pinta-ala 3535 m2, e = noin 1,3
tontti 17622/2: 44 asuntoa: kerrosala yhteensä 2650 km2, tontin pinta-ala 2514 m2, e = noin 1,1
tontti 17622/3: 68 asuntoa: kerrosala yhteensä 4350 km2, tontin pinta-ala 5764 m2, e = noin 0,8

Asuntojen pinta-alat vaihtelevat, mutta ovat keskimäärin 53 m2.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava täydentää Martinlaakson kaupunkirakennetta ja noudattaa tekeillä olevan Martinlaakson kehityskuvan periaatteita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
Katujulkisivut ovat pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä. Värisävyjen tulee vuorotella porraslamelleittain tummasta valkoiseen. Valkoiset pinnat voivat olla rapattuja. Martinlaaksontien puoleisille katujulkisivuille luodaan yhtenäinen ilme parvekkeilla. Pihan puoleisissa julkisivuissa voidaan käyttää elementtipintoja, joiden saumat on häivytettävä. Korttelin julkisivut ja räystäslinjat toteutetaan yhtenäisesti. Autokatokset ja muut piharakennukset sovitetaan asuinrakennusten arkkitehtuuriin sekä väreihin.

Rakennuksen alimman kerroksen aukotuksen tulee pääosin erottua visuaalisesti muista asuinkerroksista. Martinlaaksontien ja Kukintien kulmassa rakennuksen 1. kerroksen toimisto- ja yhteistilat avataan suurin ikkunoin katutilaan. Tontilla 3 eteläpuoliselle rakennusalalle sijoittavan rakennuksen pohjaa porrastetaan siten, länsijulkisivu on kapeampi kuin rakennuksen runko. Rakennuksen parvekelinjat suunnataan etelään. Tontilla 1 Martinlaaksontien puoleisen julkisivun parvekelinja rakennetaan kiinni rakennusalan rajaan. Ullakkokerrokseen saa kaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa saunatiloja ja asuntojen 2. kerroksen tiloja, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB sekä Kukintien suuntaisilla katujulkisivuilla 38 dB. Martinlaaksontien ja Kukinpolun puoleisten katujulkisivujen parvekkeet tulee lasittaa.

Pihat ja ulko-oleskelutilat suunnitellaan vehreiksi ja viihtyisiksi, ja niiden viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Tonteille luodaan luonnonmukainen ilme säilyttämällä tontin puustoa ja istuttamalla uutta puustoa. Säilytettävän puuston alueilla maanpinnan korkeutta ei saa merkittävästi muuttaa. Hulevesiratkaisujen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota olemassa olevien puiden kasvumahdollisuuksiin. Maaston jyrkät korkeuserot on tarvittaessa muokattava luiskin ja matalin tukimuurein. Jyrkkä luiska saa maksimissaan olla 1:2,5-1:3, ja sen tulee olla runsaasti istutettu. Tukimuurien tulee olla kiviaineisia. Korttelin 17622 tontin 3 pysäköintialueen länsipäässä säilytetään kaavamääräyksin avokalliota ja aluetta kehitetään puistomaisena olevaa kasvillisuutta hyödyntämällä. Kansipiha jäsennellään erilaisin materiaalein ja sovitetaan muun piha-alueen korkomaailman luontevasti. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitellaan ja rakennetaan yhtenäisesti.

Alueella järjestään hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään Vantaan kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti. Hulevesien käsittely toteutetaan laadukkaasti, puistomaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana. Kaavakarttaan on merkitty ohjeelliset hulevesialueet.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet
Korttelin 17622 länsi- ja eteläpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue sekä ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Martinlaaksontien ja Kukintien risteyksessä tonttiin rajautuva katualueen osa toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennukset

Kaavan mahdollistamien uudisrakennusten yleisilme tulee olemaan moderni. Alue rajautuu omaksi kokonaisuudekseen, mutta ottaa huomioon myös ympäröivät rakennukset.



Kuva 21. Rakennusmassan rakeisuus: nykyinen (vas.) ja uusi (oik.)

Liikenne

Uusi rakentaminen ei liikenneselvitysten mukaan aiheuta suuria muutoksia katualueisiin. Tuleva liikennemäärän kasvu on otettu huomioon melumääräyksin.

Tekninen huolto

Kaavaa ympäröivillä katualueilla on valmis vesihuoltoverkosto, johon uudet tontit liitetään. Nykyiset yksityiset putket tonteilla poistuvat käytöstä uuden rakentamisen tieltä. Kaavan länsireunalla olevalle kevyen liikenteen reitille rakennetaan osalle matkaa hulevesiviemäri palvelemaan tonttien ja kevyen liikenteen väylän kuivatusta. Niiltä osin kuin hulevesiviemäriä ei rakenneta kevyen liikenteen reitin alle, kuivatetaan reitti kuten nykyisinkin eli imeyttämällä vedet raitin reuna-alueille. Hanke toteuttaa hulevesiviemärin omalla kustannuksellaan. Rakentamisen jälkeen putken omistus siirtyy vesihuoltolaitokselle edellyttäen, että putki on suunniteltu ja rakennettu vesihuoltolaitoksen ohjeiden mukaan ja heidän edustajansa valvonnassa. Hanke hyväksyttää hulevesiviemärin suunnitelmat HSY:llä ja laatii vesihuoltolaitoksen kanssa asiasta kirjallisen sopimuksen. Kaavasta ei aiheudu kaupungille tai vesihuoltolaitokselle vesihuollon rakentamiskustannuksia.

Muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu kaava-alueelle hulevesien hallintasuunnitelma. Tonteilla voi olla yhteisiä hulevesirakenteita, kunhan niistä aiheutuvista kustannuksista ja kunnossapidosta sovitaan tonttien kesken. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Martinlaakson aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Hulevesien määrä tulee lisääntymään jonkin verran alueen muuttuessa tiiviimmäksi. Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetyillä keinoilla hulevedet pystytään kuitenkin käsittelemään kaava-alueella, eivätkä ne aiheuta haittaa ympäristölle tai vastaanottaville vesistöille. Asemakaavan hulevesiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaavaa varten laadittuun hulevesien hallintasuunnitelmaan.

5.4.3 Vaikutukset väestöön

Kaava-alueelle on tulossa noin 290 asukasta, jos asumisväljyys on noin 40 k-m2/ asukas. Lähtökohtaisesti asuntotuotannosta noin 50% on omistusasumista ja 50% on vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

5.4.4 Yhteenveto

Asemakaavalla luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle. Kaavassa otetaan huomioon sekä rakennettu ympäristö että luonnonympäristö.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijät, kuten liikennemelu on tutkittu ja otettu huomioon kaavamääräyksin. Rakentaminen on sijoitettu riittävän kauaksi Hämeenlinnanväylältä pienhiukkastesten eliminoisiseksi HSY:n ohjeen mukaisesti (HSY, 2014 *'Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa')*

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen länsiosaan osoitettu katualue saa nimekseen Lintukallionpolku, koska se on olemassa olevan Lintukallionpolun jatkeena.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsulttien toimesta tehtyjä havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava astuu voimaan, kuitenkin aikaisintaan keväällä 2015.

Vantaalla 10.11.2014

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Johanna Rajala
Asemakaavasuunnittelija

Laatijan yhteystiedot:
Asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh: 8392 2238, Sähköposti: johanna.rajala@vantaa.fi
tai
Aluearkkitehti Timo Kallaluoto, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh 8392 2675, sähköposti timo.kallaluoto@vantaa.fi

LIITTEET
1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000
5. Katupiirustukset
6. Katuleikkaukset
7. Ympäristön yleissuunnitelma
8. Hulevesien hallinta
9. Julkisivut ja perspektiivi
10. Pohjakaaviot

1. Tilastolomakkeet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	24.10.2014
Kaavan nimi	002209 17. kaupunginosa Martinlaakso		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	26.02.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002209
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4052	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0832	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,4052

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	**2,4052**	**100,0**	**11700**	**0,49**	**0,0000**	**8540**
A yhteensä	1,1813	49,1	11700	0,99	-0,1805	8540
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2239	50,9	0		0,1805	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	**0,0832**	**3,5**	**0**	**0,0832**	**0**

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

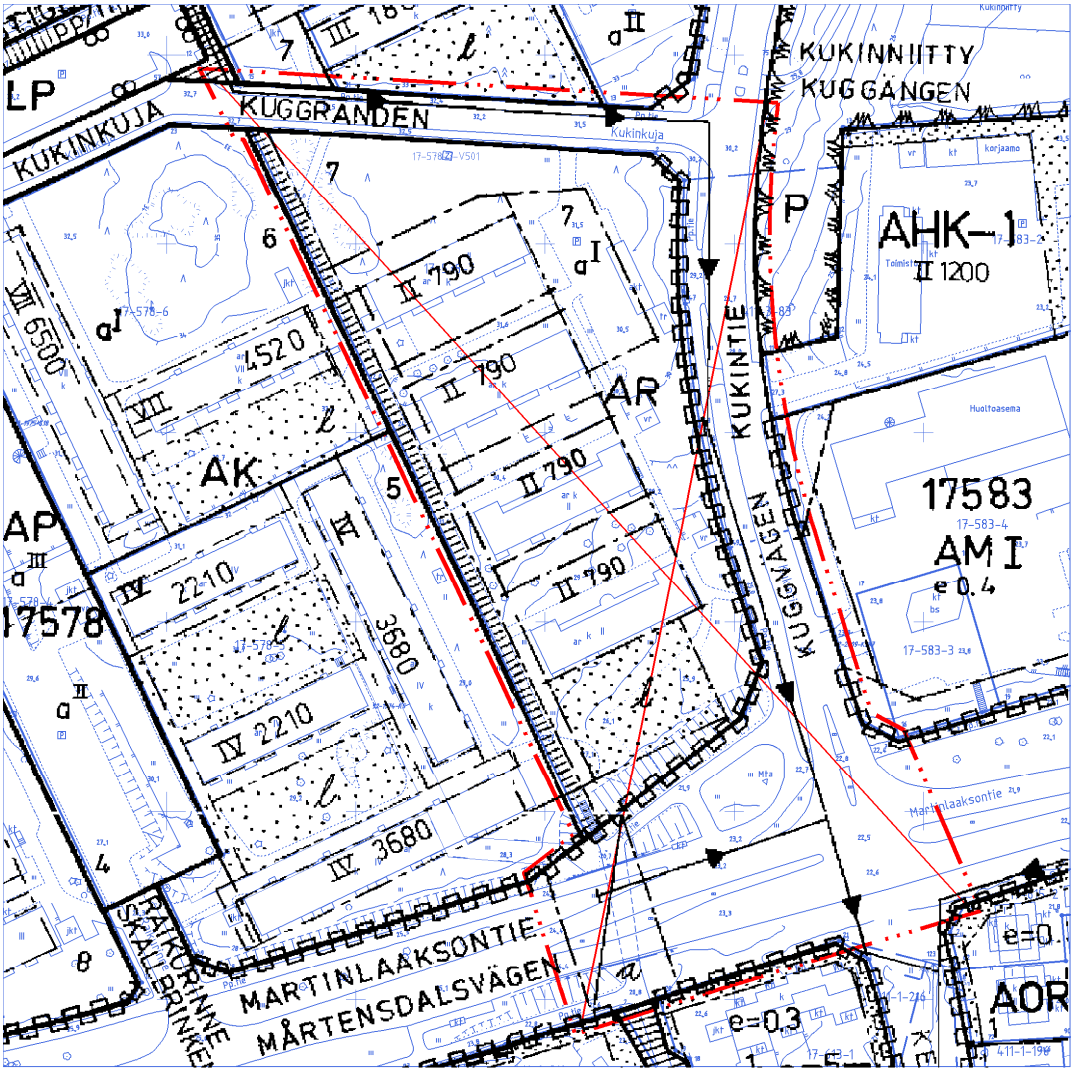
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,4052**	**100,0**	**11700**	**0,49**	**0,0000**	**8540**
A yhteensä	1,1813	49,1	11700	0,99	-0,1805	8540
AK	1,1813	100,0	11700	0,99	1,1813	11700
AR	0,0000		0		-1,3618	-3160
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2239	50,9	0		0,1805	0
Kadut	1,0991	89,8	0		0,0557	0
Kev.liik.kadut	0,1248	10,2	0		0,1248	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	**0,0832**	**3,5**	**0**	**0,0832**	**0**
map	0,0832	100,0	0	0,0832	0

2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset





POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 4
002209	10.11.2014	685492 684492	

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17

MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos
Kortteli 17622
sekä katualueet.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 17578 sekä katualueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 17622.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 17

MÅRTENSDAL

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 17622
samt gatuområden.
(En del av kvarter 17578 samt gatuområden i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Kvarteret 17622.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä
Rakennusten ja katosten perustukset ja routasuojaukset saavat ulottua katualueen puolelle.

Rakennukset tulee rakentaa kiinni tontin rajaan ja toisiinsa yhtenäisellä päätyseinällä silloin kun tontin raja jakaa rakennusalan. Tontin rajoille rakennettava palomuuri voidaan korvata EI120 osastoinnilla. Julkisivuissa ei saa käyttää puuta.

Arkkitehtuuri
Porrashuoneet tulee erottua muusta julkisivusta omin tehosteväreinä.

Rakennuksen ensimmäisissä kerroksissa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,8 m viereisen katualueen pinnan yläpuolella.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Ne eivät saa rikkoa yhtenäistä räystäslinjaa.

Katujulkisivujen tulee olla pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä. Saumat tulee olla tiilen sävyisiä.

Martinlaaksontien puoleisille katujulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekkeilla.

Pihan puoleisissa julkisivuissa voidaan käyttää elementtipintoja, joiden saumat on häivytettävä.

Värisävyjen tulee vuorotella porraslamelleittain tummasta valkoiseen. Valkoiset pinnat voivat olla rapattuja.

Autokatokset ja muut piharakennukset tulee sovittaa asuinrakennusten arkkitehtuuriin sekä väreihin.

Rakennusten räystäslinjojen tulee olla yhtenäiset ja laskea Kukinkujalta Martinlaaksontien suuntaan vähintään kaltevuudella 1:20.

Korttelin julkisivut ja räystäslinjat tulee toteuttaa yhtenäisesti.

Rakennuksen alimman kerroksen aukotuksen tulee pääosin erottua visuaalisesti muista asuinkerroksista.

Martinlaaksontien ja Kukintien kulmassa rakennuksen 1. kerroksen toimisto- ja yhteistilat avataan suurin ikkunoin katutilaan.

Korttelissa 17622 tontilla 3 eteläpuoliselle rakennusalalle sijoittavan rakennuksen pohjaa tulee porrastaa siten, että länsijulkisivu on kapeampi kuin rakennuksen runko. Rakennuksen parvekelinjat tulee suunnata etelään.

Korttelissa 17622 tontilla 1 tulee Martinlaaksontien puoleisen julkisivun parvekelinja rakentaa kiinni rakennusalan rajaan.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt
Byggnadernas och skärmtakens grunder och tjälisolering får sträcka igut på gatan

Byggnaderna ska byggas fast i tomtgränsen och i varandra med en gemensam gavelvägg, då tomtgränsen skär byggnadsytan. Den brandmur som byggs på tomtens gränser kan ersättas med sektionering EI120. I fasaderna får inte användas trä.

Arkitektur
Trapphusen ska avvika från den övriga fasaden genom egna effektfärger.

Golvet i bostadsrum som finns i byggnadens första våningar ska vara minst 0,8 m högre än gatunivån i det intilliggande gatuområdet.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur. De får inte bryta den sammanhängande takfotslinjen.

Gatufasaderna ska huvudsakligen utgöras av renmurad tegel. Fogarna ska ha samma nyans som teglen.

Gatufasaderna mot Mårtensdalsvägen ska ges ett enhetligt intryck genom balkonger.

I fasaderna på gårdssidan kan användas elementytor där skarvarna eliminerats.

Färgnyanserna ska variera mellan de olika trapplamellerna från mörkt till vitt. De vita ytorna kan utgöras av puts.

Carportar och övriga gårdsbyggnader ska anpassas till bostadsbyggnadernas arkitektur och färgskala.

Byggnadernas takfotslinjer ska vara sammanhängande och slutta från Kuggränden mot Mårtensdalsvägen med en lutning på minst 1:20.

Kvarterets fasader och takfotslinjer ska förverkligas på ett enhetligt vis.

Öppningarna i byggnadens nedersta våning ska i huvudsak avvika visuellt från de övriga bostadsvåningarna

I hörnet av Mårtensdalsvägen och Kuggvägen öppnas de kontorslokaler och gemensamma utrymmen som ligger i byggnadens första våning upp med stora fönster mot gaturummet.

Grunden till den byggnad som placeras på den södra delen av byggnadsytan på tomt 3 i kvarter 17622 ska terrasseras så att den västra fasaden är smalare än byggnadens stomme. Byggnadens balkonglinjer ska riktas mot söder.

På tomt 1 i kvarter 17622 ska balkonglinjen på fasaden mot Mårtensdalsvägen byggas fast i byggnadsytans gräns.

Jokaisesta rakennuksesta tulee olla uloskäynti sekä pihan että kadun puolelle.

Rakennusoikeus
Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tälle osalle ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi voidaan kerroksiin rakentaa asumista palvelevia väestönsuojia, varastoja, teknisiä tiloja, kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja, yhteissaunoja ja asukkaiden yhteistiloja, yhteensä enintään 15 % sallitusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Ullakkokerrokseen saa kaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa saunatiloja ja asuntojen 2. kerroksen tiloja, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Rakennusalalle saa rakentaa kannellisia autopaikkoja ja autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alimpiin kerroksiin pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Jätehuolto-, pysäköinti-, kerho- ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa toisille tonteille.

Korttelissa 17622 tontilla 1 tulee rakennuksen alimpaan kerrokseen sijoittaa 100 k-m² liike-, toimisto-, palvelu-, työ- tai yhteistilaa.

Maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa tele- tai muita teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja.

Liikenne ja pysäköinti
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen	1 ap/ 130 k-m²
Työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat	1/50 k-m²
Liiketilat	1/35 ap/k-m²

Katoksettomat autopaikat tulee päällystää nurmikiveyksellä.

Pysäköintialueet on erotettava viereisistä tonteista istutuksin.

Pysäköintialuetta on jäsenneltävä istutuksin.

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.

Muuntamorakennus tulee sopeuttaa ympäristöönsä.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp / 30 k-m², joista vähintään puolet tulee sijoittaa pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Meluntorjunta
Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB sekä Kukintien suuntaisilla katujulkisivuilla 38 dB.

Martinlaaksontien ja Kukinpolun puoleisten katujulkisivujen parvekkeet tulee lasittaa.

Piha
Kansipiha tulee jäsennellä erilaisin materiaalein.

Kansipiha tulee mitoittaa siten, että sille tulee hulevesiä viivyttävää kasvillisuutta. Korttelin kansipiha tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti ilman näkyviä rajoja.

Asuntopihojen aitaus tulee sovittaa muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Asuntokohtaisia pihoja voidaan sijoittaa pihakannelle.

Tontit tulee rajata matalalla mustalla tai tummanharmaalla muurilla Kukintien katualueesta istutusalueilla. Istutusalueilla käytetään vuodenajoittain värillään vaihtelevia pensaita ja pienpuita.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa useamman tontin yhteisinä.

Pihoille tulee luoda luonnonmukainen ilme säilyttämällä tontin puustoa ja istuttamalla uutta puustoa.

Säilytettävän puuston alueille maanpinnan korkeutta ei saa merkittävästi muuttaa.

Hulevedet
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Varje byggnad ska ha utgångar mot både gården och gatan.

Byggrätt
Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15m². För denna del behöver det inte byggas några parkeringsplatser.

Utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen kan i respektive våningsplan byggas skyddsrum, förråd, tekniska utrymmen, utrymmen som betjänar kommunaltekniken, gemensamma bastur för invånarna och gemensamma utrymmen för invånarna som betjänar boendet, på sammanlagt högst 15 % av den tillåtna byggnadsytan. Dessa utrymmen dimensionerar inga bilplatser.

I vindsvåningen får utöver den byggrätt som markerats i planen byggas bastuutrymmen och bostädernas utrymmen i andra våningen, för vilka de inte behöver byggas några bilplatser.

På byggnadsytan får byggas bilplatser på däck och bilplatser får också placeras i byggnadernas nedersta våningar i anslutning till en parkeringsanläggning under gårdsdäcket.

Avfallshanterings-, parkerings- och klubbrum samt befolkningsskydd får placeras på de andra tomterna.

På tomt 1 i kvarter 17622 ska en affärslokal, kontorslokal, servicelokal, arbetslokal eller gemensamma utrymmen på 100 m²-vy placeras i byggnadens nedersta våning.

I det underjordiska parkeringsutrymmet får placeras teletekniska eller andra tekniska utrymmen och befolkningsskydd samt förrådsrum som betjänar boendet.

Trafik och parkering
Minimiantalet bilplatser:

Boende	1 bp/130 m²-vy
Arbetsutrymmen samt kontors- och servicelokaler	1/50 m²-vy
Affärslokaler	1/35 bp/m²-vy

Bilplatser utan takkonstruktion ska beläggas med gräsarmering.

Parkeringsområdena ska avskiljas från de intilligande tomterna med planteringar.

Parkeringsområdet ska delas upp med planteringar.

Bilplatser får byggas på den andra tomten.

Transformatorbyggnaden ska anpassas till omgivningen.

Cykelplatser ska reserveras 1 cp / 30 m²-vy, av vilka minst hälften ska placeras i det förråd för fritidsredskap som finns i gårdsnivå.

Bullerbekämpning
Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller ΔL i bostadsbyggnadernas ytterskikt ska vara minst 35 dB och på gatufasaderna mot Kuggvägen 38 dB.

Balkongerna på gatufasaderna mot Mårtensdalsvägen och Kuggstigen ska inglasas.

Gårdsplanen
Gårdsdäcket ska delas in med hjälp av olika material.

Gårdsdäcket ska dimensioneras, så att det förses med växtlighet som fördröjer dagvatten. Gårdsdäcket i kvarteret ska planeras som en sammanhängande helhet, så att gårdsplanernas höjdnivåer, växtligheter och ytmaterial fortsätter naturligt utan synliga gränser.

Inhägnaden av bostadsgårdarna ska anpassas till gårdsplanens och byggnadernas övriga material och arkitektur. Bostädernas gårdsplaner kan placeras på gårdsdäcket.

Tomterna ska på planteringsområdena avgränsas från Kuggvägens gatuområde med en låg mur som är svart eller mörkgrå till färgen. I planteringsområdena används buskar och småträd med växlande färg enligt årstiderna.

På de tomter som gränsar till varandra ska gårdsplanernas lek- och vistelseytor, leder, dagvattensystem och planteringar planeras och byggas på ett enhetligt sätt.

Gårdsplanerna ska få ett naturligt utseende genom att tomtens trädbestånd bevaras och nya träd planteras

I de områden där trädbeståndet bevaras får markytans nivå inte ändras i någon större utsträckning.

Dagvatten
På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.	Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.
Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita.	På området ska användas genomsläppliga ytbeläggningar.
Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.	I de områden i kvarteren, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.
Hulevesien käsittely tulee toteuttaa laadukkaasti, puistomaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana.	Dagvattenhanteringen ska förverkligas högklassigt på ett parklikt sätt. På den områdesdel som används för att fördröja dagvatten tillåts också andra parallella användningsändamål, vilka inte hindrar att området används för att fördröja dagvattnet vid översvämningar.
Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.	Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.
Tonttikohtaisen hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma tulee hyväksyttää rakennusluvan hakemisen yhteydessä.	När en dagvattenplan utarbetas för respektive tomt ska Vanda stads dagvattenprogram beaktas. Godkännande av planen ska inhämtas i samband med bygglovet.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
① Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
17 Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MAR Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
17622 Korttelin numero.	Kvartersnummer.
LINTUKALLIONPOLK Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2800 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
V Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
a Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
vm Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
a Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
t Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
map Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Genomfartsöppning i byggnad.
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa. l Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse. Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.
wh Hulevesialue.	Dagvattenområde.
Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Martinlaaksontien ja Kukintien risteyksessä tonttiin rajautuva katualueen osa tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.	Riktgivande områdesdel som skall planteras med träd och buskar. I korsningen av Mårtensdalsvägen och Kuggvägen ska den del av gatuområdet som gränsar mot tomten byggas högklassigt med avseende på stadsbilden.
ssk Avokallio tai siirtolohkare joka tulee säilyttää.	Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras.
vpk Puistomaisesti kehitettävä alueen osa. Aluetta kehitetään puistomaisena olevaa kasvillisuutta hyödyntäen.	Del av område som skall utvecklas som park. Området utvecklas på ett parklikt sätt genom att utnyttja den befintliga växtligheten.
Katu.	Gata.
pp Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
p Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
a Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

TONTTIJAKO

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

Rakennusluvan yhteydessä on huomioitava, että kaavamääräykset viittaavat tämän asemakaavan mukaisiin tontteihin.

TOMTINDELNING

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

I samband med bygglovet måste man beakta att planbestämmelserna syftar på de tomter som följer denna detaljplan.

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.

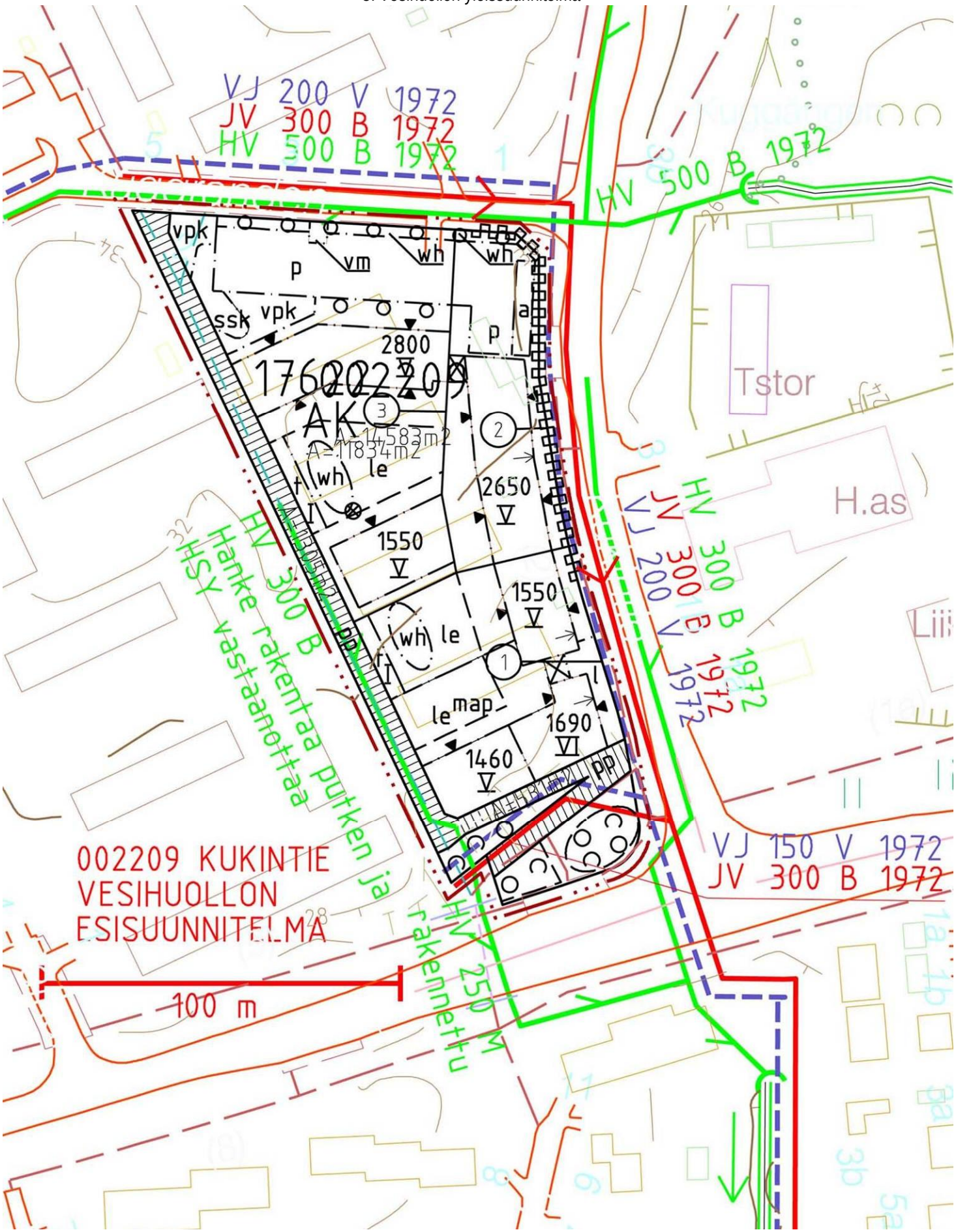
Vantaalla / Vanda __.__20__

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

3. Vesihuollon yleissuunnitelma



4. Asemapiirustus, 1:1000 Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf



	V12 - VAIHTOEHTO	PINTA-ALAT		
	Pohjoisosa / tontti 3	Itäosa / tontti 2	Eteläosa / tontti 1	YHT
Asunnot kpl	68 kpl	44 kpl	72 kpl	184 kpl
Asuinhuoneistoala m2	3685.5 m2	2302.5 m2	3937 m2	9925 m2
Hyötyala (asunnot+tstot)	3685.5 m2	2302.5 m2	100 + 3937 = 4037 m2	10025 m2
Rakennusoikeus k-m2	4350 k-m2	2650 k-m2	4600 + 100 k-m2	11600 + 100 k-m2
Keskipinta-ala m2	54,2 m2	52,3 m2	54,7 m2	53,9 m2
Bruttoala m2	5454 + 40 (iv) m2	3310 + 20 (iv) m2	5982 + 40 (iv) m2	14746 + 100 (iv) m2
Autopaikat, asunnot, 1/130kem2	34 kpl	21 kpl	36 kpl	91 kpl, asunnot
Autopaikat, vieraspaikat, 1/1000kem2	4 kpl	3 kpl	5 kpl	12 kpl, vieraspaikat
Autopaikat, tstot/työt. 1/50kem2, liiket. 1/35kem2			2-3 kpl	2-3 kpl, tstot/liiket
Autopaikat, vähimmäismäärät YHT:	38 kpl	24 kpl	41 kpl + 2-3 kpl	103 kpl + 2-3 kpl
Autopaikat, toteutunut	46 kpl	25 kpl	40 kpl	111 kpl
	V12 - VAIHTOEHTO	SUHDELUVUT		
Hyötyala / rakennusoikeus = hm2 / kem2 = 10025 / 11700 = 0,86				
Bruttoala / hyötyala = brm2 / hm2 = 14846 / 10025 = 1,48				

K.OSA: MARTINLAAKSO / 17	KORTTELITILA: 17-578	TONTTI/RNo: 7	VIRANOMAISTEN MERKINTÖJÄ
Rakennuksen numero (RATUT)/Rakennuksen numerot/Rakennustunnus/Rakennustunnukset			Tasokoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 / Korkeusjärjestelmä: N2000
RAKENNUSTOIMENPIDE: UUDISRAKENNUS			PIIRUSTUSLAJI: PÄÄPIIRUSRUS / JUOKS.No
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE: SATO-RAKENNUTTAJAT OY KUKINKUJA 2 01620 VANTAA			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ: ASEMAPIIRROS V12-VAIHTOEHTO / MITTAKAAVAT: 1/500
ARKKITEHTITOIMISTO PAULIINA JA JUHA KRONLÖF OY SEPÄNKATU 17 F 00150 HELSINKI p. 010-3159190 kronlof@arkkit.com www.kronlof.fi Juha Kronlöf			SUUN.ALA: ARK / TYÖ No: V12-001 / PIIR.No / MUUTOS PÄIVÄYS: 11.05.2014 / YHT.HENK.


WSP
28.02.2014 KUKINKUJA 2
Katupiirustus
Asfaltti
Nurmikivi
Nurmikko
Metsänpohjakasvillisuus / niittykasvillisuus
Kivipaasireunus
Oleva puu
Istutettava puu
Pensasistutus / maanpeitekasvi
Kukinkuja
Kukintie
Pp.tie
leikki/oleskelu
NURMIKENTTÄ
KATOS-OLESKELU
AUTOKATOS
JÄTE / MOLOKIT DOMINO
UUSI TONTIN TAJA
VANHA TONTIN RAJA
A
B
C
D
1.00
3.50
2
3.0
6.0
2.5
3,5
3.0
1.0
0,4
13.5
0
10
20
30
40
50

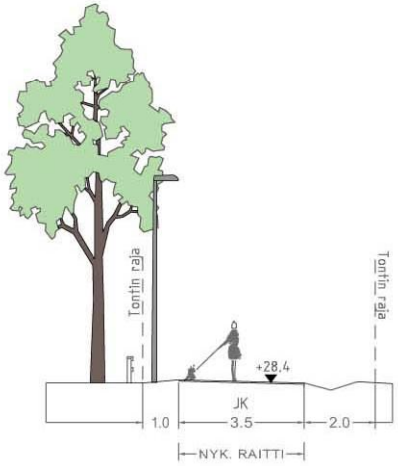
WSP

28.02.2014 KUKINKUJA 2

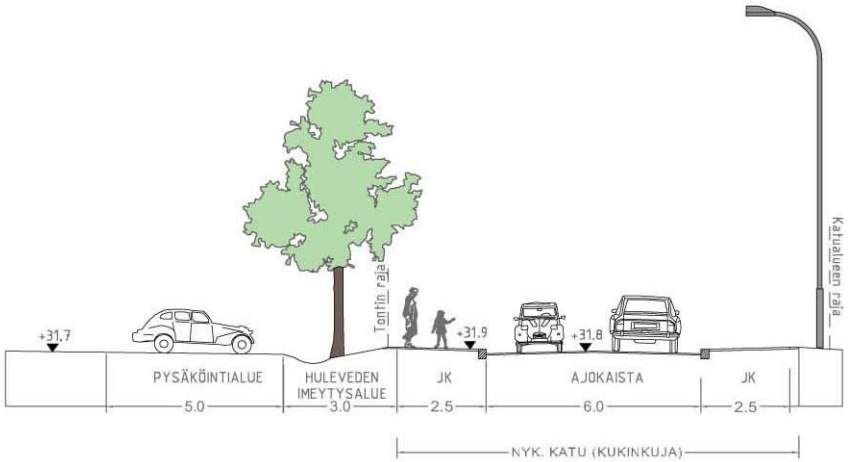
Katuleikkaukset 1:150



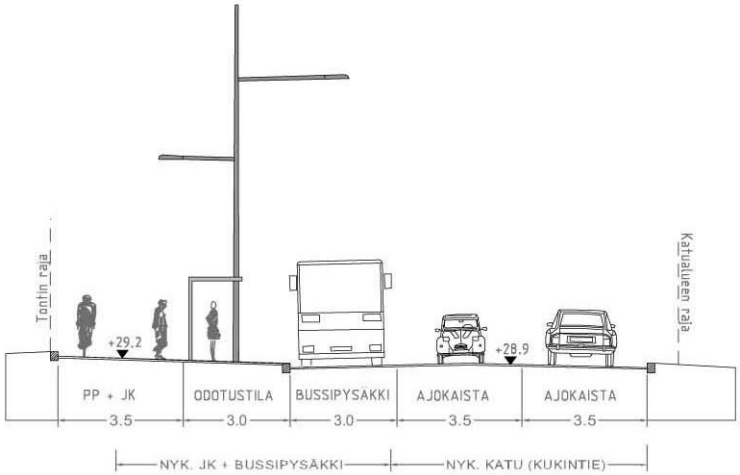
LEIKKAUS **A-A**



LEIKKAUS **B-B**



LEIKKAUS **C-C**



LEIKKAUS **D-D**

7. Ympäristön yleissuunnitelma (EI MITTAKAAVASSA) WSP



8. Hulevesien hallinta (EI MITTAKAAVASSA) WSP



9. Pihan puoleiset julkisivut Lintukallionpolun raitin suunnasta (ei mittakaavassa) ja perspektiivi kaupunkikuvallisesti tärkeästä suunnasta Martinlaaksontien ja Kukintien risteyksestä (Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf)





LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 / 12 §

10. Pohjakaaviot (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf



V11 - vaihtoehto
POHJAT, 1. KERROS, 1/500



V11 - vaihtoehto
POHJAT, KELLARI, 1/500



V11 - vaihtoehto
POHJAT, 2.-5. KERROS, 1/500

K.OSA: MARTINLAAKSO / 17	KORTTELITILA: 17-578	TONTTI/Rto: 7	VIRANOMAISTEN MERKINTÖJÄ
Rakennuksen numero (RATU)/Rakennuksen numero/Rakennuksen/Rakennuksen/Rakennuksen			Tasokoordinaatijärjestelmä: ETRS-GK25 / Korkeusjärjestelmä: N2000
RAKENNUSTOIMENPIDE: UUDISRAKENNUS			PIIRUSTUSLAJI: PÄÄPIIRUSRUS / JUOKS.No
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE: SATO-RAKENNUTTAJAT OY, KUKINKUJA 2, 01620 VANTAA			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ: POHJAT, V12-VAIHTOEHTO / MITTAKAAVAT: 1/500
ARKKITEHTITOIMISTO PAULIINA JA JUHA KRONLÖF OY, SEPÄNKATU 17 F 00150 HELSINKI, p. 010-3159190 kronlof@arkkit.com www.kronlof.fi			SUUN.ALA: ARK / TYÖ No / PIIR No: V12-002 / MUUTOS
Juha Kronlöf			PÄÄSÄYS: 11.05.2014 / YHT.HENK

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu/TKA, JOR

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002209 / KERROSTALOASUMISTA KUKINTIELLE 17 MARTINLAAKSO MUISTUTUS JA VASTINE
10.11.2014

Asemakaavan muutosehdotus nro **002209 / Kerrostaloasumista Kukintielle, Martinlaakso** on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **17.9. – 16.10.2014.** Tänä aikana jätettiin **yksi (1 kpl) muistutus.**

NRO 1
LEO MÄNTYNEN

Muistutus:
"(Uusimme muistutuksen)
Huom! Oltu yhteydessä Sato/Sijoitusasunnot, josko ovat kiinnostuneita ostamaan asuntomme.

Mielipide:
e-rakennuksen paikalle tulisi myös suunnittelussa oleva matala huoltorakennus.
raikurinne 1 j.n ja kaavaillun e-talon väliin jää kapea kuilu joka vahvistaa lentomelua ja kaikuefektiä.(lentokäytävä kohdalla)

Olosuhteet muuttuvat hämärämmiksi.
asumisen(asunnon arvoon tuntuva vaikutus) Samanlaiset asunnot näköalla ja ilman näköalaa aivan erihintaiset

asumme j portaan ensimmäisessä asuinkerroksessa, muutokset koskisivat meitä kohtuuttomasti
ns. huoltorakennuksen rakentaminen e-talon paikalle ei aiheuta kohtuutonta haittaa.
Asinolosuhteiden ja taloudellisten seikkojenvuoksi haemme muutosta kohtuulliseksi.

Vastine:
- ➔ Pistetalon sijaintia on muutettu alkuperäisestä suunnitelmasta hieman kauemmaksi Raikurinne 1 asuinrakennuksesta. Rakennusmassaa on myös porrastettu siten, länsipuolen pääty on kapeampi kuin runko yleensä. Lisäksi parvekelinjat suunnataan päädyn osalta etelään.
- ➔ Raikurinne 1 eteen tuleva asuinrakennus on sen itäpuolella, eikä tule varjostamaan rakennusta kuin pieneltä osin aikaisin aamulla. Uudisrakennus sijoittuu kyseiseen rakennukseen nähden kohtisuoraan päädyn osalta. Kaikki muu tontin rakennusmassa sijoittuu kauemmaksi tontin laidoille. Tämän ratkaisun ei katsota aiheuttavan kohtuutonta haittaa naapuritalolle.

Tarkistukset:
- ➔ Ei aiheuta muutoksia kaavaan.

Lähettäjä
LEO MÄNTYNEN

MUISTUTUS
MRA 27 §:n nojalla nähtävillä
17.9.-16.10.2014

Nro

VANTAAN KAUPUNKI
Kirjaamo
SAAPUNUT 26.09.2014
VD/2831/10.02.04.01/2014
Dn:o

002209

Korttelі ja tontti
17578 TONTTI 7

Vantaan kaupunginhallitus
Asematie 7
01300 VANTAA

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 002209, MARTINLAAKSO

Muistutus perusteluineen ja muutosesityksineen	ICT S. LIITE (UUSIMMAT MUISTUTUKSEN) HUOM! OLTU YHTEYDESSÄ SGTO/SIJOITUSASUNNOT JOKA OVAT KIINNOSTUNEITA OSTAMAAN ASUNTOMME.	
Liitteet	04.04.2014 TEHTY MUUTOKSENHAKU	
Päiväys ja allekirjoitus	Päiväys 26.09.2014	Allekirjoitus LEO Mäntynen Nimen selvennys LEO MÄNTYNEN

Muistutusten jättöpaikat:

514779.pdf (1/12)

Vantaan kaupunki, kirjaamo, Asematie 7, 01300 VANTAA (Tikkurila)
Vantaan kaupunki, Korson yhteispalvelu, Urpiaisentie 14, 01450 VANTAA (Korso)
Vantaan kaupunki, Myyrmäen yhteispalvelu, Kilterinraitti 6, 01600 VANTAA (Myyrmäki)

04,04.2014

VANTAAN KAUPUNKI
Kirjaamo
SAAPUNUT 04 04 2014
Dnro VD/2831/10.02.04.01/2013

vantaan kaupungin kirjaama kielotie 13 01300 vantaa
asemakaavamuutos nr. 002209

haettavat muutokset:

ee

e-rakennuksen paikalle tulisi myös suunnittelussa oleva matala huoltorakennus.
raikurinne 1 j.n ja kaavaillun e-talon väliin jää kapea kuilu joka vahvistaa lentomelua ja kaikuefektiä.(lentokäytävä kohdalla)

Olosuhteet muuttuvat hämärämmiksi.
asumisen(asunnon arvoon tuntuva vaikutus) Samanlaiset asunnot näköalla ja ilman näköalaa aivan erihintaiset

asumme j portaan ensimmäisessä asuinkerroksessa, muutokset koskisivat meitä kohtuuttomasti
ns. huoltorakennuksem rakentaminen e-talon paikalle ei aiheuta kohtuutonta haittaa.
Asinolosuhteiden ja taloudellisten seikkojenvuoksi haemme muutosta kohtuulliseksi.

Leo Mäntynen

[redacted]

Irma Kesänen

13 § **Asemakaava ja asemakaavamuutos 181100, 18. Vantaanlaakso / Vantaanlaakso 11 / TLA**

VD/6034/10.02.04.00/2013

TLA/TKA/SRU

Asemakaavalla siirretään Puosunkujaa ja muutetaan kolme paritalotonttia (á 200 k-m2) kuudeksi omakotitalotontiksi (á 200 k-m2). Rakennusoikeus kasvaa, mutta sallittu asuntojen lukumäärä ei lisäänny lentomelualueella (Lden 55 – 60 dB). Kadun ja kunnallistekniikan rakentamistarve vähenee. Samalla kaavoitetaan Ylästöntien katualue ja Martinkylänrannan lähivirkistysalue.

Asemakaava koskee katualuetta kaupunginosassa 18 Vantaanlaakso.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 18096 sekä katu-, virkistys-, erityis- ja vesialueita kaupunginosassa 18 Vantaanlaakso.

Alue sijaitsee Ylästöntiestä pohjoiseen Vanhalta Nurmijärventieltä Vantaanjoelle.

Kaavamuutoksen hakijat
Carita Malmström ja Karl Jonas Malmström (kaavamuutoshakemus nro 001943).

Maanomistajat
Carita Malmström, Karl Jonas Malmström, Eija Leminen, Vantaan kaupunki, Suomen valtio (tiealue). Vantaanjoen vesialue on yhteistä aluetta.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut maanomistajien konsulttina Sonja Iiramo (2005-07).

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaava-alue on pientaloaluetta, lähivirkistysaluetta, tieliikenteen aluetta sekä kyläkuvallisesti merkittävää aluetta ja lentomelualuetta m2 (Lden 55 – 60 dB). Alueelle on merkitty ulkoilureittejä ja ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

Asemakaava ja asemakaavamuutos
Carita Malmström ja Karl Jonas Malmström hakevat asemakaavamuutosta siten, että alueelle voitaisiin rakentaa lisää omakotitaloja.

Samalla asemakaavoitetaan Ylästöntien katualue ja Vantaanjoen rantavyöhyke muutetaan lähi-virkistysalueeksi.

Kortteli 18096 on voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta AO, yleiskaavassa pientaloaluetta A3. Pelto on asemakaavassa maisemanhoitoaluetta EM, yleiskaavassa virkistysaluetta VL.

Alueella on nyt yksi asunto, Stenbackan talo 1700-luvulta. Lisäksi asemakaava sallii kolmen uuden erillistalon (omakoti- tai paritalon) rakentamisen. Asemakaavaan on merkitty pellolle laajahko tarpeeton pysäköintialue sekä Puosunkuja, joka sijoittuisi pellon ja uusien tonttien rajalle.

Alueen lentomelutaso Lden 55 – 60 dB sallii vähäisen asuntojen täydennysrakentamisen. Asuntojen lukumäärä on harkittu voimassa olevassa asemakaavassa. Voimassa olevan asemakaavan sallimat kolme paritaloa voidaan kaavamuutoksella toteuttaa kuutena omakotitalona, jolloin asuntojen lukumäärä ei kasva.

Ylästöntie on valtion ylläpitämä tie. Tien parantaminen on käynnistynyt. Kun tie on parannettu, tie siirtyy kaupungille. Siksi Ylästöntie asemakaavoitetaan kaduksi. Ylästöntielle on tutkittu yleiskaavan mukainen pikaraitiotien linjaus.

Asemakaavamuutoksessa kortteli 18096 säilyy erillispientalojen korttelialueena AO. Sallittujen asuntojen enimmäismäärä ei kasva, mutta rakennusoikeus kasvaa 600 k-m^2:sta 1 200 k-m^2:iin. Kaava sallii vain yksiasuntoisten omakotitalojen rakentamisen. Suurin sallittu kerrosluku on 1 2/3. Asemakaava vähentää kadun ja kunnallistekniikan rakentamisen määrää.

Kaavamuutosta perustelee myös valtakunnallisesti merkittävän maiseman parempi huomioon ottaminen. Lisäksi kaavaan merkitään Vantaanjoen Natura-alue.

Rantavyöhyke merkitään lähivirkistysalueeksi VL ja se tulisi nyt kaupungin omistukseen. Pellolle sallitaan uusi 250 k-m^2:n suuruinen talousrakennus korvaamaan omakotitalon paikalta poistuva talousrakennus (lato, konehalli).

Alueella on kaksi keskiaikaista kylätonttia, Lillas ja Bulders, jotka jäävät rakentamattomiksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat on tehty 20.10.2006 ja 16.12.2013.
Yleisötilaisuudet on pidetty paikalla 3.11.2006 ja 15.1.2014.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä.
Kaavoituksen vireillä olosta on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksissa.

Kaavaa ei ole vastustettu.
Saadut mielipiteet ja kannanotot vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Viranomaisneuvottelu
MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 24.11.2006, jossa todettiin, että haettua asumisen määrää on vähennettävä.

Lisäksi Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa on neuvoteltu erikseen 8.2.2012 ja 22.8.2012, jolloin todettiin, että nykykaavan salliman kolmen paritalon sijaan kuusi omakotitaloa ei lisää asuntojen määrää ja on täydennysrakentamista.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Kaava tuottaa uutta asuntokerrosalaa 3 pientalotonttia yhteensä 600 k-m2 sekä taloustilaa 250 k-m2 yksityiselle maalle. Kaava kuitenkin vähentää kunnallistekniikan rakentamistarvetta ja kaupunki saa sopimuksella Martinkylänrannan lähivirkistysalueen.

Sopimus
Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.11.2014 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 181100, 18 Vantaanlaakso / Vantaanlaakso 11,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja
c) muutoskustannukset maksavat hakijat Carita Malmström ja Karl Jonas Malmström ja maksuluokaksi vahvistetaan 4 (13 000 €). Maksu jakautuu hakijoiden kesken niin, että molemmat maksavat puolet kokonaissummasta, Carita Malmström 6 500 € ja Karl Jonas Malmström 6 500 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavan selostus 10.11.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5
Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa
Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Stenbacka ja Smeds
181100 Vantaanlaakso 11



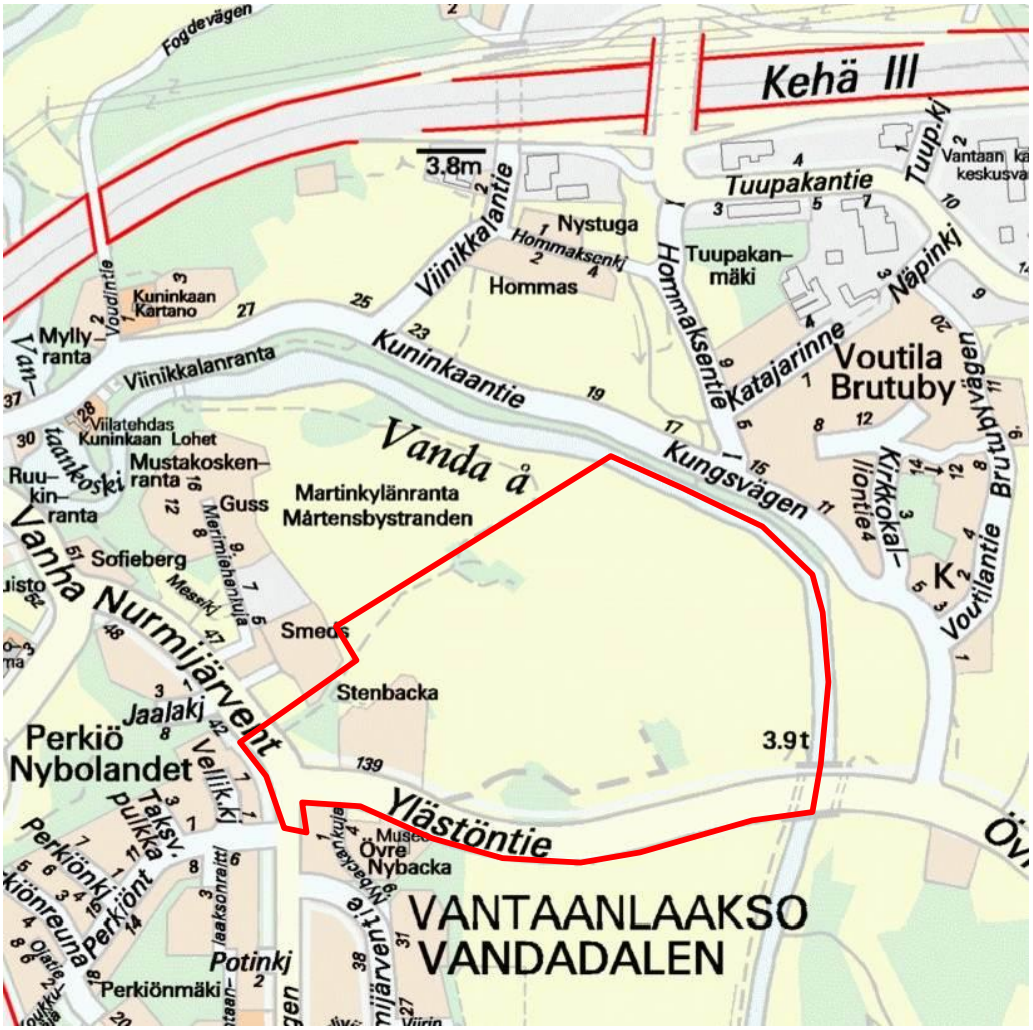
Asemakaavan selostus, joka koskee 10.11.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 181100, Vantaanlaakso 11

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaava
Vantaan kaupungin 18. kaupunginosa, Vantaanlaakso katualuetta

Asemakaavan muutos
Vantaan kaupungin 18. kaupunginosa, Vantaanlaakso kortteli 18096 sekä katu-, virkistys-, erityis- ja vesialueet

Kaava-alueen sijainti
Alue sijaitsee Ylästöntiestä pohjoiseen Vanhalta Nurmijärventieltä (tulevalta Kauppalaivurintieltä) Vantaanjoelle.



Sijaintikartta.

2. Tiivistelmä



Stenbackan päärakennus Ylästöntieltä nähtynä.
Sonja Iiramo 2007
.

Carita Malmström ja Karl Jonas Malmström hakevat asemakaavamuutosta siten, että alueelle voitaisiin rakentaa lisää omakotitaloja.

Samalla asemakaavoitetaan Ylästöntien katualue ja Vantaanjoen rantavyöhyke muutetaan lähivirkistysalueeksi.

Kortteli 18096 on voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta AO, yleiskaavassa pientaloaluetta A3. Pelto on asemakaavassa maisemanhoitoaluetta EM, yleiskaavassa virkistysaluetta VL.

Alueella on nyt yksi asunto, Stenbackan talo 1700-luvulta. Lisäksi asemakaava sallii kolmen uuden erillistalon (omakoti- tai paritalon) rakentamisen. Asemakaavaan on merkitty pellolle laajahko tarpeeton pysäköintialue sekä Puosunkuja, joka sijoittuisi pellon ja uusien tonttien rajalle.

Alueen lentomelutaso Lden 55 – 60 dB sallii vähäisen asuntojen täydennysrakentamisen. Asuntojen lukumäärä on harkittu voimassa olevassa asemakaavassa. Voimassa olevan asemakaavan sallimat kolme paritaloa voidaan kaavamuutoksella toteuttaa kuutena omakotitalona, jolloin asuntojen lukumäärä ei kasva.

Ylästöntie on valtion ylläpitämä tie. Tien parantaminen on käynnissä. Kun tie on parannettu, tie siirtyy kaupungille. Siksi Ylästöntie asemakaavoitetaan kaduksi. Ylästöntielle on tutkittu yleiskaavan mukainen pikaraitiotien linjaus.

Asemakaavamuutoksessa kortteli 18096 säilyy erillispientalojen korttelialueena AO. Sallittujen asuntojen enimmäismäärä ei kasva, mutta rakennusoikeus kasvaa 600 k-m^2:sta 1 200 k-m^2:iin. Kaava sallii vain yksiasuntoisten omakotitalojen rakentamisen. Suurin sallittu kerrosluku on 1 2/3.

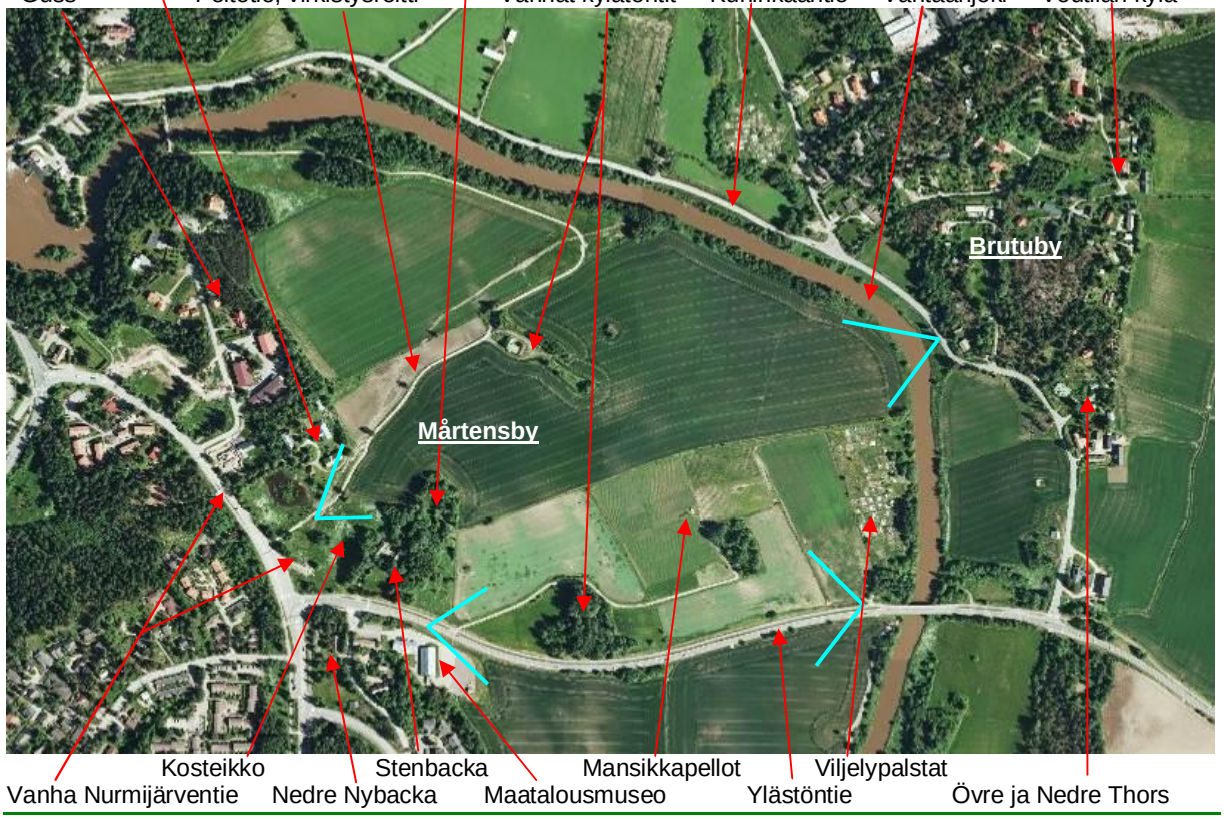
Asemakaava vähentää kadun ja kunnallistekniikan rakentamisen määrää.

Kaavamuutosta perustelee myös valtakunnallisesti merkittävän maiseman parempi huomioon ottaminen. Lisäksi kaavaan merkitään Vantaanjoen Natura-alue.

Rantavyöhyke merkitään lähivirkistysalueeksi VL ja se tulisi nyt kaupungin omistukseen. Pellolle sallitaan uusi 250 k-m^2:n suuruinen talousrakennus korvaamaan omakotitalon paikalta poistuva talousrakennus (lato, konehalli).

Alueella on kaksi keskiaikaista kylätonttia, Lillas ja Bulders, jotka jäävät rakentamattomiksi.

3. Lähtökohdat



Maiseman merkittävät kohteet.

Sonja Iiramo 2006, täyd. TKa 2010. Ilmakuva © Vantaan kaupunki 2009

■ Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

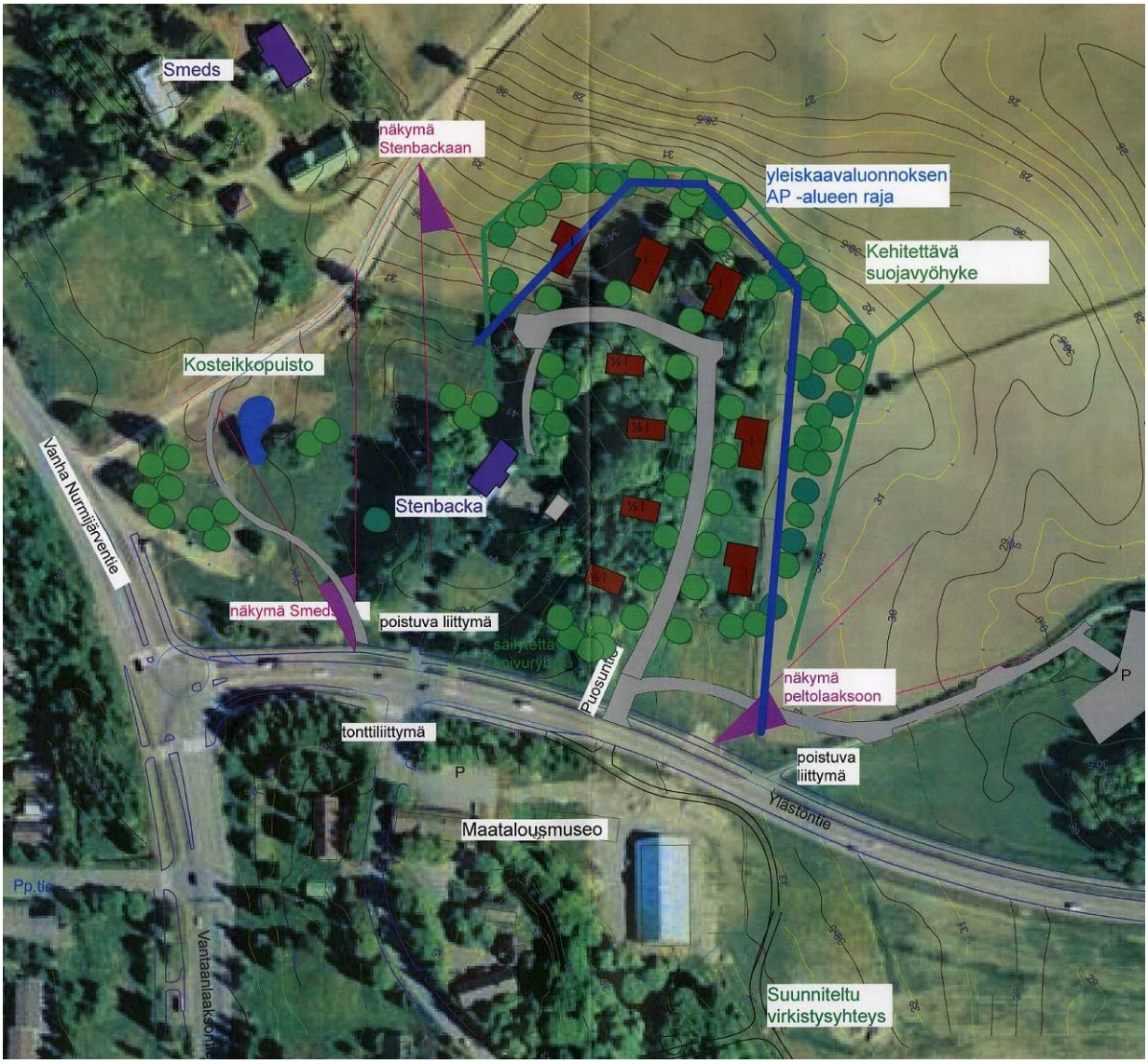
Alue on osa Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta (1995) sekä osa Martinkylän keskiaikaisperäistä kylää, joka olisi Saulo Kepsun (2005) nimistötutkimusten mukaan peräisin 1300-luvulta. Kylän nimi Mårtensby on kristillisperäinen.

Lähialueella sijaitsee Mårtensbyn kantataloja: Guss, Smeds, jonka nimi viittaa seppään, sekä Nedre ja Övre Nybacka, jotka kumpikin ovat toimineet kestikievareina. Pellolla on kaksi hävinneen talon paikkaa: Bulders ja Lillas. Jälkimmäinen on ollut 1500-luvulla huomattavan talonpoikaispurjehtijan laivuri Göran Bunden talo. Hänellä oli jaala, jolla kävi kauppaa Tallinnan ja Helsingin pitäjän välillä.

Maisema ja luonnonympäristö

Alue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (YM 1993), maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (YM 1992) ja valtakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi (VN 1995). Yleiskaavaan laakso kyläalueineen on merkitty kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi (Kv 2007).

Alue on pääosin peltoa, jota rajaavat Vantaanjoki, Ylästöntie ja metsäsaarekkeet, joilla vanhat kylättontit sijaitsevat. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita. Maaperältään alue on savipeltoa, jossa on ylemmillä osilla silttiä ja moreenia ja paikoin kalliopaljastumiakin. Alue ei ole tärkeää pohjavesialuetta.



Yleiskaavan pientaloalueen maisema-analyysi. Sonja Iiramo 2006

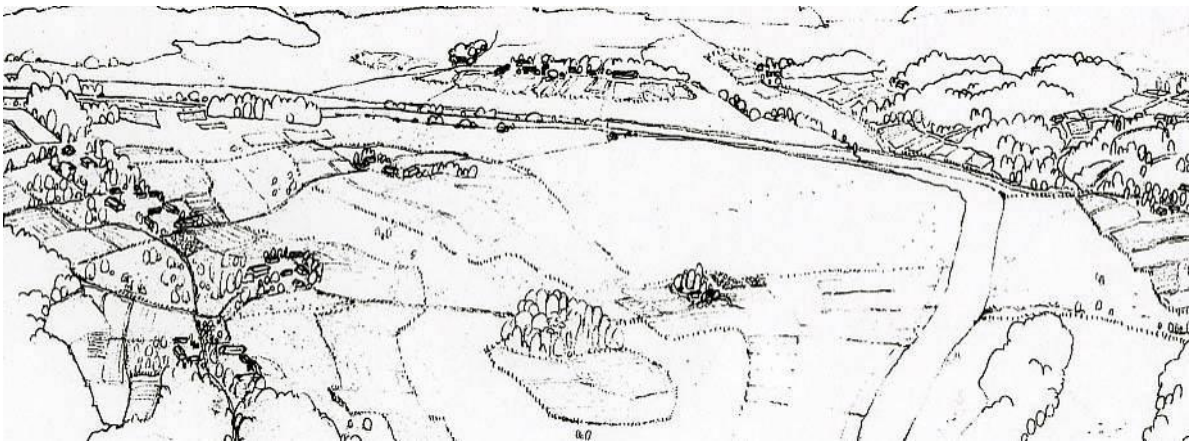
Vantaanjokilaaksossa maasto laskee paikoin jyrkästikin jokeen. Hiekka- ja hietamaat näkyvät avoimessa maastossa tavattoman kauniisti kumpuilevana maastona. Alueella on paljon hyvin säilyneitä rakennuksia, mutta kasvillisuus peittää ne usein taakseen eivätkä ne aikanaan kesällä näy kaukomaisemaan. Joen rannat ovat kasvaneet umpeen, joten näkymiä joen yli on vain harvoissa paikoissa eikä laakso hahmotu painanteena. Avoin maisema jatkuu kapeana etelään.[1]

Rakennettu ympäristö

Alueella on Stenbackan talo (242 k-m^2), joka on suojeltu ja peräisin 1700-luvulta. Sen länsipuolella on hieno suojeltu kivikellari vuodelta 1930. Smedsin pihapiiri ei kuulu kaava-alueeseen, mutta alueella on Smedsin talousrakennuksia. Kaava-alueella on nyt yksi asunto (Stenbacka). Asemakaavassa kortteliin 18096 on osoitettu Stenbackan talon lisäksi kolme uutta rakennuspaikkaa, kukin 200 k-m^2, yhteensä 600 k-m^2, joita ei ole rakennettu.

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Smedsin pihapiiri ja sen pohjoispuolella vielä Guss. Kaava-alueen eteläosassa kulkee Ylästöntie, joka on rakennettu 1980-luvulla ja sen eteläpuolella ovat vielä Nedre ja Övre Nybacka sekä maatalousmuseo (2006).

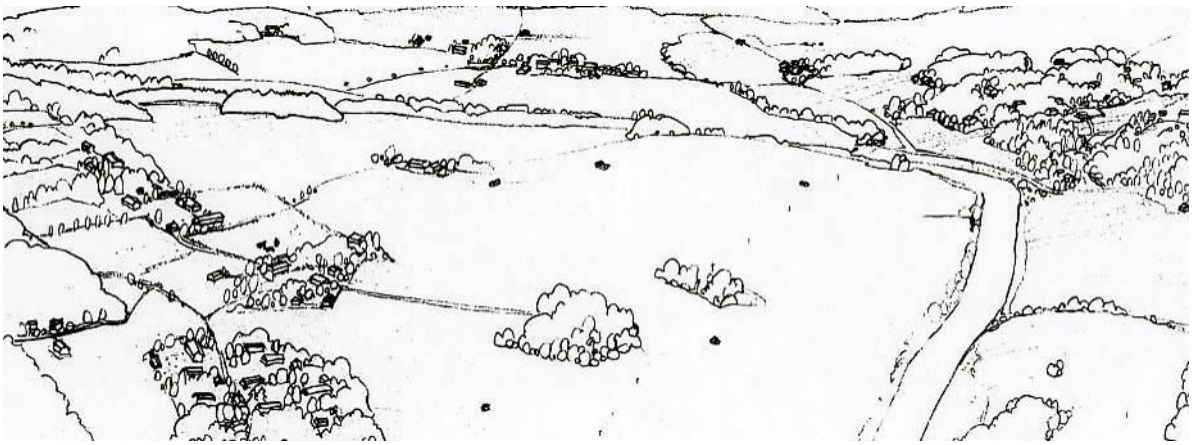
[1] Vantaan kaupunki, Laura Muukka ja Anne Mäkynen; Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaa 2005 s. 44, 81



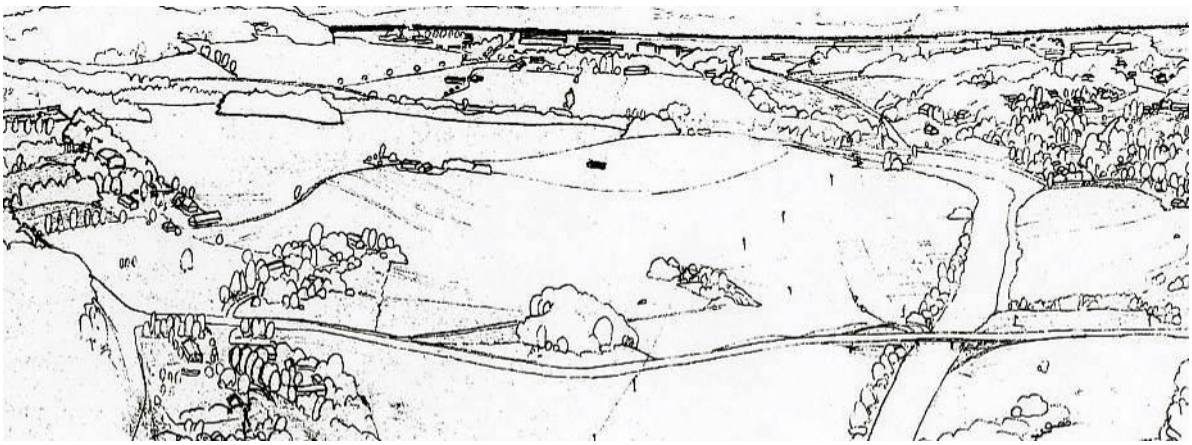
Maisema isojaon aikaan 1700-luvun puolivälissä. Anne Rihtniemi 1987



Maisema 1900-luvun alussa. Anne Rihtniemi 1987



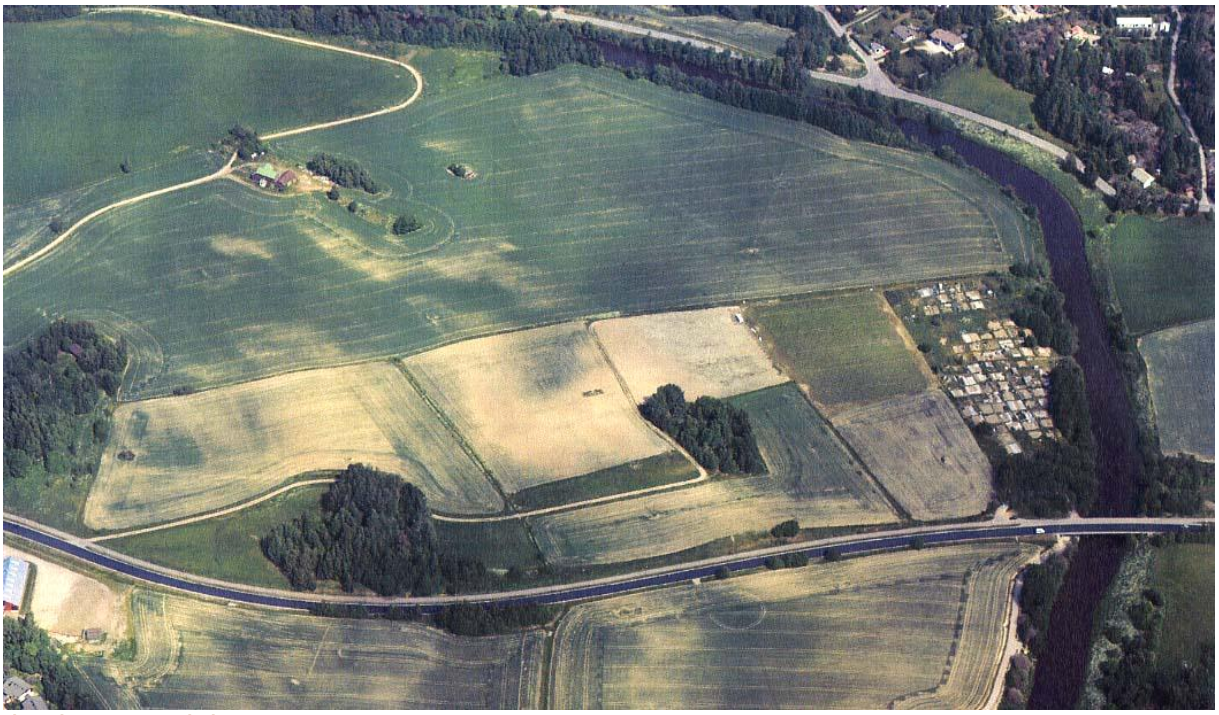
Maisema 1950-luvulla. Huomaa rakentaminen Stenbackan mäellä. Anne Rihtniemi 1987



Maisema 1987. Anne Rihtniemi 1987



Ilmakuva vuodelta 2011. Länsiosa.



Ilmakuva vuodelta 2011. Itäosa.



Maisemakuvan arvoja

Maisemakuvallisesti merkittävä rakennusryhmä puutarhoineen on maisemakuvan kannalta merkittävä, jos sen sijainti on näkyvä, ja se on kokonaisuutena kohtuullisen eheä. Rakennusryhmällä ei tarvitse olla kulttuurihistoriallista arvoa.

Eheä metsänreuna tai metsäsaareke pellolla.

Yksittäinen maisemaelementti. Suuret yksittäispuut, kalliot, ladot ja muut maatalouteen liittyvät rakennukset luovat avoimeen maisemaan etäisyyden tuntua ja vaihtelua.

Nauhamainen maisemaelementti. Puukujanne tai -rivi tai kviiaita.

Maisemakuvassa erottuva kaunis alue. Hakamaa tai vanha asuinpaikka, jonka puutarhakasvillisuutta on vielä jäljellä.

Maisemakuvan vaurioita

Rakennettu maisemavaurio. Muodoiltaan, väreiltään tai kooltaan häiritsevästi muusta rakennetusta ympäristöstä poikkeava pysyvästi rakennettu alue, yksittäinen rakennus tai rakennelma.

Maiseman halkaiseva tie tai voimalinja.

Kasvullinen maisemavaurio. Alkava tai pitkälle edennyt umpeenkasvu sellaisella paikalla, jossa jokin tärkeä näkymä sulkeutuu tai avoimen maisemakuvan jatkuvuus katkeaa.

Muu maisemavaurio. Maiseman eheyttä rikkovia maakasoja, siirrettävissä olevia rakennelmia ym.

Taustalla

Viljelty pelto.

Nurmiviljely.

Viljelystä pois jäänyt pensoittuva pelto.

Viljelypalsta.

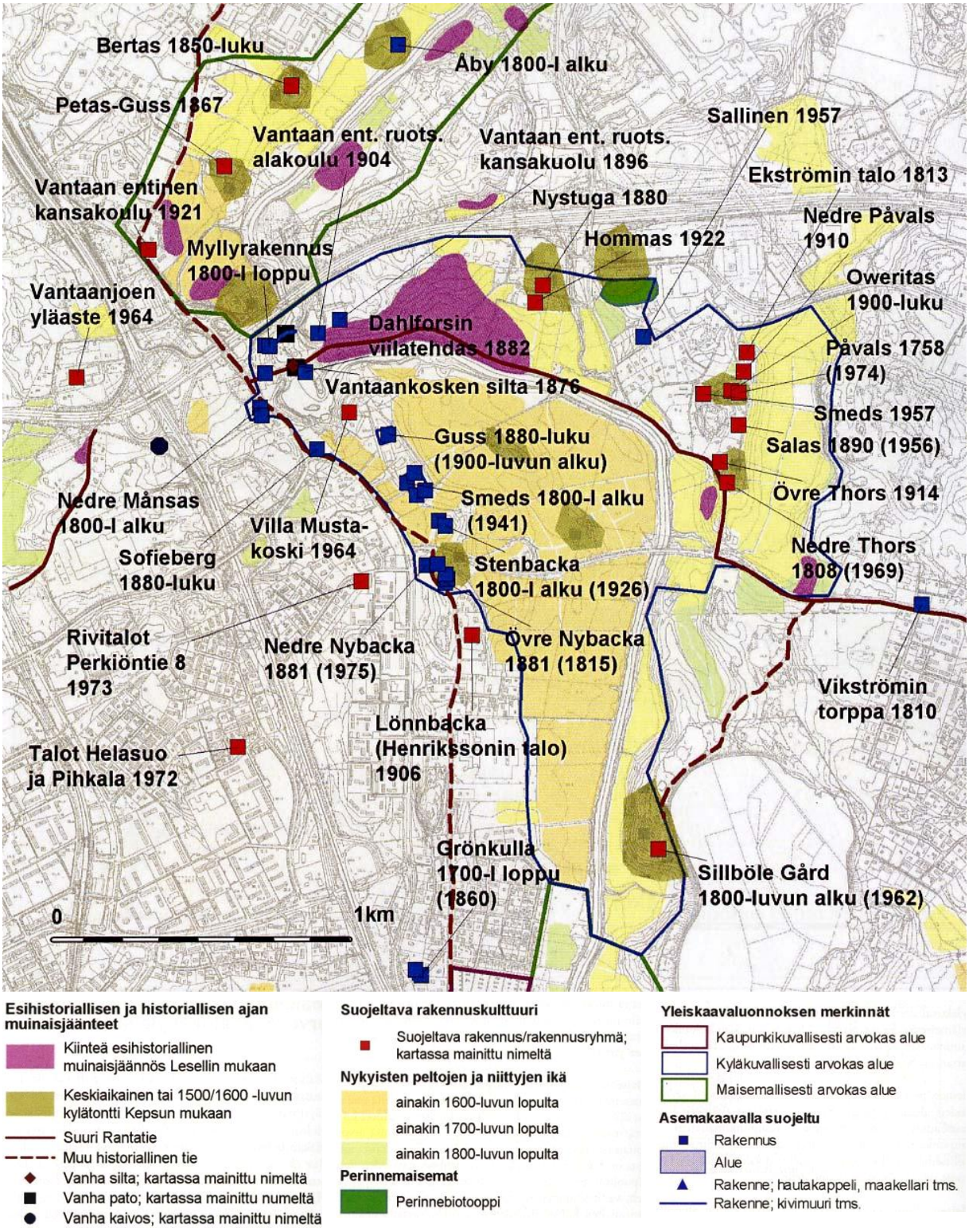
Korkeuskäyrät 2,5 m välein (SeutuCD 2003)

Peltotietokanta (Anne Mäkynen 2004).

Ortoilmakuva Vantaan kaupunki, kuvattu toukokuussa 2004.

Vantaanjokilaakson viljelymaiseman maisemakuvan arviointi vuonna 2004.[2]

[2] Vantaan kaupunki, Laura Muukka ja Anne Mäkynen; Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaa 2005 s. 44.



Vantaanjokilaakson kulttuurihistorialliset arvot.[3]

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella on 1700-luvun talo ***Stenbacka*** sekä kaksi Museoviraston inventoimaa keskiaikaista kylätonttia. ***Lillas*** (eteläisempi) ja ***Bulders*** (pohjoisempi). Myös ***Nybackan*** kylätontin asutus on voinut jatkua Ylästöntien pohjoispuolelle, koska tie on tehty vasta 1980-luvulla. Ylästöntie ei siis tällä kohdalla ole koskaan ollut Suurta Rantatietä. ***Vanhan Nurmijärventien*** alkuperäinen linjaus näkyy pohjakartalla rasitealueena.

[3] Vantaan kaupunki, Laura Muukka ja Anne Mäkynen; Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaa 2005 s. 81.

Martinkylän kantatalot

1. Lillas (D), jonka omisti 1540-luvulla kauppias ja talonpoikaislaivuri Göran Bonde, kutsumanimeltään Lille. Talo on jaettu kahtia: ½Lillas eli *Grönkulla* sijaitsee Lyhtykujalla ja *Stenbacka* (E) vanhan talonpaikan länsipuolella. Vanha kylätontti ja Stenbackan talo ovat kaava-alueella.
2. Guus eli **Guss** (B), nimi pohjautuu miehennimeen Gutze tai Guze, joka on ollut yleinen Upplannissa ja johtunee jostakin Gudh-alkuisesta muinaisruotsalaisesta nimestä. Smedsin pohjoispuolella.
3. Bulders eli **Bullers** (A), jonka omisti 1540-luvulla Olof Mårtensson. Talo siirrettiin Lyhtykujan lähelle, mutta hävisi, koska Grönkulla oli tullut 1826 samalle omistajalle. Vanha kylätontti on kaava-alueella.
4. Smeds (C), jonka omisti 1540-luvulla Mats Mårtensson, nimi johtuu sepästä. Kaava-alueen pohjoispuolella.
5. Nybacka (F) on jaettu 1815: Nedre ja Övre Nybacka. Kaava-alueen eteläpuolella.
6. Dalfors on kylän talojen yhteismaasta 1927 muodostettu tila, ei kantatalo.



Mårtensbyn kartta, Samuel Broterus 1699.[4]

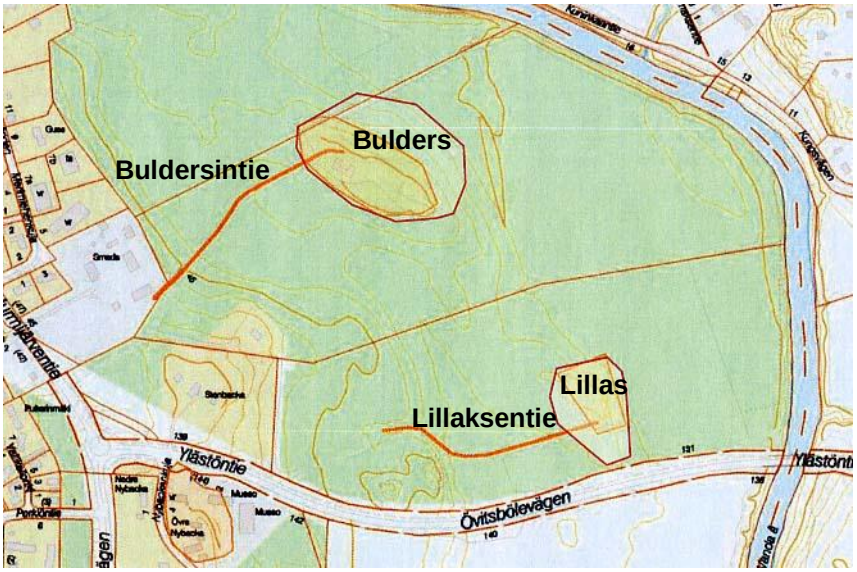
● ***Stenbacka*** on ollut Martinkylän talo E, Lillas-talon puolikas. Toinen puolikas on Grönkulla. Stenbacka on ollut sukutalona 1700-luvulta. Talon runko on 1700-luvulta, mansardikatto on 1800-luvun alusta, nykyinen ulkonäkö vuodelta 1926. Talon nimenä esiintyy 1840 ½Lillas, 1851 ja 1861 Stenbacka, 1924 Lillas eller Stenbacka, sanottu 1963 steenbakka. Vielä 1931 tilan pinta-ala oli 90 hehtaaria. Tilasta on lohkottu maanhankintalain mukaisia asuintontteja 1947-49 ja Martinlaakson Kivimäen pientaloalue 1957. Kantatilasta tuli 1964 Stenbacka I. Nimi on seudulla yleinen talonnimi, ilmeisesti luontonimi, mutta voi sisältää miehen nimen Sten. Talonnimiin backa-muoti on tullut säterien nimistä (vertaa Boxbacka).[5]

[4] Teoksesta Samuelin kartat - Helsingin pitäjä vanhimmissa kartoissaan 1681 - 1712. Vantaan kaupunginmuseon julkaisuja 11.
[5] Maanmittaushallituksen mikrofilmiarkisto / Vantaa 20:I, 594 c26, 623 c26, 32:26, 32:40, 32:58, 32:61, 32:97; Suomen maatilat - tietokirja maamme keskikokoisista ja suurista maatiloista, osa I, Uudenmaan lääni, WSOY Porvoo 1931, s. 219 kuva; Gabriel Nikander: Bo Lönnqvist, Ortnamn i Helsinge, vanhojen paikannimien kokoelma 1963, SLS:n arkisto. Byar och gårdar i Helsinge från 1750 till 1895, Borgå 1916, andra utökade upplagan (alkuteos 1916), Ekenäs 1975, s. 54 kuva, 56; Rakennuskulttuuri Vantaalla - inventointi 1981, useita tekijöitä, Vantaan kaupunki, kuntasuunnitteluviraston julkaisu C 24:1981, s. 10-11, 14 kuva; Helsingin pitäjä 2002 s. 161; Carita Malmström suullisesti 9.12.2004; Helsingin pitäjä 2005 s. 98; Saulo Kepsu: Uuteen maahan



Rakentamisrajoitteet.

■ Rakennushistoriallisesti merkittävä rakennus.
◘ Keskiaikainen kylätontti.
— Keskiaikainen tie.
— Vanha Nurmijärventie ja Kuninkaantie.



Keskiaikaiset kohteet.

◘ Keskiaikaiset kylätontit, Museoviraston aluerajaukset 2005.

◘ Laajennetut Vantaan kaupunginmuseon aluerajaukset (Andreas Koivisto 12.12.2012). Alueella on tehty kaivauksia 2011 – 2013, jolloin aluerajaukset ovat tarkentuneet.

— Keskiaikaiset tiet, Museoviraston inventointi 2007.

● ***Bulders eli Bullers*** on ollut Martinkylän kantatalo A, jonka omisti 1540-luvulla Olof Mårtensson. Vanha talonpaikka lienee kukkulalla Stenbackasta koilliseen. Talon paikka on kartassa 1700 epäselvä. Nimi esiintyy 1702 ja 1710 Bullders, 1710 1/2kruununtila Bulders, 1749, 1815 ja 1861 Bullers. 1725 päärakennus on merkitty Smedsin pihapiiriin. Isossajaossa talo siirrettiin kylän eteläpäähän: 1840 Bulders sijaitsi Grönkullan pohjoispuolella, nykyisen Lyhtykujan risteyksen pohjoispuolella, mutta 1870 taloa ei enää ollut. 1908 Buldersista lohkottiin Söderbacka. Tilojen niminä esiintyy vielä 1949 Bulders I ja 1950 Bulders, molemmat olivat Lars Holmbergilla. Talonnimi perustuu lisänimeen Bulder, Buller, jota tavataan lähinnä sotilailla, esim. Espoon Kaitaassa 1625 Morten Bulder ja Getassa 1552 Knuth Bulder. Sekä talonpaikkaa että Övre peltoa sanottiin vielä 1963 bulldärs, ja kerrottiin, että talonpaikka on sulautunut Stenbackaan. Talo hävisi, koska samalla omistajalla oli myös Grönkulla, joka sijaitsee nykyisen Lyhtykujan päässä.[6]

– Helsingin ja Vantaan vanha asutus ja nimistö, Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran Toimituksia 1027, SKS, Tammer-paino, Tampere 2005, s. 109, 118.

[6] Maanmittaushallituksen mikrofilmiarkisto / Vantaa 20:I, 32:XII, 32:XXX, 32:3, 32:15, 32:16, 32:19, 32:70!; SLS:n arkisto, Bo Lönnqvist: Ortnamn i Helsinge, vanhojen paikannimien kokoelma 1963; Rakennuskulttuuri Vantaalla - inventointi 1981, useita tekijöitä, Vantaan kaupunki, kuntasuunnitteluviraston julkaisu C 24:1981, s. 10; Ulpu Lehti 1984; Vantaan nimistöryhmä 1991; Sari Hirvonen: Ruraali urbaani - Vantaan kaupunkisuunnittelun historia, Vantaan kaupunkisuunnittelu 8/2005, C18:2005, s. 29 (sivunumerointi vain sisällysluettelossa); Saulo Kepsu: Uuteen maahan – Helsingin ja Vantaan vanha asutus ja nimistö, Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran Toimituksia 1027, SKS, Tammer-paino, Tampere 2005, s. 109, 131-132, 212.



Smedsin tilan rakennuksia.
Sonja Iiramo 2007



Näkymä Kuninkaantieltä koillisesta.
Kuvan keskellä näkyy maatalousmuseo.
Sonja Iiramo 2007

Bulle on ollut muinaisskandinaavinen henkilönnimi. Ruotsin murteessa bulle, buli, on sonni. Saksan der Bulle on sonni. Viljo Nissilä havaitsi Bulle-henkilönnimiä esiintyneen varhain myös saksalaisella taholla. On aivan mahdollista, että tämä ilmeinen germaaninen laina on voinut tulla meille nimenä, joka on levinnyt eri puolille ilman, että sen merkitystä on ajateltu tai edes tiedetty.[7]

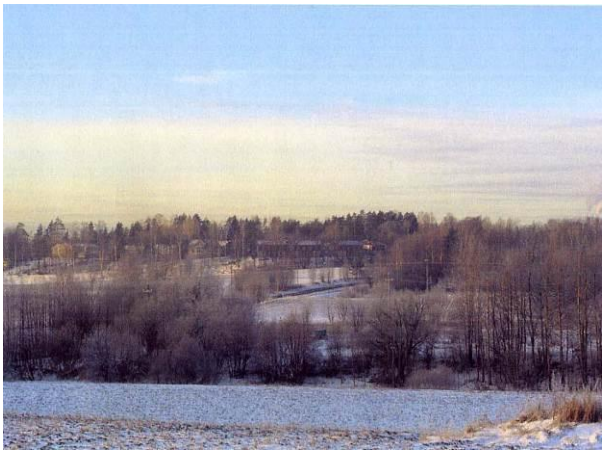
● ***Lillas*** on ollut Martinkylän kantatalo D, aikanaan kylän suurin talo, jossa asuivat 1512 bun jurgh ja 1524 lejlen bun jurgh sson, lejllen, 1528 leijle, 1537 lele. Talonnimi Lillas (1699, 1702 ja 1861 Lillas) johtunee lempinimestä ”lillen”, 'pikkuinen'. 1710 tämän kruununtilan omisti Mårten Mårtensson. Talo sijaitsi Nybackasta itään joelle päin nykyisen Ylästöntien pohjoispuolella, mutta isossajaossa talo siirrettiin kylän eteläpäähän. Saulo Kepsu (2005) arvelee, että talon vanha nimi voisi olla *Bonde, *Bondas.[8]

Göran Bonde eli Jurgen Persson oli pitäjän huomattavin talonpoikaispurjehtija. Hän purjehti 1509-42 kauppamatkoillaan Tallinnaan, hänellä oli oma jaala ja laaja asiakaspiiri. 1518 hän jäi suolasta velkaa ja lupasi toimittaa seuraavana vuonna 1200 "koggesperreniä" eli lankkuja kukin eli hansalaivan tekoon. Tallinnassa Ficken velkakirjoissa mainitaan mm. 1509-16 bun jurgh schijpper, 1518-42 bun jurgh, 1520-28 bun jurgh son, 1524-42 bun jurgh son, 1523-31 Bun jurgh son Hink (hink = sanko, ämpäri) ja 1524-42 Lejlen bun jurgh son. Viimeksi mainittu Jöran Jöransson Lille oli ilmeisesti Göran Bonden nuorempi poika, pikkuveli. Hän sai lempinimen Lillen, 1548 lillen örianson. Lempinimeä käyttivät sekä Ficke että pitäjän pappi. Henkilönnimi Lille, 'pikkuinen', oli keskiajalla syntynyt haukkuma- tai liikanimi.[9]

Lillas-talon puoliskot ovat Grönkulla ja Stenbacka. Vielä 1949 esiintyy tila Lillas ja 1950 Lillas I, josta lohkottiin tontteja 1955 Tuluskujalta.[10]

Vantaan kaupunginmuseo teki kaivauksia Lillaksen kylätontilla 2011 – 2013, jolloin on löytynyt mm. useita eriaikaisia päällekkäisiä rakennuksia.

[7] Pirjo Mikkonen ja Sirkka Paikkala: Suomalaiset sukunimet, osuus A-L Pirjo Mikkonen, viides painos, Keuruu 1993, s. 456.
[8] Maanmittaushallituksen mikrofilmiarkisto / Vantaa 20:I ; Rakennuskulttuuri Vantaalla - inventointi 1981, useita tekijöitä, Vantaan kaupunki, kuntasuunnitteluviraston julkaisu C 24:1981, s. 10; Markku Kuisma: Helsingin pitäjän historia II, Vanhan Helsingin synnystä isoonvihaan 1550 - 1713, julkaissut Vantaan kaupunki, Jyväskylä 1990, s. 386; Saulo Kepsu: Uuteen maahan – Helsingin ja Vantaan vanha asutus ja nimistö, Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran Toimituksia 1027, SKS, Tammerpaino, Tampere 2005, s. 109, 131-132.
[9] Eino E. Suolahti: Vantaan Helsinki, artikkeli teoksessa Helsingin kaupungin historia I, Helsinki 1950, s. 124; Gunvor Kerkkonen: Keskiaika ja aika 1550-luvulle asti, teoksessa Helsingin pitäjä I, Helsingin maalaiskunnan julkaisu, Porvoo 1965, s. 69, 103-105, 117, 130-134, 165, 170; Ulpu Lehti, Helsingin pitäjä 1982 s. 41.
[10] Maanmittaushallituksen mikrofilmiarkisto / Vantaa 32:3, 32:4, 32:6, 32:7, 32:15, 32:19, 32:30, 32:35.



Talviaikaan erottuu laakson reunassa Vanhan Nurmijärventien varren asutusta. Näkymä Kuninkaantieltä idästä Voutilan suunnasta.
Sonja Iiramo 2007



Jäätynyttä vesipintaa Stenbackan länsipuolella, taustalla laaksoon johtava "peltotie". Näkymä Ylästöntieltä.
Sonja Iiramo 2007

● ***Vanha Nurmijärventie***, ikiaikainen maantie, on kulkenut reittiä Konalantie – Malminkartanontie – Vanha Kaarelantie – Yhtiönkuja – Kaivokselantie – Vanha Nurmijärventie – Nybackankuja – (tulevat nimet: Kauppalaivurintie – Vantaanjoentie – Vantaanpuistontie – Kivistönkorventie – Keimolantie – Luhtaanmäentie) – Klaukkalantie. 1500-luvulla tie lienee alkanut Pikku-Huopalahdelta, koska Helsingin kaupunki siirrettiin Vanhastakaupungista Vironniemelle vasta 1640 eikä uuteen kaupunkiin tullut tietä aluksi Vanhastakaupungistakaan.

Nurmijärvi mainitaan ensi kerran 1488.[11] Nurmijärvi sijaitsi viiden peninkulman eli pitkähkön päivämatkan päässä Helsingin kaupungista. Tien nimenä esiintyy 1640 Lapinkylässä Landsvägen, 1749 Piispankylässä Wäg till Keinby, Nurmijärven rajalla Wäg till Clöskog, 1769 Kivistössä Sommarvägen, 1862 Landsväg åt Nurmijärvi Socken.

1872 päätettiin tien leventämisestä.[12] Tie parannettiin 1917 – 23 viertotienä eli sorapäällysteisenä maantienä Huopalahdesta Vantaankoskelle asti.[13] Nimenä esiintyy 1918 Chaussé mellan Hoplax – Vanda. 1920 tie määrättiin kunnossapidettäväksi maantienä[14]. Tämän jälkeen tien nimenä esiintyy 1926 Landsväg från Helsingfors till Tavastehus[15], 1931 Pitäjänmäen – Nurmijärven maantie ja Helsingin – Nurmijärven maantie[16].

1938 alkaen tie on ollut valtatietä 3 Helsingistä Pitäjänmäen kautta Vantaankoskelle ja edelleen Nurmijärven ja Lopen kautta Hämeenlinnaan, Tampereelle ja Vaasaan.[17] Tien oikaissut Nurmijärventie (1980-luvulta Hämeenlinnanväylä) rakennettiin Helsingin maalaiskunnan osalta 1950-luvulla. Vantaankoskelta pohjoiseen tiestö oli vielä 1950-luvulla varsin huonokuntoista, mutta kestopäällystettiin 1960-luvulla.[18]

Konalantien ja Vanhan Kaarelantien nimi on ollut jo ennen esikaupunkiliitosta 1946 Nurmijärventie, Nurmijärvivägen.[19] Sittemmin tien nimenä esiintyy 1961 Vanha Nurmijärventie ja 1974 Gamla Nurmijärvivägen.[20]

[11] Saulo Kepsu: Uuteen maahan – Helsingin ja Vantaan vanha asutus ja nimistö, Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran Toimituksia 1027, SKS, Tammer-paino, Tampere 2005, s. 55.
[12] Tauno Perälä: Helsingin maalaiskunnan historia 1865 - 1945, I. Helsinki 1965, s. 73, 78.
[13] Helsingin mlk:n kunnanhallitus 1917; Touko Perko: Luvut V-X teoksessa Suomen teiden historia II, Tie- ja vesirakennushallitus ja Suomen tieyhdistys, Helsinki 1977, s. 102.
[14] Valtioneuvoston päätös 30.4.1920.
[15] Maanmittaushallituksen mikrofilmiarkisto / Vantaa 36:9.
[16] Suomen maatilat - tietokirja maamme keskikokoisista ja suurista maatiloista, osa I, Uudenmaan lääni, WSOY Porvoo 1931, s. 215, 217, 223.
[17] Peruskartat 1933 ja 1947; Perko 1977 s. 84; Helsingin pitäjä 2002 s. 44, 127 kuva.
[18] Helsingin mlk:n tielautakunta 1956, 1961; Iltanen, Helsingin pitäjä 1993 s. 102 ja Helsingin pitäjä 1994 s. 114, 116, 118; Iltanen 1994 s. 79; Ahtiainen & Tervonen 2002 s. 271.
[19] Helsingin kadunnimet, Helsingin kaupungin julkaisuja n:o 24, Helsinki 1970, s. 167.
[20] Helsingin mlk:n tielautakunta 1961; Helsingin mlk:n osoitekartta 1966; Vantaan opaskartta 1974.



Kaavamuutosaluetta Ylästöntieltä nähtynä.
Sonja Iiramo 2007



Säilyvä koivuryhmä Ylästöntieltä katsottuna.
Sonja Iiramo 2007

Kaava-alueen historiaa

/ Sonja Iiramo 28.2.2007

Korttelialue sijaitsee noin 32 – 37 metriä meren pinnan yläpuolella. Rantaviiva on sijainnut näillä korkeuksilla kivikaudella noin 5000 vuotta eKr.

Stenbackan päärakennus on ollut olemassa jo 1800-luvun alussa. Nykyinen ulkonäkö on v. 1929 suoritetun korjauksen tulosta. Vuoden 1871 Senaatin kartoissa ja vuoden 1933 peruskartassa Stenbackan päärakennuksen etelä-puolella, nyt esitetyllä rakentamisen vyöhykkeellä näkyy neljä talousrakennusta. Ne on purettu lukuun ottamatta huonokuntoista, vaatimatonta latoa (konehallia) alueen pohjoiskulmassa.

Alueen pohjoispuolella sijaitsevan Smedsin tilan päärakennus on empiretyylinen ja 1800-luvun alusta. Pihapiirissä on ovat luhti, pyramidikattoiset väen asunto ja ulkorakennus, nämä kolme ovat pihapiirin alkuperäisimpinä säilyneet rakennukset. Kaksi tiilistä navettaa ovat vuosilta 1928 – 1929.[21]

Gussin ja Smedsin päärakennuksille johtavat puukujanteet sekä myös Vanhan Nurmijärventien varressa sijainnut puukujanne erottuvat selvästi vuoden 1933 peruskartassa.

Peltomaiseman kehityksestä voidaan todeta, että maisemaa jäsentämässä on aiemmin ollut monia latoja pellolla ja Kuninkaan kartaston mukaan myös kumpare pellon keskellä on ollut nykyistä rakennetumpi. Nämä rakenteet ovat viljelyn kehittymisen myötä käyneet tarpeettomiksi.

Peltoalue on ollut olemassa ainakin 1600-luvun lopulta.[22] Peltoalueen raja noudattaa nyt esitetyssä suunnitelmassa tätä historiallista linjaa.

Virkistys

Stenbackan ja Smedsin talojen välissä kulkee ulkoilutie, joka on reitti joelle. Kaupungin tavoitteena on rakentaa Vantaanjokivarteen yhtenäinen pääulkoilureitti sekä tarvittavat yhteydet sille. Vuonna 2003 tavoitteena oli palstaviljely aluetta palvelevan pysäköintialueen rakentaminen Ylästöntien varteen.[23]

[21] Vantaan kaupunki: Vantaan kulttuurihistorialliset ympäristöt. Asemakaavaosasto julkaisu A3/1993, s. 76 - 77.
[22] Vantaan kaupunki: Vantaan kulttuurihistorialliset ympäristöt. Asemakaavaosasto julkaisu A3/1993, s. 77.
[23] Vantaan kaupunki, Vantaanjoen ja Keravanjoen virkistyskäytön yleissuunnitelma. Vantaa 2003 s. 86-88.



Nykyinen liittymä "mansikkapellolle". Tältä kohdin on myös nyt voimassa olevan asemakaavan mukainen liittymä ja sen edessä pellolle varattu pysäköintialueen paikka.
Sonja Iiramo 2007



Vantaanlaaksontien ja Kauppalaivurintien (Vanhan Nurmijärventien) risteysalue on nykyisin hoitamaton. Virkistysalue Ylästöntieltä peltolaakson kävelytielle olisi tarpeen
Sonja Iiramo 2007

Palvelut

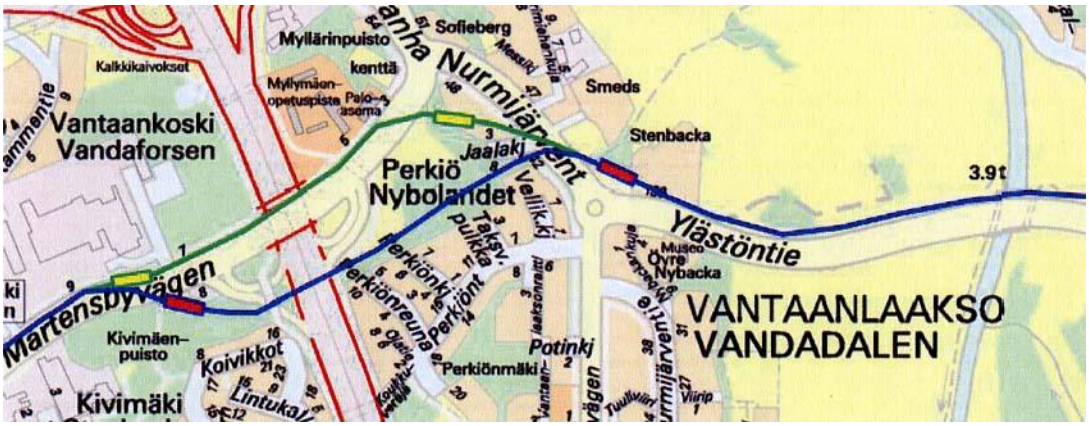
Vantaankosken ja Vantaanjoen koulut sijaitsevat Kehä III:n pohjoispuolella, jonne kulkee bussilinja 37. Lähin päiväkoti ja kauppa ovat Vantaanlaaksossa.

Liikenne

● ***Autoliikenne:*** Ylästöntie on valtion maantie, jonka liikennemäärä oli 10 490 ajon/vrk v. 2011 ja 7 529 ajon/vrk v. 2013. Liikennemäärä on laskenut Kehä III:n parantamisen myötä. Ylästöntien ja Vantaanlaaksontien risteyksessä on kiertoliittymä. Ylästöntie on vielä valtion maantietä, mutta muuttuu kaupungin kaduksi, kun tien parantaminen Vantaanlaaksosta Pakkalaan on tehty.

● ***Joukkoliikenne:*** Alueelta on bussiyhteyksiä mm. Myyrmäkeen, Tikkurilaan ja Helsinkiin. Yleiskaavaan on merkitty varaus joukkoliikenteen runkolinjalle.

● ***Kevyt liikenne:*** Ylästöntiellä on kevyen liikenteen raitti tien pohjoispuolella ja Vanhalla Nurmijärventiellä tien länsipuolella.



Joukkoliikenteen runkolinjan linjaus. Linja voidaan toteuttaa pikaraitiotienä, johdinautolinjana tai pikabussiyhteytenä. Vaihtoehtoinen linjaus vihreällä.
Tiina Hulkko 2011



Kaava-alue rajautuu pelto-ojaan. Uusi reuna-vyöhyke kulkisi maastokäyrien mukaisesti.
Sonja Iiramo 2007



Näkymä Voutilan suunnasta Kuninkaantien pysäkiltä. Smedsin rakennukset erottuvat oikealla. / Sonja Iiramo 2007

Tekninen huolto

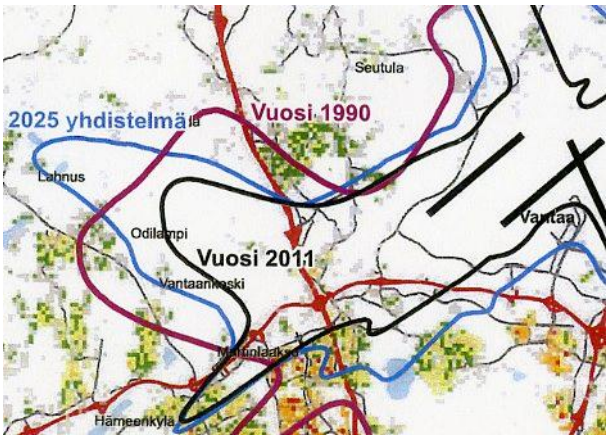
Lähin vesijohto ja viemäri ovat Vantaanlaaksontiellä. Kaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m^3. Painetasot vaihtelevat välillä +86.00 … +99.00 mvp (merenpinnasta). Jätevesiviemäri johtaa jätevedet Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle. Sade- ja sulamisvedet virtaavat maaston muotoja mukaillen päätyen peltoaluetta reunustaviin ojiin ja Vantaanjokeen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

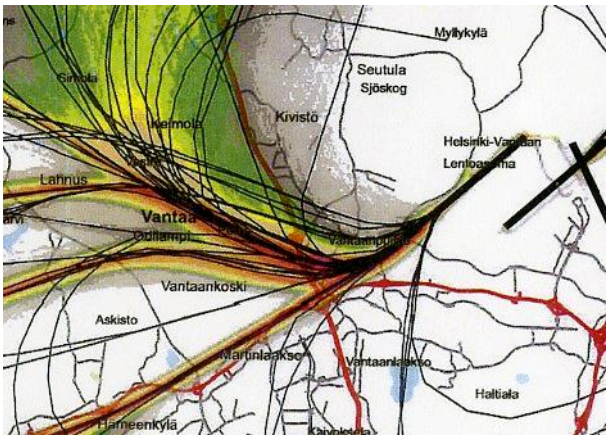
● ***Lentomelu***

Alueen lentomelutaso Lden on 55 – 60 dB edellyttää asunnoilta 35 dB äänen-eristävyyttä sekä toimisto- ja muilta hiljaisilta työtiloilta 32 dB ääneneristävyyttä.
/ Ilmailulaitos 4.12.2002: Vuosien 2003 – 2020 ennusteiden melualueiden verhokäyrä.
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, 57 §.

Lentomelua kuvataan vuoden keskiäänitasoa kuvaavalla suureella Lden, jossa huomioidaan häiritsevyys painottamalla iltamelua (klo 19 – 22) +5 dB ja yömelua (klo 22 – 07) +10 dB. Huippumelutasot ovat suurempia. Lentomelun suhteen kaava-alue on erityisen kriittinen, koska lentoonlähtöjä tapahtuu eniten kolmannelta kiitotietä lounaaseen (kiitotie 22R).



Lentomelun kehitys 1990 – 2025 (Lden 55 dB).
Lentokonemeluselvitys 2011, Finavia 17.7.2012 (uusin).



Lentoonlähdöt kiitotieltä 22R v. 2011, reitit ja hajonta.

Osuus lentoonlähdöistä

	2008	2009	2010	2011	2012
R22, kiitotietä 3 lounaaseen	65 %	59 %	57 %	72 %	49 %

Vuonna 2012 kiitotietä 22R käytti lentoonlähdöistä 49 % (klo 22 – 07 lentoonlähdöistä 53 %). Vuonna 2012 kolmas kiitotie kuitenkin päällystettiin kokonaan uudelleen ja oli suljettuna lähes kolme kuukautta.

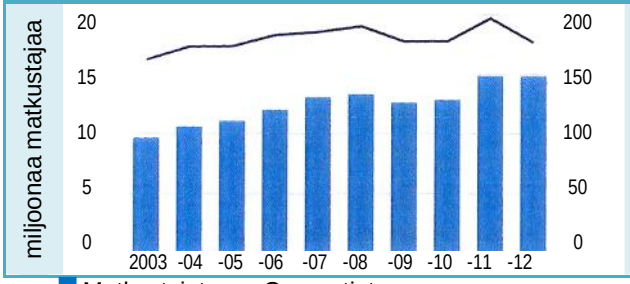
Lentomelun huomioon ottaminen

Yleiskaavan mukainen lentomeluvyöhyke	Lentomeluvyöhyke Lden (dB)	Äänitasoero asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistotiloissa yleensä ΔL (dB)
m1, ei uusia asuntoja	yli 60	-	35
m2, vain täydennysrakentamista	55...60	35	32
m3, ääneneristävyysvaatimuksia	50...55	32	28
Meluntorjuntatarvealue	-	28	25

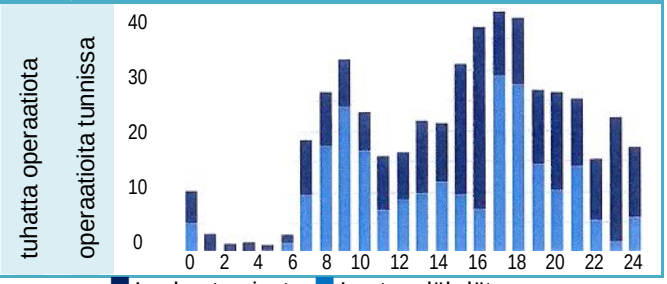
Lden = Lentomelun ilta- ja yöaikoja painottava keskiäänitaso.
ΔL = Äänitasoero, ulkomelutason ja sallittavan sisämelutason erotus.
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, 57 §.

Helsinki-Vantaan lentoliikenteen jakautuminen ja matkustajamäärät

Operaatio- ja matkustajamäärien kehitys



Lentoliikenteen jakautuminen tunneittain

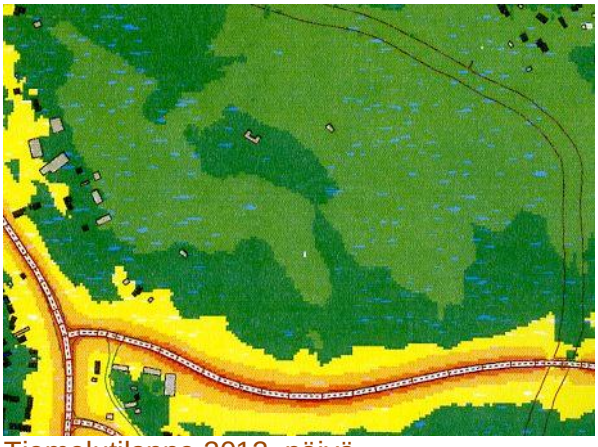


Finavia Oyj, vuosikertomus 2012.

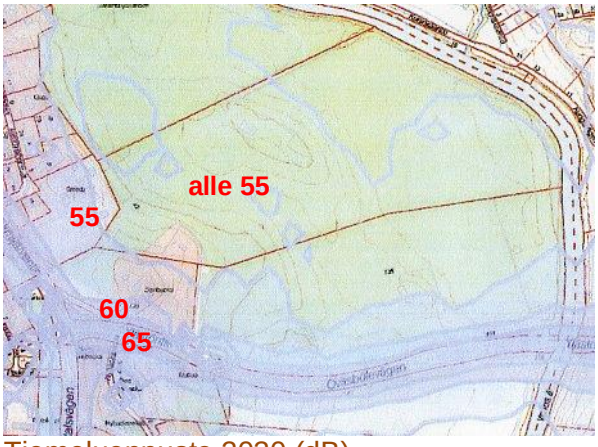
Vuonna 2012 operaatioiden määrä laski 10 %, mutta matkustajamäärä pysyi samana vuoteen 2011 verrattuna. Finavia käynnistää laajan kehittämisohjelman, joka toteutetaan vuosina 2014 – 2020.

● ***Tieliikennemelu***

Alueen tiemelutaso on 50 – 60 dB (mallinnus 2005 ja ennuste 2030). Lentomelua vastaan annettava ääneneristävyysmääräys täyttää myös tieliikennemelua vastaan tarvittavan ääneneristävyyden.



Tiemelutilanne 2012, päivä.
>45db >50 db >55dB >60dB >65dB >70dB >75dB
Vantaan ympäristökeskus 2005



Tiemeluennuste 2030 (dB).
Vantaan ympäristökeskus 2005

Tiemelun huomioon ottaminen

Liikennemelu-vyöhyke (dB)	Äänitasoero asuin-, potilas- ja majoitus-huoneissa sekä opetus- ja kokoontumis-tiloissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistotiloissa yleensä ΔL (dB)
60...64,9	35	32
55...59,9	30	27
50...54,9	-	-

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, 57 §.

● ***Lentomelun huomioiminen kaavoituksessa***

Lentomelu tulee ottaa kaavoituksessa huomioon pääsääntöisesti seuraavasti:
1. Uusia asuinalueita ei tule sijoittaa lentomelualueelle Lden yli 55 dB.
2. Alueille, joiden melutaso Lden on 55 – 60 dB, voidaan hyväksyä pienimuotoista täydennysrakentamista, jos alue muuten sopii asumiseen erityisen hyvin tai jos toimenpiteelle on muita erityisen hyviä perusteita.
3. Alueelle, missä melutaso Lden on yli 60 dB, ei tulisi rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja.
Edellä esitetty vastaa LIME-työryhmän (Ympäristöministeriö 2001) mietinnössä esittämää suositusta.

Kohdan 2 osalta Uudenmaan ELY-keskus on soveltanut seuraavia, yksityiskohtaisia ohjeita (ELY-keskus 8.2.2012):

1. Pienimuotoisena täydennysrakentamisena voidaan hyväksyä korvaava uudisrakentaminen ja ns. yksittäisten välitonttien rakentaminen, kun on kysymys pientaloista.
► *Kyseessä on asemakaavoitettu alue, jota ei ole toteutettu. Nykyisen Stenbackan talon lisäksi kaava sallii kolme uutta asuintaloa, jotka saa toteuttaa kuutena paritalona. Kaavamuutoksella sallitaan kuusi uutta omakotitaloa, jolloin asuntojen enimmäismäärä ei kasva. Kullekin rakennusalalle saa rakentaa enintään yhden asunnon.*

2. Laajempien (kortteli tai muutamia kortteleita) alueiden rakentamisen ollessa kysymyksessä on kaavoituksen yhteydessä selvitettävä alueen vaihtoehtoinen käyttö. Onko mahdollista tai tarkoituksenmukaista käyttää aluetta puistona tai teollisuus-/työpaikkarakentamisen alueena. Tämän vaihtoehdon tutkiminen tulee kuvata myös kaavaselostuksessa.
► *Kaavoitettu kortteli liittyy Stenbackan, Smedsin ja Nedre Nybackan taloihin sekä maatalousmuseoon ja laajaan virkistysalueeseen.*

3. Yhdyskuntarakenteen sisällä sijaitseviin alueisiin suhtaudutaan myönteisemmin kuin yhdyskuntarakenteen laajentamiseen (yhdyskuntarakenteen eheytymisen näkökulma). Lähtökohtana voitaisiin pitää, että yhdyskuntarakenteen laajentamista ei pidetä sallittavana.
► *Kaavamuutoksella täydennetään jo asemakaavoitettua korttelia.*

4. Alueen tulee soveltua erityisen hyvin rakentamiseen. Siihen vaikuttavat maasto-olosuhteet, yhdyskuntarakenne, maaperä ja pienilmasto. Vaikutusten selvittämisen yhteydessä tulisi kuvata myös, mitä myönteisiä vaikutuksia rakentamisella on esim. yhdyskuntatalouteen, palvelujen järjestämiseen, alueen sosiaaliseen rakenteeseen tai julkisen liikenteen käyttömahdollisuuksiin.
► *Alue on rakentamiseen hyvin sopivaa rinnemaastoa laajan maisema-alueen reunassa. Keskiaikaiset kylätontit kertovat paikan soveltuvuudesta asumiseen. Lisärakentaminen hyödyntää olevaa tieverkkoa ja tekee kunnallistekniikan edullisemmaksi. Alue on osa Vantaanlaakson yhdyskuntarakennetta. Paikka tarjoaa asumismahdollisuuksia lähellä yritys- ja virkistysalueita. Alue tukeutuu Vantaanlaakson palveluihin. Alueella on hyvä joukkoliikenne.*

5. Rakentaminen on pääasiassa pientalomaista. Alueen ympäristössä tulee sijaita samantapaista tai tehokkaampaa rakentamista.
► *Alueelle sallitaan vain yksiasuntoisten asuinrakennusten rakentaminen.*

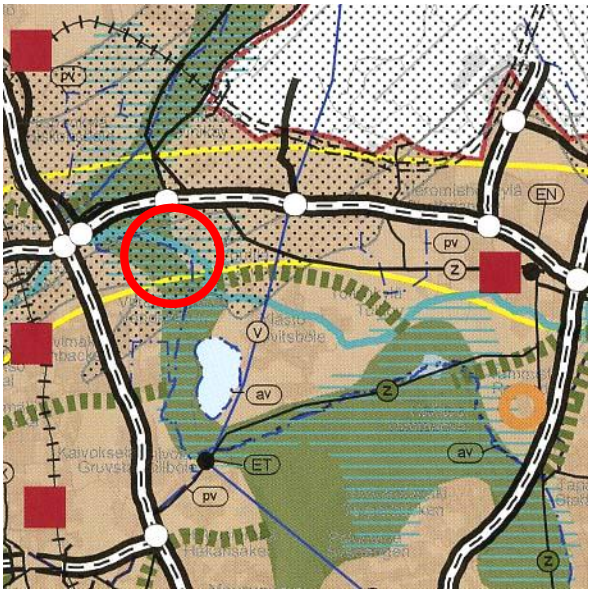
6. Täydennysrakennusalue on kooltaan kohtuullisen pieni. Mitään enimmäiskokoa alueelle on vaikea määritellä, se on arvioitava tapauskohtaisesti. Tavoitteena on joka tapauksessa, että tällaisille alueille tulisi mahdollisimman vähän uutta asutusta. Niiden on oltava "erikoistapauksia".
► *Rakentaminen sijoittuu oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaiselle pientaloalueelle, jolla on nyt yksi asuinrakennus ja kolme rakentamatonta erillistalon (omakotitalon tai paritalon) rakennuspaikkaa. Alueelle saisi rakentaa kuusi uutta asuntoa, jolloin asuntojen enimmäislukumäärä ei kasva.*

Maanomistus
Alueen omistavat:
411-1-254 (Stenbacka) Carita Malmström
411-3-11 ja 411-1-311 Vantaan kaupunki
411-4-22 (Smeds) Eija Leminen ja Carl Malmström
411-876-1 (Vesialue) Yhteinen alue
895-2-12 (Yleinen tie) Suomen valtio

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Tavoitteena on mm., että kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle. Tavoitteena on myös, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia. Lentoasemien ympäristön maankäytössä tulee ottaa huomioon lentomelun aiheuttamat rajoitukset. Valtioneuvosto 13.11.2008.

Maakuntakaava
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on osin taajamatoimintojen aluetta, osin virkistysaluetta, kehäkaupungin kehittämisvyöhykettä, kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta ja lentomelualuetta.



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta.

- Taajamatoimintojen alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- —(K)— Maakaasun runkoputki.
- —(V)— Raakavesitunneli.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde.
- Kehäkaupungin kehittämisvyöhyke.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Toinen vaihemaakuntakaava

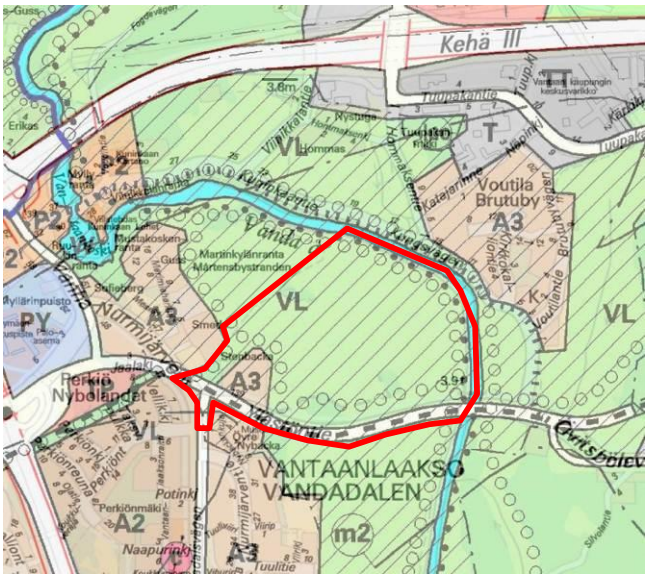
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ohjaa Uudenmaan tulevan kasvun nykyiseen rakenteeseen sitä tiivistäen ja täydentäen. Kaavassa Ylästöntie on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittaiseksi joukkoliikenteen yhdyskäytäväksi. – Asemakaava on 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

Neljäs vaihemaakuntakaava

Neljäs vaihemaakuntakaava käsittää 26 kuntaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9.12.2013 – 15.1.2014.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on pellon osalta lähivirkistysaluetta, joka on merkitty kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi ja jonne on merkitty ulkoilureittejä. Stenbackan mäen osalta alue on merkitty pientaloalueeksi A3. Ylästöntie on merkitty tieliikenteen alueeksi LT ja Ylästöntielle on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Lisäksi alue on merkitty lentomeluvyöhykkeeksi m2, jossa lentomelutaso Lden on 55 – 60 dB.



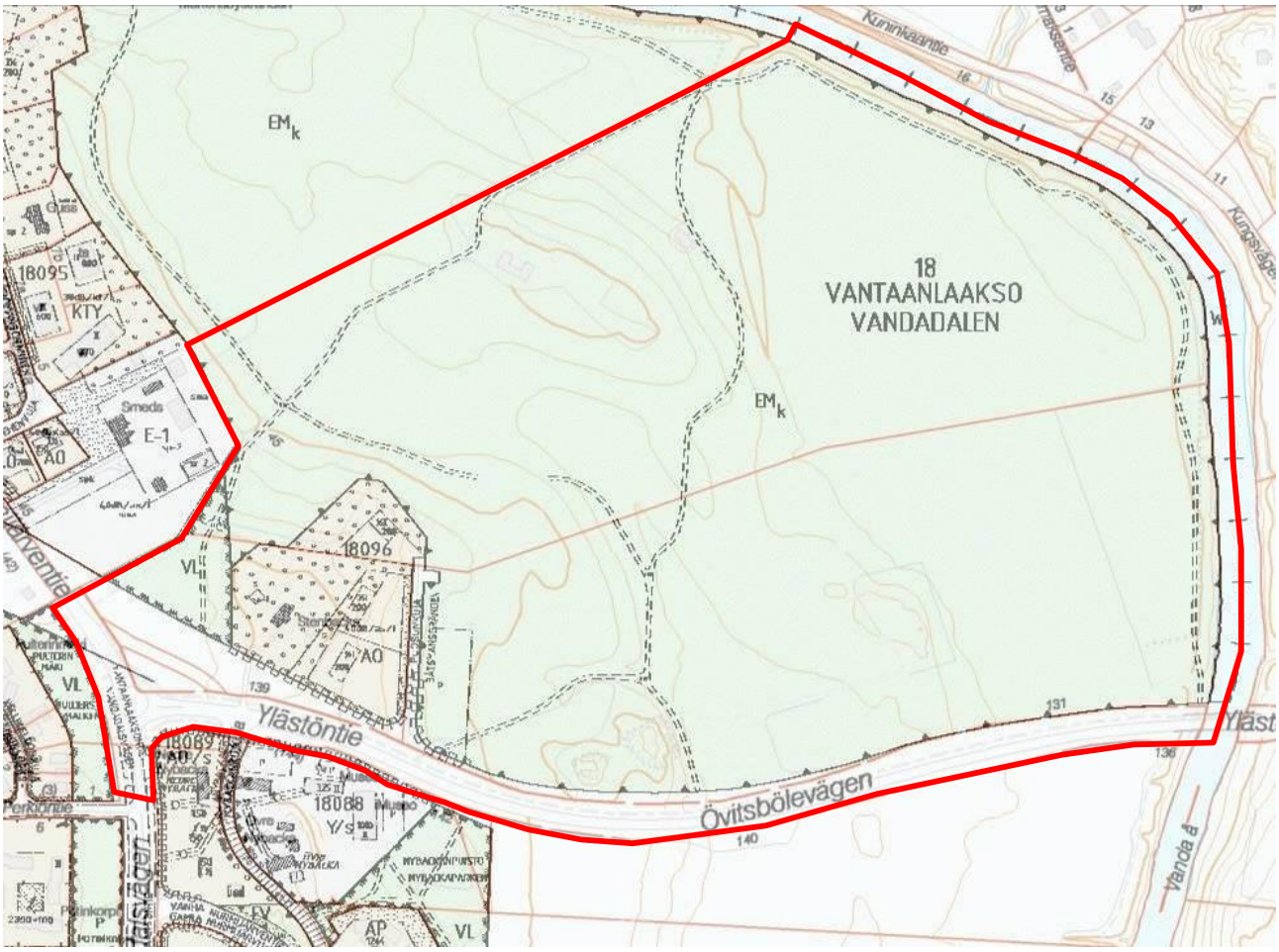
Ote Vantaan yleiskaavasta.

- **A2** Matala ja tiivis asuntoalue.
- **A3** Pientaloalue.
- **P2** Palvelujen alue.
- **PY** Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- **T** Teollisuus- ja varastoalue.
- **VL** Lähivirkistysalue.
- **W** Vesialue.
- **c** Keskustatoimintojen alakeskus.
- (**m2**)- Lentomeluvyöhyke 2 (Lden 55-60 dB).
- o o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- ● ● ● Ohjeellinen ratsastusreitti.
- Historiallinen tie.
- Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.
- / / / / / Kyläkuvallisesti merkittävä alue.

Voimassaoleva asemakaava

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa:

- Asemakaava 180700 Vantaanlaakso 6 (YM 18.12.1998) on voimassa valtaosalla aluetta.
- Asemakaava 180600 Vantaanlaakso 5 (YM 15.3.1995) on voimassa Vantaanlaaksontien risteysalueella.
- Asemakaavamuutos 000101 (SM 1.11.1978) on voimassa Vantaanlaaksontien katualueella.
- Ylästöntie on asemakaavoittamaton.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Ylästöntiellä ei ole asemakaavaa.

18096	Korttelin numero.	p	Pysäköimispaikka
AO	Erillispientalojen korttelialue.	sma	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alue.
E-1	Opetustoiminnan ja sitä palvelevien majoitusrakennusten korttelialue.	ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.
EM/k	Maisemanhoitoalue. / Alue on varattu kunnan tarpeisiin.	200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Y/s	Yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.	II	Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).
VL	Lähivirkistysalue.		Asemakaava-alueen rajaus
W	Vesialue.		

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

Esisuunnitelmat
Maisema-arkkitehti Sonja Iiramon luonnoksia 18.10.2005 ja 23.3.2006.

Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri
Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Rakennuskiellot
Ei ole.

Suojelupäätökset
● ***Valtioneuvoston päätös*** Euroopan unionin Natura 2000 -verkoston Suomen ehdotuksen täydentämisestä 1.3.2012. Alueen valintaperusteena on vuollejoki-simpukka (Unio crassus), joka on Suomessa uhanalainen ja rauhoitettu. Myös saukko (Lutra lutra) esiintyy säännöllisesti Vantaanjoen pääuomassa. Muuta lajistoa on virtalude. Korkein hallinto-oikeus 10.7.2006 (t. 1778) oli palauttanut aiemman Valtioneuvoston 2.6.2005 tekemän päätöksen.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
● ***Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo*** / Sonja Iiramo, maisema-arkkitehti MARK: Vantaanjokilaakson virkistyskäytön kehittäminen Vantaankosken alueella. Suunnitelman selostus 15.1.2002. Tilaaja Martinlaakson aluetoimikunta.
● ***Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo*** / Sonja Iiramo, maisema-arkkitehti MARK: Maisemalliset lähtökohdat ja tavoitteet. 28.2.2007
● ***Kepsu***, Saulo: Uuteen maahan – Helsingin ja Vantaan vanha asutus ja nimistö. Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran Toimituksia 1027. SKS, Tammer-paino, Tampere 2005.
● ***Kerkkonen***, Gunvor: Keskiaika ja aika 1550-luvulle asti. Teoksessa Helsingin pitäjä I. Helsingin maalaiskunnan julkaisu. Porvoo 1965.
● ***Sirniö***, Tiina: Joukkoliikennemuotojen vertailu Vantaan poikittaisessa runko-liikenteessä. Dipolomityö, Tampereen teknillinen yliopisto, 2011.
● ***Valtioneuvoston*** periaatepäätös valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista ja maisemanhoidon kehittämisestä 5.1.1995. Päätöksen perusteella Vantaanjokilaakso on valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta, kohde 10.
● ***Vantaan kaupunki***, kuntasuunnitteluvirasto, maankäytön suunnitteluosasto: Vantaanlaakson kulttuurimaiseman kehittämissuunnitelma. C 4:1988.
● ***Vantaan kaupunki***, hallintopalvelukeskus, yleiskaavoitus: Jokivarsien maiseman inventointi ja analyysi. C 14:1990.
● ***Vantaan kaupunki***: Vantaanjoen ja Keravanjoen virkistyskäytön yleissuunni-telma. Vantaa 2003; kaupunkisuunnitteluyksikkö C 7:2003; KSY 3/2003.
● ***Vantaan kaupunki***, Laura Muukka ja Anne Mäkynen; Kulttuurimaisema-selvitys. Vantaa kaupunkisuunnittelu C 7:2005; Kaupsu 4/2005.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Hakijan ensimmäinen luonnos, täydennysrakentamisehdotus, Sonja Iiramo 18.10.2005



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty tarkistettu luonnos. Sonja Iiramo 23.3.2006

Ennakkoneuvottelu

29.11.2005 Uudenmaan ympäristökeskuksen kuukausikokouksessa todettiin, että alue on kulttuurihistoriallisesti merkittävää maisema-aluetta ja lentomelun suhteen täydennysrakentamisaluetta ja luonnoksessa oli esitetty liikaa rakentamista. Kaupunginmuseolta on pyydettävä lausunto.

Kaavamuutoshakemus

Carita Malmström ja *Karl Jonas Malmström* hakivat asemakaavamuutosta 13.6.2006 (kaavamuutoshakemus nro 001943).

Hakijat perustelivat hakemustaan seuraavasti: "Alueen nykykäyttö on puistoista joutomaata. Alueella on voimassa olevan kaavan mukaan kolme rakennuspaikkaa, yhteensä 600 k-m2. Täydennysrakentamisen ehdotus perustuu voimassa oleviin yleiskaavan A3 rajoituksiin. Aluetehokkuudeksi tulee alle 0,1. Alueella on tehty maisemallinen ja topografinen kartoitus maankäyttösuunnitelman pohjaksi. Alueen liitoskatu (Puosunkuja) on siirretty länteen topografisista ja maisemallisista syistä. Alue on suunniteltu olemassa olevan puuston, kasvillisuuden ja topografian ehdoin, sovittaen peltolaakson maisematilaan. uuden ulkoilureitin varrella sijaitsevalle maatalousrakennukselle, peltolaakson keskellä, tulisi sijoittaa sopivaa virkistystoimintaa."

Hakemusta on käsitelty ensin kaavamuutosnumerolla 001943.

Kaupungin tavoitteena on rakentamisen sopeuttaminen kulttuurimaisemaan.

11.10.2006 Aluearkkitehti Kallaluoto ja rakennustutkija Mikko Mälkki tutustuivat paikkaan.

5.12.2006 neuvottelu maisemallisista lähtökohdista.

Kaavamuutoksen tavoitteet

/ Sonja Iiramo 28.2.2007

- Uuden rakentamisen sovittaminen kulttuurimaisemaan
- Reunavyöhykkeen eheys
- Näkymät huomioitava
- Virkistysalueiden ja –reittien kehittäminen
- Nykyisten maisemallisten ongelmien korjaaminen

Maisemalliset arvot ja ongelmat

Kulttuurimaisemaselvityksessä (2005) aluetta kuvataan seuraavasti: ”Vantaanlaakso on viljelyksessä oleva jokilaakso, jonka maasto laskee paikoin jyrkästikin jokeen ja pohjoisosassa kumpuilee tavattoman kauniisti. Hyvin säilynyttä ja hoidettua rakennuskantaa on paljon… Monesti kasvillisuus peittää rakennukset taakseen, eivätkä ne ainakaan kesällä näy kaukomaisemaan… Joen rannat ovat kasvaneet umpeen, joten näkymiä joen yli vain harvoissa paikoissa, eikä laakso hahmotu painanteena.”

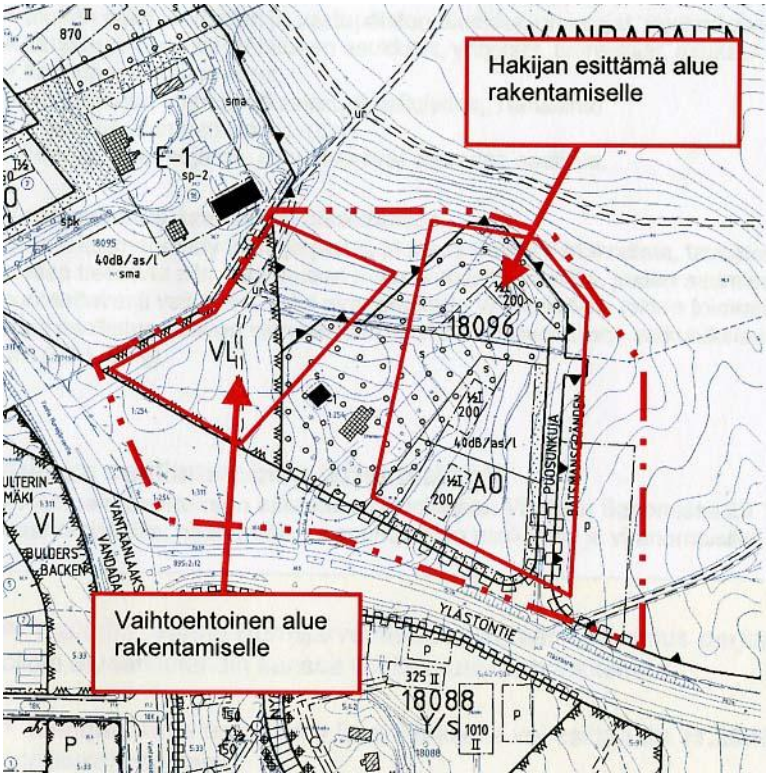
Stenbackan ja Övre Nybackan väliin on rakennettu 1980-luvulla Ylästöntie, joka on linjaukseltaan onnistunut, joskin maastoleikkaukset ovat paikoin tarpeettoman syvät. Metsikkökumpareen kohdalla maastoleikkausta olisi mahdollista loiventaa. Nykytilanteessa aiheutuu ongelmia paitsi esteettisesti, myös lumen vaarallisena kinostumisena tielle talvisin. Tilannetta voisi korjata pellonreunaistutuksin maastoleikkausten kohdalla.

Stenbackan ympärillä on viljelystä pois jäänyt, pensoittuva pelto. Paikalla kasvaa itsekseen syntynyttä pensaikkoa ja puustoa, ei kuitenkaan maiseman kannalta merkittävää lajistoa eikä yksittäispuita. Ylästöntien lähellä on koivu-

ryhmä, jonka säilyminen olisi suotavaa. Uuden reunavyöhykkeen istuttaminen rakentamisen myötä parantaisi nykyistä tilannetta.

Stenbackan naapureiden, Smedsin sekä Ylästöntien toisella puolella sijaitsevan Övre Nybackan ja Maatalousmuseon kohdalla on merkintä ”Maisemakuvallisesti merkittävä rakennusryhmä puutarhoineen”. Maatalousmuseon alueelle on laadittu istutussuunnitelma, joka toteutetaan museon laajennuksen valmistuttua. Museorakennusten eteen tullaan istuttamaan yksittäispuita rakennusten sitomiseksi reunavyöhykkeeseen.

Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavamuutoksesta nro 001943



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 20.10.2006 esitetyt mahdolliset rakentamisalueet.

● ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin 20.10.2006 ja postitettiin osallisille. Mielipiteet pyydettiin 30.11.2006 mennessä.
● ***Vireille tulosta*** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 29.10.2006. Kaavoituksesta on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksissa.
● ***Maastokäynti*** järjestettiin 3.11.2006 klo 9.45, jolloin läsnä oli 8 osallista.
● ***Kaavoitusteknikko*** oli tavattavissa puhelimitse.
● ***Osallisia*** kaavoituksessa olivat hakijat, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ympäristökeskus, Tiehallinto, Elisa Oyj, Vantaan Energia Oy sekä kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Ensimmäisessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Asukastilaisuus, 3.11.2006:
Kaavamuutosalueella järjestettiin asukastilaisuus, johon osallistui kahdeksan osallista sekä aluearkkitehti ja kaavoitusteknikko Kai Zukale. Paikallakäynnillä katsottiin mahdollisia rakennuspaikkoja sekä tutustuttiin ulkoapäin vanhoihin rakennuksiin. Suunniteltua rakentamista ei vastustettu.

2. Liikuntatoimi, liikuntatoimenjohtaja Hannu Vikman, 26.10.2006:
Kaavaa laadittaessa tulee varmistaa yleiskaavan mukaisen ulkoilureitistön säilyminen ja luontaiset yhteydet niille.

► *Asemakaavassa osoitetaan yleiskaavan mukaiset ulkoilureitit.*

3. Viheralueyksikkö, maisema-arkkitehti Hanna Keskinen, 27.10.2006:
Alue on maisemallisesti erittäin merkittävällä paikalla, joten rakennusten sijoittamiseen, rakentamistapaan ja uusien reunavyöhykkeiden suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Vantaanlaaksontieltä lähtevä yleiskaavan mukainen ulkoilureittiyhteys Vantaankoskelle on valmistunut vuonna 2005. Alue on asemakaavassa ja yleiskaavaluonnoksessa VL-aluetta. (voimassa oleva yleiskaava ja yleiskaavaluonnos eroavat tältä osin) Mielestäni rakentamista ei voi sijoittaa tälle alueelle. Vantaanjokilaaksoon tarvitaan ulkoilureittiyhteys ja on tärkeää että vanha kulttuurimaisema avoimine alueineen tulee kiinni vanhaan kylämaisemaan. Tämä on ainoa alue Vantaankosken lähellä, missä se on enää mahdollista.

► *Asemakaavamuutos on voimassa olevan yleiskaavan (2007) mukainen. Asemakaavassa osoitetaan yleiskaavan mukainen rakentaminen ja ulkoilureitit.*

4. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, johtava palotarkastaja Jussi Rahikainen, 5.11.2006:
Pientalot tulee sijoittaa aluepalovaaran vuoksi siten, että P3-luokan yksikerroksisia rakennuksia saa olla samalla tontilla korkeintaan 2400 m2 tai kaksikerroksisia P3-luokan rakennuksia saa olla korkeintaan 1600 m2.

► *Alueelle tulee omakotitontteja 6 kpl, á 200 k-m2.*

Neuvottelut viranomaisten kanssa

● ***MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu*** 24.11.2006:
Voimassa olevassa kaavassa on 2 + 1 omakotitaloa. Haettu lentomelualueelle Stenbackan tilalle 6 omakotitaloa ja Smedsin tilalle 4 omakotitaloa.
Johtopäätökset: Asumisen määrää vähennettävä ja asumisen rajaus pellon reunaan.

● ***Virkamieskokous*** 3.4.2007:
Kokouksessa käsiteltiin Sonja Iiramon maisemallista selvitystä 28.2.2007.
Johtopäätökset:
1. Alue on valtakunnallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä maisemaa.
2. Lentomelun vuoksi alueella sallitaan vain vähäinen täydennysrakentaminen. Rakentamista sallitaan enintään sen verran lisää kuin alueelle on jo kaavoitettu (vertaa Koivurinteen pohjoisosan viranomaisneuvottelu 20.3.2007), siis kolmen kaavoitetun talonpaikan sijaan enintään kuusi taloa.
3. Suunnitelmassa rakentaminen valuu ulos mäkikumpareelta ja maiseman luonnollisesta rajasta. Paikka on maisemallisesti erityisen herkkä, koska maisemakuva on säilynyt ehjänä.
4. Kaavassa oleva pysäköintialue on tarpeeton.
5. Rakentamista vain luonnostellun siirretyn Puosukujan länsipuolelle, itäpuolelle puurivi.
6. Rakentamistapa: harjakatto 1:1,5; kerrosluku I 2/3, julkisivut puuta.
7. Kaupunki tarvitsee ulkoilureitin Vantaanjoen rantaan.
8. Ylästöntien jatkaminen länteen on tällä hetkellä avoin. Jatke on merkitty yleiskaavaan (Kv 14.9.1992) ja yleiskaavaehdotukseen (Kh 14.2.2007).
9. Puosukujan pohjoispäähän tarvitaan pumppaamo.



Rakentamisluonnos. TKa 23.5.2007

● ***Uudenmaan ELY-keskuksen*** kokous 8.2.2012 lentomelun huomioon ottamisesta, jossa todettiin uudelleen periaatteet lentomelualueelle rakentamisessa.

● ***Uudenmaan ELY-keskus*** totesi 22.8.2012, että nykykaavan salliman kolmen paritalon sijaan kuusi omakotitaloa ei lisää asuntojen määrää ja on täydennysrakentamista.

Vantaan kaupunginmuseon lausunto

Vantaan kaupunginmuseo antoi 10.8.2012 lausunnon Smedsin tilasta ja ilmoitti, että kaava-alueella on Lillaksen ja Buldersin keskiaikaiset kylätontit ja niille johtavat keskiaikaiset tiet.

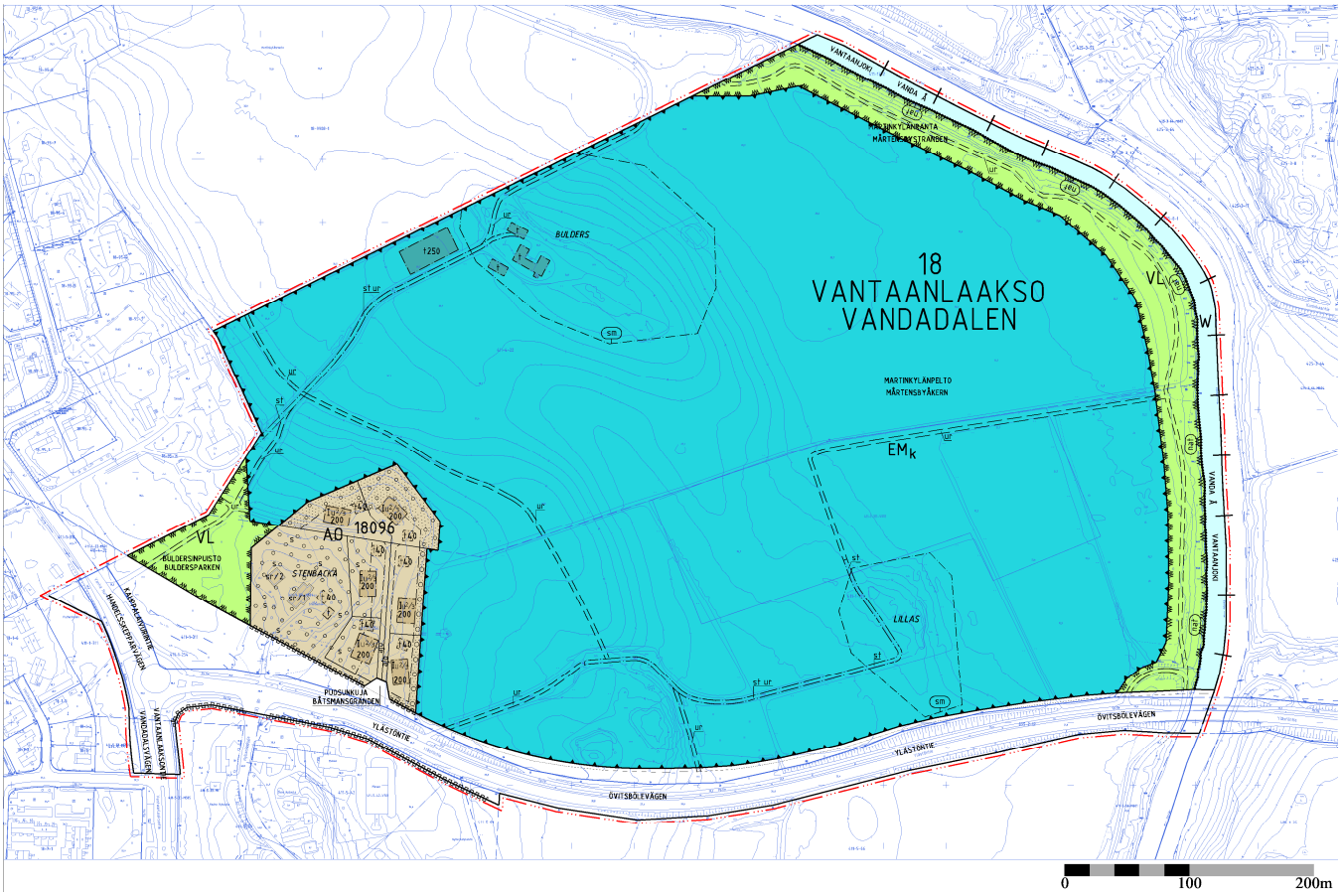
Neuvottelut hakijoiden kanssa

22.5.2007 Carita Malmströmin, Jonas Malmströmin ja Kaj Alakosken kanssa.
23.3.2010 Carita Malmströmin kanssa talousrakennuksista, lato oli romahtanut.
12.11.2012 Carita ja Jonas Malmströmin kanssa.

■ Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavasta nro 181100

Kaavamuutosaluetta on laajennettu, jolloin siitä tuli asemakaava 181100. Kaava-alue sisältää nyt myös Ylästöntien katualueen.

● ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin ja postitettiin osallisille 16.12.2013. Mielipiteet pyydettiin 12.2.2014 mennessä.
● ***Kaavan vireille tulosta*** ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 16.3.2013 ja kaupunkisuunnittelun internet-sivuilla sekä kirjeellä tai sähköpostilla maanomistajille, naapureille ja viranomaisille 16.12.2013.
● ***Paikallakäynti*** järjestettiin 15.1.2014 klo 16.00, jolloin läsnä oli 2 osallista.
● ***Kaavatyön vaiheesta*** on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksessa, viimeksi Vantaan asukaslehdessä 15. – 16.3.2014.
● ***Aluearkkitehti*** oli tavattavissa myös puhelimitse. Puheluja ei tullut.
● ***Osallisia*** kaavoituksessa olivat hakijat, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Finavia Oyj, Liikennevirasto, Museovirasto, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.



MRL 62 §:n mukaisesti 16.12.2013 – 12.2.2014 nähtävillä ollut asemakaavaluonnos.
●**AO** Erillispientalojen korttelialue. ●**EMk** Maisemanhoitoalue / kunnan käyttöön. ●**VL** Lähivirkistysalue. ●**W** Vesialue. Vesialue merkitään Natura-alueeksi. ○ Katualue.

Toisessa osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

5. **Yleisötilaisuus** Övre Nybackan parkkipaikalla 15.1. klo 17.00 - 17.15:
Läsnä oli kaksi kaava-alueen maanomistajaa.

► *Pidetty erillinen neuvottelu 20.1.2014.*

6. **Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL**, 17.1.2014
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä. --- Tulevaisuudessa kaava-alueella kulkee pikaraitiotie. HSL toteaa, että asemakaavaluonnoksesta puuttuu pikaraitiotien linjaus. HSL:n näkemyksen mukaan asemakaavaan on varattava (ohjeellinen) tila pikaraitiotielle. HSL:llä ei ole tarvetta antaa lausuntoa kaavaprosessin myöhemmissä vaiheissa.

► *Yleiskaavan pikaraitiotievaraus sisältyy Ylästöntien katualueeseen.*

7. **Museovirasto**, 20.1.2014:
Suunnittelualue sijaitsee Vantaanlaaksossa Ylästöntien varrella. Kaavahanke on laitettu vireille, koska Smedsin ja Stenbackan tilojen omistajat hakevat täydennysrakentamista, lisäksi asemakaava sisältää Ylästöntien katualueen.
Asemakaava-alueella sijaitsee kolme muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamaa ja rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä, jotka on liitetty Museoviraston ylläpitämään kiinteiden muinaisjäännösten rekisteriin. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ne on mainittava erikseen kohdassa

”Nykytilanne ja lähtökohdat”. Myös muinaismuistolain aiheuttamat rajoitukset tulee todeta samassa yhteydesä. Kaavaselostukseen muinaisjäännöskohteet tulee merkitä juoksevalla numeroinnilla, jonka tulee olla näkyvissä myös kaavakartassa. Kohteet ovat:

Historiallisen ajan asuinpaikka **Mårtensby (Martinkylä) Lillas** (mj. rek. nro 1000001739)

Historiallisen ajan asuinpaikka **Mårtensby (Martinkylä)** (mj. rek. nro 1000001741)

sekä näille molemmille johtava

Historiallisen ajan kulkuväylä **Mårtensby (Martinkylä): 1) Guus, Smeds, Bulders; 2) Lillas** (mj. rek. nro 1000010745).

Kaikki edellä mainitut muinaisjäännökset sijaitsevat alueella, joka asemakaavassa on osoitettu maisemanhoitoalueeksi (EM). Muinaisjäännökset on asianmukaisesti merkitty kaavaluonnokseen osa-aluemerkinnällä sm (muinaisjäännös) ja st (suojeltu tie). Historiallisen ajan kylänpaikkojen osalta kaavamääräys (sm) tulee kuitenkin muuttaa seuraavaan muotoon: *Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.*

Historiallisen ajan tien osalta kaavamääräys sen sijaan on oikein.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon antaa Museoviraston ja kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen nojalla Vantaan kaupunginmuseo.

► *sm-määräys on tarkistettu esitettyyn muotoon. Kaavaan ei lisätä muinaisjäännösten numerointia, joka löytyy tästä kaavaselostuksesta ja Vantaan karttapalvelusta kartta.vantaa.fi. Asemakaavat eivät sisällä muitakaan kohdenumeroita.*

8. **Harri ja Maria Himmanen**, 10.2.2014

Viljelemme Smedsin tilan peltoja ja käytössämme on Smedsin tilaan kuuluva viljankuivaamo ja viljavarasto sekä konehallina toimiva lato. Kuljemme kuivurille ja ladolle kaikkina vuodenaikoina. Viljelykauden aikana joudumme kulkemaan viljelyksille ja viljavarastolle päivittäin, usein myös hyvin aikaisin aamulla ja myöhään illalla. Tämä vaatii hyvän kulkuyhteyden. Esimerkkinä mainittakoon että kylvökone ja leikkuupuimuri vaativat vähintään viisi metriä leveän tien.

Uuden asemakaavan mukaan vanhat tieyhteydet viljelyksille ja ladolle poistuvat. Esitämme niiden säilyttämistä jotta kulkuyhteydet toimisivat sekä kuivurille että ladolle. Molemmat tieyhteydet ovat vanhoja ja olleet käytössä jo useiden sukupolvien ajan. On tärkeää että huoltoyhteys Kauppalaivurintielle säilyy nykyisellään.

On tärkeää tulevaisuuden kannalta että ajoyhteys Stenbackan talouskeskuksen ja Smedsin peltojen välillä säilyy. Siksi tarvitaan väylä Puosunkujan päästä Stenbackan rajaa pitkin Buldersinpuiston kävelyreitille joka toimii viljelyksien huoltotienä.

► *Smedsin ladon (konehallin) paikalle kaavoitetaan omakotitalo, joka on esitetty jo voimassa olevassa asemakaavassa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n mukaan tontin kautta saa järjestää ajoyhteyden enintään kahdelle muulle tontille. Siksi Puosunkujan asuintonttien läpi ei voida osoittaa ajoyhteyttä edelleen Martinkylänpellolle. Sen sijaan asemakaavassa osoitetaan ajoyhteys Kauppalaivurintieltä Martinkylänpellolle, jonne merkitään uusi rakennusala uutta talousrakennusta varten.*

9. **Vantaan kaupunginmuseo**, 10.2.2014

Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville asemakaavamuutoksen 181100 osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaavatyön tarkoituksena on

muuttaa asemakaavaa siten, että alueelle mahdollistuisi kuuden 200 k-m2 suuruisen omakotitalon rakentaminen. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusalat on määritelty kolmelle 200 k-m2n paritalolle. Näin ollen rakennusalan määrää kasvatetaan puolella. Asemakaavamuutoksesta on suoritettu kuuleminen vuonna 2006 numerolla 001943. Kaupunginmuseo ei ole lausunut aiemmin mielipidettään muutosehdotuksesta.

Suunnittelualue on monin tavoin merkityksekäs kulttuurihistorialliselta kannalta. Alue on osa Vantaanjoen valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Ympäristöministeriö, mietintö 66/1992), jonka kylämaisema rakennuspaikkoineen ja peltoaukeineen on säilynyt jo vuosisatoja. Paikan arvot on huomioitu myös maakuntatasolla (Maakuntakaava, YM 8.11.2006) sekä kaupungin sisällä Vantaan kaupungin yleiskaavassa (2007), jossa alue on merkitty kyläkuvallisesti arvokkaaksi. Suunnittelualueella sijaitsee kolme muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä, joista kaksi on historiallisen ajan asuinpaikkoja (Mårtensbyn Lillas ja Mårtensbyn Bulders), sekä näille johtavat keskiaikaiset tiet.

Maisemallisten ja kyläkuvallisten arvojen lisäksi suunnittelualueella sijaitsee vanha rakennuskulttuurikohde, Stenbackan tila. Tilan päärakennuksen on arvioitu ajoittuvan 1700-luvun tai 1800-luvun vaihteeseen (Vantaan vanhojen rakennusten Vaari-inventointi). Nykyasunsa rakennus on saanut vuonna 1926, jolloin muun muassa vanhaan rakennusrunkoon on lisätty veranta. Myös ulkolaudoitus on 1900-luvun alun tyylinen. Rakennuksessa on mansardikatto, joka viittaa rakennusaikaan 1800-luvun vaihteeseen. Mansardikattoisia tuon ajan rakennuksia ei ole Vantaalla monta jäljellä. Harvinaisuusarvon lisäksi rakennuksesta ilmenee rakennusajankohdalleen tyypillinen rakentaminen ja talonpoikaisrakentamisesta kertovana rakennuksena se onkin harvinaisen edustava esimerkki. Rakennus on saanut Vaari-inventoinnissa luokitustunnuksen R1, joka tarkoittaa, että se on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä.

Stenbackan tilan pihalla sijaitsee myös luonnonkivistä holvattu maakellari, joka on Vaari-inventoinnissa arvioitu vähintään päärakennuksen ikäiseksi, ellei vanhemmaksi. Kellari on saanut kyseisessä inventoinnissa luokitustunnuksen R1. Alueella voimassa olevassa asemakaavassa (vuodelta 1998) rakennushistorialliset, rakennustaiteelliset ja kyläkuvalliset arvot ovat huomioitu Stenbackan tilan osalta päärakennukseen ja maakellariin kohdistuvina suojelumerkintöinä. Uudessa kaavaehdotuksessa suojellut rakennukset ovat saaneet merkinnät sr-1 ja sr-2. Näihin merkintöihin liittyvät suojelumääräykset tulee määritellä vastaamaan nykypäivän suojelutavoitteita. Maakellarin osalta ehdotettu määräys ei ole riittävä.

Rakennetun kulttuuriympäristön kohteista tulisi uudessa asemakaavassa huomioida myös Smedsin tilan puimalan (sijaitsee Martinkylän Mårtensbyn kylänpaikan keskellä) kulttuurihistorialliset arvot ja lisätä kaavaan arvoihin sopiva suojelumerkintä. Kyseinen rakennus koostuu eri-ikäisistä osista. Vanhin osa on eteläsiivessä oleva riihi, joka on todennäköisesti peräisin jo 1800-luvun alkupuolelta. Rakennuksessa sijaitsevat puimala ja lato ovat 1900-luvulta. Rakennus on arvioitu Vaari-inventoinnissa luokituksella R2, ja sillä mainitaan olevan muun muassa harvinaisuus ja alkuperäisyys arvoja. Rakennus on tyypillinen oman aikansa talousrakennus ja se kertoo agraarielämän historiaa kahden vuosisadan ajalta.

Voimassa olevassa asemakaavassa on uudisrakentamiselle varattu kolme rakennusalaa paritaloille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa rakennusaloja on kuusi ja ne on sijoitettu Stenbackan pihapiirin pohjois- ja itäsivuille. Kaupunginmuseo pitää hyvänä sitä, että rakennukset sijoituttavat valmiiksi rakennettuun ympäristöön, eikä maisemallisesti arvokkaille peltoaukeille. Stenbackan tilan pihapiiri on jätetty väljäksi uudisrakennusten sijoittuessa tilan laidoille. Kaavassa on huomioitu maisemalliset arvot siten, että uudisrakennukset on pyritty sopeuttamaan maisemaan puustovyöhykkeen avulla. Rakennusmassojen pilkkominen pienempiin osiin ja rakennusmassojen pitäminen yksikerroksisina on myönteistä näkyvyyksien takaamiseksi.

Buldersin kylänpaikan viereen on osallistumis- ja arviointisuunnitelman ohessa esitetyssä kaavaluonnoksessa piirretty 250 kerrosneliömetrin rakennusala talousrakennukselle. Tätä ei kuitenkaan ole mainittu hankkeen kuvauksen yhteydessä. Myös itse muinaisjäännösalueelle on luonnokseen merkitty kaksi pienempää talousrakennusta, jotka eivät ole näkyvissä voimassa olevassa asemakaavassa. Näiden rakennusten osalta olisi osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuvausta täydennettävä ja varmistettava, että näiden rakennusten kohdalla tapahtuva mahdollinen maahan kajoaminen on Museoviraston tiedossa.

Keskiaikaiset tiet ovat saaneet asianmukaiset suojelumerkinnät (st) ja niihin liittyvät määräykset kaavassa.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön kohdalta lausunnon asemakaavasta antaa Museovirasto.

► *Buldersin ja Lillaksen keskiaikaiset kylätontit ja niille johtavat keskiaikaiset tiet on merkitty asemakaavaan muinaismuistoina sm-merkinnällä. Stenbackan päärakennus ja kellari on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi, samoin nyt esitetty puimala. Buldersin kylätontilta poistetaan uusien talousrakennusten rakennusalat.*

10. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 11.2.2014:

Kaavamuutosalueella on rakennettuja HSY:n johtoja vesijohto 315 M 2002/2009, jätevesiviemäri 400 M 2002 ja paineviemäri 315 2009 sekä paineviemärin purkukaivo. Asemakaavaan tulee merkitä johtoja varten vähintään kahdeksan metriä leveä johtokuja. Mahdollinen johtosiirto toteutetaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymän ulkopuolisella rahoituksella. Kaavamuutoksessa muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon sekä rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa.

► *Kaavaan liittyy vesihuollon yleissuunnitelma (jäljempänä).*

11. *Carita Malmström*, 11.2.2014:

Tässä asemakaavaehdotuksessa on suljettu kokonaan Vanhan Stenbacka talon tieyhteys Ylästöntielle ja piirretty uusi nousu Puosunkujasta pitkin raidereittiä ylös säilytettävään päätaloon. Erittäin huono ratkaisu, on kuin hiipisi salaa pitkin vilkasta raidereunaa säilytettävään kartanoon.

Ehdotan, että kulku Stenbackan kartanorakennukseen nousisi tontin pohjoispuolelta suoraan ylös pihalle. Silloin voisimme hyödyntää ikivanhaa tietä, joka kulkee Smedsin pihalta tähän Smedsin isoon latoon, joka nyt jää kahden omakotitalon väliin. Sitä tietä ei ole edes merkitty kartalle, vaikka se on yhtä vanha kuin vieressä oleva tie Smedsin pelloille… Se tie näkyy kutsussa Asemakaavaluonnoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 2 olevasta ilmakuvasta vuodelta 2011.

Kun tuo Ylästöntie ja raidekulku toteutetaan niin kuin kartassa näkyy, ja tie Buldersinpuiston kautta suljetaan, ei ole mitään yhteyttä maatalouskoneiden ja autojen kanssa Smedsin pelloille.

Ikivanha historiallinen tie, joka kulkee pitkin pellonreunaa Stenbackan tontin pohjoispuolella, on ollut tärkeä tieyhteys Stenbackan kartanon navetasta Vanhalle Nurmijärventielle ja maitolaiturille. Sitä käytetään yhä, koska ladossa säilytetään maatalouskoneita. Siitä ehdotan nousua ylös säilytettävään Stenbackan kartanoon. Siitä tulisi tyylikäs ja maisemahoidollisesti oikea nousu säilytettävään Stenbackan kartanoon.

Tässä on yksi jokiseudun kauneimmista rakennuspaikoista ja se pitäisi kunnioittaa laadukkaalla suunnittelulla.

En maanomistajana ymmärrä, miksi meitä ei kuulla, vaikka asia koskee juuri meitä kipeimmin.

Toivon, että otatte huomioon ehdotukseni. ---

► *Smedsin ladon paikalle kaavoitetaan omakotitalo, kuten jo voimassa olevassa asemakaavassa on esitetty. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n mukaan tontin tulee liittyä katuun tai yhden tontin kautta saa järjestää ajoyhteyden enintään kahdelle muulle tontille. Siksi ajoyhteys Puosunkujan uusien tonttien läpi edelleen Stenbackan tontille ja Martinkylänpellolle ei ole laillinen. Sen sijaan Buldersinpuistoa on hieman supistettu, jolloin on saatu yhteys Stenbackan tilalta Martinkylänpellolle, jonne on merkitty uusi rakennusala uutta talousrakennusta (250 k-m2) varten, kuten aiemmin on neuvoteltu.*

Nykyinen Stenbackan liittymä Ylästöntielle tulee poistumaan, koska Ylästöntielle varataan tila yleiskaavan mukaiselle pikaraitiotielle. Aiemmin kaavoitettu pitkä Puosunkuja ei ole toteutunut, koska kadun ja kunnallistekniikan rakentaminen olisi ollut kallista. Siksi Puosunkuja siirretään nyt lännemmäksi ja lyhennetään. Stenbackan talolle saadaan uusi tonttiliittymä vain Puosunkujalta.

12. ***Jonas Malmström***, 11.2.2014:

Puollan asemakaavaluonnosta, mutta pidän ongelmallisena, että vanhan Stenbackan talon tieyhteys Ylästöntielle tulevaisuudessa tapahtuisi Puosukujan liittymästä suoraan pitkin raidereittiä ylös säilytettävään päätaloon. Ratkaisu ei ole hyvä, siinä ikään kuin hiipii salaa kotiinsa vilkasta raidereunaa pitkin.

Jos Ylästöntien laajentaminen raskaan liikenteen tieksi ja raidekulku toteutetaan, niin kuin asemakaavaluonnokseen on piirretty, ja tie Bulderspuiston kautta suljetaan, ei meillä enää ole mitään tietä maatalouskoneille ja autoille Smedsin pelloille.

Ehdotan, että kulku Stenbackan päärakennukseen varattaisiin tulevaisuuden varalle tontin pohjoispuolelta Puosukujan päästä suoraan ylös pihalle. Uuden pohjoisimman tontin eteläpuolista rajaa tulisi siirtää pohjoisemmaksi niin, että voisimme tarvittaessa hyödyntää ikivanhaa tietä, joka kulkee Smedsin pihalta tähän Smedsin isoon latoon, joka nyt jää kahden omakotitalon väliin. Tietä ei ole edes merkitty kartalle, vaikka se on yhtä vanha kuin vieressä oleva tie pelloille. Tie näkyy asemakaavaluonnoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 2 olevasta ilmakuvasta vuodelta 2011.

Tämä ikivanha tie, joka kulkee pitkin pellonreunaa Stenbackan talon pohjoispuolella, on ollut kautta aikojen tärkeä väylä Stenbackan navetasta Vanhalle Nurmijärventielle ja maitolaiturille. Tiellä on siis historiallista arvoa. Ehdotan, että siitä tehdään uusi tie Stenbackan päätaloon, kun Stenbakan nykyinen liittymä joudutaan sulkemaan.

Toivon, että ehdotukseni huomioidaan.

► *Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n mukaan tontin tulee liittyä katuun tai yhden tontin kautta saa järjestää ajoyhteyden enintään kahdelle muulle tontille. Siksi ajoyhteys Puosunkujan uusien tonttien läpi edelleen Stenbackan tontille ja Martinkylänpellolle ei ole laillinen. Stenbackan tontille saadaan ajoyhteys vain Puosunkujan katualueelta. Smedsin ladon paikalle kaavoitetaan omakotitalo, joka on esitetty jo voimassa olevassa asemakaavassa, ja Martinkylänpellolle kaavoitetaan uusi talousrakennus, kuten on neuvoteltu. Buldersinpuistoa on hieman supistettu, jolloin on saatu ajoyhteys Stenbackan tilalta Martinkylänpellolle.*



Aluearkkitehdin havainnekuva kaavaluonnoksen mukaisesta rakentamisesta.
TKa 16.12.2013.

Neuvottelut viranomaisten kanssa

● ***Uudenmaan ELY-keskuksen*** kanssa todettiin suunnittelukokouksessa 12.2.2014, että asemakaavaluonnokseen on sijoitettu valtakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle talousrakennus (250 k-m2), joka on tilan maatalouden kannalta tarpeellinen.

● ***Uudenmaan ELY-keskuksen*** kuukausikokouksessa 12.2.2014 todettiin, että uusi MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu ei ole enää tarpeen.

Neuvottelut hakijoiden kanssa

20.1.2014 neuvottelu Carita Malmströmin kanssa Stenbackan tilasta. Uusien talojen sijoittelu tarkistettiin suoraan riviin maanomistajan toiveen mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

● ***Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan***

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Kaavamuutos parantaa rakentamisen suhdetta kulttuurimaisemaan verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavamuutoksella ei lisää asuntojen lukumäärää lentomelualueella.

● ***Vertailu yleiskaavaan***

Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

● ***Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan***

Uudessa asemakaavassa otetaan paremmin huomioon suojelutavoitteet ja suhde kulttuurimaisemaan sekä lento- ja tieliikennemeluun.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

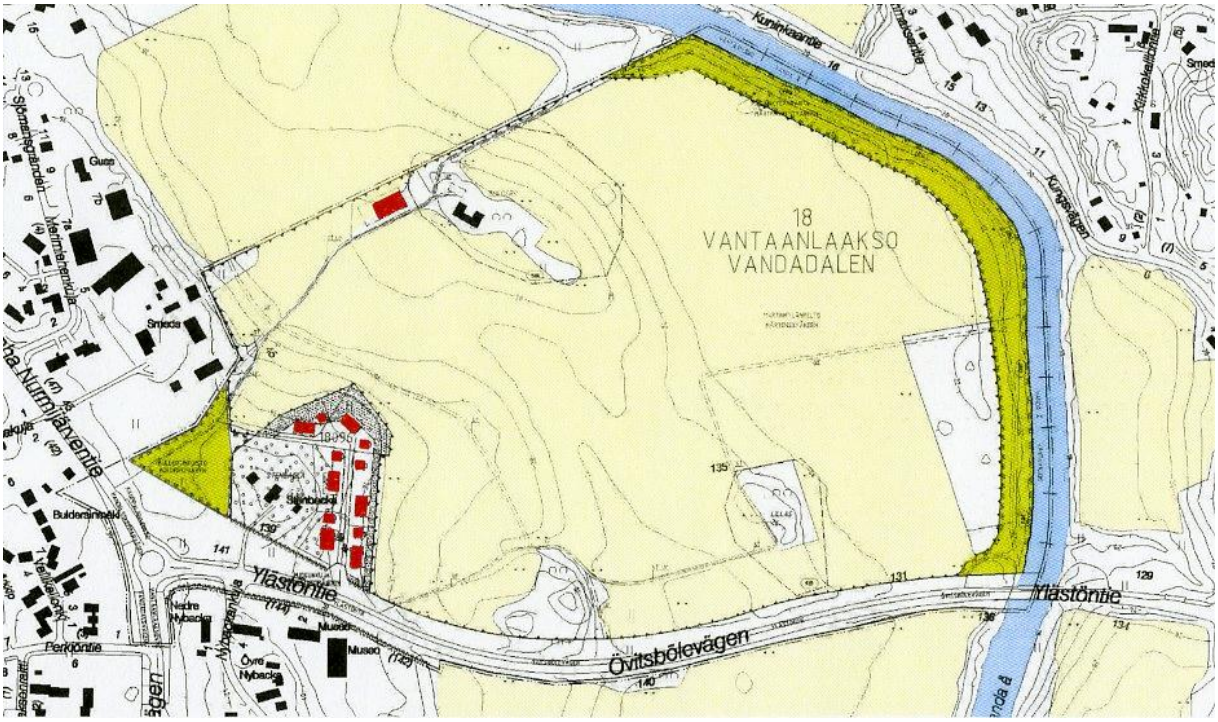
Vaihtoehtona on tutkittu edellä esitettyjä uudisrakentamisen määrää ja sijoittelumahdollisuuksia.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*.
Kaavoitukseen osallistuivat
maankäytön kehittämispäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*,
liikenneinsinöörit *Pekka Haasanen*, *Jaana Virtanen*, *Pirjo Suni*, *Tiina Hulkko*,
suunnitteluinsinöörit *Usko Koponen*, *Elina Komulainen*,
maisema-arkkitehdit *Anne Mäkynen*, *Laura Muukka*, *Sirpa Törrönen*,
rakennustutkija *Mikko Mälkki*,
kehitysinsinööri *Mika Viljamaa*,
maankäyttöinsinööri *Teemu Jääskeläinen*,
kaavoitusinsinööri *Kai Zukale*,
suunnitteluavustaja *Leena Kaunismäki*.

Stenbackan esisuunnitelman laati Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo / maisema-arkkitehti *Sonja Iiramo* (2005-2007).

5. Asemakaavan kuvaus



Uusi rakentaminen sijoittuu peltomaiseman reunaan. Uusi talousrakennus sijoittuu pellolle toisen talousrakennuksen luokse. TKa + LKa 2014

Kaavan ratkaisu

Alueen lentomelutaso (Lden 55 – 60 dB) sallii asuntojen täydennysrakentamisen. Asuntojen lukumäärä on harkittu jo voimassa olevassa asemakaavassa.

Asemakaava sallii kuuden uuden omakotitalon rakentaminen. Näistä neljä sijoittuu Stenbackan tilalle ja kaksi Smedsin tilalle. Voimassa oleva asemakaava sallii kolme uutta paritaloa, joten asuntojen lukumäärä ei kasva.

Ylästöntie on valtion ylläpitämä maantie, josta on laadittu parantamissuunnitelma. Kun tie on parannettu, tie siirtyy kaupungille, joten Ylästöntie asemakaavoitetaan kaduksi. Ylästöntien katualueelle sijoittuu pikaraitiotien varaus.

Puosunkujan sijainti muuttuu lännemmäksi. Tällöin rakentaminen saadaan maisemallisesti parempaan paikkaan metsäsaarekkeeseen. Katualueeksi osoitetaan vain kääntöpaikka, jolloin kadun ja kunnallistekniikan rakennuskustannukset alenevat huomattavasti ja katu on mahdollista toteuttaa.

Uutta asemakaavaa perustelee myös valtakunnallisesti merkittävän maiseman parempi huomioon ottaminen. Voimassa olevaan asemakaavaan pellolle merkitty laajahko pysäköintialue poistuu. Se on arvioitu tarpeettomaksi ja maisemaan huonosti sopivaksi.

Rantavyöhyke merkitään lähivirkistysalueeksi VL ja se tulee nyt kaupungin omistukseen. Martinkylänpellolle sallitaan uusi 250 k-m2:n suuruinen talousrakennus korvaamaan uuden omakotitalon paikalta purettavaa latoa/konehallia.

Keskiaikaiset kylätontit, Lillas ja Bulders, jäävät rakentamattomiksi.



Asemakaavan suhde maisemaan.

Uusi asuntorakentaminen sijoittuu paikkaan, jossa on aiemmin sijainnut talousrakennuksia. Uusi talousrakennus korvaa poistuvan talousrakennuksen ja sijoittuu nykyisen talousrakennuksen lähelle, keskiaikaisen kylätontin ulkopuolelle.

Stenbackan päärakennus ja kellari sekä Smedsin puimala merkitään suojelluiksi rakennuksiksi. Lisäksi kaavaan merkitään Vantaanjoen Natura-alue.

Rakennettu ympäristö
Uusien asuintalojen tulee olla keltaisia puutaloja, kuten Stenbackan päärakennus. Niissä tulee olla tiiliharjakatto, joka suojaa lentomelulta ja sateen ropinalta. Uudet rakennukset sijoittuvat suoraan riviin nykyisen maanomistajan toiveen mukaisesti.

Luonnonympäristö ja maisema
Rakentaminen sijoittuu valtakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle metsäsaarekkeiden ja nykyisten rakentamisen yhteyteen. Asuntokortteli rajataan puustovyöhykkeellä. Vantaanjoen rantapuusto säilyy lähivirkistysalueella.

Liikenne
Ylästöntie kaavoitetaan katualueeksi, sillä tie siirtyy valtiolta kaupungille, kun tie on parannettu. Uusi Puosunkuja liittyy Ylästöntiehen voimassa olevassa kaavassa esitettyä liittymäpaikkaa lännempänä. Puosunkuja toteutetaan Ylästöntien liittymää lukuun ottamatta tonteilla olevina ajoyhteyksinä. Puosunkujan liikennemääräksi tulee arviolta 21 ajon/vrk.

Erillispientalojen korttelialue (AO)
Alueelle rakennetaan kuusi uutta omakotitaloa á 200 k-m2, yhteensä 1 200 k-m2. Kaava sallii vain yksiasuntoisten omakotitalojen rakentamisen. Suurin sallittu kerrosluku on 1 2/3. Julkisivujen tulee olla puuta ja keltaisiksi peittomaalattuja.

Maisemanhoitoalue (EM)
Martinkylänpelto säilyy pääosin maisemanhoitoalueena (EM), jolle merkitään säilyvä talousrakennus ja yksi uusi talousrakennus (250 k-m2) sekä muinais-

muistoina keskiaikaiset kylätontit (Bulders ja Lillas) ja näille johtavat keskiaikaiset tiet. Alueelle merkitään myös yleiskaavan mukaiset ulkoilureitit. Puimala merkitään suojelluksi talousrakennukseksi.

Lähivirkistysalueet (VL)

Vantaanjoen rantaan osoitetaan Martinkylänrannan lähivirkistysalue, jolle merkitään ulkoilureitti. Se on osa Vantaanjokivarren ulkoilureitistöä.

Vesialue (W)

Nykyinen Vantaanjoen vesialue säilyy vesialueena ja merkitään Natura-alueeksi alueella elävän jokivuollesimpukan vuoksi.

Katualueet

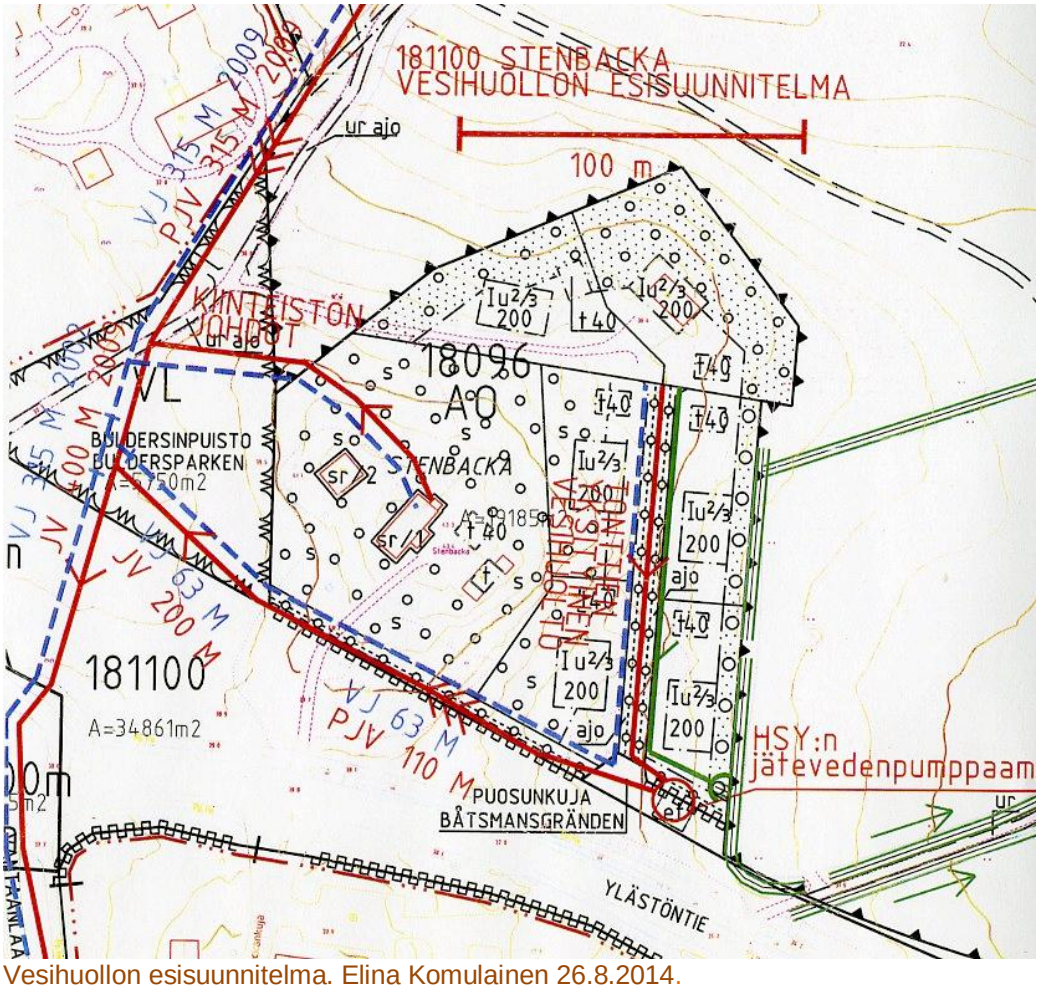
Ylästöntie merkitään katualueeksi, koska tie tulee siirtymään kaupungin omistukseen. Katualue sisältää pikaraitiotien varauksen. Puosunkujan liittymä merkitään katualueeksi, jolle voidaan rakentaa kääntöpaikka.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa määritellään rakennussuojelu ja rakennusalat sekä annetaan kaavamääräyksiä katoista, julkisivuista, istutuksista ja ääneneristävyydestä.

Tekninen huolto

Asemakaava vähentää kadun ja kunnallistekniikan rakentamisen määrää verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Puosunkujalle tuodaan vesihuolto Vantaanlaaksontien suunnasta.



Vesihuollon esisuunnitelma. Elina Komulainen 26.8.2014.

Vesihuollon esisuunnitelma
Kaavaa varten on laajennettava nykyistä vesihuoltoverkostoa kaava-alueelle. Vesijohto ja jätevesiviemäri liitetään alueen länsipuoliseen verkostoon. Nykyisen verkoston ja Puosukujan jätevedenpumppaamon välillä olevat putket ovat yleisiä putkia. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 130 000 €.

Jätevedenpumppaamolta ajoyhteyden alle sijoitettavat putket ovat taas kiinteistöjen yhteisiä putkia, joiden rakentaminen ja kunnossapito kuuluvat kiinteistöjen vastuulle. Alueen kiinteistöjen tulee järjestää vesihuolto liityntäpisteeseen asti yhteistyössä keskenään. Ajoyhteyksien alle tulee tonttien rakentaa myös hulevesiviemäri, joka johtaa vedet kaavoitettavien tonttien itäpuolella olevaan avo-ojaan. Avo-oja laskee vetensä Vantaanjokeen.

Hulevesiä tulee käsitellä kiinteistökohtaisesti hyödyntäen maaston muotoiluja ja kerroksellista, monipuolista kasvillisuutta. Hulevettä voidaan varastoida tontilla kastelua varten. Kattovedet voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti.

Ympäristön häiriötekijät
Ääneneristävyysvaatimukseksi lento- ja liikennemelua vastaan asetetaan asunnoille 35 dB sekä toimisto- ja muille hiljaisille työtiloille 32 dB.

Nimistö
● ***Bulders*** on Martinkylän keskiaikaisia kantataloja (1702 Bullders), jonka omisti 1540-luvulla Olof Mårtensson. – Nimi johtuu lisänimestä Bulder, jota tavataan lähinnä sotilailla, esim. Espoossa 1625 Morten Bulder. Bulle on ollut muinais-skandinaavinen henkilönnimi. Ruotsin murteessa bulle, buli, on sonni. Saksan der Bulle on sonni. Germaaninen lainanimi. (Sirkka Paikkala, Suomalaiset sukunimet, 1993 s. 456; Saulo Kepsu, Uuteen maahan, 2005 s. 109, 131-132, 212)
● ***Buldersinpuisto***, ***Buldersparken***, lähivirkistysalue. Kantatalon nimestä → Bulders.
● ***Kauppalaivurintie***, ***Handelsskepparvägen*** Katu nimettiin 1988 Laivurintie, Skepparvägen, mutta on yhä Vanhaa Nurmijärventietä. Uusi nimi liittyy Martinkylän 1500-luvun talonpoikaispurjehdukseen. Helsingin pitäjän huomattavin kauppalaivuri oli Jöran Bonde, joka asui Lillaksessa. (Nimistöryhmä 9.2.1988; Kala 28.10.2013)
● ***Lillas*** on Martinkylän keskiaikaisia kantataloja (1699 Lillas), jonka omisti 1540-luvulla talonpoikaislaivuri Göran Bonde. Talossa asuivat 1512 bun jurgh ja 1524 lejlen bun jurgh sson, 1524 lejllen, 1528 leijle, 1537 lele. Stenbacka on Lillas-talon puolikas. (Saulo Kepsu, Uuteen maahan, 2005 s. 131-132)
● ***Martinkylänpelto***, ***Mårtensbyåkern***, maisemapelto, Martinkylän vanhoja kyläpeltoja.
● ***Martinkylänranta***, ***Mårtensbystranden***, lähivirkistysalue, sijaitsee Vantaanjoen rannalla.
● ***Puosunkuja***, ***Båtsmansgränden***, katu, nykyinen nimi annettiin 1993, liittyy Martinkylän 1500-luvun talonpoikaispurjehdukseen. (Nimistöryhmä 19.5.1993)
● ***Stenbacka***, Martinkylän talo. Nimi esiintyy 1840 ½Lillas, 1851 Stenbacka.
● ***Ylästöntie***, ***Övitsbölevägen***, katu johtaa Ylästöön, nimi esiintyy Ylästössä ja Voutilassa 1975, mutta uusi silta ja tieosuus rakennettiin vasta 1980-luvulla.
● ***Vantaanjoki***, ***Vanda å***, joki, nimi esiintyy ensi kerran Judocus Hondius nuoremman Ruotsin kartassa 1613 *Vanta*. Nimi liittynee *Vanajan* (1311 Vanai) nimeen. Yläjuoksulla on myös talo, entinen kylä *Vanantaka* (1536 Vanhantaka, 1539 Wanan tacka) ja kylä *Vantaa* (1539 Wandas). (Gunvor Kerkkonen, Helsingin pitäjä I, 1965 s. 26; Erik van Mingroot ja Eduard van Ermen, Suomen ja Skandinavian vanhoja karttoja, 1988 s. 47; Sirkka Paikkala, Suomalainen paikannimikirja, 2007 s. 490-491)

Asemakaavan vaikutukset

● ***Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen***

Alueelle rakennetaan kuusi uutta omakotitaloa Stenbackan metsäsaarekkeelle ja uusi talousrakennus Martinkylänpellolle nykyisen Smedsin puimalan lähelle. Nykyinen Smedsin lato/konehalli puretaan.

● ***Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan***

Uusien rakennuspaikkojen lukumäärä kasvaa kolmesta kuuteen. Lisäksi pellolle sallitaan uusi talousrakennus korvaamaan purettavia talousrakennuksia. Pellolle suunniteltua laajaa pysäköintialuetta ei toteuteta.

● ***Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön***

Stenbackan talo ja kellari merkitään suojelluksi rakennukseksi kuten voimassa olevassa asemakaavassa. Samoin Smdsin puimala suojellaan. Asuntorakentaminen sijoittuu Stenbackan metsäsaarekkeeseen, jolle tulee uusi kasvullinen reunavyöhyke. Maisemassa näkyvin uusi elementti on uusi talousrakennus, joka kuitenkin sijoittuu nykyisten talousrakennusten lähelle. Keskiaikaisille kylätonteille ei tule rakentamista.

● ***Liikenteelliset vaikutukset***

Asemakaavalla ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia.

● ***Suhde lentomeluun ja tieliikennemeluun***

Rakentaminen sijoittuu Lden 55 – 60 dB lentomeluvyöhykkeelle, jossa kuitenkin sallitaan asuntojen täydennysrakentaminen. Kaavaan annetaan ääneneristävyysmääräys lento- ja tieliikennemelua vastaan.

6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus, jolla kaupungille saadaan Martinkylänrannan ja Buldersinpuiston virkistysalueita.

Omakotirakentaminen on tarkoitus toteuttaa heti, kun kaavamuutos on tullut voimaan ja katu ja kunnallistekniikka on rakennettu.

Kaupunki rakentaa Puosunkujan katualueen. HSY rakentaa katualueelle kunnallistekniikan. Ylästöntie siirtyy valtiolta kaupungille, kun tien parantaminen on tehty.

Muodostuvat tontit tulevat yksityiseen rakentamiseen. Rakennusluvista tulee ilmoittaa naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

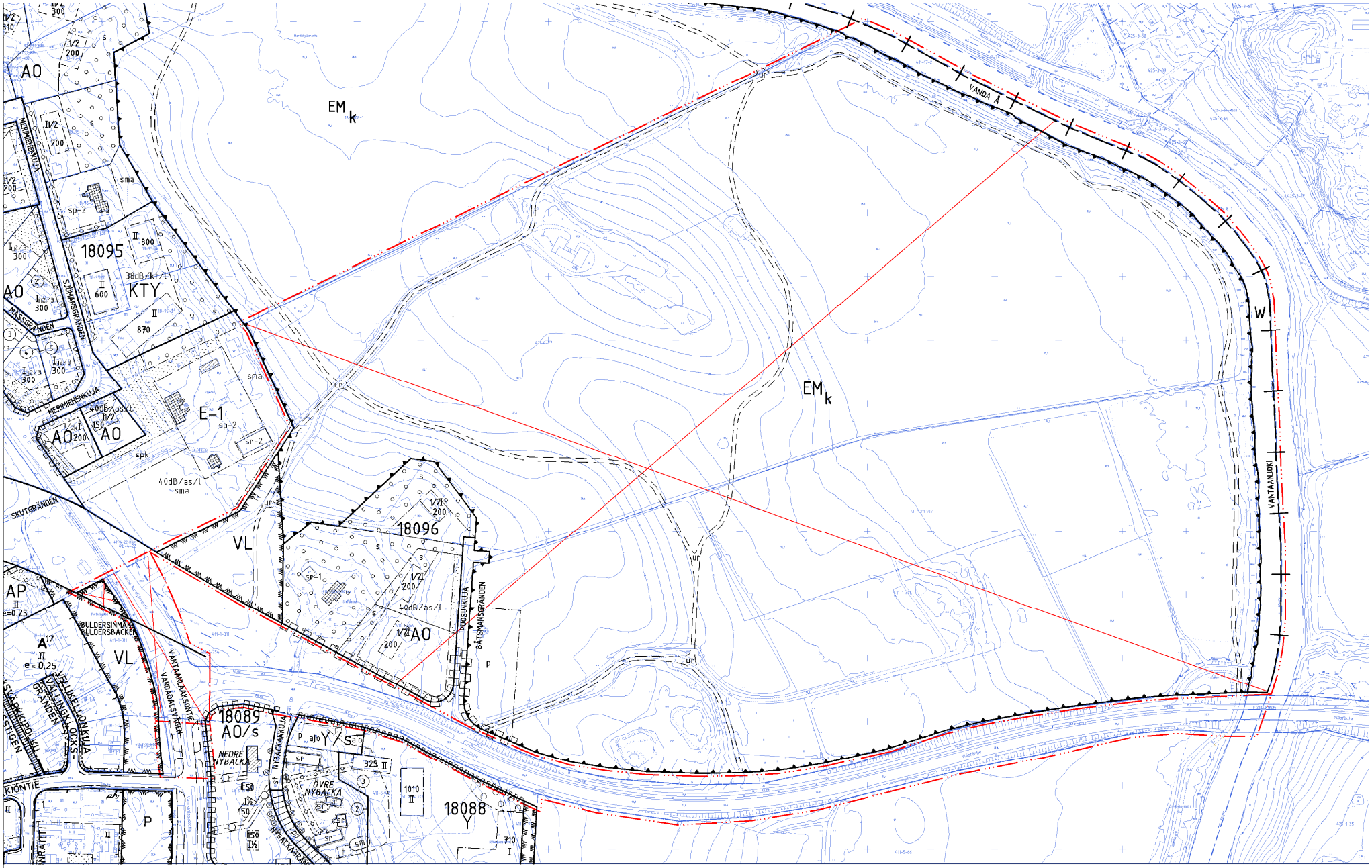
Vantaa 10.11.2014

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

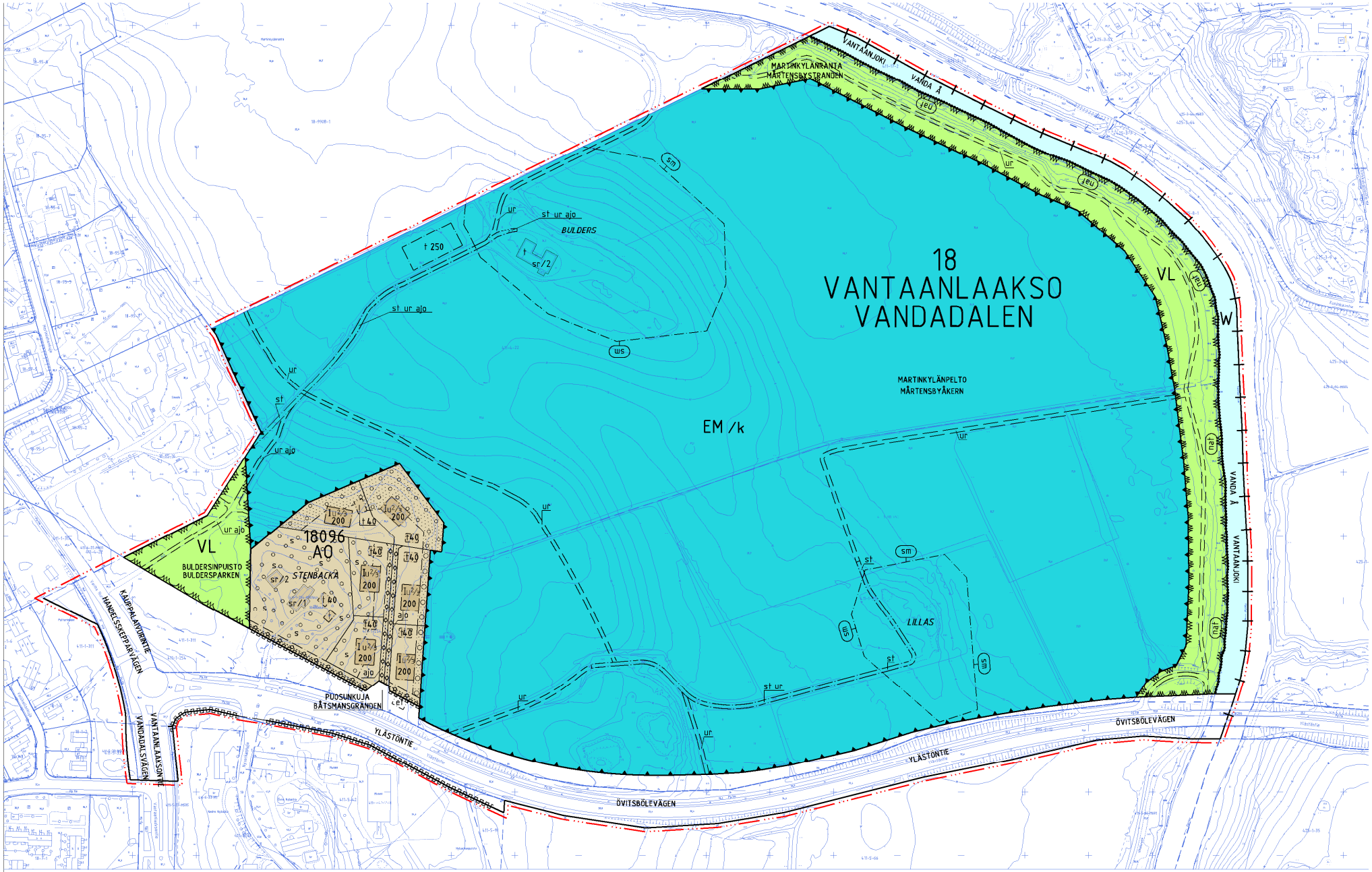
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

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

Kumoutuva asemakaava



Asemakaavan muutosehdotus



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 3
181100	10.11.2014	686492, 686493	

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 18, Vantaanlaakso

VANTAANLAAKSO 11

Asemakaava
Katualuetta

Asemakaavan muutos
Kortteli 18096 sekä katu-, virkistys-, erityis- ja vesialueet.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 18, Vandadalen

VANDADALEN 11

Detaljplan
Gatuområde

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 18096 samt gatu- och rekreations-special- och vattenområden.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AO	Erillispientalojen korttelialue.	Kvartersområde för fristående småhus.
	Alueelle saa rakentaa enintään yhden asunnon tonttia ja rakennusalaa kohti.	I området får högst en bostad byggas per tomt och byggnadsyta.
	Rakennuksissa tulee olla harjakatto.	Byggnaderna ska ha sadeltak.
	Uudisrakennuksissa kattomateriaalin tulee olla ruukunpunainen kattotiili.	I nybyggnadet takmaterialet ska utgöras av krukrött taktegel.
	Uudisrakennuksissa kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5.	I nybyggnadet taklutningen ska vara 1:1,5.
	Asuinrakennuksissa tulee olla kuisti, jonka saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.	Bostadshusen ska ha en veranda, som får placeras utanför byggnadsytan.
	Julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattua lautaa.	Fasadmaterialet ska bestå av täckmålade bräder.
	Julkisivujen tulee olla värisävyiltään keltaisia.	Fasaderna ska vara gula till sina färgnyanser.
	Rakennukset tulee sijoittaa maaston muotoihin mukautuvasti.	Byggnaderna ska placeras så att de följer formerna i terrängen.
	Tontille saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.	På tomten får sådana kontors- och med dessa jämförbara arbetslokaler placeras som inte stör boendet, på sammanlagt högst 20 % av tomtens byggrätt.
	Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller ska i bostädernas ytterhölje vara minst 35 dB.
	Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller ska i kontorslokalers och motsvarande arbetslokalers ytterhölje vara minst 32 dB.
	Vähintään 1 autopaikka / asunto tulee sijoittaa autokatokseen tai autotalliin.	Minst 1 bilplats / bostad ska placeras i en täckt bilparkering eller ett garage.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa / asunto.	Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser / bostad.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
EM	Maisemanhoitoalue.	Område för landskapsvård.
W	Vesialue.	Vattenområde.
— + —	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
18	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VANT	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
18096	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
PUOSUNKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
STENBACKA	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
$I_{u}{}^{2/3}$	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Alueen osa, joka on kokonaisuudessaan kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi.	Del av område som i sin helhet skall planteras så att den utgör en skyddsgrönzon.
s	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Katu.	Gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	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.
/k	Alue on varattu kunnan tarpeisiin.	Området är reserverat för kommunens behov.
sm	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai kaupunginmuseo) lausunto. (Buldersin ja Lillaksen keskiaikaiset kylätontit.)	Områdesdel, där det finns en fast fornlämning som fredats med stöd av lagen om forminnen (295/1963). På basis av forminneslagen är det förbjudet att gräva i området, att täcka in det, ändra det, skada det eller på annat sätt göra åverkan på området. Utlåtande ska begäras av museimyndigheten (Museiverket eller stadsmuseet) över planer som gäller eller ansluter till området. (Bulders och Lillas medeltida bytomterna)
sr-1	Suojeltava rakennus. Stenbackan päärakennus 1700-luvulta. Suojeltu rakennus on historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Byggnad som bör skyddas. Stenbacka huvudbyggnad från 1700-talet. En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad. Byggnaden får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
sr-2	Suojeltava rakennus. Kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus (Stenbackan kivikellari ja puimala). Rakennuksen ulkoasu tulee säilyttää mahdollisimman alkuperäisenä.	Byggnad som bör skyddas. Med tanke på stadsbilden betydelsefull byggnad (Stenbacka stenkällare och tröskhus). Byggnadens exterlör skall bibehålla så mycket som möjligt i ursprungligt skick.
st	Suojeltava tie. Alueen osa, jolla sijaitsee keskiaikainen merkittävä tieosuus. Tien nykyinen linjaus ja luonne tulee säilyttää. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Väg som skall skyddas. Del av område inom viken ett medeltida vågavsnitt ärbeläget. Vägens nuvarande dragning och karaktär skall bibehållas. Angående områdets byggnads- och skötselplaner skall utlåtande av den lokala museimyndigheten skaffas.



Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

Område som hör till nätverket Natura 2000.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Mätningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	15.08.2014
Kaavan nimi	181100 Vantaanlaakso		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	05.12.2013
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092181100
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	40,0040	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	3,6735
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	36,3305

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**40,0040**	**100,0**	**1480**	**0,00**	**3,6735**	**880**
A yhteensä	1,9185	4,8	1480	0,08	0,0329	880
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0072	7,5	0		2,3854	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,3995	11,0	0		3,7954	0
E yhteensä	29,6428	74,1	0		-2,5355	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,0360	2,6	0		-0,0047	0

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**3**	**239**	**0**	**0**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**40,0040**	**100,0**	**1480**	**0,00**	**3,6735**	**880**
A yhteensä	1,9185	4,8	1480	0,08	0,0329	880
AO	1,9185	100,0	1480	0,08	0,0329	880
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0072	7,5	0		2,3854	0
VL	3,0072	100,0	0		2,3854	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,3995	11,0	0		3,7954	0
Kadut	4,3995	100,0	0		3,7954	0
E yhteensä	29,6428	74,1	0		-2,5355	0
EM	29,6428	100,0	0		-2,5355	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,0360	2,6	0		-0,0047	0
W	1,0360	100,0	0		-0,0047	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**3**	**239**	**0**	**0**
Asemakaava	3	239	0	0

14 §
Asemakaavamuutos 002202, 68 Koivuhaka, Kuriirikuja 3 / TLA

2008/10.02.04.01/2013

TLA/ATI/SAO/SRU

Kaavamuutoksella ajantasaistetaan asemakaava poikkeamispäätösten mukaisen ratkaisun mukaisesti. Kaavamuutoksella erillispientalojen korttelialue (AO) muutetaan asuinkerrostalojen ja pientalojen korttelialueeksi (AKR).

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 68143, kaupunginosassa 68, Koivuhaka.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 68143.
Kaavamuutos koskee kahta kiinteistöä: 92-68-143-7 ja 92-68-143-8.

Alue sijaitsee Puutarhatien ja Kuriirikujan välissä, Tikkurilantien eteläpuolella.

Maanomistus
Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaavatyössä on hyödynnetty maanomistajan konsulttina käyttämän
Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettusen poikkeamislupasuunnitelmia.

Kaavaan liitetyt hakemukset
As Oy Tikkurilan Tiara ja As Oy Tikkurilan Kruunu/Mestarinikkarit Oy, asemakaavamuutoshakemukset nro. 002202 ja 002203 (saapumispvm 21.5.2013).

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa matalaa ja tiiviistä asuntoaluetta (A2). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 ja korttelin länsireuna lentomeluvyöhykkeellä m2. Kuriirikuja on osoitettu historialliseksi tieksi. Tikkurilantielle on osoitettu pikaraitiotievaraus.

Asemakaavan muutos
Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla Tikkurilantien, Tuusulanväylän ja Kehä II:n tuntumassa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Kaavamuutoksen tarkoituksena on Tikkurilan kaupunginosan maankäytön tehostaminen ja asukasmäärän lisääminen. Alueen tiivistäminen on tullut ajankohtaiseksi lentomelun vaikutuksen vähennyttyä.

Maanomistaja on jo rakentanut uudisrakennukset poikkeamispäätösten ja rakennuslupien perusteella vuosina 2012 ja 2014. Uudisrakennuksina on kolme rivitaloa ja yksi luhtitalo (20 asuntoa). Pysäköintialueet sijoittuvat kahteen osaan tonttien kadunpuoleisiin reunoihin. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden alueen rakennusoikeus on kasvanut 480 k-m². Kaavamuutosalueen kokonaisrakentamisoikeus on 1684 k-m². Asuinkerros- ja pientalojen korttelialueen (AKR) tehokkuudeksi tulee e=0,35.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 9.9.2014.
MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä tuli määräaikaan 06.10.2014 mennessä tuli neljä kappaletta, joista kolmessa mielipiteessä ei ollut osallistumis-ja arviointisuunnitelmaan eikä siinä esitettyyn kaavaluonnokseen huomauttamista. Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen (06.10.2014) mielipiteessä oli pyyntö meluselvityksen tekemisestä. Melu on kuitenkin huomioitu jo rakennusten sijoittelussa sekä kaavamääräyksissä selostuksessa esitetyllä tavalla.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö tuottaa 20 rivi- ja luhtitaloasuntoa, josta uutta asuntokerrosalaa on 480 k-m2.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta. Tarvittavat sopimukset on tehty ja korvaukset on
veloitettu poikkeamispäätöksen yhteydessä.

Muutoskustannukset maksaa hakija As Oy Tikkurilan Tiara ja As Oy Tikkurilan Kruunu/Mestarinikkarit Oy.
Vahvistettavaksi tulee maksuluokka 1B (yhteensä 2500 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.11.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002202, 68 Koivuhaka / Kuriirikuja 3,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja

c) vahvistetaan maksuluokka 1B ja todetaan, että hakija As Oy Tikkurilan Tiara ja As Oy Tikkurilan Kruunu/Mestarinikkarit Oy maksaa muutoskustannukset 2500 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.11.2014

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 09 8392 6185,
asemakaavasuunnittelija Satu Onnela, puh. 09 8392 2478
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Maankäytön ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

002202 KOIVUHAKA 68
KURIIRIKUJA 3



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.11.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002202. Kaavoitus on tullut vireille 06.09.2014.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavamuutoksen nimi: Kuriirikuja 3, työnumero 002202

Asemakaavan muutos:	kaupunginosa 68, Koivuhaka
	koskee osaa korttelista 68143
(Kumoutuva asemakaava	koskee korttelia 68143)

Kaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:
Satu Onnela, p. 09-8392 2478, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Kaavoitus on tullut vireille 06.09.2014.
Ilmoitus vireille tulosta 09.09.2014.
Ilmoitus kaavoituksen alkamisesta Vantaan kaupungin asukaslehdessä 06.09.2014.
Kaavoituslautakunta 10.11.2014
Kaupunginhallitus

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.1 Tunnistetiedot 1
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus 2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 3

2 TIIVISTELMÄ 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 4
2.2 Asemakaavan muutos 4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 4

3 LÄHTÖKOHDAT 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
3.2 Suunnittelutilanne 13

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 18
4.4 Asemakaavan tavoitteet 18
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 19

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 21
5.1 Kaavan rakenne 21
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 22
5.3 Aluevaraukset 22
5.4 Kaavan vaikutukset 22
5.7.Nimistö 26

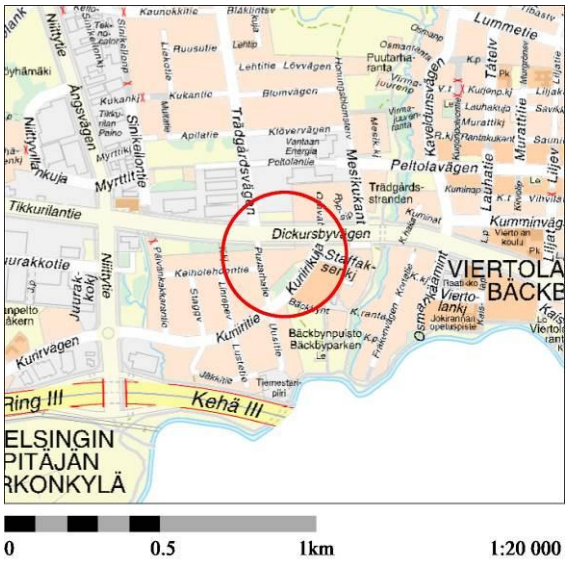
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 27
6.1 Asemakaavatyöhön osallistuneet 27

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa Puutarhatien ja Kuriirikujan välissä, Tikkurilantien eteläpuolella.

Kaavamuutos koskee kahta kiinteistöä: 92-68-143-7 ja 92-68-143-8.





Kaavamuutosalue Tikkurilan ilmakuvalla 2013.

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos Kuriirikuja 3, työnumero 002202.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Tikkurilan kaupunginosan maankäytön tehostaminen ja asukasmäärän lisääminen. Asemakaavamuutoksella ajantasaistetaan asemakaava vastaamaan kohteeseen hyväksyttyjä poikkeuslupia: erillispientalojen korttelialue (AO) muutetaan asuinkerrostalojen ja pientalojen korttelialueeksi (AKR).

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 0,48 ha. Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 480 k-m². Suunniteltu aluetehokkuus asuinkerrostalojen ja pientalojen korttelialueella (AKR) on e=0,35. Uusia asukkaita tulee noin 40.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake 10.11.2014
- Asemakaavan muutosehdotus ja poistettavat merkinnät 10.11.2014
- Asemakaavamerkinnät ja määräykset 10.11.2014
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 09.09.2014 (Erillinen asiakirja)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Poikkeamislupa nro 68-0034-12-POP
- Poikkeamislupa nro 68-0095-12-POP
- Vantaan yleiskaavan meluselvitys. Ramboll Finland Oy, 2007.
- Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys. Sito Oy, 2012.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaava-alueelle tuli 25.8.2008 vireille kaavahanke työnumerolla 002002. Hankkeessa käsiteltiin koko korttelin kehittämistä. Tuolloin kaavahanke kuitenkin keskeytyi, sillä kaikilla korttelin maanomistajilla sillä erää ei ollut tarvetta muuttaa kaavaa omalta osaltaan. Kiinteistöjen 92-68-143-7 ja 92-68-143-8 rakentaminen mahdollistui poikkeamispäätöksin (24.5.2012 ja 21.3.2013).
- Asemakaavamuutoshakemukset 002202 ja 002203 on tehnyt As Oy Tikkurilan Tiara ja As Oy Tikkurilan Kruunu edustajanaan Mestarinikkarit Oy. Kaavamuutoshakemukset on kirjattu saapuneeksi 21.5.2013. Kaavamuutoshakemuksissa esitettiin, että erillispientalojen (AO) korttelialuetta muutetaan asuinkerrostalojen ja pientalojen korttelialueeksi (AKR) ja lisäksi kaavamääräyksiä tarkennetaan. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus ajantasaistaa asemakaava vastaamaan kohteeseen hyväksyttyjä poikkeuslupia. Molemmat kaavahakemukset käsitellään samalla kaavahankkeen työnumerolla 002202.
- Kuriirikuja 3:n asemakaavamuutostyö käynnistyi 09.09.2014 työnumerolla 002202. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan Sanomissa 06.09.2014 ja Vantaan kaupungin asukaslehdessä 11.10.2014 sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 06.10.2014 mennessä. (MRL 62 §)
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä As Oy Tikkurilan Tiara ja As Oy Tikkurilan Kruunu/Mestarinikkarit Oy kanssa. Pohjana on ollut Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettusen laatimat rakennuslupapiirrokset.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta päättänee 10.11.2014 asettaa kaavan MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja valtuuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään kaavaehdotuksesta lausunnot.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.
- Kaavamuutosta voi seurata myös kaupunkisuunnittelun kotisivuilta osoitteessa: http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto

2.2 Asemakaavan muutos

Erillispientalojen korttelialue (AO) muutetaan asuinkerrostalojen ja pientalojen korttelialueeksi (AKR). Kaavamuutoksen myötä ajantasaistetaan asemakaava poikkeamispäätösten mukaisen ratkaisun mukaisesti. Poikkeamispäätöksellä on mahdollistettu kahden uuden rivitalon ja yhden uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Uudet asuinrakennukset ovat korkeudeltaan 2-kerroksisia. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kasvaa 480 k-m². asuin ja pientalojen (AKR) korttelialueen tehokkuudeksi tulee e=0,35.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Uudisrakennukset on jo rakennettu poikkeamispäätöksen (25.4.2012 ja 21.3.2013) ja rakennusluvan (24.5.2012 ja 25.4.2013) perusteella. Maankäyttösopimuksen mukaiset korvaukset on veloitettu poikkeamispäätöksen yhteydessä.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

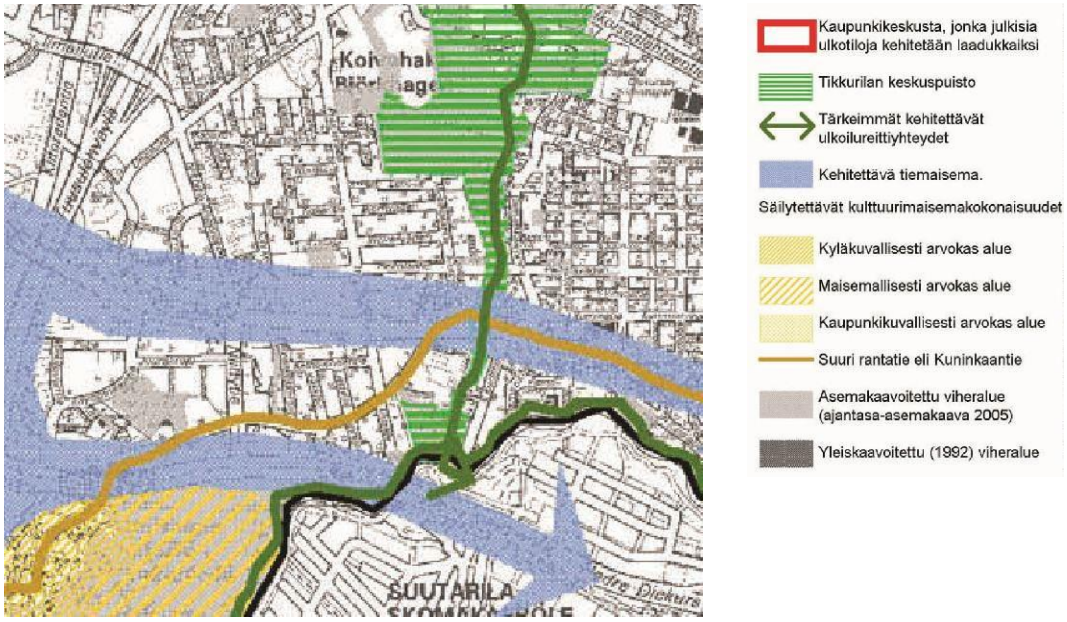
Alue sijaitsee Koivuhaan eteläosassa. Alue on liikenteellisesti ja joukkoliikenteellisesti erinomaisella paikalla isojen liikenneväylien, Kehä III:n ja Tuusulanväylän tuntumassa. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on vilkasliikenteinen ja bulevardimaiseksi katuyhteydeksi tavoiteltava Tikkurilantie. Kehä III ja Tuusulanväylä ovat alle kilometrin päässä. Idässä sijaitsee Tikkurilan keskusta palveluineen ja lännessä lentokentän ja Aviapoliksen alue. Luoteispuolella on Koivuhaan yritysalue.

Alue määriteltiin vielä vuoden 1992 yleiskaavassa lentomelualueeksi, minkä takia siellä ei ennestään ole kehitetty tiiviimpää kaupunkirakennetta. Vuoden 2006 yleiskaavassa aluetta eivät enää koske meluarvot ylittävä lentomelu, sillä lentoreittien lisäksi konekanta on muuttunut. Siten kaava-alueen kehittäminen tiiviimmän asumisen kohteena on mahdollista.

Maisemallisesti keskeisiä kohteita kaava-alueen lähiympäristössä ovat historiallinen Suuri rantatie, kehitettävä Tikkurilantien tiemaisema sekä läheinen Tikkurilan keskuspuisto ja joenvarren ulkoilureittiyhteys.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja – rakenne



Ote maisemallisesta kehityskuvasta, Tikkurilan kehityskuva 2006.

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Vuonna 1870-1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Kaava-alue on sijainnut Suuren rantatien varrella.

Nykyään vanhat peltoalueet ovat kasvaneet umpeen. Korttelin piha-alueilla on puutarhakasvillisuutta ja Kuriirikujan varressa ryhmä isoja mäntyjä. Korttelin keskellä on pintavesistä muodostunut lampi.

Kaavamuutosalue sijaitsee Kylmäojan valuma-alueella, lähellä Keravanjoen liittymiskohtaa. Kylmäojan valuma-alue kuuluu Keravanjoen valuma-alueeseen. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Luonnonolot ja –arvot

Kaavamuutosalue on ollut piha-alueena jo 1930-luvulta lähtien. Itäosassa puusto on saanut kasvaa vapaasti 1980-luvulta nykyisten uudisrakennusten rakentamiseen saakka, 2010-luvulle. Naapurikiinteistöllä Kuriiritien varressa on komeita mäntyjä.

Alue on tasainen: korttelin maaston korot vaihtelevat +14,3 ja 16,0 metrin välillä ja kaava-alueen maasto noin +15,0 ja +15,8 metrin välillä. Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsevan lammen pinta on korkeudella +13,4.

Kaavamuutosalueella ei ole merkittäviä luonnonarvoja.

Maaperä

Kaavamuutosalue on savialuetta (Sa), Kaavamuutosalue sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella. Heikosti kehittyneen kuivakuorikerroksen alla olevan pehmeän savikerroksen paksuus on noin 5-10 metriä. Savikerros on kuormitettaessa voimakkaasti kokoonpuristuvaa. Saven leikkauslujuus on alhainen, paikoin alle 10 kPa. Alimpana maakerroksena on tiiviydeltään vaihteleva kerrostuma hiekkaa, soraa ja moreenia. Pohjaveden painetaso on noin 2 metrin syvyydellä maanpinnasta eli noin 0,5 metriä alkuperäisen tason alapuolella. Savikko saattaa siten olla hitaan painuman tilassa ilman ulkoista kuormitustakin, mikä tulee ottaa huomioon tonttijohtojen ja piha-alueiden suunnittelussa.

<u>Rakenteiden perustaminen</u>

Talot on perustettu paaluilla kovaan pohjaan. Paalupituudeksi on arviolta 8-14 metriä nykyisestä maanpinnasta. Tonttijohtojen ja liikennöitävien alueiden perustamisessa voidaan joutua pohjanvahvistustoimenpiteisiin. Mahdollisten kellareiden kuivatuksella ei ympäristön painumaherkkyyden vuoksi sallita pohjavedenpinnan pysyvää alentamista.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Koivuhaan kaupunginosassa oli vuoden 2014 alussa 1960 asukasta. Väkiluku on pysynyt vakaana viimeisen kymmenen vuoden aikana. Väestön ennustetaan kasvavan noin 2600:aan vuoteen 2024 mennessä. Koivuhaassa kouluikäisiä asuu hieman keskimääräistä vähemmän, mutta muuten ikärakenne on aika tasapainoinen. Ikärakenteen ennustetaan säilyvän nykyisen kaltaisena (Tilastokeskus ja Vantaan väestöennuste 2014).

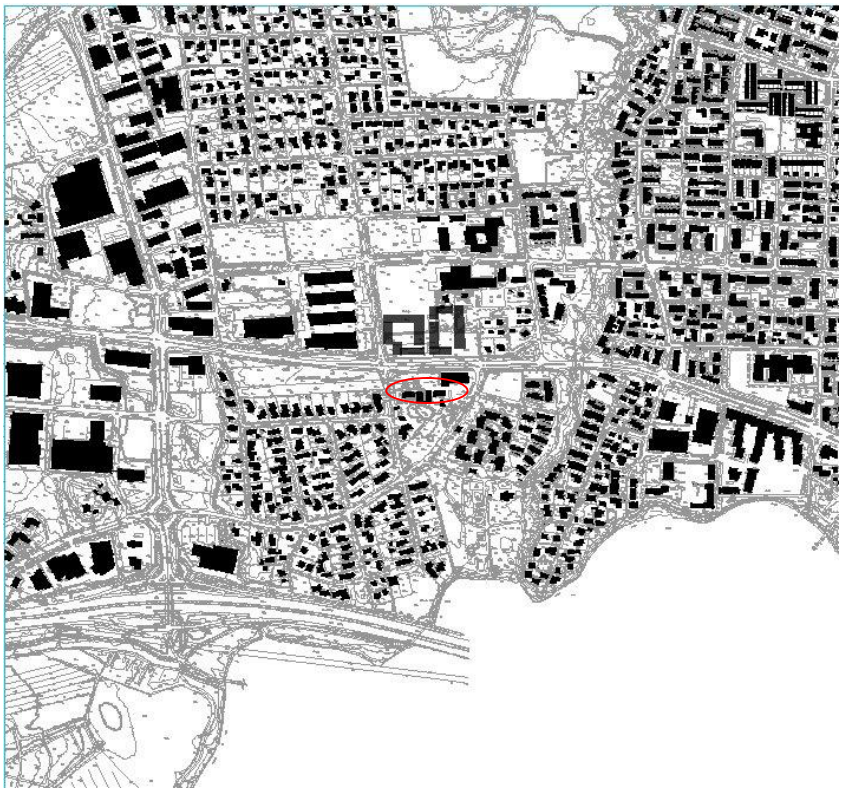
Yhdyskuntarakenne ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosan eteläpäässä.

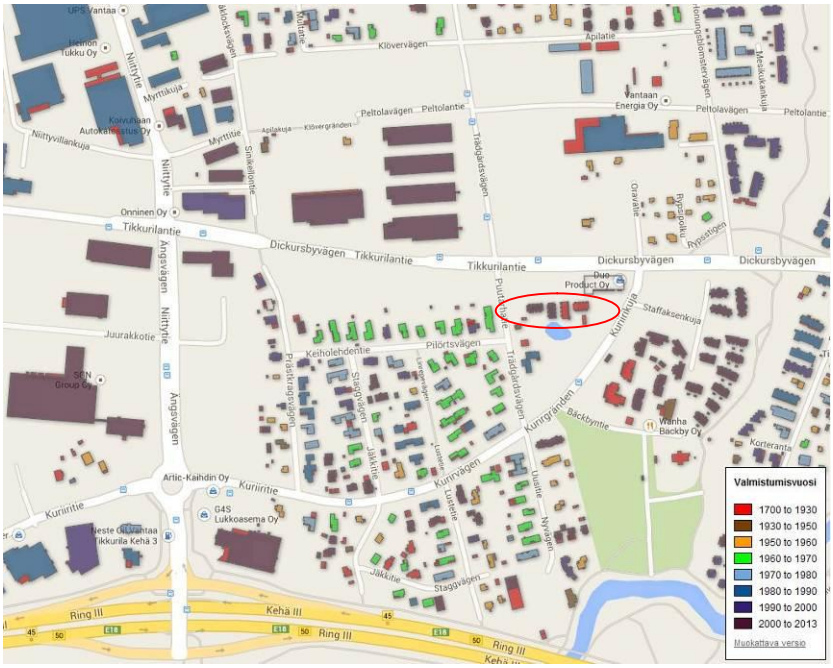
Korttelissa 68143 on ollut rakentamista jo vuoden 1933 pitäjänkartassa. Korttelin länsipuolelle on syntynyt osittain jo 50-luvulla, mutta pääosin 60-luvulla ja sen jälkeen pientalorakentamista. Kaava-alueen itäpuolen kerrostalot ja luoteenpuoleinen Koivukylän yrityskeskus on rakennettu 2000-2010-luvuilla. Tikkurilantien pohjoispuolelle rakennetaan parhaillaan kerrostaloja.

Kuriirikujan länsipuolella sijaitsee vuonna 1889 valmistunut Bäckbyn kartano, joka on Museoviraston inventoinnissaan vuonna 2005 mainitsema kylätontti.

Korttelissa on ollut ennestään omakotitalo (rak.vuosi 1922) ja paritalo (rak.vuosi 1983) sekä nyt 2010-luvulla rakentunut liike- ja varastorakennus. Korttelin asemakaavassa on lisäksi toistaiseksi rakentumattomia liike- ja toimistorakennusten (KTY) tontteja.



Kaavamuutosalueen rakentamisen suhde ympäröivään kaupunkirakenteeseen.



Rakennuskannan ikää Google Maps-palvelun päällä Helsinki Ragion Infoshare (Jani Hannén, 2013). Tikkurilantien pohjoispuolelle parhaillaan rakentuvat kerrostalot puuttuvat vielä kartalta.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalue sijaitsee pientalo-, kerrostalo ja teollisuusrakentamisen risteyskohdassa, toisaalta historiallisen Kuninkaantien ja tulevaisuudessa kehittyvän Tikkurilantien äärellä.



Kuvia kaava-alueen lähiympäristöstä, 2014.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueen lähistöltä, noin kilometrin säteeltä löytyvät mm. Viertolan peruskoulu ja muutamia päiväkoteja ja musiikkiopisto. Muutamien kivijalkaliiketilojen lisäksi lähialueen kaupalliset palvelut keskittyvät noin 1,5 kilometrin päähän Tikkurilan keskustaan Kielotien varteen, Tikkuraitille ja asemakeskuksen läheisyyteen sekä Tammiston-Pakkalan alueelle. Kuriiritien ja Niittytien risteyksessä on päivittäistavarakauppa.

Keskeisten väylien risteyksessä sijaitsevassa Koivuhaassa on paljon yritysaluetta. Vuonna 2011 Koivuhaassa oli liki viidennes Tikkurilan suuralueen työpaikoista, 4094 työpaikkaa. Suurimpia yrityksiä ovat Heinon Tukku Oy, Ajasto Oy:n painotalo sekä Vantaan Energia. Koivuhakaan on syntynyt yksi pääkaupunkiseudun autokaupan keskuksista.

Virkistys

Kaava-alueen läheisyydessä on useita puistoalueita ja niitä pitkin pääsy Keravanjoen laajan virkistysreitin varteen.

Parin sadan metrin päässä kaava-alueesta itään on Kylmäojan varren kapea virkistysalue, joka yhdistää Tikkurilan keskuspuiston Keravanjoen rantaan. Keravanjoen rantaan on noin 400 metriä, jota kautta on yhteydet laajempiin seudullisiin virkistysalueisiin.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisten Tikkurilantien, Tuusulanväylän sekä Kehä III:n tuntumassa.

Kivistöstä lentokentän ja Tikkurilan keskustan kautta Vanhalle Porvoontielle ulottuva Tikkurilantie on Vantaan merkittävimpiä itä-länsisuuntaisia yhteyksiä. Tikkurilantie on tulevaa K2-bulevardia, joka yhdistää Lentoasemaa ja Tikkurilan keskustaa toisiinsa. Bulevardiajatuksen pohjalta Tikkurilantien varteen pyritään saamaan tiivistä kaupunkirakennetta.

Kevyt liikenne

Puutarhatietä lukuun ottamatta ympäröivillä katualueilla on kevyen liikenteen väylät ja niitä pitkin yhteys laajempaan kevyen liikenteen verkostoon.

Joukkoliikenne

Kaavamuutosalue on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueelta on noin 1,5 kilometrin matka Tikkurilan asemalle. Lähimmät bussipysäkit ovat Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksen tuntumassa sekä Kuriirikujalla. Pysäkeiltä kulkevat Vantaan sisäiset linjat mm. Tikkurilan asemalle 46, 54, 55, 57, 60, 61, 68 ja seutulinja 611 Helsingin keskustaan.

Kaava-alue sijoittuu myös aivan Tikkurilantielle yleiskaavassa (kh 2007) linjatun pikaraitiotien tuntumaan.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueella on rakennettu vesihuolto, johon uudisrakennukset on voitu kytkeä tonttijohdoilla. Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta). Jätevedet johdetaan Keravanjoen ali Helsinkiin Suutarilan jätevesipumppaamolle ja sieltä Helsingin verkostossa Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäreitä on kaikilla ympäröivillä kaduilla. Kaava-alueen hulevedet johdetaan Tikkurilantien runkoviemäriin, joka laskee Kylmäojaan. Kylmäoja yhtyy Keravanjokeen. Tontin 7 sadevesiviemäri kulkee pohjoispuolella sijaitsevan kiinteistön 92-421-1-1652 kautta.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

Kaava-alueen rakennukset on toteutettu vuosina 2012 ja 2014. Kaava-alueen uudisrakennuksissa on käytetty asemakaavan voimassaolevia melumääräyksiä: ”asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 38 dB.”

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu ekvivalenttitaso LAeq saa enintään olla asuinhuoneissa klo 7-22 (päiväohjearvo) 35 dB ja klo 22-7 (yöohjearvo) 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Vantaan yleiskaavan yhteydessä tehtiin meluselvitys (26.2.2007) vuoden 2005 tilanteesta sekä ennusteen vuodelle 2030. Kaava-alue kuuluu yleiskaavassa täydennysrakentamiselle suositeltuihin alueisiin, jotka ovat osittain lasketuilla melualueilla. Yleiskaavan meluselvityksen mukaan melu voidaan huomioida rakennusten sijoittelussa. Osalla alueita on mahdollisesti tehtävä erillisiä meluntorjuntarakenteita. Parvekkeet ja piha-alueet tulee suunnata poispäin meluisista kaduista. Myös asuinhuoneistojen suunnittelussa voidaan pyrkiä sijoittamaan makuuhuoneet rakennuksen hiljaiselle puolelle.

Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisessa meluselvityksessä (13.2.2012) nykytilanteen meluarvoja päivitettiin. Tämän selvityksen perusteella tieliikenteen suositellut meluarvot kaava-alueen ulkotiloissa eivät ylity, vaan jäävät alle 55 dB. Sisätilat vaativat edelleen melun huomioimista kaavamääräyksissä.

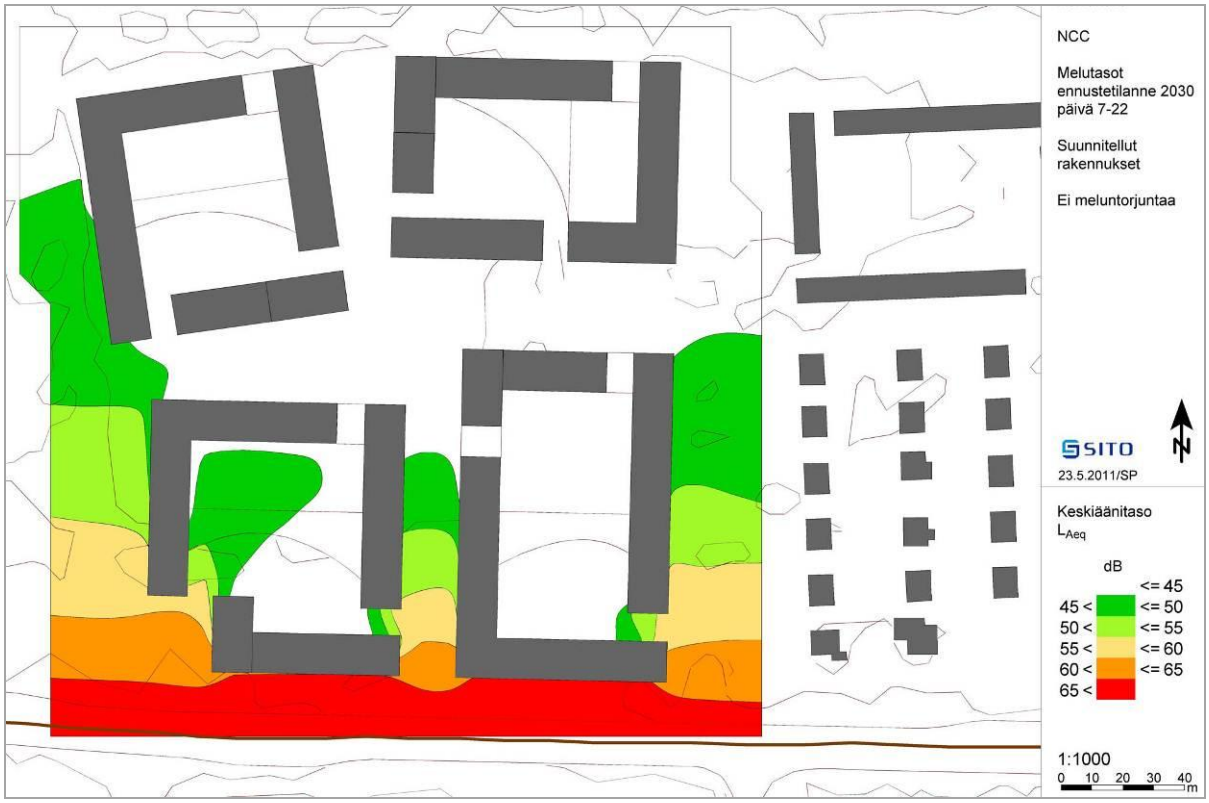
Sito Oy teki Tikkurilantien pohjoispuoliseen kortteliin 68161 oman meluselvityksen (23.5.2011), jossa on ennustettu tieliikennemelua kohteessa vuonna 2030.

Osa korttelin 68161 rakentamisesta on heti Tikkurilantien pohjoispuolella, 20 metrin päässä tiestä. Tikkurilantien lähimmillä julkisivuilla melutasot eivät ylitä yöllä 60 dB:ä, mutta päivällä julkisivuihin kohdistuu 66 dB:n keskiäänitaso LAeq. Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisohjeen "Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyysvaatimukset" mukaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden delta L tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Kuriirikuja 3:n/Puutarhatie 3:n rakennukset on tehty ulkokuoreltaan vielä tätä eristävämmin ja sijaitsevat kauempana Tikkurilantiestä.

Korttelin 68161 piha-alueilla melutasot jäävät päivällä alle ohjearvon 55 dB, ja suurelta osin melutasot ovat alle 45 dB. Yöllä melutasot jäävät alle 45 dB:n, mikä on uusien asuinalueiden yöajan ohjearvo. Erillistä meluntorjuntaa ei tarvita. On kuitenkin huomioitava, että lähinnä Tikkurilantietä sijaitseville julkisivuille ei tulisi rakentaa parvekkeita. Muille seinustoille parvekkeet voidaan rakentaa, mutta ne tulisi lasittaa niiltä osin kuin ohjearvot (päivällä 55 dB ja yöllä 45 dB) ylittyvät.

Tässä yleiskaavatasoista ennustetta tarkemmassa selvityksessä päiväarvojen yli 55 dB:n melukäyrien on arvioitu ulottuvan noin 60 metrin päähän tien keskiviivasta ja yöarvoilla yli 45 dB:n käyrän noin 80 m päähän keskiviivasta. Kuriiritie 3/Puutarhatie 3:n rakennuksia ulottuu lähimmillään 55 metrin päähän Tikkurilantiestä. Piha-alueet on kuitenkin pääosin suunnattu poispäin Tikkurilantiestä. Lisäksi pohjoispuoliselle tontille on asemakaavan mukaan mahdollista

rakentaa kolmikerroksinen rakennus, joka toteutuessaan pienentää meluarvoja piha-alueilla huomattavasti.



Vertailua varten meluennuste 2030 Tikkurilantien pohjoispuoliselle korttelille 68161. Päiväarvot. SITO 23.5.2011.



Vertailua varten meluennuste 2030 Tikkurilantien pohjoispuoliselle korttelille 68161. Yöarvot. SITO 23.5.2011.

Raideliikenteen melu
Kaava-alueelle ei ulotu raideliikenteen melua.

Lentomelu
Uusi asuinrakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan yleiskaavan mukaiselle lentomelualueelle m3, mikä tarkoittaa, että lentomelun tasot alueella ovat Lden indeksillä ilmaistuna välillä Lden 50-55 dB. Uudet rakennetut pysäköintipaikat korttelialueen länsiosassa sijoittuvat osittain lentomelualueelle m2. Melualueella m2 (Lden 55-60 dB) ei sallita uuden asutuksen tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen tai vähäinen täydentäminen on mahdollista.

Vantaan kaupungin rakentamisvalvonnan rakentamisohjeen "Rakennuksen ulkovaipan lentomelun ääneneristysvaatimukset" mukaan m3-alueella asuinhuoneiden kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että lento- ja liikennemelun ulko- ja sisämelutasojen erotus ΔL on vähintään 32 dB. Liike- ja toimistohuoneiden ulkovaipan äänen eristysvaatimus voi olla 5 dB alempi.

Pilaantuneet maat
Korttelissa 68143 on aikanaan sahatoiminnan takia pilaantuneita maita KTY-tontin kohdalla. Maaperätutkimuksissa on todettu kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia arseenia ja nikkeliä sekä alemman ohjearvon niukasti ylittävä pitoisuus arseenia.

Korttelin pohjoisosassa on sijainnut kasvihuoneita. Kasvihuoneiden alueelle on rakennettu uudisrakennuksia vuonna 2014.

Seveso II– kohteet: Kemikaaleja käsittelevät ja varastoivat tuotantolaitokset
Seveso II-direktiivin mukaan vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevästä ja varastoivasta laitoksesta tulee huomioida kaavoituksessa. Okmetic Oy:n tuotantolaitos sijaitsee yli 900 metrin päässä kaava-alueesta.

Okmetic on 10.5.2012 teettänyt seurausanalyysin kolmen 200 litran fluorivetyhappotynnyrin samanaikaisesta rikkoontumisesta ja leviämisestä pihamaalle. Kuvattu tapaus edustaa pahinta mahdollista skenaariota tuotantolaitoksella. Selvityksen mukaan AEGL-3 (60 min) pitoisuus ulottuu 190 metrin päähän ja AEGL-2 (60 min) pitoisuus 265 m päähän päästölähteestä. Tukesin oppaassa tuotantolaitosten sijoittamisesta on selostettu, mitä nämä pitoisuudet tarkoittavat käytännössä ja miten terveysvaara voi arvioida.

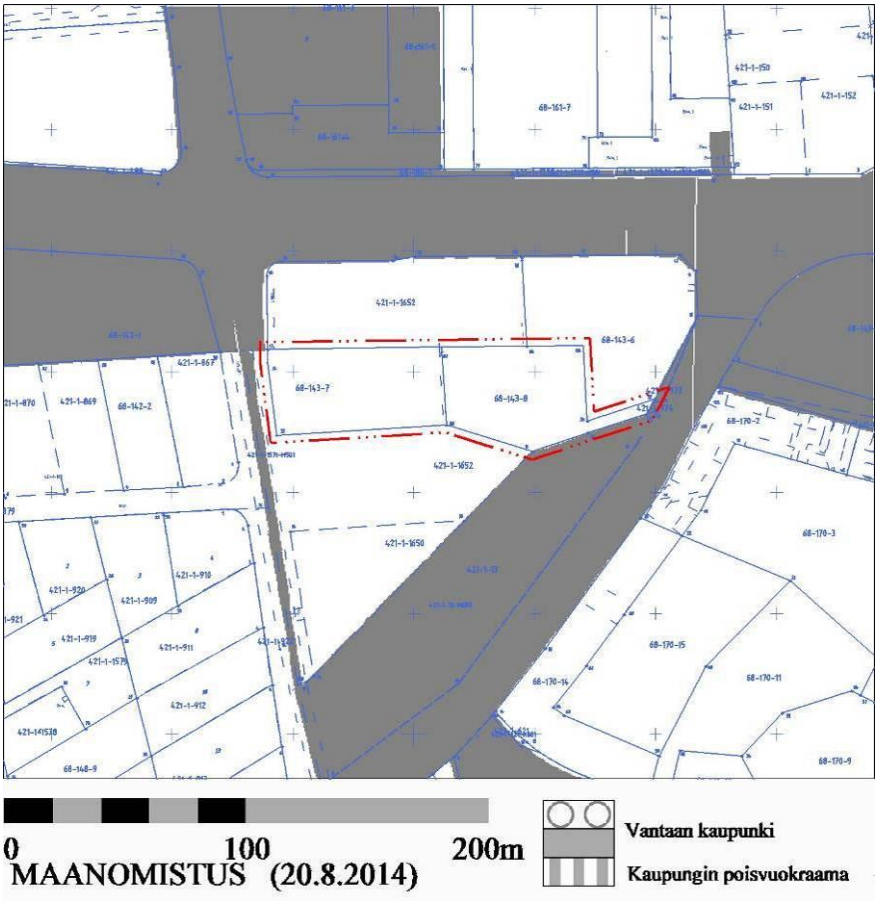
Tässä tapauksessa kaavahanke sijaitsee kuitenkin huomattavan etäällä onnettomuustilanteen vaara-alueista, joten Tukes ei näe tarvetta asettaa mitään rajoituksia kaavoitukselle (Timo Talvitie, 27.8.2014).

Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Tikkurilan palvelualue on myös muuttoliikenteen aluetta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat As Oy Tikkurilan Kruunu ja As Oy Tikkurilan Tiara/Mestarinikkarit Oy. Vantaan kaupungin maanomistus on merkitty karttaan harmaalla.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

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.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006, 2. vaihemaakuntakaava, maakuntavaltuusto hyväksynyt 20.3.2013)
Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Vahvistamattomalla 2. vaihemaakuntakaavalla alue on erityisesti osoitettu tiivistettäväksi. Molemmissa maakuntakaavan vaiheissa Kuriirikuja on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi tieksi. Kaava-alueen länsiosa kuuluu lentomelualueeseen 2. Keravanjoen ja Kylmä-

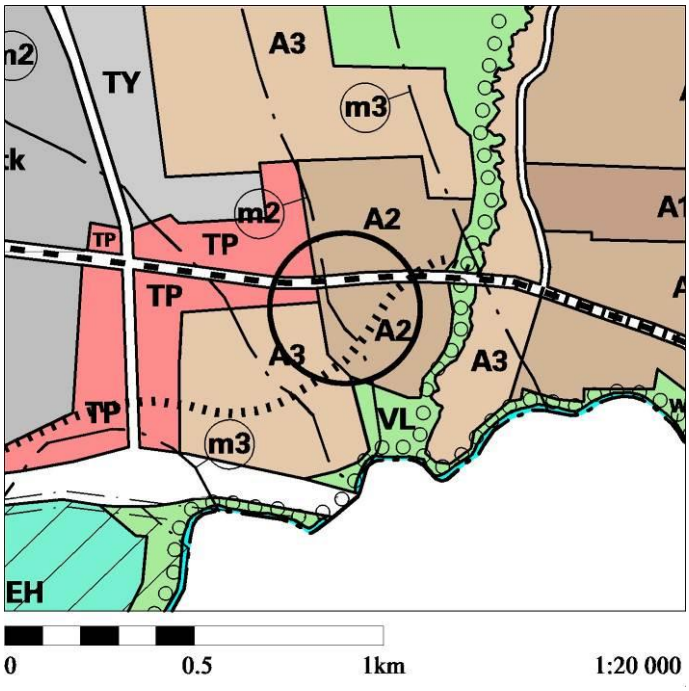
ojan varteen on osoitettu viheryhteystarve. Ympäristöministeriö on vahvistanut uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006, vuonna 2013 hyväksytty 2. vaihemaakuntakaava on vielä vahvistettavana. *Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.*



Ote epävirallisesta maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta, jossa on kuvattu molemmat maakuntakaavan vaiheet.

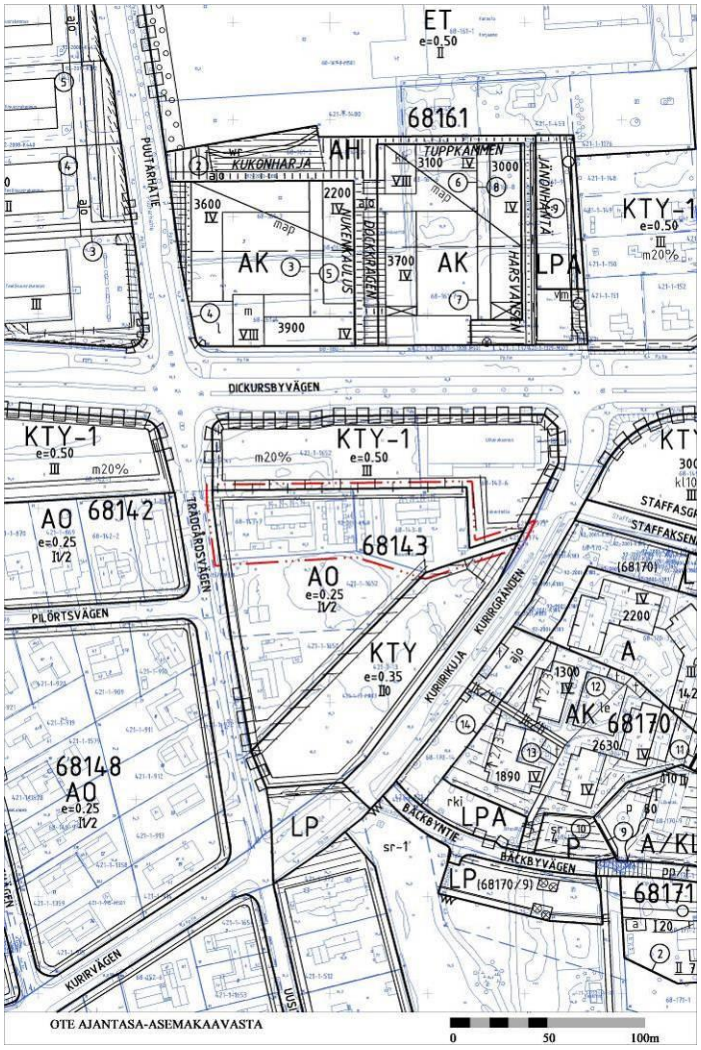
Yleiskaava (KV 17.12.2007)

Alue on merkitty yleiskaavaan matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi (A2). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 ja korttelin länsireuna lentomeluvyöhykkeellä m2. Kuriirikuja on osoitettu historialliseksi tieksi. Tikkurilantielle on osoitettu pikaraitiotievaraus. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.



Ote yleiskaavasta

Asemakaava (SM 30.12.1998, KV 3.11.1998)



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 681000 (KOIVUHAKA 3 C) on vahvistunut sisäasiainministeriön päätöksellä 30.12.1998. Suunnittelualue on osoitettu siinä erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteliin sijoittuu myös liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KTY-1).

Vantaalla voimassa oleva kokeilulaki (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 21.12.2010/1257) mahdollistaa suuremman rakennusoikeuden myöntämisen ja voimassa olevaa kaavaa tiiviimmän ratkaisun. Kaavamuutoksella kiinteistön pääkäyttötarkoituksena tulee jatkumaan asuminen.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 15.10.2011 ja tullut voimaan 01.01.2011.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut suunnitelmat

Tikkurilan kehityskuva, 1.2.2006.
Kehityskuvaan laaditun kaupunkikuva-analyysin mukaan kaava-aluetta ympäröivä pientaloalue on arvotettu kehityskelpoiseksi ympäristöksi, jolla on hoidettu kokonaisilme ja ihmiselle miellyttävä mittakaava. Hienovaraisesti kehittämällä alueelle voidaan luoda korkealaatuista, yhtenäistä kaupunkikuvaa. Tikkurilantien pohjoispuoli sen sijaan määriteltiin kehityskuvassa korjattavaksi ympäristöksi, jonka yleisilme on epäsiisti ja ihmisen mittakaava puuttuu. Ympäristö vaatii erityisiä kehittämistoimenpiteitä. Tikkurilantien pohjoispuolelle rakentuukin parhaillaan asuinkerrostaloja, joten ympäristö kehittyy asutummaksi.

K2 Vantaa, selvitys kaupunkibulevardin idealuonnoksesta Tikkurilantielle, Arkkitehtitoimisto Kai Wartiainen, 29.1.2002.

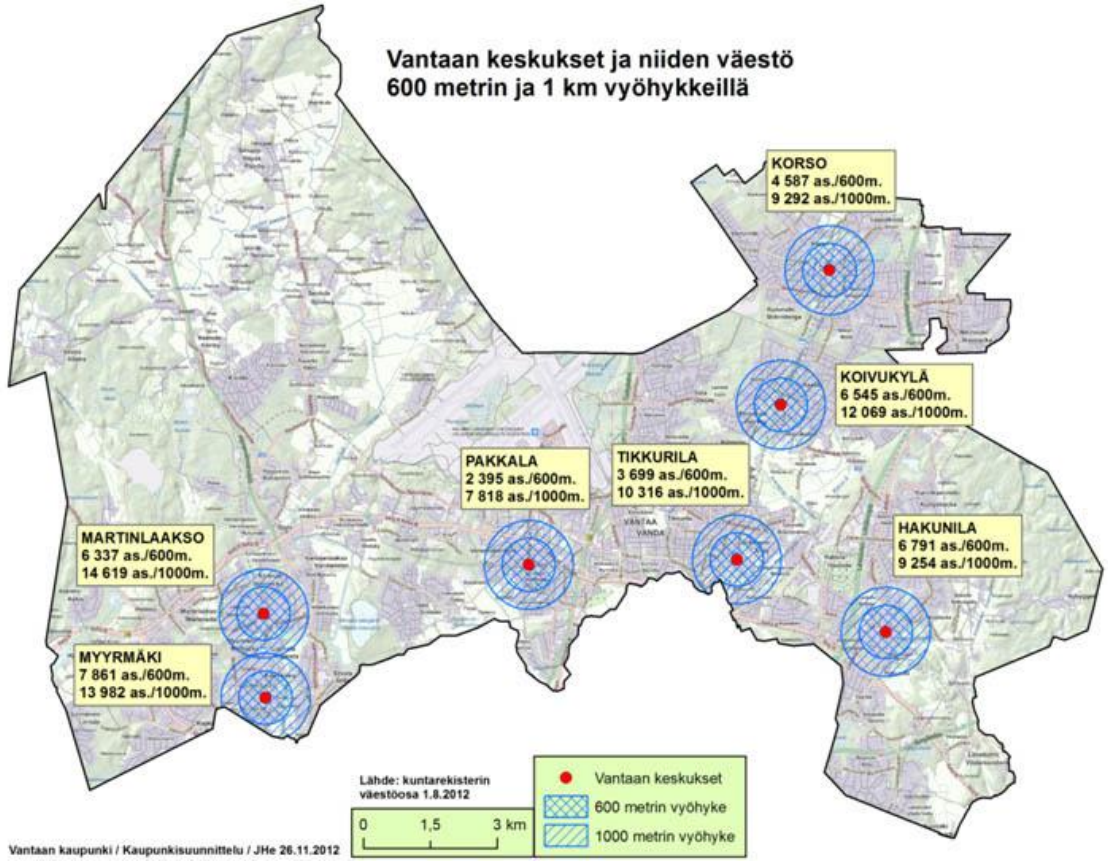
- Tikkurilantie on tulevaa K2-bulevardia, joka yhdistää Lentoasemaa ja Tikkurilan keskustaa toisiinsa. Väylään liittyy pikaraitiotien linjaus.
- Bulevardiajatuksen pohjalta Tikkurilantien varteen pyritään saamaan tiivistä kaupunkirakennetta ja maantasoon toimintoja, joilla syntyy kaupunkielämää.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen vuosille 2012-2015 sekä Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 tavoitteena on 2000 uuden asunnon rakentaminen vuosittain Vantaalle. MAL-neuvotteluissa syksyllä 2014 asuntotuotantotavoitetta on nostettu vielä 25 %. Sekä asunto- että työpaikkarakentamista painotetaan joukkoliikennekäytävien ja keskustojen läheisyyteen.

Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla Tikkurilantien, Tuusulanväylän ja Kehä II:n tuntumassa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Lentomelun vaikutuksen vähennyttyä alueen tiivistäminen on tullut ajankohtaiseksi.



4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshakemukset on tehnyt As Oy Tikkurilan Tiara ja As Oy Tikkurilan Kruunu/Mestarinikkarit Oy. Kaavamuutoshakemukset on kirjattu saapuneeksi 21.5.2013. Asemakaavamuutostyö on ollut kaupunkisuunnittelun työohjelmassa vuosina 2008 ja 2009 laajempana kokonaisuutena (työnro. 002002). Tuolloin kaavahanke kuitenkin keskeytyi, koska kaikki korttelin maanomistajat eivät kokeneet muutosta tarpeelliseksi. Kahden kiinteistön osalta vastaavat muutokset tehdään asemakaavaan nyt koskevan poikkeamispäätöksen pohjalta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Liikennevirasto (rautatie- ja vesialueet), Museovirasto jne.
- Rajoittuvat naapurikunnat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj jne.
- Kunnan jäsenet ja ne jotka katsovat olevan osallisia.

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta on annettu 06.09.2014 työnumerolla 002202.

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu jokaiseen Vantaan Sanomissa 6.9.2014, jokaiseen vantaalaiseen kotiin jaettavassa Vantaan kaupungin asukaslehdessä 01.11.2014 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002202 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 05.09.2014. Alueen asukkaiden ja muiden osallisten mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 06.10.2014 mennessä tuli neljä lausuntoa. Museovirasto (25.09.2014), Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymän HSY:llä (6.10.2014) sekä Vantaan kaupunginmuseolla (2.10.2014) ei lausuntojensa mukaan ollut kaavaan huomauttamista. Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen (06.10.2014) lausunnossa vaatimus meluselvityksen tekemisestä. Melu on kuitenkin huomioitu jo rakennusten sijoittelussa sekä kaavamääräyksissä.

4.3.4 Suunnitteluyhteistyö

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä As Oy Tikkurilan Tiaran ja As Oy Tikkurilan Kruunun edustajana toimivan Mestarinikkarit Oy:n ja heidän konsulttinsa (Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen) sekä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilantien eteläpuolella lähellä Keravanjoen vartta.

Kaavaratkaisussa on huomioitu sijoittuminen erityyppisen ja eri vuosikymmenten rakentamisen risteyskohtaan sekä Tikkurilantien läheisyyteen. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkeva vilkasliikenteinen Tikkurilantie asettaa uudisrakentamiselle vaatimuksia melutason osalta.

4.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Vuonna 2013 hyväksytty 2. vaihemaakuntakaava sekä voimassa oleva yleiskaava (2007) ohjaavat alueen rakentamista nykyistä tehokkaammaksi. Kaavamuutoksen tavoitteena on yleiskaavan periaatteiden mukaisesti tehostaa alueen maankäyttöä kaupunkimaisemmalla asuntorakentamisella.

Vantaan taloussuunnitelman 2013–2016 strategiset tavoitteet ovat mm. seuraavia:

- Edistetään toimivan ja kestävän kaupunkirakenteen toteutumista kaupunkirakennetta eheyttämällä ja tiivistämällä, kestäviä liikkumismuotoja edistämällä.
- Koko kaupunkiorganisaatio osallistuu kaupunkikuvan kehittämiseen – kaupungin vetovoimaisuus asuinpaikkana paranee.

Vantaan arkkitehtuuristrategian (kv 30.1.2006) toimenpiteitä:

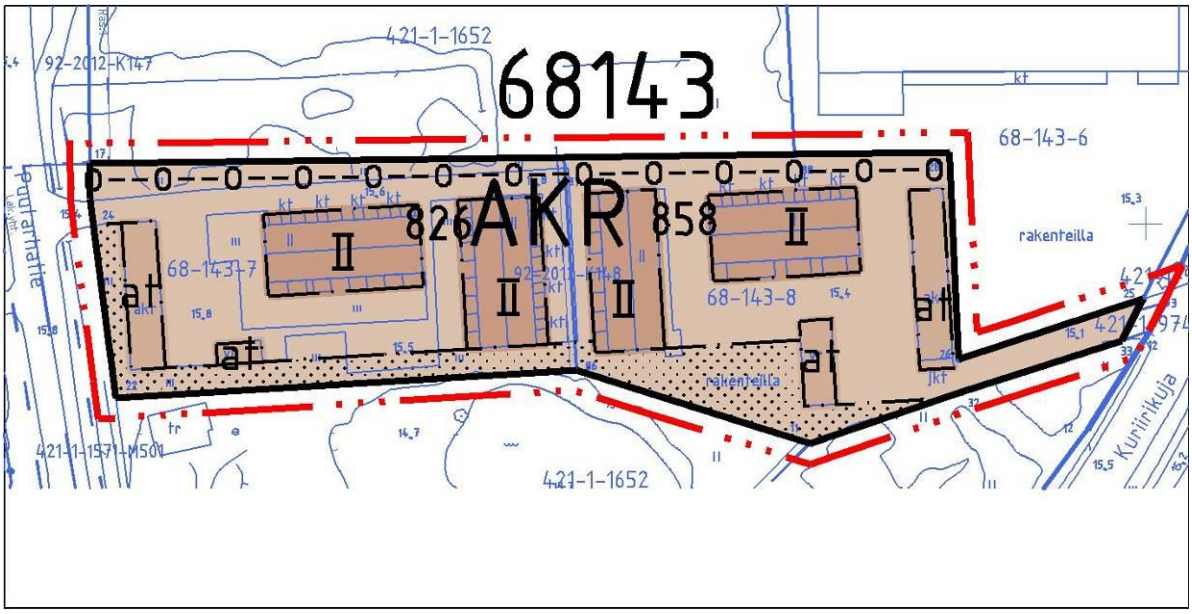
- uuden rakentamisen tulee vahvistaa vantaalaista identiteettiä, olla laadukasta ja edistää viihtyisän kaupunkiympäristön syntymistä.
- Suunnitellaan uudenlaisia asuntoja ja asuntoalueita.
- Kohennetaan olemassa olevaa ympäristöä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavamuutoksella ajantasaistetaan alueen asemakaava vastaamaan poikkeamispäätösten (2012,2013) perusteella rakennettua kohdetta. Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana käytettiin Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettusen tekemiä rakennuslupapiirroksia.



Valokuva uudisrakennuksesta elokuussa 2014.



Asemakaavaluonnos 28.8.2014.

Kohteeseen on toteutettu kaksikerroksisena kolme rivitaloa ja yksi luhtitalo. Pysäköintialueet sijoittuvat kahteen osaan tonttien kadunpuoleisiin reunoihin. Rakennuksissa on valkoinen lautaverhoilu ja harjakatto. Pysäköinti sijoittuu katoksiin. Piharakennusten pintamateriaali vastaa asuinrakennuksia.

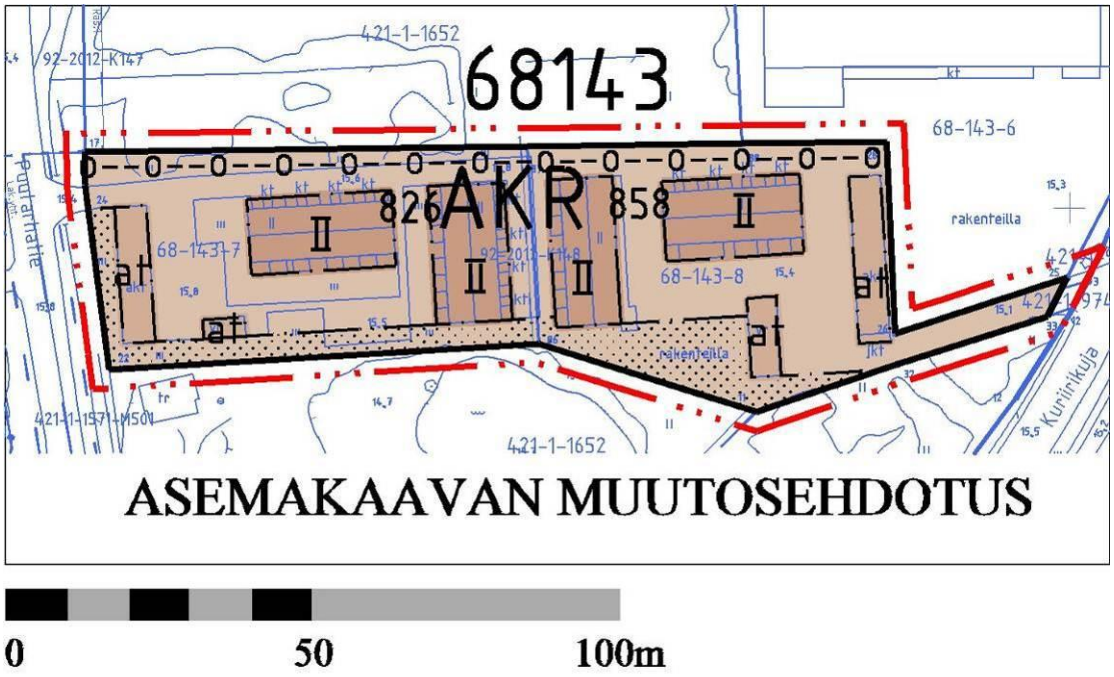
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisussa on huomioitu sijoittuminen jo 40-luvulta lähtien rakentuneen erillispientaloalueen, 2000-luvulla rakennettujen kerrostalojen ja liike- ja toimistorakennusten risteyskohtaan sekä Tikkurilantien läheisyyteen.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa muodostuu kahden tontin verran asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR). Kaavamuutosalue sijoittuu Tikkurilantien eteläpuolisen liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (KTY) sekä erillispientalojen korttelialueen (AO) väliin.



5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeus on 1684 k-m². Voimassa olevaan asemakaavaan nähden alueen rakennusoikeus lisääntyy 480 k-m². Asuinkerros- ja pientalojen korttelialueen (AKR) tehokkuudeksi tulee e=0,35. Kaavamuutosalueelle tulee 20 asuntoa. Asukkaita tulee 42, kun asukasta kohden lasketaan 40 k-m². Rakennuksiin saa myös sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on:

- rivitaloille: 1,5 autopaikkaa/asunto + vieraspaikka
- kerrostaloille (luhtitalot): 1 autopaikka/asunto
- työtilat: 1 autopaikka/2 työntekijää

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden erotus liikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Ulkotiloille ei ole annettu erillisiä melumääräyksiä, mutta niiden sijoittelussa tulee huomioida Tikkurilantien läheisyys pohjoisessa.

5.1.2 Palvelut

Asukasmäärän muutos on melko pieni, joten se ei edellytä julkisten palveluiden verkoston laajentamista.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kokonaisratkaisulla ja kaavamääräyksillä on varmistettu rakentamisen laatutaso ja uudisrakennusten sopeutuminen nykyiseen ympäristöönsä.

Asumisen viihtyisyyttä tavoitellaan siten, että pysäköinti sijoittuu katoksiin ja on jaettuna kahteen pienempään osaan. Piha-alueet säilyvät siis leikki- ja oleskelualueena, joilla ei ole autoliikennettä.

Hulevedet on huomioitu siten, että pysäköintialueita lukuun ottamatta pihamateriaalina tulee käyttää vettä läpäiseviä materiaaleja. Asemakaavaan on myös merkitty istutettava alueen osa.

Tontin 7 eteläpuolisella kiinteistöllä 412-1-1652 sijaitsee luonnonlampi. Mestarinikkarit Oy rakentaa naapurin toiveesta rakenteellisen aidan erottamaan lammen ympäristön uudisrakennusten piha-alueesta. Näin piha-alue on lapsiperheille turvallisempi. Tontin pohjoisosassa rakentamista toistaiseksi Tikkurilantien näkymästä ja tulevaisuudessa mahdolliselta uuden rakennuksen pihapiiristä rajaa pensasaita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AKR Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Kaksikerroksiset asuinrakennukset (kolme rivitaloa ja yksi luhtitalo) sijoittuvat tontin keskelle tontin pohjoisosaan. Yhteiset piha-alueet sijoittuvat tonttien eteläosaan. Pysäköintialueet erottavat pihat kaduista molemmilla puolilla korttelia: taloyhtiöistä toiseen ajetaan Kuriirikujan ja toiseen Puutarhatien kautta. Alueen etelä- ja pohjoisreunoihin on varattu tilaa istutettavan alueen osiksi.

Uudisrakentamisessa pyritään seuraamaan ympäröivien rakennusten materiaalimaailmaa. Julkisivumateriaalina (myös autokatoksissa) tulee käyttää puuta tai paikallamuurattua tiiltä, joka voidaan myös rapata. Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa, myös pulpettikaton osia sallitaan. Yhtenäisen ilmeen vuoksi asuinrakennusten kerrosluku on kaikille asuinrakennuksille tasan II.

5.3.2 Katualueet ja lähivirkistysalueet

Kaavamuutosalue ei sisällä virkistys- ja katualueita.

5.4 Kaavan vaikutukset

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on kuvattu muutos nykytilan, voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuutoksessa kuvatun tilanteen välillä. Arvioinnissa on myös tarkasteltu 13.11.2008 valtioneuvoston hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteidenvaltakunnallisten (VAT) toteutumista. Tavoitteisiin kuuluu mm. eheytyvä yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun, sekä virkistyskäytön ja luonnonvarojen huomioimisen tavoitteet kaavoituksessa.

Kaavamuutos edistää alueen taloudellista, sosiaalista ja kulttuurillista kestävyyttä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon sekä rakennettu että luonnonympäristö. Uudisrakentaminen on suunniteltu olemassa olevan ympäristön ehdoilla. Tällöin kaupunkirakenteesta muodostuu ajallisesti kerrostunutta ja monipuolista.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella on jo poikkeamispäätöksen mukaista asutusta, noin 40 asukasta. Ennen poikkeamispäätöstä kaavamuutosalue on ollut asumatonta.

Voimassa olevassa kaavassa alueelle sallittaisiin vain erillispientaloja, jolloin asukasmäärä olisi pienempi, noin 10-20.

Kaavamuutoksen toteuduttua alueella on noin 40 uutta asukasta. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Yhdyskuntarakenne

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella on jo poikkeamispäätöksen mukaista rakentamista (noin e=0,35). Ennen poikkeamispäätöstä kaavamuutosalue on ollut useamman vuosikymmenen ajan rakentamatonta.

Voimassa olevassa kaavassa alueelle sallittaisiin vain tehokkuudeltaan e= 0,25 rakentaminen.

Kaavamuutoksen myötä Koivuhaan yhdyskuntarakennetta tehostuu. Ratkaisu tiivistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. ¨

Ratkaisu on ekologisesti kestävällä pohjalla: se täydentää jo rakennettuja alueita eikä vaadi uusia laajoja investointeja infrastruktuuriin. Kaavamuutosalueella voidaan hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa, kunnallistekniikkaa ja nykyisiä palveluja kuten kouluja ja päiväkoteja.

Kaupunkikuva

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella on jo poikkeamispäätöksen mukaista rakentamista (noin e=0,35). Ennen poikkeamispäätöstä kaavamuutosalue on ollut useamman vuosikymmenen ajan rakentamatonta. Pohjoisen ja kaakonpuoliset liike- ja toimistorakentamiselle (KTY) tarkoitetut tontit ovat toistaiseksi rakentamattomia.

Voimassa olevassa kaavassa kortteli jatkuu länsipuolisen korttelin tavoin erillispientaloalueena.

Kaavamuutoksen myötä kaavamuutosalueen rakentaminen sitoo yhteen länsi- ja eteläpuolisen erillispientaloalueen sekä pohjois- ja itäpuoliset kerrostaloalueet. Kaavamuutoksessa uudisrakentaminen on sovitettu ympäristöön (katso kohta 5.2 ja 5.3.1.). Kaava luo edellytykset valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaisesti hyvälle kaupunkikuvalle.

Asuminen

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella on jo poikkeamispäätöksen mukaista asutusta, yhteensä 20 asuntoa. Ennen poikkeamispäätöstä kaavamuutosalue on ollut asumatonta.

Voimassa olevassa kaavassa alueelle sallittaisiin vain erillispientaloja, jolloin asukasmäärä olisi pienempi, noin 10-20.

Kaavamuutoksen myötä asunnot helpottavat pääkaupunkiseudun pientalomaisten asuntojen pulaa keskusta-alueen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella ei ole työpaikkoja tai palveluita.

Voimassa olevassa kaavassa kaavamuutosalueelle ei ole määritelty työpaikkoja tai palveluita.

Kaavamuutoksen myötä kaavamuutosalueelle on mahdollisuus sijoittaa toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista. Asukasmäärän lisäys ei edelletä lähialueelle lisää palveluntarjontaa. Tikkurilan ja Aviapoliksen palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa ilman henkilöautoa, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella on jo poikkeamispäätöksen mukaista rakentamista (noin e=0,35). Ennen poikkeamispäätöstä kaavamuutosalue on ollut yksityisomistuksessa.

Voimassa olevassa kaavassa kaavamuutosalue on määritelty erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Kaavamuutos ei pienennä alueen virkistysalueiden määrää eikä katkaise olemassa olevia viheryhteyksiä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Nykytilanteessa Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisten Tikkurilantien, Tuusulanväylän sekä Kehä III:n tuntumassa. Kaava-alueelta on kattavat julkisen ja kevyen liikenteen yhteydet Tikkurilan keskustan juna- ja bussiasemalle sekä muihin suuntiin Vantaalla.

Voimassa olevassa kaavassa mahdollistetaan liittyminen kaavamuutosalueelta Kuriirikujalle sekä Puutarhatielle.

Kaavamuutoksen myötä liikenneratkaisuihin ei tule muutoksia. Asuinkerrostalojen ja pientalojen korttelialueen (AKR) sisällä autoliikenne rajoittuu korttelin reunoille. Liikenneratkaisu on VAT:n hengen mukainen.

Vesihuolto

Nykytilanteessa Kaavoitettavan alueen vesihuolto on kytketty olemassa olevaan verkostoon. Jätevesiputki kulkee pohjoispuoleisen, kiinteistön 92-421-1-1652 kautta. Rakentaminen perustuu pääosin voimassa olevaan kaavaan, jossa ei ole hulevesimääräyksiä.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole vesihuoltoon liittyviä määräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä alueelle tulee uusia hulevesimääräyksiä. Tältä osin on huomioitu VAT:in tavoitteet elinympäristön laadusta ja tulvavaaraan varautumista.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella ei ole ennestään rakennettua kulttuuriympäristöä eikä muinaismuistoja.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole aihetta koskevia määräyksiä.

Kohteessa ei ole erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja tai muinaismuistoja. Ympäröivän rakentamisen huomioimista on käsitelty kohdassa 5.2. Hanke ei vaaranna VAT:n kulttuuriperintöä koskevia tavoitteita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella on jo poikkeamispäätöksen mukaista rakentamista ja rakennettua piha-aluetta. Ennen poikkeamispäätöstä kaavamuutosalue on ollut entistä pihamaata eikä sillä ole ollut erityisiä luontoarvoja.

Ympäristöhäiriöitä ovat kaava-alueella aiheuttaneet tieliikenne- ja lentomelu. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu muita merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Voimassa olevassa kaavassa kaavamuutosalue on rakennettua pientaloaluetta eikä kaavassa ole aiheeseen liittyviä kaavamääräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä kaavamuutosalue on rakennettua kerrostalo- ja pientaloaluetta.

Kaavamuutosalueelle kohdistuva liikenne- ja lentomelu on huomioitu kaavamääräyksissä. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu muita merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Kaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriöitä alueelle.

Sosiaalinen ympäristö

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella on jo poikkeamispäätöksen mukaista asutusta, yhteensä 20 asuntoa. Ennen poikkeamispäätöstä kaavamuutosalue on ollut asumatonta.

Voimassa olevassa kaavassa kaavamuutosalueella sallitaan erillispientaloasuminen.

Kaavamuutoksen myötä asuntoja voidaan rakentaa useampia kuin aiemmassa asemakaavassa, joka ohjasi aluetta erillispientaloasumiseen. Rivi- ja luhtitaloasumisessa yhteisiä, jaettavia tiloja on myös enemmän.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on laajuudeltaan ainoastaan 0,48 ha eikä sen kohdalle sijoitu luonnonarvoiltaan merkittävää ympäristöä. Ennen poikkeamispäätöksen mukaista rakentamista kaavamuutosalue on ollut entistä pihamaata.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole luonnonympäristöön viittaavia kaavamääräyksiä. Korttelin tehokkuus on e=0,25.

Kaavamuutoksen myötä tonttien maankäyttö tehostuu (e=0,35). Kaavamääräyksissä on huomioitu hulevesien imeyttäminen maaperään sekä istutettavia alueen osia. Maisemallisesti asuinrakentaminen sijoittuu korttelin keskelle ja sen etelä- ja pohjoisosia rajaavat istutettavat alueet. Länsi- ja itäreunat korttelista on rajattu autokatoksin.

Ilmastonmuutos

Nykytilanteessa alue sijoittuu kävely- ja pyöräilyetäisyydelle Tikkurilan kaupallisista palveluista ja juna-asemasta.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole ilmastonmuutokseen viittaavia määräyksiä. Ehdotetun rakentamisen tehokkuus on sijaintiin nähden matala (e=0,25).

Kaavamuutos tiivistää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta ohjaamalla rakentamista joukkoliikenneyhteyksien varrelle keskustan tuntumaan ja tukeutuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin rakenteisiin. Kaavamuutoksessa varaudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin hulevesimääräyksin.

5.4.3 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne- ja lentomelu on otettu kaavassa huomioon määräämällä asuinhuoneiden ulkokuorelle vähintään 35 dB:n ääneneristävyys. Ulkotiloille ei tarvita erillisiä melulta suojaavia rakenteita, mutta Tikkurilantien läheisyys tulee huomioida ulko-oleskelutilojen sijoittelussa. Korttelin pohjoisosaan on ajantasakaavan mukaan mahdollista sijoittua vielä kolmikerroksinen rakennus, joka pienentää kohteen meluarvoja huomattavasti.

Kaava-alueen uudisrakennuksissa on käytetty ajantasakaavan voimassaolevia melumääräyksiä: ”asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 38 dB.”

5.7.Nimistö

Kaavamuutoksen myötä alueen nimistöön ei tule muutoksia.

6 Asemakaavan toteutus

Maanomistaja on jo rakentanut uudisrakennukset poikkeamispäätösten ja rakennuslupien perusteella vuosina 2012 ja 2014. Tarvittavat korvaukset on veloitettu poikkeamispäätöksen yhteydessä.

6.1 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Kruunu ja Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Tiara/Mestarinikkarit Oy
Jussi-Pekka Salmi

Arkkitehtuuri oy Lehtinen Miettunen
Lasse Lehtinen
Sakari Miettunen

Vantaan kaupunki
Asemakaavasuunnittelija Satu Onnela
Aluearkkitehti Asta Tirkkonen
Liikenneinsinööri Pirjo Suni
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen
Ympäristöinsinööri Höglund Krister
Geotekniikkainsinööri Janne Karppinen
Suunnitteluavustaja Kaija Kopra
Kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus

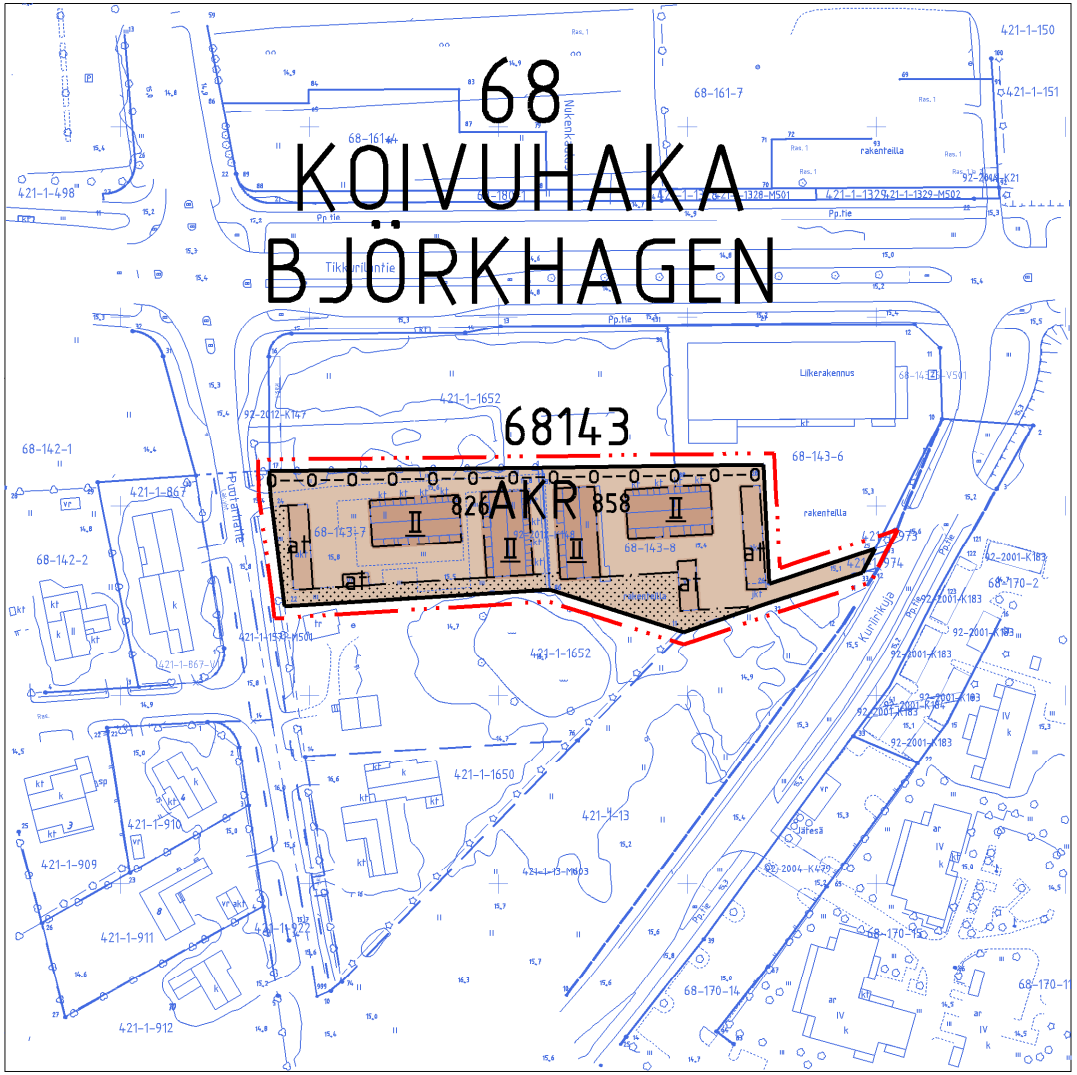
Vantaalla 10.11.2014



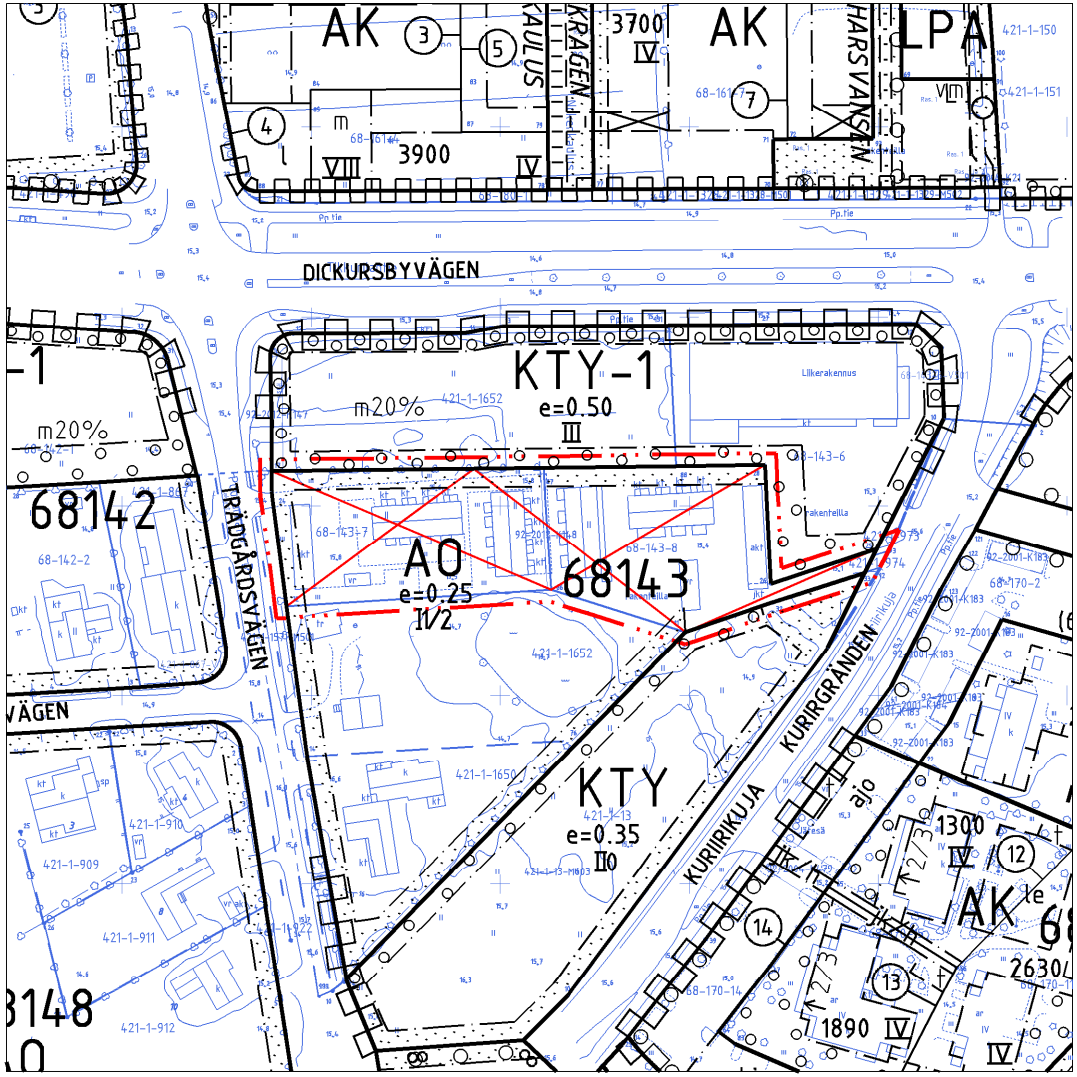
Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Satu Onnela
Asemakaavasuunnittelija



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002202	10.11.2014	686500

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 68

KOIVUHAKA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 68143.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 68

BJÖRKHAGEN

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 68143.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AKR	Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus, radhus eller andra kopplade bostadshus.
	Rakennuksiin saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.	I byggnaderna får placeras kontors- och arbetslokaler av sådant slag som inte stör boendet.
	Pysäköintialueita lukuun ottamatta pihamateriaalina tulee käyttää vettä läpäiseviä materiaaleja.	Med undantag för parkeringsområdena ska vattengenomsläppliga material användas som gårdsmaterial.
	Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.	Byggnadernas fasader ska byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.
	Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai paikallamuurattua tiiltä, joka voidaan myös rapata.	Som fasadmaterial ska användas trä eller tegel murat på plats som också kan putsas.
	Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa, myös pulpettikaton osia sallitaan.	Byggnaderna ska förses med sadeltak, även partier med pulpettak är tillåtna.
	Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen mot trafik- och flygbuller ΔL i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 35 dB.
	Ulko-oleskelualueet tulee suunnata poispäin Tikkurilantien liikennemelusta.	Utevistelseområdena ska riktas bort från trafikbullret på Dickursbyvägen.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Kerrostalot 1 ap/asunto Rivitalot 1,5 ap/asunto Työtilat 1 ap/2 työntekijää	Minimiantalet bilplatser: Flervåningshus 1 bp/bostad Fristående småhuser 1,5 bp/bostad Arbetslokaler 1 bp/2 arbetstagare
———	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
—·—·—	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
—x—x—	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
68 KOIV 68143	Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi. Korttelin numero.	Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer.
826	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

II	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
at	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja / tai auton säilytyspaikan.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad och / eller förvaringsplats för bil får placeras.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
-o--o--o--o-	Säilytettävä / istutettava pensasaita.	Häck som skall bevaras / planteras.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	**TOMTINDELNING** För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	21.10.2014
Kaavan nimi	002202 Koivuhaka 68 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	09.09.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002202
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4821	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,4821

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	**0,4821**	**100,0**	**1684**	**0,35**	**-0,4821**	**-1205**
A yhteensä	0,4821	100,0	1684	0,35	-0,4821	-1205
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,4821**	**100,0**	**1684**	**0,35**	**-0,4821**	**-1205**
A yhteensä	0,4821	100,0	1684	0,35	-0,4821	-1205
AO	0,0000		0		-0,4821	-1205
AKR	0,4821	100,0	1684	0,35	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

15 § Asemakaavamuutos 002127 ja tonttijako, 40 Ylästö / Kuukusentie / TLA

KA/155/10.02.04.01/2011

TLA/TKA/SRU

Ylästössä yleiskaavan pientaloalueelle, mutta voimassa olevan asemakaavan puistoon, kaavoitetaan 17 omakotitonttia, yhteensä 3000 k-m2 asumista. Alueelle saa rakentaa puutaloja kuten naapuritonteilla. Uusi katu lähtee nykyisestä Peltovuorentiellä olevasta liittymästä.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 40523 ja 40524 sekä virkistys-, katu- ja liikennealueita, kaupunginosassa 40 Ylästö.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistys-, katu- ja liikennealueita.

Tonttijako koskee kortteleita 40523 ja 40524.

Alue sijaitsee Peltovuorentien itäpuolella.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Vantaan kaupunki

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3.

Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alue on lähivirkistysaluetta VL ja yleistä pysäköintialuetta LP, osin myös katualuetta.

Asemakaavan muutoksessa alueelle muodostetaan kaksi erillispientalojen korttelialuetta AO ja uusi katu, Kuukusentie. Rakennusoikeutta tulee 150 – 200 k-m2 / tontti, yhteensä koko alueelle 3 000 k-m2. Keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu e = 0,25. Suurin sallittu kerrosluku on I 2/3.

Alueelle saa rakentaa puutaloja, kuten naapuritonteilla. Rakennukset tulee sijoittaa kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan.

Liikenne järjestetään yhtä katua pitkin, joka lähtee nykyisestä Peltovuorentien varrella olevan pysäköintialueen liittymästä.

Pohjoispuolisia omakotitontteja erottaa 14 – 24 metriä leveä virkistysalue, jossa on oja.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 31.3.2011.
Asukastilaisuus on pidetty paikalla 14.4.2011.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaa suunnittelee ja rakentaa -lehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.
Osallisten mielestä aluetta ei saisi rakentaa, ei ainakaan pohjoisinta tonttiriviä tai viheralueen leveyden tulisi olla vähintään 20 metriä.
Alueella on kaivo, josta naapuri ottaa vettä.
Kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 3000 k-m2 ja omakotitontteja 17 kpl.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.11.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002127 ja tonttijakoehdotus, 40 Ylästö / Kuukusentie ja

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.11.2014

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

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

Vantaa
Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto



Kuukusentie

Omakotitontteja Ylästöön

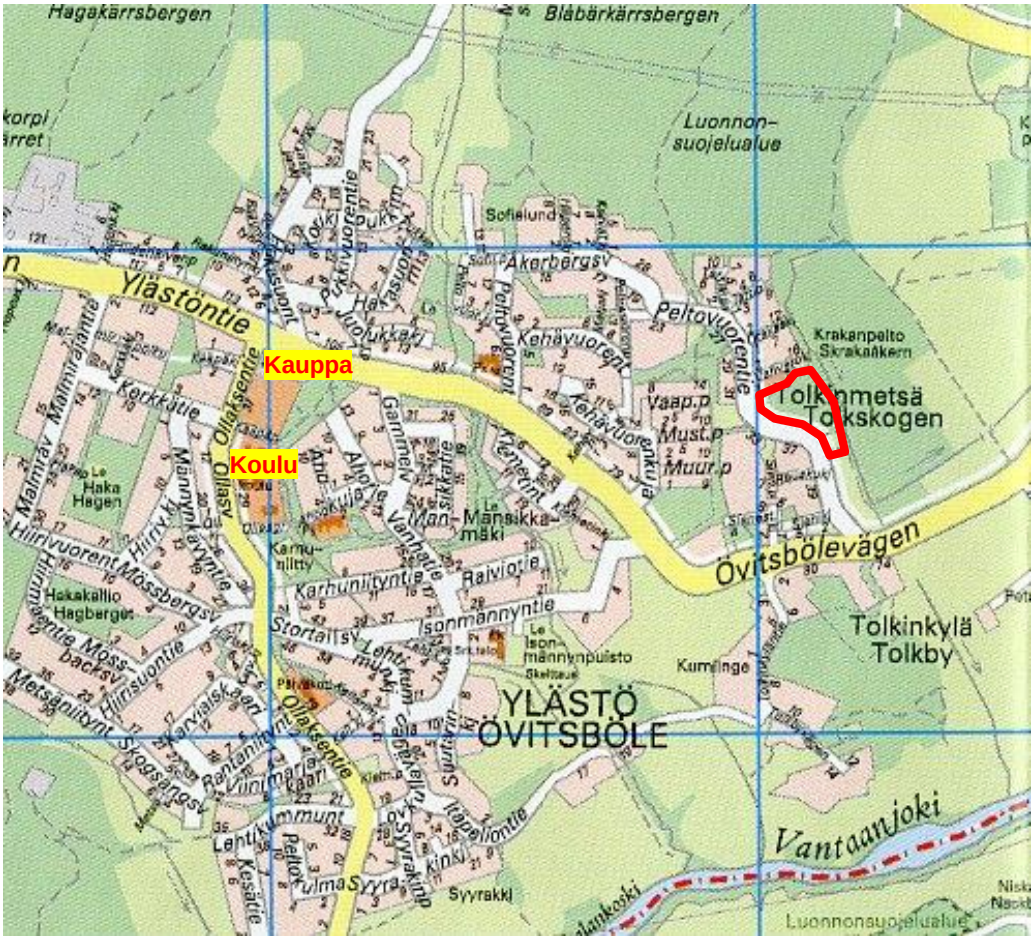
Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 10.11.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002127

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos
Vantaan kaupungin 40. kaupunginosa, Ylästö
korttelit 40523 ja 40524 sekä katu-, virkistys- ja liikennealueet.
(Kumoutuvan asemakaavan virkistys- ja liikennealueet)

Tonttijako
Korttelit 40523 ja 40524.

Kaava-alueen sijainti
Alue sijaitsee Peltovuorentien itäpuolella.



Sijaintikartta ja suhde maisemaan ja kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä



Ilmakuva vuodelta 2011.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta siten, että Peltovuorentien varrella osa Krakanpellon virkistysaluetta muutetaan erillispientalojen korttelialueiksi.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Hanke on yleiskaavan mukainen.

Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alue on lähivirkistysaluetta VL ja yleistä pysäköintialuetta LP, osin myös Peltovuorentien katualuetta.

Asemakaavan muutoksessa alueelle muodostetaan kaksi erillispientalojen korttelialuetta AO ja uusi katu, Kuukusentie. Rakennusoikeutta tulee 150 – 200 k-m2 / tontti, yhteensä koko alueelle 3 000 k-m2. Keskimääräiseksi tontti-tehokkuudeksi muodostuu e = 0,25. Suurin sallittu kerrosluku on I 2/3.

Alueelle saa rakentaa puutaloja, kuten naapuritonteilla. Rakennukset tulee sijoittaa kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan. Pohjoispuolisia omakotitontteja erottaa 14 – 24 metriä leveä virkistysalue, jossa on oja.

Liikenne järjestetään yhtä katua pitkin. Uusi Kuukusentie lähtee Peltovuorentien varrella olevan pysäköintialueen nykyisestä liittymästä.

3. Lähtökohdat



Näkymä Vahverokujalta etelään Peltovuorentielle päin. TKa 14.4.2011

■ Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus
Ylästön pientaloalue on rakentunut mosaiikkimaisesti eri aikoina kaavoitetuista alueista.

Luonnonympäristö
Alue on pääosin avointa peltoa. Pohjoisosassa on oja ja puita. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita. Maaperä on silttiä ja savea.

Rakennettu ympäristö
Alueelle on rakennettu pysäköintialue. Naapuritonteilla on omakoti- ja paritaloja.

Palvelut
Ylästössä on alakoulu ja kolme päiväkotia, kauppa ja elintarvikekioski-pizzeria. Yläkoulu on Myllymäessä Kinkerikujalla, jonne on bussiyhteys Ylästöntieltä. Kauppakeskus Jumboon on 2,7 km.

Virkistys
Viereiselle Krakanpellon virkistysalueelle on osoitettu asemakaavassa pallo-kenttiä. Alue on nykyisin peltoa.



Näkymä Peltovuorentieltä Vahverokujalle päin. Etualalla lunastettava kaivo. TKa 14.4.2011

Liikenne

● ***Autoliikenne:*** Peltovuorentie toimii kokoojakatuna, joka liittyy Ylästöntiehen. Ylästöntietä parannetaan parhaillaan.
● ***Joukkoliikenne:*** Ylästöntieltä bussit Myyrmäkeen, Tikkurilaan ja Helsinkiin.
● ***Kevyt liikenne:*** Peltovuorentiellä ja Ylästöntiellä on kevyen liikenteen raitit.
● ***Pysäköinti:*** Alueella on yleinen pysäköintialue. Paikallakäynnillä 31.10.2011 klo 4.05 alueella oli kuorma-auto, siirtolava, perävaunu ja jäteastia. Joskus alue on ollut myös läheisen kotiseututalon käytössä.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita eikä inventoituja muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Peltovuorentiellä on valmis kunnallistekniikka. Alueen halki kulkee jätevesiviemäri. Suurin osa hulevesistä virtaa alueen pohjois- ja itäreunoilla oleviin avo-ojiin. Pysäköintialueen pohjoisosassa kulkee hulevesiviemäri, joka kuivattaa pysäköintialuetta ja Peltovuorentien jalkakäytävää.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alue ei ole lentomelualuetta (Lden on alle 50 dB) eikä tieliikenteen melualuetta, mutta kuuluu yleiskaavan meluntorjuntatarvealueeseen, mikä edellyttää asunnoilta 28 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 25 dB ääneneristävyyttä. Alueelle kantautuu lentokentän huoltoalueen melua, joten ääneneristävyysvaatimukseksi asetetaan 30 dB.
Ilmailulaitos 4.12.2002: Vuosien 2003 - 2020 ennusteiden melualueiden verhokäyrä.
Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.

Maanomistus

Alueen omistaa Vantaan kaupunki.

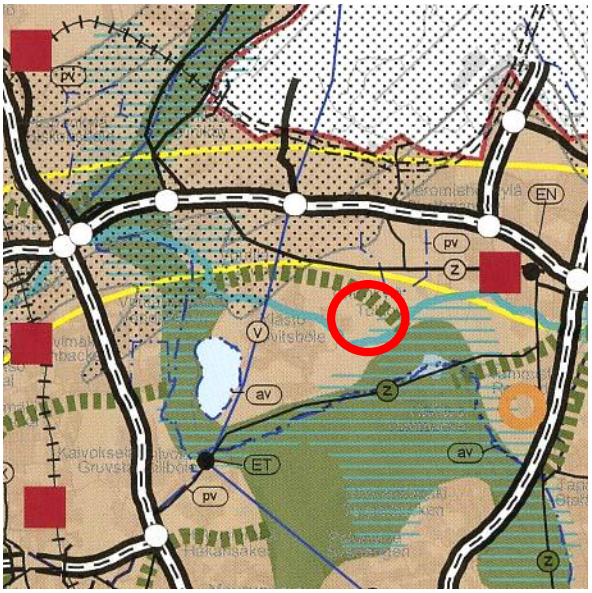
■ Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm., että asuinalueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Valtioneuvosto 13.11.2008. – Hanke on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.
Ympäristöministeriö 8.11.2006. – Hanke on maakuntakaavan mukainen.



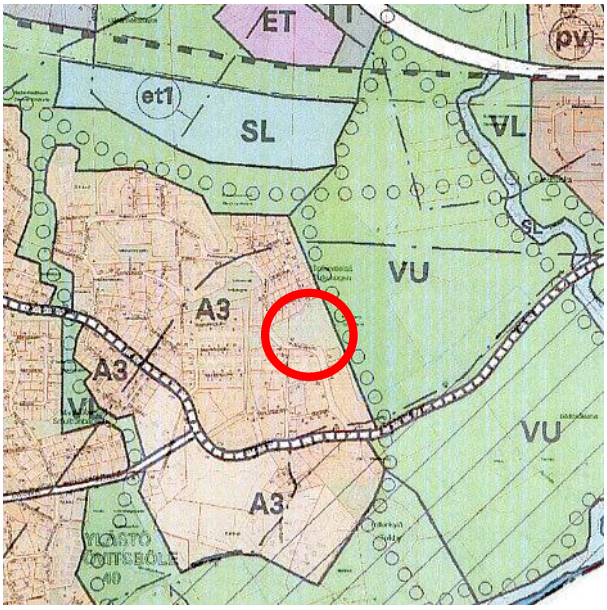
Ote Uudenmaan maakuntakaavasta.

- Taajamatoimintojen alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- —(V)— Raakavesitunneli.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde.
- Kehäkaupungin kehittämisvyöhyke.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa tälle kaava-alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita. Ympäristöministeriö 31.10.2014, ei voimassa.
– Hanke on 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. – Hanke on yleiskaavan mukainen.



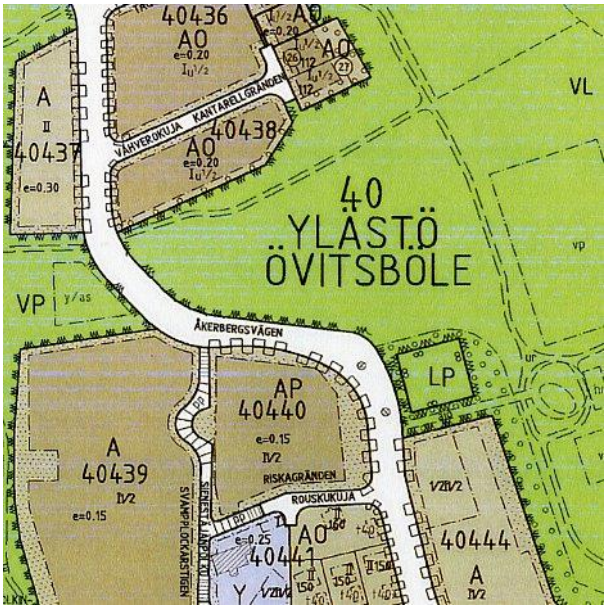
Ote Vantaan yleiskaavasta.

- **A3** Pientaloalue.
- **ET** Yhdyskuntateknisen huollon alue.
- **VL** Lähivirkistysalue.
- **VU** Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- **SL** Luonnonsuojelualue.
- o o o Ulkoilureitti.
- Historiallinen tie.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Asemakaava

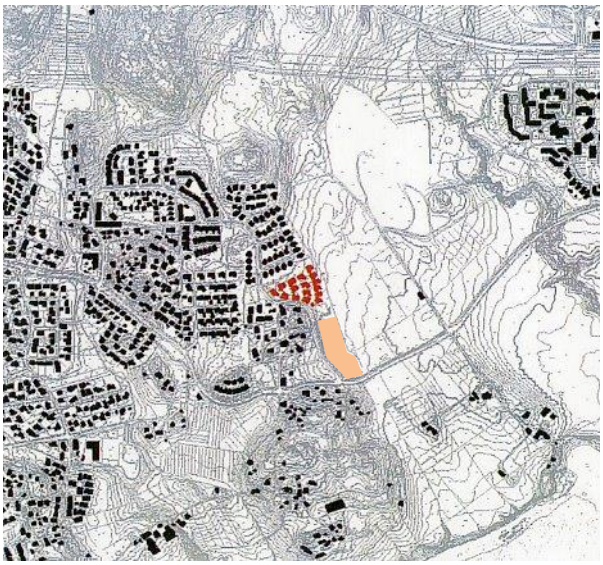
Ensimmäinen ja voimassa oleva asemakaava on nro 400600, Ylästö 4A, YM 31.3.1999. Siinä alue on pääosin lähivirkistysaluetta, osin yleistä pysäköinti-aluetta ja katualuetta.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

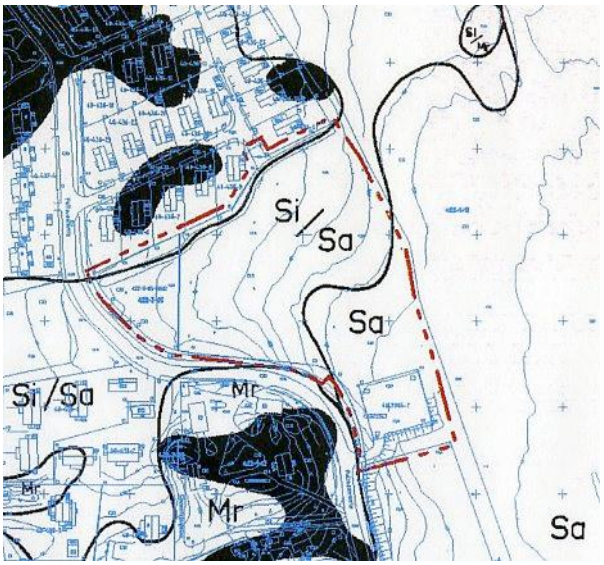
40440	Korttelin numero.
A	Asuinrakennusten korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.
LP	Yleinen pysäköintialue.
VL	Lähivirkistysalue.
VP	Puisto.
e=0,30	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
II	Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi



Liittyminen kaupunkirakenteeseen.

■ Uudet talot. ■ Rakentamaton tontti.



Maaperä.

● Kallio. **Mr** Moreeni. **Si** Siltti. **Sa** Savi.

Kaupungin maapoliittiset tavoitteet 2014

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin omaa maata.
Kerrosalatavoite 200 000 k-m2 / vuosi ja asuntotavoite 2 000 asuntoa / vuosi.
Tavoitteena on luovuttaa 65 pientalotonttia vuodessa.
– Kaavamuutos on kaupungin maapoliittisten tavoitteiden mukainen.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 17.12.2001.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty alustava luonnos mahdollisesta rakentamisesta. TKa 31.3.2011

Kaavamuutoshakemus

Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki kaavamuutosta 30.12.2010 siten, että yleiskaavan mukaista pientaloalueelle muodostetaan erillispientalojen korttelialueita. Kaupungin tavoitteena on 2000 asunnon vuosituotanto ja 65 omakotitontin luovuttaminen vuosittain.

Suunnitteluohjelma

Kaavatyö otettiin kaupunkisuunnittelun kevään 2011 suunnitteluohjelmaan, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi ohjeellisena 7.2.2011.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin 31.3.2011, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä.
- ***Vireille tulosta*** ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa Vantaa suunnittelee ja rakentaa -lehdessä maaliskuussa 2011.
- ***Asukastilaisuus*** (paikallakäynti) järjestettiin 14.4.2011 klo 16.00, jossa oli läsnä yhdeksän osallista. Aluearkkitehti oli tavattavissa myös puhelimitse. Mielipiteet, kannanotot ja tavoitteet pyydettiin 9.5.2011 mennessä.

● ***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), Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. ***Pirjo Salo***, liikenneinsinööri 4.4.2011:
Mielestämme yleinen pysäköintialue tulee säilyttää. Mm. kuntalaisilta on tullut palautetta pysäköintialueen muuttamisesta raskaan liikenteen pysäköintialueeksi, koska alueella ei ole raskaan liikenteen pysäköintipaikkoja.

► *Yleinen pysäköintialue säilyy, vaikka sitä käytetään hyvin vähän.*

2. ***Tina Kristiansson***, ympäristösuunnittelija, 5.4.2011:
Vaikuttaa olevan ok. Hyvä, että oja säilytetään avoimena ja vieressä vielä suojaava kaistale.

3. ***Asukastilaisuus*** 14.4.2011 klo 16.00 - 16.30 Peltovuorentien pysäköintialueella, jossa oli läsnä 9 osallista.

Aluearkkitehdin muistio:
1. Vahverokujan tontteja vastaan oleva puusto tulee säilyttää kokonaan, 20 m leveä viheralue ei ole riittävä vaan pohjoisin tonttirivi tulee poistaa. Raitti tulee sijoittaa nykyisen puuston eteläpuolelle.
2. Rakentaminen tulee olla enintään 1½-kerroksista kuten Vahverokujalla.
3. Alue sijaitsee Peltovuorentietä alempana, tuleeko katutäyttöjä?
4. Paikka on maisemallisesti avoin eikä sitä tule rakentaa ollenkaan.
5. Alueella on kaivo, joka on kauppakirjalla vastapäisen kiinteistön käytössä.
6. Talvella pysäköintialuetta ei aurattu eikä sinne päässyt. Raskaat ajoneuvot pysäköivät Peltovuorentiellä, ei pysäköintialueella.
7. Paikka on liikenteellisesti vaikea, Peltovuorentiellä on mutka ja rakentaminen lisäisi Ylästöntien liikennettä. Tulisi useita uusia liittymiä.
8. Mitä urheilualueelle tulee? Säilyvätkö ulkoilureitit?

► *1. Viheralueen leveys on 14 – 24 metriä, johon mahtuu oja, ulkoilupolku ja istutuksia. 2. Suurin kerrosluku I 2/3 mahdollistaa toisen kerroksen tarkoituksenmukaisen käytön. 3. Katu laskee Peltovuorentieltä pysäköintialueen kautta alaspäin. 4. Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta. 5. Kaivo lunastetaan. 6. Pysäköintialuetta käytetään hyvin vähän. 7. Tulee vain nykyinen katuliittymä ja yksi uusi tonttiliittymä. 8. Urheilualue on yleiskaavassa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, joka on tarkoitettu golfkenttää varten. Ulkoilureitit säilyvät.*

Harjoitteljan muistio:
Asukkaiden mielipiteitä ja kysymyksiä:
1. uusien talojen etäisyys ojasta
- kysymyksiä siitä miten leveä alue jää nykyisten talojen ja uusien talojen välille
2. asukkaiden mielestä uusia taloja on liian paljon ja tiiviisti
- viheraluetta pitäisi olla enemmän suunnittelualueella
3. uuden kevyen liikenteen väylän sijoittuminen suunnittelualueella ja sen etäisyys ojasta (eli kuinka leveäksi vihervyöhyke jää)
- kysymyksiä myös kävelytien päällysteestä (hiekka/asvaltti)
4. ojaa reunustavan puuston (ja pusikon) säilyttäminen suunnittelualueella
- asukkaiden mielestä olemassa oleva puusto tulee ehdottomasti säilyttää

5. miten käy suunnittelualueella olevalle käytössä olevalle vesikaivolle (kaivon käyttäjät asuvat tien toisella puolella)
- samoilla asukkailla on ongelmana se, että tien vieressä olevan vajan liukuovi liukuu melkein tielle asti ja aiheuttaa näin vaaraa tiellaliikkujille
6. Peltovuorentie on hyvin mutkainen, ja asukkaiden mielestä uuden asuinalueen liittäminen siihen on liikenteellisesti haastavaa
- erityisesti liikenneturvallisuuden huonontuminen oli huolenaiheena
7. yksi asukas vastusti kokonaisuudessaan suunnitelmaa ja perusteluina olivat mm. maiseman pilaantuminen, tonttien arvon lasku, läheisen suojelualueen kuormituksen lisääntyminen ja Peltovuorentien liikenteen lisääntyminen
8. heräsi myös kysymyksiä lähialueiden (viereiset peltoalueet) tulevaisuudesta ja suunnitelmista

► *1. Viheralueen leveydeksi tulee 14 – 24 metriä. 2. Tonttitehokkuus e = 0,25 on Vantaalla tavanomainen. Vieressä on laaja Krakanpellon virkistysalue. 3. Katso kohtaa 1. Viheralueiden ulkoilutiet ovat hiekkapintaisia. 4. Viheralueelle jää myös puita. 5. Kaivo lunastetaan kaupungille. Liukuovesta on ilmoitettu kuntatekniikan keskukselle. 6. Uusi katu lähtee Peltovuorentien nykyisestä liittymästä. 7. Paikka on yleiskaavassa pientaloaluetta. Suhde muuhun maankäyttöön on ratkaistu yleiskaavassa. 8. Krakanpelto on yleiskaavassa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta.*

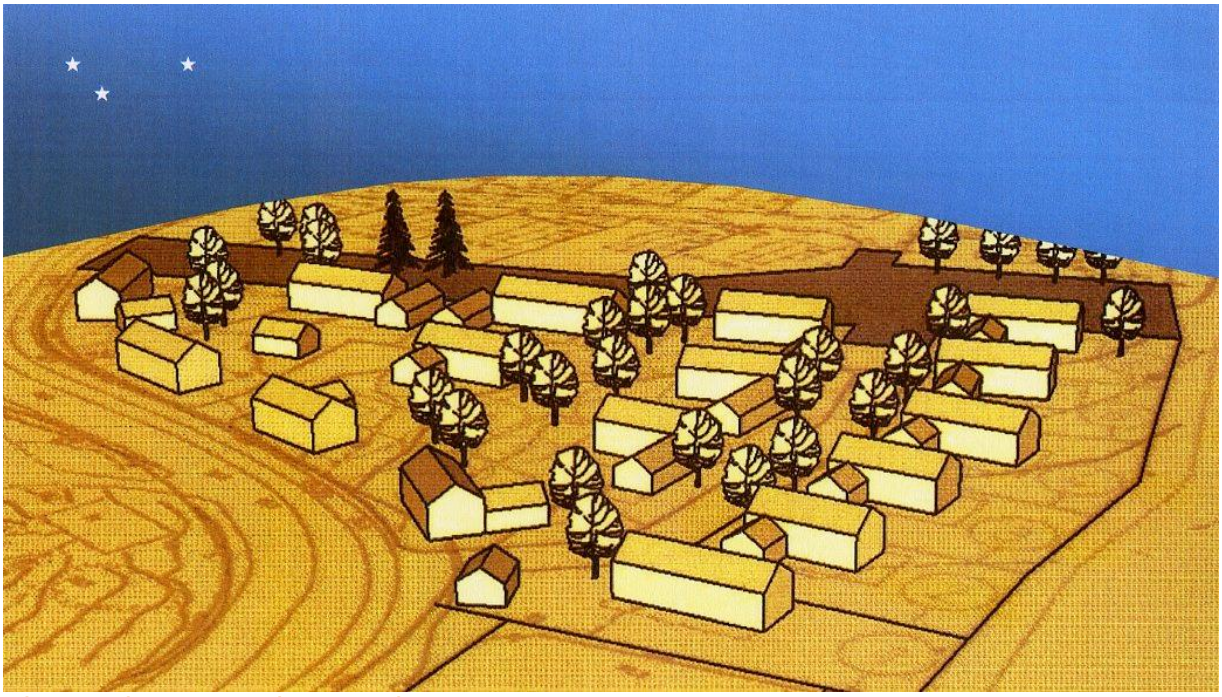
4. ***Johanna Walls-Siimes***, 1.5.2011:
Asemakaavamuutos merkitsee kyseisen alueen naapurina ja asukkaana sitä, että maisemallisesti nykyinen avara näkymä, joka samalla rajaa Ylästön alueen muuttuisi täysin, lisäksi virkistysalue menetettäisiin. Liikenteellisesti nyt jo huonosti toimivaan tiestöön kohdistuisi lisää rasitetta ja ruuhkaa, uusien pikkukujien rakentaminen nykyiseen mutkaiseen Peltovuorentiehen toisi mukanaan myös selviä liikenteen riskitekijöitä ja mahdollisia kolaripaikkoja. Asemakaavanmuutosta esittelevässä tiedotteessa todetaan myös, että alueella olisi käyttämätön parkkipaikka, tämä ei kuitenkaan pidä paikkaansa, kyseistä parkkialuetta käyttää muun muassa lähellä sijaitsevalla kotiseututalolla asioivat ja se on ajoittain aivan täynnä (asiasta on valokuvakin liitteenä).
Edellä mainituista syistä vastustan kaavamuutosta ja toivon kyseisen alueen säilyvän jatkossakin Ylästöläisten virkistysalueena.



► *Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta. Uusi katu lähtee Peltovuorentien nykyisestä liittymästä. Pohjoispuolista aluetta vastaan jää virkistysaluetta. Pysäköintialue jää pääosin yleiseen pysäköintikäyttöön, se on ollut täynnä vain tilapäisesti.*

5. ***Christian Härus***, 3.5.2011:
Lunastaako kaupunki liiterin, jonka ovi ulottuu katualueelle? Entä kaivo, joka on pellolla ja josta on oikeus ottaa vettä.

► *Kaupunki joutunee lunastamaan liiterin, mikä on ilmoitettu kuntatekniikan keskukselle*. *Kaivo lunastetaan kaupungille, kun kaava on tullut voimaan.*



Alustava luonnos, näkymä etelästä. TKa, SSt 2011

6. ***Christian Härus***, 4.5.2011:
Kaavamuutosalueella sijaitsee käytössämme oleva kaivo. Kun maakaupat Vantaan kaupungin kanssa neuvoteltiin vuonna 2000 luvattiin meille, että VL-alueella oleva kaivo saa olla käytössämme, koska VL-aluetta ei tule koskaan rakennettavaksi. VL-alue oli kaavoittajan järjestely, jotta alue saataisiin halvalla ostettua. Pyyntömme tien vetämisestä kauemmaksi talousrakennuksistamme ei käynyt millään teille, vaikka maa-alue oli kokonaisuudessaan meidän. Pitkän tähtäimen suunnitelma on toteutumassa. Pyydän, että kaavamuutoksen luonnos toimitetaan allekirjoittaneelle postitse.

► *Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 1999. Vireillä oleva asemakaavamuutos perustuu yleiskaavaan 2007, jossa asuntoaluetta on laajennettu ja jonka tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Kaavaselostus on lähetetty postitse 3.11.2014.*

7. ***Sinikka Loikkanen*** ilmoitti 5.5.2011, että ei ole saanut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Muutimme perinnepellon viereen. Voiko kaupunki muuttaa asemakaavaa? Parkkipaikka oli viime viikonloppuna aivan täynnä. Rekkoja on ollut Peltovuorentiellä, joihin voi pimeässä törmätä.

► *Lähetetty kirje, jossa on annettu jatkoaikaa 13.6. asti. Vahverokujan talojen eteen jää puistoa. Pysäköintialue on täynnä vain tilapäisesti.*

8. ***Vantaan Energia Oy***, 5.5.2011:
● ***Sähköverkko:*** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitekaapeli sijaitsee alueella karttaliitteen 1. mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapelin sijainti.
● ***Kaukolämpöverkko:*** Ei huomautettavaa.

► *Johdot näkyvät kaupungin johtokartalla eikä niitä esitetä asemakaavassa*.

9. ***Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY***, ***Jukka Saarijärvi***, 6.5.2011:
Kaavamuutoksessa muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon sekä rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä on kaavamuutosalueella luvallinen paperin syväkeräysastia LP-alueen länsipuolella. HSY pyytää nykyisen keräyspisteen tai vaihtoehtoisen paikan sijoittamista kaavaan.

► *Kaavaan liittyy vesihuollon esisuunnitelma (jäljempänä). Keräyspiste säilyy.*

10. ***Tiina*** ja ***Petri Vanne***, 8.5.2011:
Kun vuonna 2004 ostimme talomme Vahverokujalta, oli viereinen alue kaavoitettu virkistysalueeksi, ja sellaisena sen myös haluamme pysyvän. Alueella on runsas luonnon ekosysteemi; paljon eri lintulajeja asustaa sillä ja sitä on mukava seurata. Viereiseltä luonnonsuojelualueelta myös eksyy ympäristöön isompia eläimiä. Mahdolliset rakennettavat talot lisäävät huomattavasti luonnonsuojelualueen kuormitusta sekä Peltovuorentien liikennettä. Siis vastustamme asemakaavamuutosta.

► *Yleiskaavassa (2007) alue on pientaloaluetta. Suhde ympäröivään maankäyttöön on ratkaistu yleiskaavassa. Vahverokujaa vastaan jää virkistysaluetta.*

11. ***Timo*** ja ***Marjo Terävä***, 8.5.2011:
Suhtaudumme alueen rakentamiseen myönteisesti, kunhan seuraavat seikat sisältyvät laadittavaan kaavamuutosehdotukseen:

1. Olemassa olevan asuinalueen (Vahverokuja) ja kaavamuutosta koskevan uuden asuinalueen väliin tulee jättää alustavan luonnoksen mukaisesti riittävän suuri kaistale, jotta asuinalueiden väliin muodostuu luontainen raja. Luonnokseen merkityn ulkoilureitin rakentamista pidämme hyvänä. Pyörätie tulee kuitenkin linjata niin kauas ojasta (vähintään 10 metriä), että sen ja jo olemassa olevan asuinalueen väliin voidaan istuttaa näkösuojaa tuovaa puustoa. Istutukset, kuten havupuut, luovat samalla luontaisen rajan kaavamuutoksessa esitetyn ja jo olemassa olevan alueen välille.
2. Alustavassa luonnoksessa on esitetty luonnos uuden asuinalueen tonttien sijainnista. Vaadimme, että tontit sijaitsevat vähintään 20 metrin päässä alueen pohjoisreunalla olevasta ojasta. Näin voidaan varmistaa asuinalueiden väliin luontainen raja ja vähentää uusien kiinteistöjen rakentamisesta aiheutuvaa, mitä ilmeisimmin useammalle vuodelle ajoittuvaa, häiriötä.
3. Asuinalueiden väliin suunniteltu kevyenliikenteen väylä tulee rakentaa samassa yhteydessä kuin asuinalueen kiinteistöjen rakentaminen toteutetaan, jotta siitä aiheutuu mahdollisimman vähän häiriötä muille asukkaille.
4. Lisäksi kaavamääräyksissä tulee varmistaa, että rakennuksiin ei saa tehdä pohjoisen puolelle suuria ikkunoita, jotta naapureiden piha-alueiden yksityisyydestä voidaan varmistua.
5. Uuden asuinalueen rakennusten tulee olla ulkonäöltään, korkeudeltaan ja värimaailmaltaan samankaltaisia viereisen asuinalueen rakennusten kanssa.
6. Alustavan luonnoksen perusteella olemassa oleva pysäköintialue poistuu käytöstä. Asemakaavayksikön laatimassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa virheellisesti todetaan sen olevan käyttämätön. Sinne pysäköivät autonsa esim. alueella asuvat kuorma-auton ja rekkojen kuljettajat. Myös Ylästön Kotiseututalon tilaisuuksissa se toimii lisäparkkipaikkana. Esitämmekin, että joko alustavaa luonnosta muutetaan siten, että parkkipaikka säilyy vähintään puolikkaan kokoisena nykyisestä tai, että sille etsitään korvaava paikka esim. Peltovuorentien länsipuolelta.

Pyydämme, että välitätte meille tiedon siitä, miten mielipiteemme on tullut huomioon otetuksi ja vaikuttanut laadittavaan kaavamuutosehdotukseen.

► *1 – 2. Viheralueen leveydeksi tulee 14 – 24 metriä. 3. Asemakaava ei sisällä rakentamisen ajoitusta. 4. Rakennusten ikkuna-aukotus ratkaistaan rakennusluvissa. 5. Kaavassa annetaan katto- ja julkisivumääräyksiä. 6. Pysäköintialue jää pääosin jäljelle, vaikka sen käyttö on ollut hyvin vähäistä.*

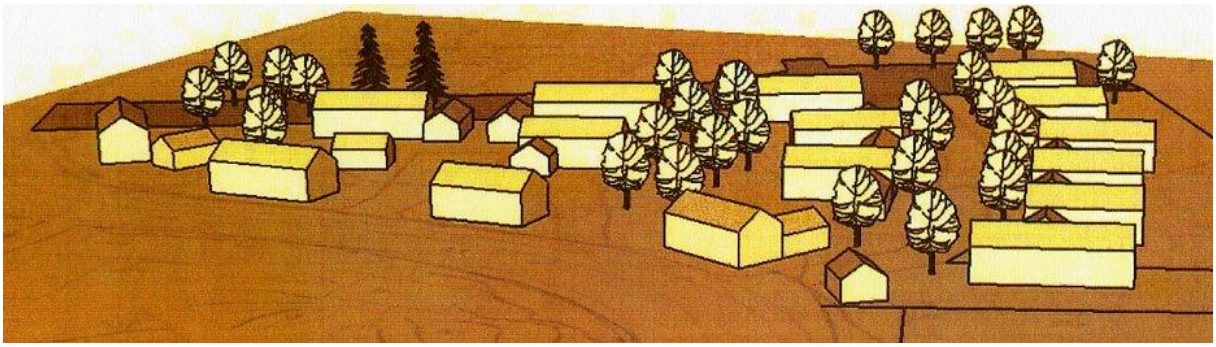
12. ***Pekka ja Monika Melanen***, 9.5.2011:
Mielestämme kyseisen tontin ja ojan väliin pitäisi jättää noin 20 m:n hoidettu metsäkaistale, jonka jälkeen alkaisi mahdollinen pyörätie. Parkkipaikkaa tarvitaan alueella esim. vieraspysäköintiin ja Ylästön kotiseututalon käyttöön. Myös väljempi rakentaminen olisi viihtyvyyden kannalta parempi.

► *Viheralueen leveydeksi tulee 14 – 24 metriä. Pysäköintialue jää käyttöön. Tonttitehokkuus e = 0,25 on Vantaalla tavanomainen uusissa asemakaavoissa.*

13. Lisäksi tontteja on kysytty rakentamiseen.

Neuvottelut viranomaisten kanssa

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.



Alustava luonnos, näkymä etelästä. TKa, SSt 2011

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

● ***Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan***
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 eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutos on myös maakuntakaavan mukainen.

● ***Vertailu yleiskaavaan***
Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

● ***Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan***
Alue on voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysaluetta VL ja yleistä pysäköintialuetta LP. Asemakaavan muutosehdotuksessa alueelle muodostetaan erillispientalojen korttelialueita AO.



Vaihtoehtoinen ratkaisu, jossa rakentamista olisi vähemmän, mutta tontteja tulisi vain 11 kpl. Katuliittymät Peltovuorentielle ovat liian jyrkät. TKa

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Osallistumisessa esitettiin, että viisi pohjoisinta ja kaksi eteläisintä tonttia jätettäisiin rakentamatta. Tällöin omakotitaloja voitaisiin toteuttaa vain 11 perheelle. Vahverokujan asukkaiden näköalareviiriksi jäisi etelän puolelle leveämpi puisto, jonka käyttöä oja kuitenkin estää. Vieressä on laaja virkistysalue (Krakanpelto).

Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin Peltovuorentien varrella säilyisi puisto, joka on peltona ja omakotitalot jäisivät toteuttamatta. Vieressä on kuitenkin huomattavan laaja virkistysalue ja alue on yleiskaavassa varattu rakentamiseen.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen ovat osallistuneet asuntotuotannon kehittämispäällikkö *Tuula Hurme*, liikenneinsinöörit *Pekka Haasanen*, *Pirjo Salo*, *Jaana Virtanen*, geotekniikkapäällikkö *Heikki Kangas*, suunnitteluinsinöörit *Marika Orava*, *Matti Holtari*, *Anna-Leena Karhunen*, *Emma Lottanen*, *Elina Komulainen*, ympäristösuunnittelija *Tina Kristiansson*, asemakaavasuunnittelija *Tuula Määttänen* (nimistö), maankäyttöinsinööri *Teemu Jääskeläinen*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi*, suunnitteluavustajat *Satu-Maaria Still, Leena Kaunismäki*, harjoittelija (opiskelija) *Wilma Toljander* ja TET-harjoittelija *Markus Kallaluoto*.

5. Asemakaavan kuvaus



Asemakaavan havainnekuva. TKa

Kaavaratkaisu

Alueelle muodostetaan 17 omakotitonttia sekä Peltovuorentien nykyisestä liittymästä lähtevä uusi katu, Kuukusentie, jonka katualueen leveys on 7 metriä.

Kaavamuutoksella asemakaavan lähivirkistysaluetta muutetaan erillispientalojen korttelialueiksi AO, keskimääräisellä tonttitehokkuudella e = 0,25, mikä tuottaa rakennusoikeutta yhteensä 3 000 k-m2. Suurin kerrosluku on I 2/3. Katoista ja julkisivuista annetaan kaavamääräyksiä.

Kaavaratkaisun perustelut

Kaavamuutos perustuu oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan ja kaupungin maapoliittiseen ohjelmaan. Sijaintinsa puolesta alue soveltuu erinomaisesti pientaloasumiseen. Pientalotonteista on pulaa.

Kaavoitettavat tontit

Tontti	Pinta-ala m2	Rak.oik k-m2	Tehokk e	Tontti	Pinta-ala m2	Rak.oik k-m2	Tehokk e
40-523-1	755	200	0,26	40-523-10	708	160	0,23
40-523-2	733	190	0,26	40-523-11	523	150	0,29
40-523-3	745	190	0,26	40-524-1	897	200	0,22
40-523-4	736	180	0,24	40-524-2	726	180	0,25
40-523-5	730	170	0,23	40-524-3	749	180	0,24
40-523-6	697	160	0,23	40-524-4	670	180	0,27
40-523-7	680	170	0,25	40-524-5	652	180	0,27
40-523-8	716	180	0,25	40-524-6	603	160	0,27
40-523-9	713	170	0,24				

Tonttien pinta-alat tarkentuvat tontinmittauksessa.

Rakennettu ympäristö

Kattomateriaaliksi määrätään harmaa kattotiili ja julkisivumateriaaliksi puu, kuten naapurialueella. Julkisivujen tulee olla vaaleita, ei harmaita. Rakennukset tulee sijoittaa kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan. Katoksia, terasseja ja kuisteja saa sijoittaa myös rakennusalan ulkopuolelle.

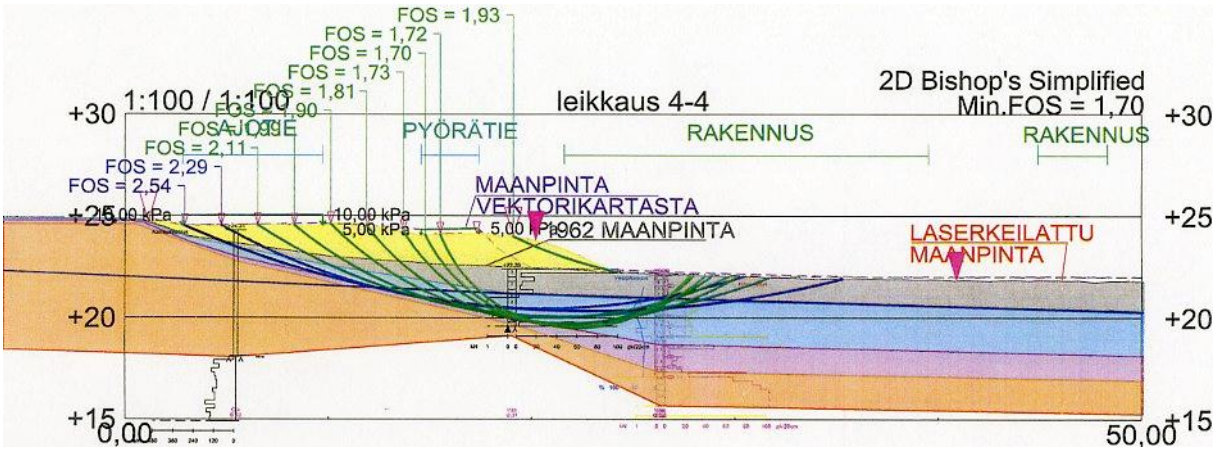
Luonnonympäristö

Avointa peltoa muuttuu rakennetuksi tonttimaaksi istutuksineen. Maisemaa rajataan istutuksin. Tontit on rajattava pensasaidoin.

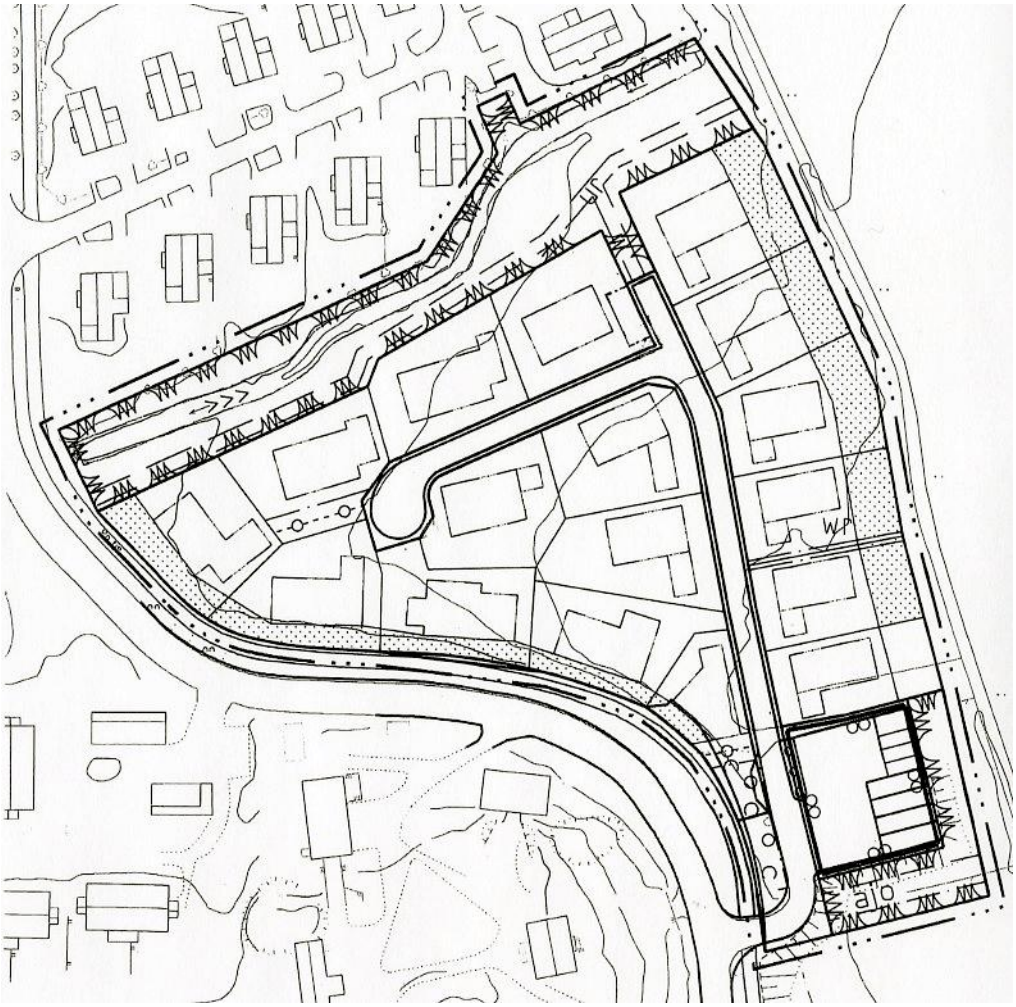
● ***Maaperä***

Alueella vakavuus on nykyisellään riittävä. Kaavoituksen ja rakentamiseen liittyen alueella tulisi kuitenkin huomioida, että Peltovuorentien alla on savi-kerros, josta voi aiheutua vakavuusongelma tonteille, jos tehdään kaivantoja tai rakennuspohjat jäävät esim. ryömintätiloissa paljon katutason alle. Kadun vierellä on suositeltavaa nostaa tasausta nykyisestä maanpinnasta ylöspäin (joka on myös luontevaa korkeuserostakin johtuen). Ojan alueella ei suositella paksuja maatäyttöjä (max 1 m, ellei tehdä erillistä vakavuustarkastelua).

Heikki Kangas 19.3.2014



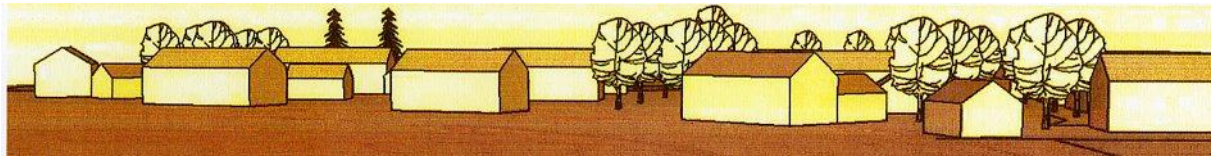
Maaperätutkimus tontin 40-523-10 kohdalta.



Katuluonnos. PSa, TKa

Liikenne

Tonttiliittymät tulevat uudelle kadulle, Kuukusentielle, joka lähtee Peltovuorentien nykyisestä pysäköintialueen liittymästä. Lisäksi Peltovuorentielle sallitaan yksi tonttiliittymä. Katualueen leveys on 7,0 metriä. Ajoradan leveys on 5,0 metriä, sen molemmin puolin on 1,0 metriä leveät lumitilat. Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa / asunto, joista yksi on sijoitettava autokatokseen.



Näkymä Peltovuorentieltä. TKa, SSt

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusalat on rajattu luonnoksen mukaisiksi. Lisäksi asemakaavassa annetaan tarpeelliset määräykset katoista, julkisivuista, aidoista ja istutuksista.

Ympäristön häiriötekijät

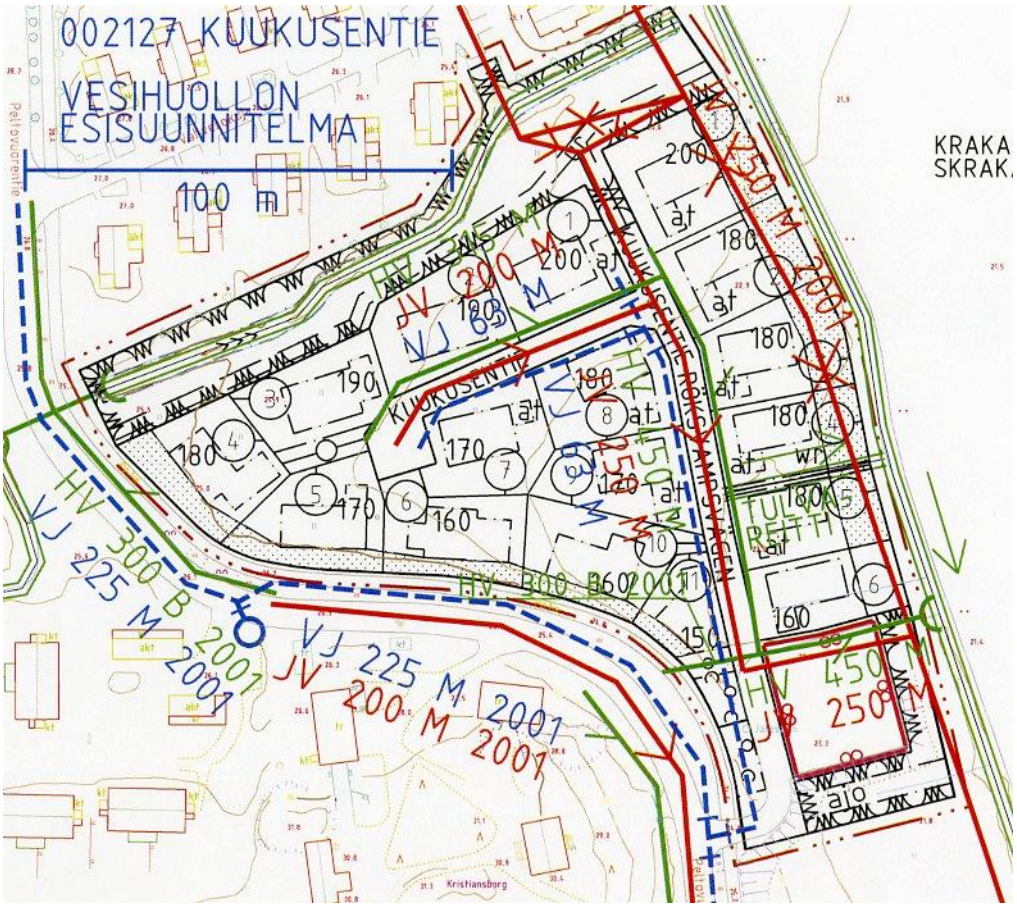
Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan tulee olla 30 dB.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Rakennuspaikat on esitetty rakennusaloin ja rakentamistapa on määritelty kaavamääräyksin. Asemakaavaan liittyy havainnepiirros kaavan mahdollistamasta rakentamisesta.

Tonttijako

Asemakaava sisältää sitovan tonttijaon.



Vesihuollon yleissuunnitelma. EKo

Tekninen huolto

● ***Vedenjakelu***

Kaava-aluetta varten laajennetaan vesihuoltoverkostoa Kuukusentielle. Nykyinen jätevesiviemäri tonttien takapihoilla poistuu käytöstä, kun uusi jätevesiviemärilinja valmistuu Kuukusentielle ja nykyiset jätevesiviemärilinjat alueen pohjoisosassa kytketään uuteen jätevesiviemäriin. Nykyisen jätevesiviemärin on oltava käytössä niin kauan kunnes uusi viemärilinja on otettu käyttöön ja tarvittavat liitokset nykyisestä viemäristä uuteen viemäriin on tehty. Kaupunki tai Helsingin seudun ympäristöpalvelut ei poista käytöstä poistettua putkea vaan putki jätetään maahan. Kukin kiinteistönomistaja voi halutessaan poistaa putken omalta tontiltaan. Kuukusentien jätevesiviemäri liitetään pellon laidalla olevaan jätevesiviemäriin pysäköintialueen kautta. Kuukusentielle rakennettava vesijohto liitetään Peltovuorentien vesijohtoon.

Kaava-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemärissä pysäköintialueen pohjoisosaa pitkin avo-ojaan, josta vedet johtuvat etelään. Nykyinen hulevesiviemäri pysäköintialueen pohjoisosassa on kapasiteetiltaan liian pieni, joten putkikokoa tulee rakentamisen myötä kasvattaa. Kaavan vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 144 000 €.

Kuukusentieltä rakennetaan tulvapainanne kaavan itäreunassa virtaavaan avo-ojaan, jotta rankkasateiden aikana kadun tulvavedet saadaan johdettua hallitusti pois kadun matalimmasta kohdasta. Tulvapainanne sijoittuu tonttien 4 ja 5 rajalle. Painanteen kunnossapito kuuluu kiinteistönomistajille. Tonttien tasaussuunnittelussa tulee huomioida nämä painanteet ja yhdessä naapurin kanssa varmistaa, että painanne säilyy tonttien rajalla.

Hulevesiä tulee käsitellä kiinteistökohtaisesti hyödyntäen maaston muotoiluja ja kerroksellista, monipuolista kasvillisuutta. Hulevettä voidaan varastoida tontilla kastelua varten. Kattovedet voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti.

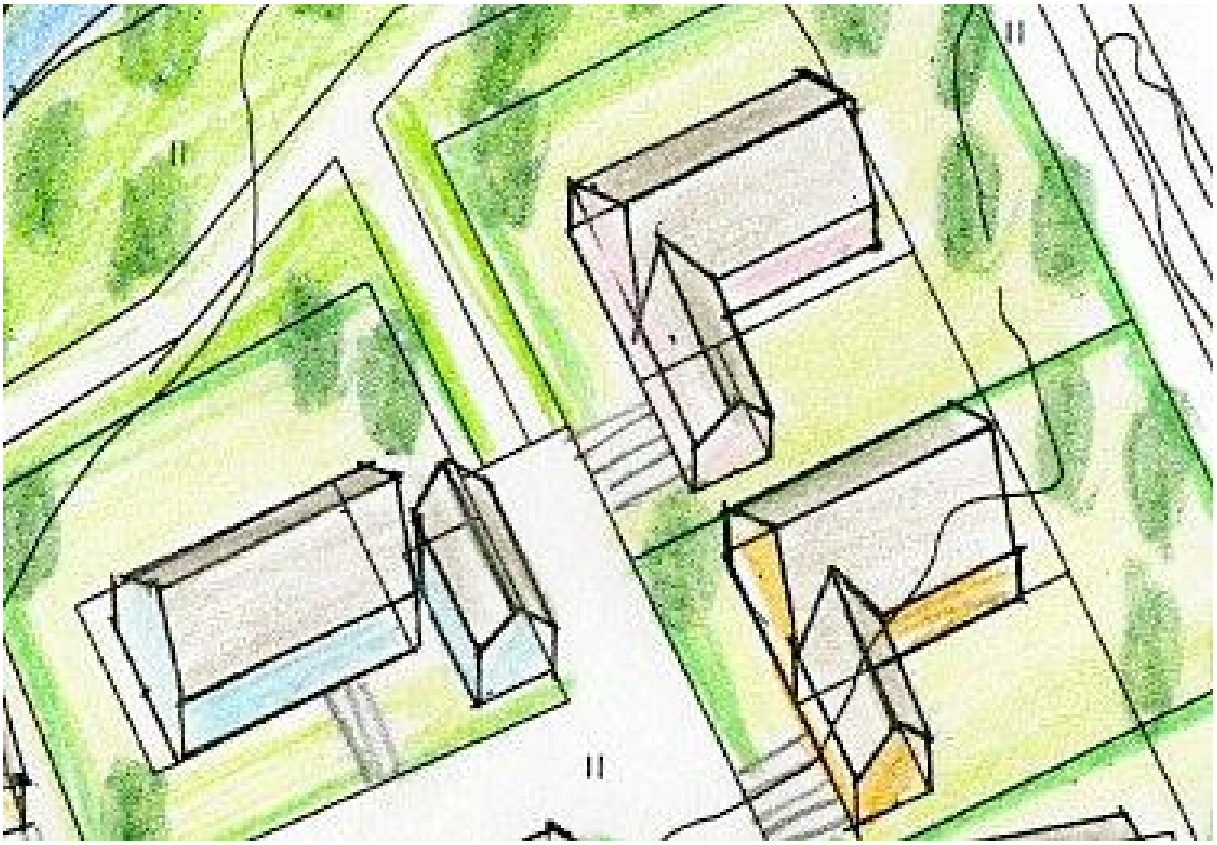
Nimistö

● ***Krakanpelto***, ***Skrakaåkern*** Lähivirkistysalue Krakanojan länsipuolella, 1761 Fihlängen, 1998 annettiin nykyinen nimi. Krakanojan itäpuolella on ollut 1760 Skrakaåkrar, ja siellä on nyt myös muita Kraka-nimiä. Myös Espoossa on Skrakaåkern (2011).
● ***Kuukusentie***, ***Röksvampsvägen*** Nimi liittyy sienien aihepiiriin. Ylästö on ollut hyvää sieni- ja marjamaastoa. (Nimistöryhmä 14.3.2011)
● ***Peltovuorentie***, ***Åkerbergsvägen*** Tien länsipää näkyy kartassa 1939, jolloin sieltä lohkottiin palstoja. 1958 Peltotie, joka päättyi Sofielundin taloon. 1960 annettiin nykyinen nimi vanhasta kallionnimestä Åkerberget. Asemakaavassa 1999 tietä jatkettiin itään siten, että nykyinen Peltovuorenkuja on vanhaa Peltovuorentietä ja uudesta Peltovuorentiestä tuli Pohjois-Ylästöä kiertävä kokoojakatu.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

● ***Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen***
Pellolle rakennetaan omakotitaloja. Kaivo lunastetaan kaupungille.
● ***Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan***
Lähivirkistysaluetta muuttuu erillispientalojen korttelialueiksi ja katualueeksi. Osa yleisestä pysäköintialueesta muuttuu kaduksi.
● ***Vaikutukset kaupunkirakenteeseen***
Kaavamuutos täydentää valmista kaupunkirakennetta. Uusi rakentaminen sijoittuu nykyisen rakentamisalueen reunaan, joukkoliikennevyöhykkeelle, lähelle virkistys- ja yritysalueita, Pakkala-Tammiston ja Martinlaakso-Myyrmäen keskusten välimaastoon.
● ***Vaikutukset suhteessa rakennettuun ja luonnonympäristöön***
Avoimelle pellolle rakennetaan omakotitaloja tarvittavine katuineen ja tonteille tulevine istutuksineen. Uudet puutalot näkyvät naapurialueen asunnoista, mutta sopivat lähialueen rakentamistapaan. Avoimeen maisemaan liittyvä reuna istutetaan.
● ***Liikenteelliset vaikutukset***
Uusi asuminen tuottaa autoliikennettä noin 50 ajon/vrk, millä ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen.
● ***Sosiaaliset vaikutukset***
Alueelle muuttaa uusia asukkaita. Uusien omakotitalojen rakentaminen tuottaa asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa asuinoloja. Rakentaminen tarjoaa työtä.

6. Asemakaavan toteutus



Yksityiskohta havainnekuvasta. TKa

Kaupunki luovuttaa tontit omakotirakentamiseen.
Rakennusluvista tulee ilmoittaa naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).
Liikennejärjestelyt toteutetaan katusuunnitelmalla.

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset ovat noin 470 000 €. Tästä kadunrakentamisen kustannukset ovat noin 290 000 € ja vesihuollon noin 180 000 €. Tonttien luovuttamisesta saatavat tulot on arvioitu olevan vähintään 2 000 000 euroa.

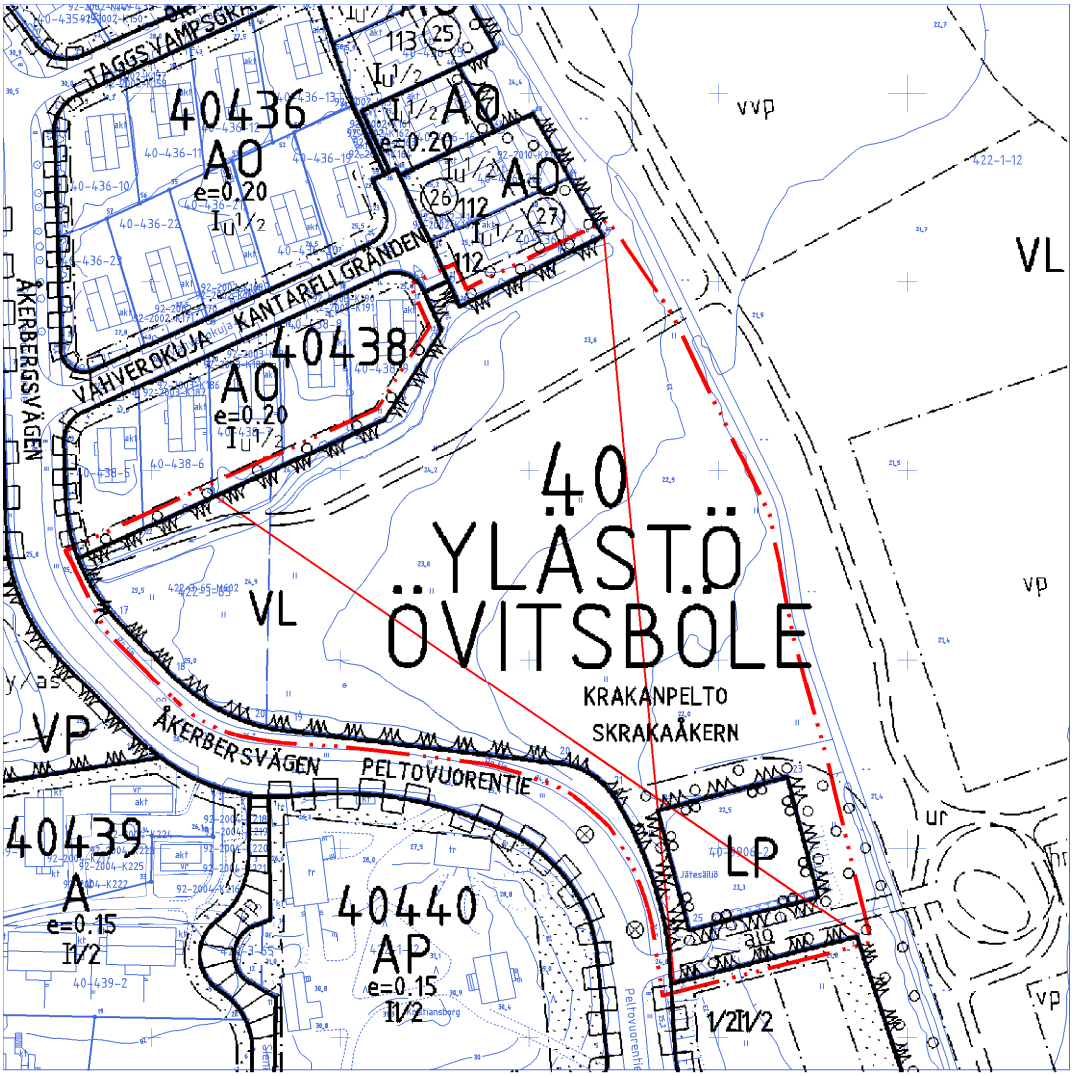
Vantaalla 10.11.2014

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

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

Kumoutuva asemakaava



Asemakaavan muutosehdotus



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002127	10.11.2014	685495, 685496

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 40

YLÄSTÖ

Asemakaavan muutos
Korttelit 40523 ja 40524 sekä katu-, virkistys- ja liikennealueet.
Kumoutuvan asemakaavan katu-, virkistys- ja liikennealueet.

Tonttijako
Korttelit 40523 ja 40524.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 40

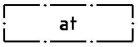
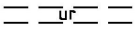
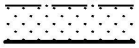
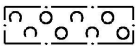
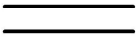
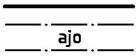
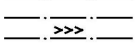
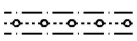
ÖVITSBÖLE

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 40523 och 40524 samt gatu-, rekreations- och trafikområden.
Gatu-, rekreations- och trafikområdena i den plan som upphävs.

Tomtindelning
Kvarteren 40523 och 40524.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AO	Erillispientalojen korttelialue.	Kvartersområde för fristående småhus.
	Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5.	Taklutningen skall vara 1:1,5.
	Kattomateriaalin tulee olla harmaa kattotiili.	Takmaterialet skall bestå av grå taktegel.
	Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna skall ha öppen takfot.
	Julkisivujen tulee olla puuta ja värisävyiltään vaaleita, ei harmaita eikä valkoisia.	Fasaderna skall vara av trä och ljusa till färgsättningen, varken gråa eller vita.
	Rakennukset on rakennettava kiinni kadun puoleisiin rakennusalan rajoihin.	Byggnaderna ska byggas ända fram byggnadsytans gränserna mot gatan.
	Asumista häiritsemättömiä toimisto- tai työtiloja saa olla enintään 20 % rakennusoikeudesta.	Kontors- eller sådana arbetslokaliteter som inte stör boendet, får vara högst 20 % av byggnadsrätten.
	Lasikuisteja, viherhuoneita ja terasseja saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.	Glaskvister, grönrum och terrasser får placeras utanför buggnadsytan.
	Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.	Ljudisolering ΔL i bostädernas ytterhölje mot flyg- och vägtrafikbuller skall vara minst 30 dB.
	Tontit on rajattava pensasaidoin.	Tomter skall avgränsas med häckar.
	Kadun, ajoradan ja autosuojan välialue on laatoitettava.	Området mellan gatans körbanan och bilskyddet skall beläggas med plattor.
	Tontilla ei saa käyttää asvalttipäällystettä.	På tomten får ej användas asfaltbeläggning.
	Vähintään 1 autopaikka / asunto tulee olla autosuojassa tai autotallissa rakennusalalla ja sen saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä.	Minst 1 bilplats / bostad skall vara i bilskydd eller i garage på byggnadsytan och den får byggas utan hinder av byggnadsrätten.
	Autopaikkoja on varattava vähintään 2 kpl / asunto.	Bilplatser skall reserveras minst 2 st / bostad.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
LP	Yleinen pysäköintialue.	Område för allmän parkering.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
①	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
40	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
YLÄST	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
KUUKUSEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

$I_u{}^{2/3}$	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja / tai auton säilytyspaikan.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad och / eller förvaringsplats för bil får placeras.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Hulevesireitti.	Dagvattenled.
	Istutettava alueen osa. Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.	Del av område som bör planteras. Planteringsområdet skall bestå av träd och buskar.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
	Katu.	Gata.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Avo-oja.	Öppet dike.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Mätningsavdelningen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	30.10.2014
Kaavan nimi	002127 Ylästö 40 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	31.03.2011
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002127
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9119	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,9119

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	**1,9119**	**100,0**	**3000**	**0,16**	**0,0000**	**3000**
A yhteensä	1,2033	62,9	3000	0,25	1,2033	3000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4222	22,1	0		-1,3440	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2864	15,0	0		0,1407	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,9119**	**100,0**	**3000**	**0,16**	**0,0000**	**3000**
A yhteensä	1,2033	62,9	3000	0,25	1,2033	3000
AO	1,2033	100,0	3000	0,25	1,2033	3000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4222	22,1	0		-1,3440	0
VL	0,4222	100,0	0		-1,3440	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2864	15,0	0		0,1407	0
Kadut	0,1913	66,8	0		0,1619	0
LP	0,0951	33,2	0		-0,0212	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

16 § **Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosassa 83, Metsola / TLA**

VD/9327/10.02.07.00/2014

TLA/TKA/VKA/ALV/SRU

Asemakaavoihin on jäänyt nimettömiä alueita ja nimivirheitä. Paikannimi yksilöi paikan ja erottaa eri paikat toisistaan, jolloin niistä voidaan puhua. Nimiä tarvitaan myös opastamisessa, pelastamisessa, suunnitelmissa ja alueiden hoidossa.

Nimeämisessä käytetään ensi sijassa aitoja vanhoja paikannimiä tai paikan historiaa.
Toissijaisesti laajoja alueita voidaan nimetä kaupunginosien mukaan ja pienet paikat läheisen kadun mukaan, jolloin ne löytyvät helposti. Kolmanneksi nimiä annetaan alueella käytössä olevan nimistön aihepiiristä. Nimen loppuosan (puisto, polku) tulee vastata paikkaa. Suojaviheralueita ei nimetä puistoiksi.

Asianosaiset on kuultu, jos osoite muuttuu. Kotimaisten kielten keskuksen mukaan oikeinkirjoitus ei ole mielipidekysymys, joten näissä tapauksissa asianosaisia ei ole tarpeen kuulla (Sirkka Paikkala).

Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnon 25.3.2013 mukaan kunnassa ei saa olla eri kaduilla samoja nimiä.

Nimistöryhmä esittää tehtäväksi seuraavat oikaisunluonteiset nimitarkistukset.

Annettavat nimet on perusteltu liitteessä, jossa on esitetty paikkojen sijainti ajantasa-asemakaavassa.

KO. 83 METSOLA	
Emosiilinkuja, Honigelkottsväge	katu
Hyljepuisto, Sälparken	suojaviheralue
Hylkeenpesä, Sälboet	suojaviheralue
Isonsiilinkuja, Storigelkottsgränden	katu
Korpikontionkenttä, Skogsbjörnsplanen	urheilualue
Naalinpesä, Fjällrävsboet	puisto
Naalipuistontie, Fjällrävsparksvägen	katu
Naalitaival, Fjällrävsstråten	katu
Norpanpesä, Vikarboet	suojaviheralue
Näädänpesä, Mårdboet	puisto
Metsolantori, Skogsbrinkstorget	toriaukio
Pikkusiilinkuja, Lilligelkottsgränden	katu
Siilipuistontie, Igelkottsparksvägen	katu
Siilireitti, Igelkottsrutten	katu
Siilitaival, Igelkottsstråten	katu
Tervaoja, Tjärbäcken	luonnonoja

MRL 55 §:n nojalla nimi voidaan muuttaa asemakaavaan kuntalain mukaisesti, jolloin asianosaiset on kuultava. Ne, joiden osoite muuttuu, on kuultu.

Asemakaavaan muutettavista nimistä päättää kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosäännön 3 §:n mukaisesti kaupunkisuunnittelulautakunta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään tehdä nimistöön esittelyosassa mainitut oikaisunluonteiset tarkistukset.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Nimettömät paikat ja nimistön tarkistukset, kaupunginosa 83 / 10.11.2014

Täytäntöönpano:	Kaupunkisuunnittelu
Muutoksenhakuohje:	1
Lisätiedot:	aluearkkitehti Timo Kallaluoto p. 09 8392 2675 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen

Kaupunginosa 83 Metsola

Asemakaavoihin on jäänyt nimettömiä alueita ja nimivirheitä, jotka tulee korjata. Paikannimi yksilöi paikan ja erottaa eri paikat toisistaan, jolloin niistä voidaan puhua. Nimiä tarvitaan myös opastamisessa, pelastamisessa, suunnitelmissa ja alueiden hoidossa.

Nimeämisessä käytetään ensi sijassa aitoja vanhoja paikannimiä tai paikan historiaa. Toissijaisesti laajoja alueita voidaan nimetä kaupunginosien mukaan ja pienet paikat läheisen kadun mukaan, jolloin ne löytyvät helposti. Kolmanneksi nimiä annetaan alueella käytössä olevan nimistön aihepiiristä. Nimen loppuosan (puisto, polku) tulee vastata paikkaa. Suojaviheralueita ei nimetä puistoiksi.

Kaava-alueiden nimet kirjoitetaan asemakaavaan ISOIN KIRJAIMIN, muut nimet *KURSIIVILLA*.
Asemakaavan käyttötarkoitusmerkintä on esitetty suluissa.
Puhekielisinä kirjatut nimet on kirjoitettu pienellä alkukirjaimella.

Asianosaiset on kuultu, jos osoite muuttuu. Kotimaisten kielten keskuksen mukaan oikeinkirjoitus ei ole mielipidekysymys, joten näissä tapauksissa asianosaisia ei ole tarpeen kuulla (Sirkka Paikkala).

Lyhenteet ja päälähteet:
Kala = Kaupunkisuunnittelulautakunta.
Kotus = Kotimaisten kielten keskus.
Kv = Kaupunginvaltuusto.
MHA = Maanmittaushallitus, mikrofilmikartat.
Nr = Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä.
SLS = Svenska litteratursällskapet i Finland.

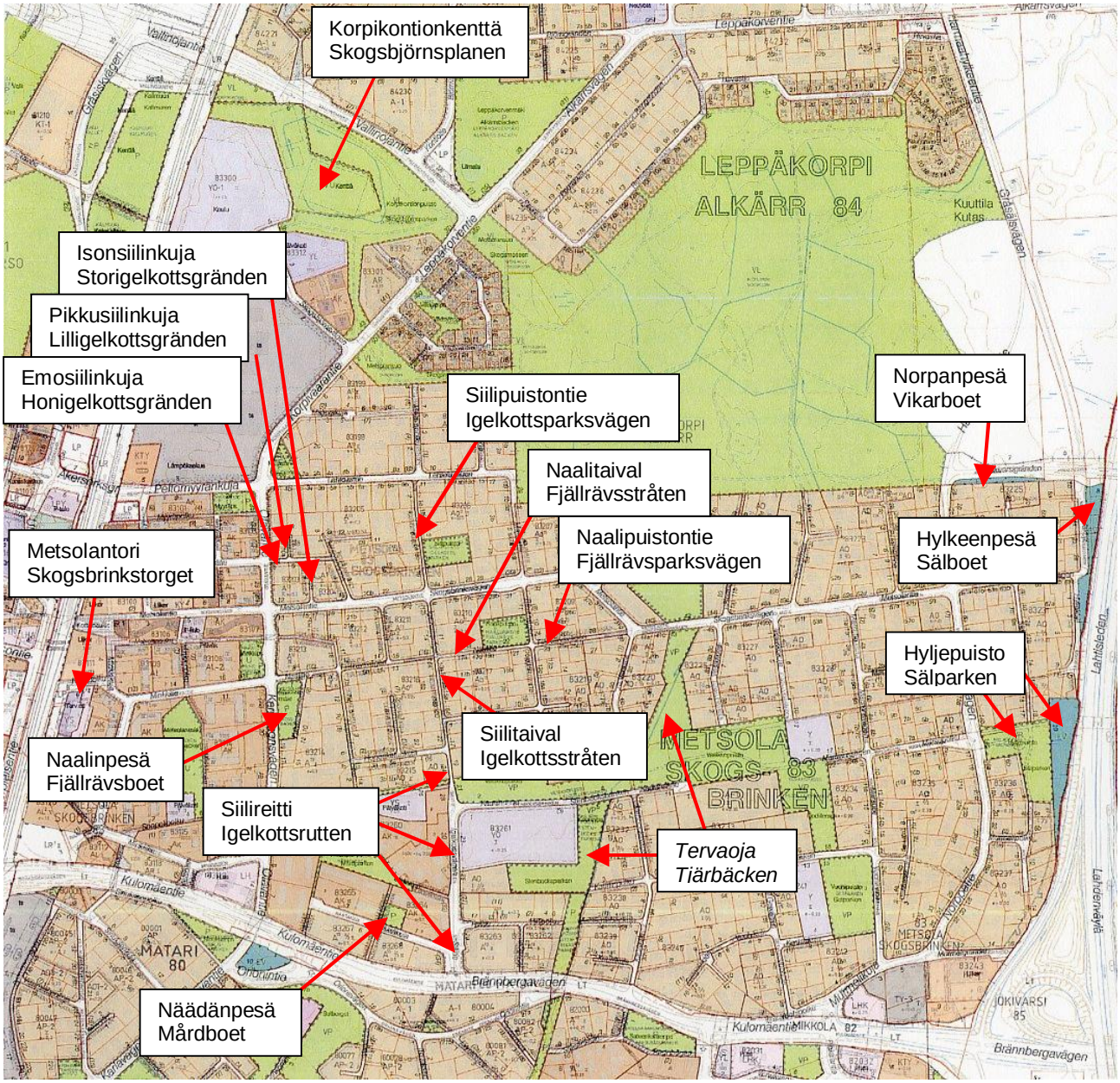
KO. 83 METSOLA

Metsolan nimi on saatu Metsolantiestä. Kalevalassa Metsola on metsän kuninkaan Tapion asunto. Metsolan väki tarkoittaa metsän eläimiä. Nimistön aihepiirinä ovat nisäkkäät.

Hyljepuisto, **Sälparken**
Suojaviheralue EV Hyljepuiston ja Lahdenväylän välissä. Liittyy Hyljepuistoon (1983). Kulkija ei näe maastossa eri kaava-alueiden rajoja. (Nr 25.11.2013)

Hylkeenpesä, **Sälboet**
Suojaviheralue EV Hyljekujan, Norppakujan ja Lahdenväylän välissä. (Nr 25.11.2013)

Emosiilinkuja, **Honigelkottsgränden**
Nyt Siilikujan (1979) keskiosa. Myös Helsingissä on Siilikuja (jo 1970), joka vie terveyskeskukselle ja sairaalalle. Kuulemisessa 19.8. – 3.9.2014 Emosiilinkuja, Honigelkottsgränden, jolloin toivottiin lyhyttä nimeä mm. Kaninkuja. Kanikujan, Kanireitin ja Kanitien kuulemisessa 16.9. - 1.10.2014 saatiin kolme mielipidettä, joissa vastustettiin Kani-alkuisia nimiä. joten lisätään Siilikuja-nimiin etumääreet Emo-, Iso- ja Pikku-.
(Nr 18.8.2014; Nr 15.9.2014)



Isonsiilinkuja, **Storigelkottsgränden**
Nyt Siilikujan (1979) etelähaara. Myös Helsingissä on Siilikuja (jo 1970), joka vie terveyskeskukselle ja sairaalalle. Kuulemisessa 19.8. – 3.9.2014 Isonsiilinkuja, Storigelkottsgränden, jolloin toivottiin lyhyttä nimeä, mm. Kaninkuja. Kanikujan, Kanireitin ja Kanitien kuulemisessa 16.9. - 1.10.2014 saatiin kolme mielipidettä, joissa vastustettiin Kani-alkuisia nimiä. joten lisätään Siilikuja-nimiin etumääreet Emo-, Iso- ja Pikku-.
(Nr 19.5.2014; Nr 15.9.2014)

Korpikontionkenttä, **Skogsbjörnsplanen**
Urheilualue Korpikontionpuistossa. (Nr 19.5.2014)

Naalinpesä, **Fjällrävsboet**
Nykyisin Metsolanmäki, Skogsbacken, joka on kaksi eri puistoa. Isompi on Minkkitien ympäröimä mäki ja pienempi on alava Otavantien ja Naalitien kulmaus, joka ei ole mäkeä, joten pienemmän nimi tulisi vaihtaa. Naalipuisto on jo Naalitien ja Majavatien kulmauksessa. Lehtolantien kulmauksessa on Majavanpesä.
(Nr 25.11.2013)

Naalipuistontie, **Fjällrävsparksvägen**
Naalitie (1959) on katkaistu kolmeen osaan. Tämä on itäosa, jonka vieressä on Naalipuisto (1979). Kuulemisessa 19.8. – 3.9.2014 saatiin neljä vastustavaa mielipidettä. Vertaa → Siilipuistontie. (Nr 18.8.2014; Nr 15.9.2014)

Naalitaival, **Fjällrävsstråten**
Naalitie (1959) on katkaistu kolmeen osaan. Tämä on keskiosa nykyiseltä Siilitieltä itään. Länsiosan nimeksi jää Naalitie. Kuulemisessa 19.8. – 3.9.2014 saatiin yksi mielipide, jossa ehdotettiin nimiä Naalipolku (polut ovat jalankulkukatuja) tai Naalikatu (Metsolassa ei ole katu-nimiä). Katu lähtee → Siilitaipaleelta. (Nr 18.8.2014; Nr 15.9.2014)

Näädänpesä, **Mårdboet**
Puisto Näätäkujan ja Näätärinteen kulmauksessa. Isompi Näätäpuisto on jo. (Nr 25.11.2013)

Norpanpesä, **Vikarboet**
Suojaviheralue EV Jokivarrenkujan eteläpuolella, Norppatien kulmauksessa. (Nr 25.11.2013)

Metsolantori, **Skogsbrinkstorget**
Toriaukio. 1974 Korsonaukio, Korsoplanen, sen itäosa Metsolan puolella. Suomenruotsissa hiekka- tai nurmikenttä on plan, mutta toriaukio on plats, kuten Helsingissä (Åke Granlund 1970, Gunilla Harling-Kranck 1999). Rautatie jakaa aukion kahteen osaan. Aukio sijaitsee kahden marketin välissä ja aukiolla käydään torikauppaa. Aukiota sanotaan yleisesti Metsolantori ja Metsolanaukio. Tori-sana tarkoittaa kauppapaikkaa. (Nr 14.4.2014)

Pikkusiilinkuja, **Lilligelkottsgränden**
Nyt Siilikujan (1979) pohjoishaara. Myös Helsingissä on Siilikuja (jo 1970), joka vie terveyskeskukselle ja sairaalalle. Kuulemisessa 19.8. – 3.9.2014 Pikkusiilinkuja, Lilligelkottsgränden, jolloin toivottiin lyhyttä nimeä, mm. Kaninkuja. Kanikujan, Kanireitin ja Kanitien kuulemisessa 16.9. - 1.10.2014 saatiin kolme mielipidettä, joissa vastustettiin Kani-alkuisia nimiä. joten lisätään Siilikuja-nimiin etumääreet Emo-, Iso- ja Pikku-. (Nr 19.5.2014; Nr 15.9.2014)

Siilipuistontie, **Igelkottsparksvägen**
Nyt Siilitie (1959), sen pohjoisosa Metsolantieltä pohjoiseen. Vieressä on Siilipuisto (1979). Helsingissä Siilitie on kokoojakadun (jo 1955) ja metroaseman (1975) nimenä, mistä on aiheutunut sekaannuksia. Kuulemisessa 19.8. – 3.9.2014 Siilitien nimenmuutosta puollettiin (6) ja vastustettiin (6). Vertaa → Naali-puistontie. (Nr 19.5.2014; Nr 15.9.2014)

Siilireitti, **Igelkottsrutten**
Nyt Siilitie (1959), sen eteläosa Kulomäentleltä pohjoiseen. Helsingissä Siilitie on kokoojakadun (jo 1955) ja metroaseman (1975) nimenä, mistä on aiheutunut sekaannuksia. Kuulemisessa 19.8. – 3.9.2014 Siilitien nimenmuutosta puollettiin (6) ja vastustettiin (6). (Nr 19.5.2014; Nr 15.9.2014)

Siilitaival, **Igelkottsstråten**
Nyt Siilitie (1959), sen keskiosa Metsolantieltä etelään. Helsingissä Siilitie on kokoojakadun (jo 1955) ja metroaseman (1975) nimenä, mistä on aiheutunut sekaannuksia. Kuulemisessa 19.8. – 3.9.2014 Siilitien nimenmuutosta puollettiin (6) ja vastustettiin (6). Siilitaipaleen vaihtoehdoiksi esitettiin Igelkottsstigen (’polku’), Igelkottsfärden (’matka’), Siilimäki, Siilimäentie, Siilinpesä (pesä-nimiä käytetään puistojen niminä) ja Siilin-pesäntie. Siilitaipaleelta lähtee → Naalitaival. (Nr 19.5.2014; Nr 15.9.2014)

Tervaoja*, *Tjärbäcken
Luonnonoja Kauriinpuistossa, Tervahaudanmetsässä ja Ullanpuistossa, laskee Keravanjokeen. 1910 Паяоя (’Pajaoja’, Kulomäentien kohdalla), 1963 tzärubekkin, 2009 Tervaoja. – Nimi voi johtua joko tervamiilusta tai veden tummasta väristä. (Nr 14.4.2014)

17 § **Kivistön kaupunkikeskuksen suunnitteluvarauksen jatkuminen / Ruokakesko Oy, Helsingin Osuuskauppa Elanto, NCC ja Skanska / J-VN**

KA/2749/10.00.02.05/2007

J-VN/GK/EN

Kivistön kaupunkikeskus sijaitsee Vantaan kaupungin Kivistön (23) kaupunginosassa rakenteilla olevan Kehäradan Kivistön aseman ympäristössä. Alue rajautuu koillisessa Vanhaan Nurmijärventiehen, lounaassa Vanhaan Hämeenlinnantiehen, luoteessa Kehä-rataan ja kaakossa lähes Tikkurilantiehen.

Alue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (KV 19.6.2006, tullut voimaan 9.7.2008) osoitettu Keskustatoimintojen alueeksi C. Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.4.2011 ja kaupunginhallitus 11.4.2011 hyväksyi Marja-Vantaan ydinkeskustan alueelle asema-kaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600, johon sisältyy osa kaupunki-keskustaa, C-kortteleina. Liike- ja palvelukeskuksen sekä asuntojen rakentamiseen varattava alue (suunnittelualueet 2, 3 ja 4) sijoittuvat tälle keskustatoimintojen (C) alueelle ja ovat tällä hetkellä rakentamatonta maata. Alue on Axel ja Greta Sandellin kuolin-pesien (jäljempänä Kuolinpesät) ja Vantaan kaupungin (jäljempänä Kaupunki) omistuksessa. Kuolinpesien omistusosuus on noin 70 % ja kaupungin osuus on noin 30 %.

Kaupunginhallitus 19.11.2012 § 24 päätti antaa yhdessä Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän osakkaiden Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf kanssa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle suunnitteluvarauksen suunnittelu-alueelle 2 Marja-Vantaan kaupunkikeskukseen liittyville kaupan suuryksiköille.

Kaupunginhallitus 15.4.2013 § 34 päätti, että kaupunki antaa NCC:lle (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskalle (Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy yhteisesti) yhteisen suunnitteluvarauksen suunnittelualueelle 3 ja 4 Kivistön kaupunkikeskukselle.

Kaupunginhallitus 2.12.2013 § 24 päätti jatkaa Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän osakkaiden Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf kanssa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle suunnitteluvarausta suunnittelualueelle 2 Kivistön kaupunkikeskukseen liittyvien kaupan suuryksiköille.

Kaupunginhallitus 2.12.2013 § 24 päätti jatkaa NCC:lle (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskalle (Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy yhteisesti) yhteistä suunnitteluvarausta suunnittelualueelle 3 ja 4 Kivistön kaupunkikeskukselle.

Kaupunginhallitus 2.12.2013 § 24 päätti todeta, että suunnitteluvaraukset ovat kaupunginhallituksen aiempien päätösten mukaisesti voimassa 31.12.2014 asti ja että lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset alueiden 2, 3 ja 4 välillä määrittyvät tarkemmin kaavoitusvaiheessa.

Kaupunkikeskuksen suunnittelu käynnistyi Skanskan ja NCC:n vetoisena yhdessä kaupungin, Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa huhtikuun 2013 kaupunginhallituksen tekemän suunnitteluvarauksen jälkeen.

Suunnittelu on edennyt hyvässä yhteistyössä kaupungin ja kaikkien osapuolien (Kesko, HOK, NCC ja Skanska) kanssa. Suunnittelussa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja kaupallisten ja julkisten tilojen, asuntorakentamisen ja liikenneväylien sijoittumiselle. Apulaiskaupunginjohtajan johtamissa kokouksissa on päädytty esittämään asemakaavaehdotusta, jonka kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä 14.10.2014 § 10 kaupunginhallitus 20.10.2014 § 24 päätti asettaa nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Myös sopimusneuvottelut ovat edenneet kaikkien osapuolten kanssa hyvin. Tavoitteena on, että lopulliset esisopimukset olisivat kaupunginhallituksessa huhtikuussa 2015 ja asemakaavaehdotus olisi kaupunginvaltuustossa toukokuussa 2015.

Suunnitteluvarauksia on tarpeen jatkaa vuoden 31.12.2015 asti. Asemakaavaehdotuksen nyt valmistuttua suunnitteluvarauspäätöstä on syytä tarkistaa siten, että se kohdistuu asemakaavaehdotuksen mukaisiin alueisiin.

Suunnitteluvarausalueiden 2, 3 ja 4 rajaukset on esitetty ohjeellisena karttaliitteessä nro 1, varausalueiden rajat tarkentuvat sopimusneuvotteluissa lopullisen asemakaava-ehdotuksen laatimisen yhteydessä. Tällöin Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon suunnitteluvaraus koskisi korttelia 23196 tonttia 6. NCC:n ja Skanskan suunnitteluvaraus koskisi korttelin 23196 tontteja 1, 2, 4 ja 5 sekä korttelin 23196 LPA-aluetta, korttelia 23195 kokonaisuudessaan sekä korttelin 23192 C-aluetta korttelin pohjoisosassa ja korttelin 23193 LPA-aluetta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 17

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

1. jatketaan yhdessä Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän osakkaiden Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf kanssa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukseen liittyvien kaupan suuryksiköille ja tarkistaa alueen rajausta siten, että suunnittelu-varaus koskee asemakaavaehdotuksen korttelin 23196 tonttia 6, joka on osoitettu karttaliitteessä 1 suunnittelualueena 2,

2. jatketaan NCC:lle (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskalle (Skanska Talonrakennus Oy) yhteistä suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukselle ja tarkistaa alueen rajausta siten, että suunnitteluvaraus koskee asemakaavaehdotuksen korttelin 23196 tontteja 1, 2, 4 ja 5 sekä korttelin 23196 LPA-aluetta, korttelia 23195 kokonaisuudessaan sekä korttelin 23192 C-aluetta korttelin pohjoisosassa ja korttelin 23193 LPA-aluetta. Alueet on osoitettu karttaliitteessä 1 suunnittelualueina 3 ja 4 ja

3. todetaan, että suunnitteluvaraukset ovat voimassa 31.12.2015 asti ja että lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset alueiden 2, 3 ja 4 välillä määrittyvät tarkemmin lopullisen asemakaavaehdotuksen valmistuttua asemakaavan nähtävillä olon jälkeen.

Käsittely:
Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Markku Weckman yhteisöjääviyden perusteella poistuivat kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Puhetta johti tämän asian käsittelyssä varapuheenjohtaja Timo Karén.

Apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen ilmoitti, että yhtiöiden kirjeet suunnitteluvarausten jatkamiseksi ovat toimitettu ja ne liitetään tämän pöytäkirjan liitteeksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Karttaliite 1: Suunnittelualueet 1 - 5, 1 s. (kh:n 19.11.2012, 15.4.2013 ja 2.12.2013 mukaisten pää tösten mukainen kartta)
- Karttaliite 2: Suunnittelualueet 2 - 4, 1 s. (esitys 10.11.2014)

- Kirje 13.10.2014 NCC Rakennus Oy, NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy
- Kirje 10.11.2014 RUOKAKESKO OY
- Kirje 10.11.2014 HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

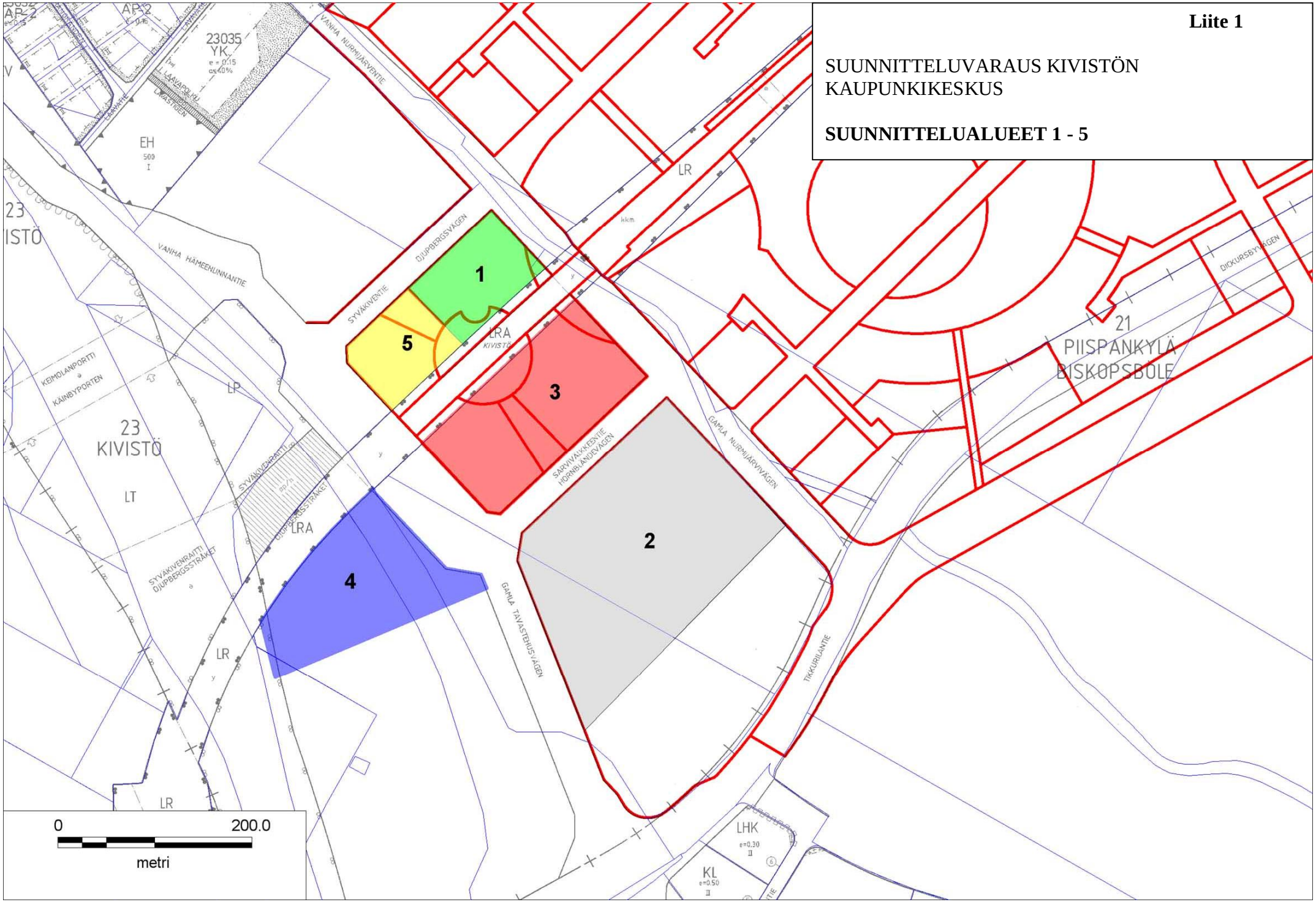
Muutoksenhakuohje: 5

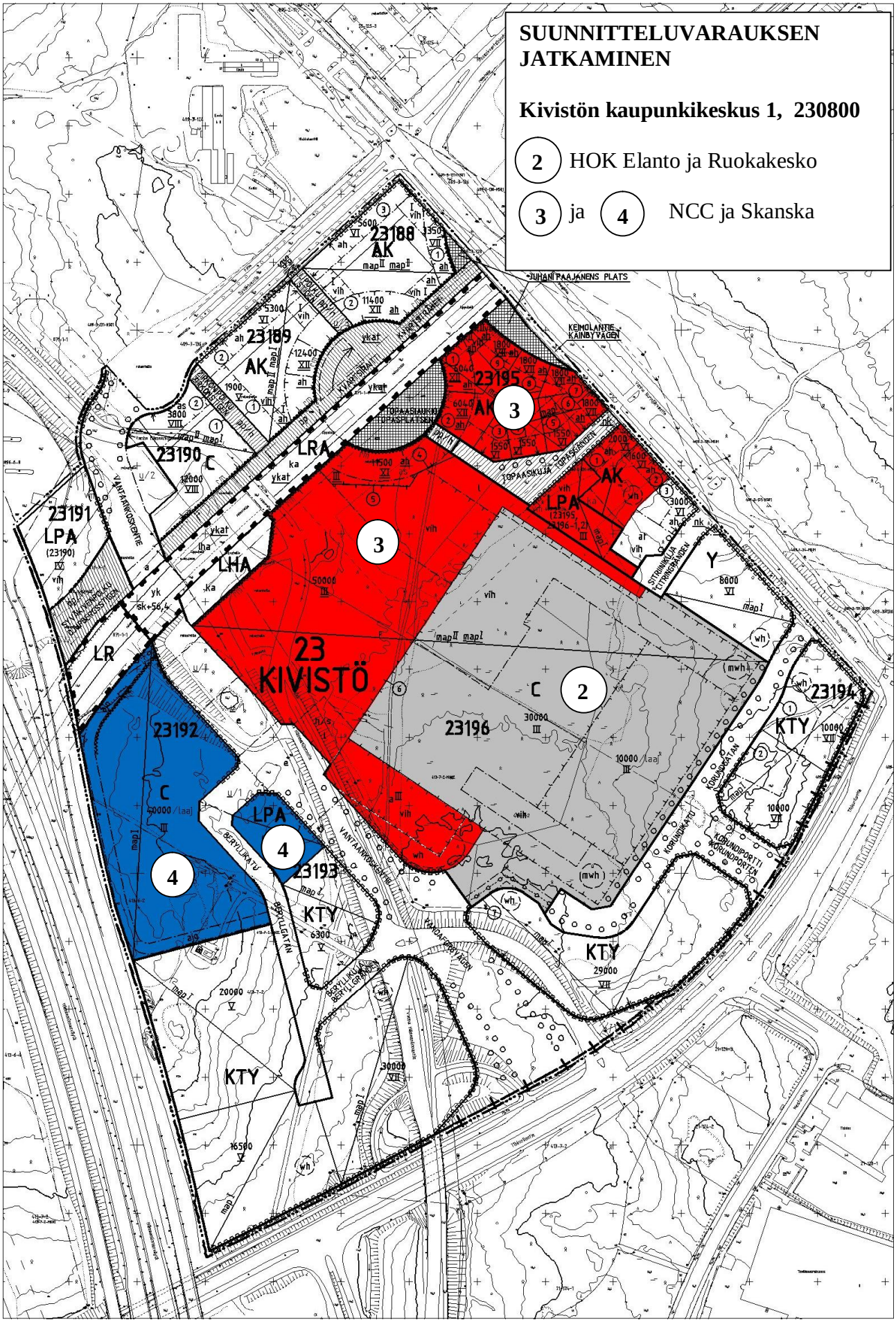
Lisätiedot: apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen, puh. 050 0430017
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 3121915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Liite 1

SUUNNITTELUVARAUS KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS

SUUNNITTELUALUEET 1 - 5




SUUNNITTELUVARAUKSEN JATKAMINEN
Kivistön kaupunkikeskus 1, 230800
2 HOK Elanto ja Ruokakesko
3 ja 4 NCC ja Skanska
23 KIVISTÖ
23188 AK
23189 AK
23190 C
23191 LPA
23192 C
23193 KTY
23194 KTY
23195 AK
23196 C
LRA
LHA
LR
LPA
Y
KTY
JUHANI PAAJANENS PLATS
KEIMOLANTIE KAINBYVÄGEN
VANTAANKOSKENTIE
BERYLLIKATU
KORUNDIKATU
KORUNDIPORTTI KORUNDPORTEN
SITRINIKUJA CITRINGRÄNDEN
TOPAASIKUJA TOPASGÄNDEN
TOPAASIAUKIO TOPASPLATSEN
KVARTSIRAITI
KVARTSSTRÄNDEN
VANDAFORSVÄGEN
BERYLLIKUJA BERYLLGRÄNDEN
KORUNDIGATAN
1
2
3
4

Vantaan kaupunki
Apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen
Yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo

Pyyntö Kivistön kaupunkikeskushankkeen suunnitteluvarauksen jatkamiseksi 31.12.2015 saakka

Esitämme kohteliaimmin, että Vantaan kaupunki myöntää jatkon kaupunginhallituksen 15.4.2013 NCC:lle (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskalle (Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy yhteisesti) yhteisesti myöntämään suunnitteluvaraukseen 31.12.2015 saakka kuitenkin siten, että Skanskan osalta hankevastuussa ja varauksen saajana jatkossa on Skanska Talonrakennus Oy.

NCC:n ja Skanskan tavoitteena on neuvotella Vantaan kaupungin kanssa valmiiksi ja käsitellä sisäisissä päätöksentekoelimissään hankkeeseen liittyvät kauppakeskuksen kiinteistökaupan esisopimus, asuntokorttelin yhteistoimintasopimus sekä muut mm. kauppakeskuksen laajennuksia koskevat sopimukset siten, että sopimukset voidaan käsitellä samalla, kun hankkeen asemakaava viedään hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustoon (sopimukset valmiit valtuustoa edeltävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen mennessä).

NCC:n ja Skanskan tavoitteena on aloittaa kauppakeskuksen rakentaminen vuoden 2016 aikana ja toteuttaa kauppakeskus rinnan HOK Elannon ja Ruokakeskon Hypermarkettien kanssa siten, että kauppakeskuskokonaisuuden tavoitellaan avautuvan vuoden 2018 aikana.

Osana asemakaavallista ratkaisua ja sopimuskokonaisuutta on neuvoteltu kaupunkikeskus-hankkeen edellyttämän Vantaankoskentien uuden linjauksen sekä uuden Kehäradan ylittävän sillan toteuttamisesta ja kustannusvastuista. NCC:n ja Skanskan osuudet em. ratkaisun tuomista lisäkustannuksista on määritelty Vantaan kaupungin kanssa syksyllä 2014 neuvotelluissa kiinteistökaupan esisopimuksissa.

Helsingissä 13.10.2014,

NCC Rakennus Oy

Harri Savolainen Juha Korkiamäki

NCC Property Development Oy

Mika Soini

Skanska Talonrakennus Oy

Juhani Aspara Vesa Tähti

Vantaan kaupunki
Apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen
Yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo

Pyyntö Kivistön kaupunkikeskushankkeen suunnitteluvarauksen jatkamiseksi 31.12.2015 saakka

Esitämme Ruokakesko Oy:n puolesta kohteliaimmin, että Vantaan kaupunki jatkaa kaupunginhallituksen sekä Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesien Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle 19.11.2011 myöntämää suunnitteluvarausta yhdellä vuodella 31.12.2015 saakka samansisältöisenä kuin se on kaupunginhallituksen varauspäätöksissä 19.11.2011 ja 2.12.2012 myönnetty.

Kaupunginhallituksen yhdessä Sandellin kuolinpesien kanssa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle myöntämän varauspäätöksen mukaan kauppahinta määräytyy 500 euroa/k-m2 yksikköhinnalla, joka sidotaan indeksiin kaavan voimaantulon jälkeen.

Varauspäätöksen mukaan kauppahinnasta maksetaan 1/10 esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa ennen asemakaavan hyväksymistä ja loput 9/10 kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä, sen jälkeen kun asemakaava on tullut voimaan.

Edellyttäen, että Ruokakesko Oy:n/Kesko Oyj:n hallitus tekee tarvittavan investointipäätöksen, sitoutuu Ruokakesko Oy ostamaan kuolinpesiltä niiden omistaman hypermarketosion 1.rakennusvaiheen maa-alueen perustettavan yhtiön lukuun yhdessä Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa. Kiinteistökaupan kauppakirja allekirjoitetaan kuolinpesien kanssa viimeistään 6 kuukauden kuluttua asemakaavan voimaantulosta.

Edellyttäen, että Ruokakesko Oy:n/Kesko Oyj:n hallitus tekee tarvittavan investointipäätöksen, sitoutuu Ruokakesko Oy lisäksi ostamaan Vantaan kaupungilta sen omistaman hypermarketosion 1.rakennusvaiheen maa-alueen perustettavan yhtiön lukuun yhdessä Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa. Kiinteistökaupan kauppakirja allekirjoitetaan Vantaan kaupungin kanssa neuvoteltavien sopimusperiaatteiden mukaisesti.

Tavoitteena on ensimmäisessä rakennusvaiheessa yhdessä Helsingin Osuuskauppa Elannon, Skanska Oy:n ja NCC Rakennus Oy:n kanssa toteuttaa vuonna 2018 yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena avattava kauppakeskus, jonka laajuus ensimmäisessä vaiheessa on noin 60 000 k-m2

Edellyttäen, että Ruokakesko Oy:n/Kesko Oyj:n hallitus on tehnyt tarvittavat, edellä mainitut investointipäätökset Ruokakesko Oy hyväksyy, että Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto yhdessä tai edellä mainittu Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon yhdessä perustama kiinteistöyhtiö maksaa Vantaan kaupungille osuutensa kaupunkikeskushankkeen toteuttamisen edellyttämän Kehäradan uuden sillan ja

Vantaankoskentien siirron lisäkustannuksista kaupungin kanssa neuvoteltavien sopimusperiaatteiden mukaisesti. Maksettavan osuuden määrä on 20 €/k-m^2 hypermarketosiolle tulevan rakennusoikeuden määrästä.

Kuolinpesien edustajat ovat käydyissä neuvotteluissa osaltaan ilmoittaneet hyväksyvänsä varauksen jatkamisen 31.12.2015 saakka. Kuolinpesien kanssa tehtävän kiinteistökaupan esisopimuksen pääehdot on käydyissä neuvotteluissa Ruokakesko Oy:n käsityksen mukaan hyväksytty ja neuvottelut esisopimuksen yksityiskohdista ovat käynnissä.

Helsingissä 10.11.2014

RUOKAKESKO OY

Antti Palomäki

Markku Jantunen

Vantaan kaupunki
Apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen
Yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo

Pyyntö Kivistön kaupunkikeskushankkeen suunnitteluvarauksen jatkamiseksi 31.12.2015 saakka

Esitämme Helsingin Osuuskauppa Elannon puolesta kohteliaimmin, että Vantaan kaupunki jatkaa kaupunginhallituksen sekä Axell Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesien Helsingin Osuuskauppa Elannolle ja Ruokakesko Oy:lle 19.11.2011 myöntämää suunnitteluvarausta yhdellä vuodella 31.12.2015 saakka samansisältöisenä kuin se on kaupunginhallituksen varauspäätöksissä 19.11.2011 ja 2.12.2012 myönnetty.

Kaupunginhallituksen yhdessä Sandellin kuolinpesien kanssa Helsingin Osuuskauppa Elannolle ja Ruokakesko Oy:lle myöntämän varauspäätöksen mukaan kauppahinta määräytyy 500 euroa/k-m^2 yksikköhinnalla, joka sidotaan indeksiin kaavan voimaantulon jälkeen.

Varauspäätöksen mukaan kauppahinnasta maksetaan 1/10 esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa ennen asemakaavan hyväksymistä ja loput 9/10 kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä, sen jälkeen kun asemakaava on tullut voimaan.

Edellyttäen, että Helsingin Osuuskauppa Elannon hallitus tekee tarvittavan investointipäätöksen, sitoutuu Helsingin Osuuskauppa Elanto ostamaan kuolinpesiltä niiden omistaman hypermarket-osion 1. rakennusvaiheen maa-alueen perustettavan yhtiön lukuun yhdessä Ruokakesko Oy:n kanssa. Kiinteistökaupan kauppakirja allekirjoitetaan kuolinpesien kanssa viimeistään 6 kuukauden kuluttua asemakaavan voimaantulosta.

Edellyttäen, että Helsingin Osuuskauppa Elannon hallitus tekee tarvittavan investointipäätöksen, sitoutuu Helsingin Osuuskauppa Elanto lisäksi ostamaan Vantaan kaupungilta sen omistaman hypermarket-osion 1. rakennusvaiheen maa-alueen perustettavan yhtiön lukuun yhdessä Ruokakesko Oy:n kanssa. Kiinteistökaupan kauppakirja allekirjoitetaan Vantaan kaupungin kanssa neuvoteltavien sopimusperiaatteiden mukaisesti.

Tavoitteena on ensimmäisessä rakennusvaiheessa yhdessä Ruokakesko Oy:n, Skanska Oy:n ja NCC Rakennus Oy:n kanssa toteuttaa vuonna 2018 yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena avattava kauppakeskus, jonka laajuus ensimmäisessä vaiheessa on noin 60 000 k-m2

Edellyttäen, että Helsingin Osuuskauppa Elannon hallitus on tehnyt tarvittavat, edellä mainitut investointipäätökset Helsingin Osuuskauppa Elanto hyväksyy, että Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Ruokakesko Oy yhdessä tai edellä mainittu Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Ruokakesko Oy:n yhdessä perustama kiinteistöyhtiö maksaa Vantaan kaupungille osuutensa kaupunkikeskushankkeen toteuttamisen edellyttämän Kehäradan uuden sillan ja Vantaankoskentien siirron lisäkustannuksista kaupungin kanssa neuvoteltavien sopimusperiaatteiden mukaisesti. Maksettavan osuuden määrä on 20 €/k-m^2 hypermarketosiolle tulevan rakennusoikeuden määrästä.

Kuolinpesien edustajat ovat käydyissä neuvotteluissa osaltaan ilmoittaneet hyväksyvänsä varauksen jatkamisen 31.12.2015 saakka. Kuolinpesien kanssa tehtävän kiinteistökaupan

esisopimuksen pääehdot on käydyissä neuvotteluissa Helsingin Osuuskauppa Elannon käsityksen mukaan hyväksytty ja neuvottelut esisopimuksen yksityiskohdista ovat käynnissä.

Helsingissä 10.11.2014

HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO

Jyrki Karjalainen Juha Eronen

18 § **Suunnitteluvaraus Koivukylän keskustaan / YIT Rakennus Oy / J-VN**

VD/9362/10.00.02.00/2014

J-VN/LM-H/VKA/HV

Kaupunginhallitus päätti 17.6.2013 § 32 Koivukylän keskustan ostoskeskuksen uudistamiseen liittyvän kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisesta TKD Suomi Oy:n kanssa. Samassa kokouksessa kaupunginhallitus asetti ostoskeskuksen kaavamuutosehdotuksen nro 002114 nähtäville. Lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen ehtona oli mm., että kaavaehdotus tulee voimaan 31.12.2014 mennessä. Esisopimusta ei kuitenkaan allekirjoitettu, koska TKD Suomi Oy lopetti toimintansa Suomessa. Kaavamuutostakaan ei tämän vuoksi viety päätöksenteossa eteenpäin. Ennen toimintojen lopettamista TKD oli kilpailuttanut useita tahoja rakennushankkeen toteuttamiseksi, jonka tuloksen TKD kehitti hanketta YIT Rakennus Oy:n kanssa.

Kaupunki on jatkanut YIT Rakennus Oy:n kanssa neuvotteluja Koivukylän ostoskeskuksen kehittämiseksi. Neuvotteluissa on huomioitu muuttunut markkinatilanne liiketilojen suhteen. Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa ostoskeskuksen laajennuksessa oli kaksi liikekerrosta, joista katutason kerros oli suunniteltu hypermarketiksi sekä pienliiketiloiksi, jotka sijaitsivat nykyisessä ostoskeskuksen tiloissa. Toisessa kerroksessa sijaitsi pienliiketiloja. YIT:n kanssa käydyissä neuvotteluissa on päädytty yhteen katutason liikekerrokseen, joka olisi samanlainen kuin nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa. Toisen kerroksen pienliiketilat korvattaisiin kahdella asuinkerrostalolla, jotka sijoittuisivat ostoskeskuksen katolle. Edellä esitetyt muutokset edellyttävät nähtävillä olleen kaavan tarkistamista.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala esittää, että kaupunki antaisi YIT Rakennus Oy:lle suunnitteluvarauksen Koivukylän vanhan ostoskeskuksen laajennukselle edellä esitetyin tavoittein, kuitenkin siten, että kaupunki voi pidättää itsellään toisen tai molemmat asuinrakennukset myöhemmin sovittavalla tavalla. Tällä tavoin on mahdollista kehittää Koivukylän ostoskeskusta alueen keskuksena ja saada aiempaan suunnitelmaan nähden enemmän asuntorakentamista aseman viereen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 18

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki antaa YIT Rakennus Oy:lle suunnitteluvarauksen Koivukylän keskustaan karttaliitteessä osoitetulle alueelle esittelyosassa sanotuin periaattein 31.12.2015 asti.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

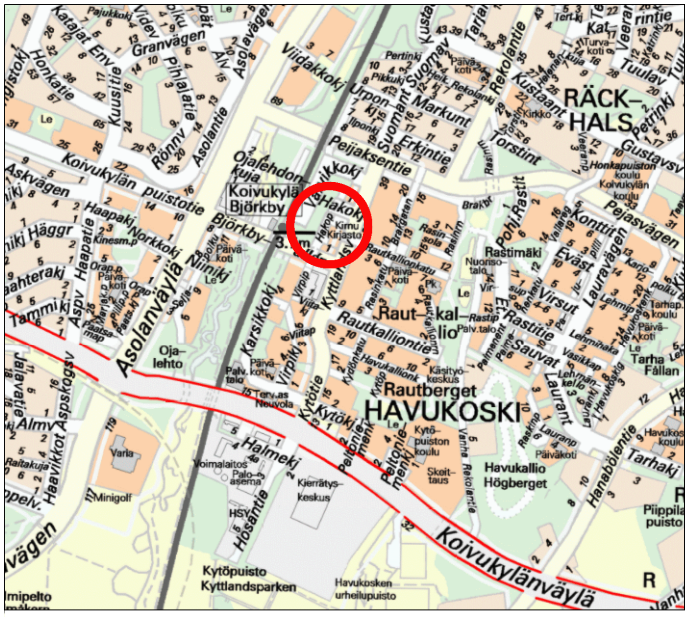
Liite:
- Kartta suunnitteluvarausalueesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: projektijohtaja Heikki Virkkunen, p. 040 830 8131
aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 09 8392 2684
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

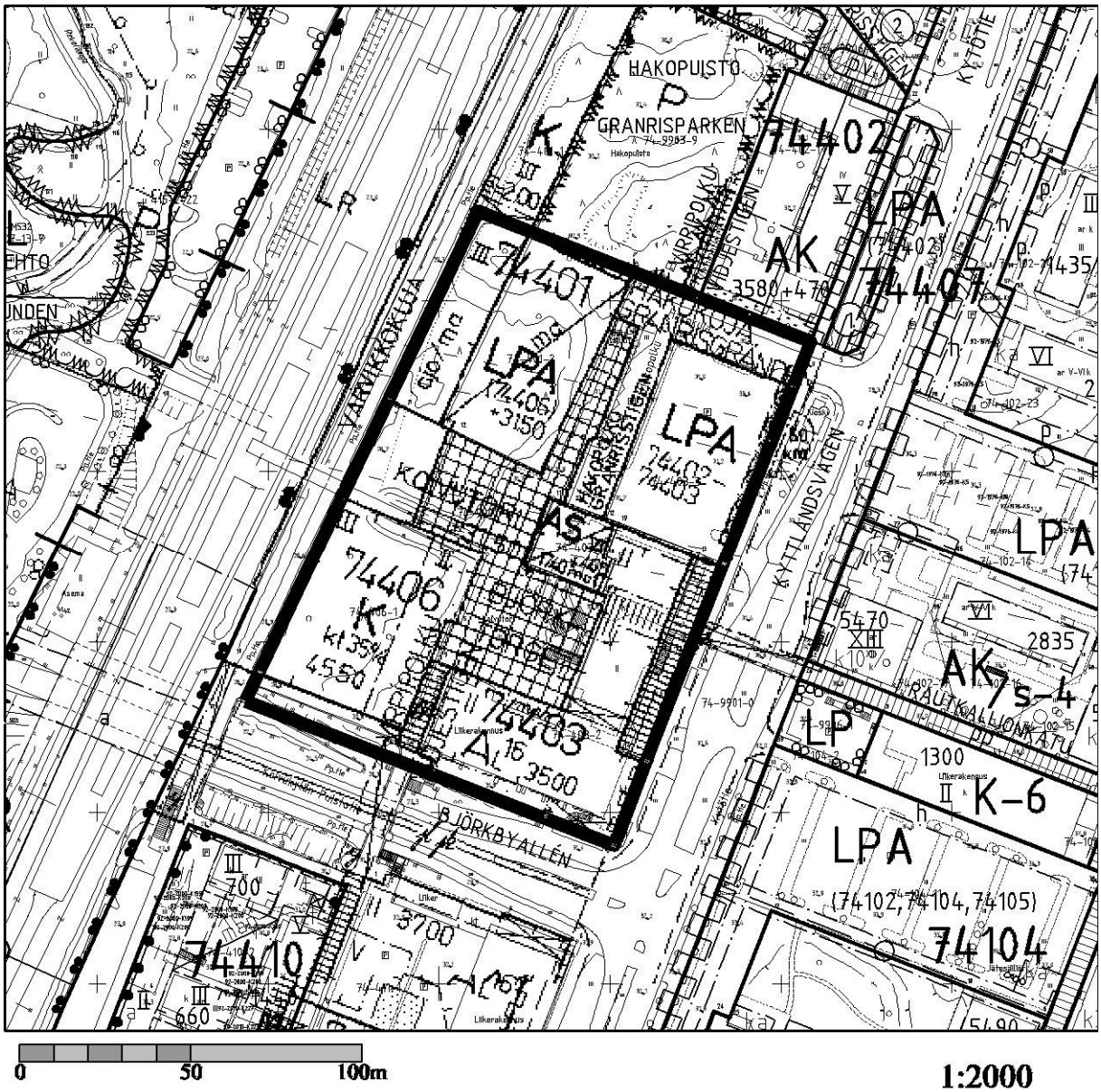
KOHTEEN SIJAINTI



SUUNNITTELUVARAUS KOIVUKYLÄN KESKUSTAAN / YIT RAKENNUS OY

YPA/HV

Kaupunginosa: HAVUKOSKI (74)



19 § **Toteuttamissopimus/Kiinteistö Oy Vantaan Erikas/ Kivistön Keskusta-asuminen 2 / LM-H**

VD/9516/10.00.01.05/2014

LM-H/TH/IV

Kiinteistö Oy Vantaan Erikas omistaa Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosassa sijaitsevan Kaukola –nimisen tilan (kiinteistötunnus 92-409-8-0). Vantaan kaupunki omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen koko osakekannan.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla on valmisteltu liitteenä oleva toteuttamissopimus, joka perustuu kaupunginvaltuuston 26.8.2013 §15 hyväksymään Yhteistoimintasopimukseen ja joka koskee kaupunginvaltuuston 7.4.2014 §11 hyväksymää Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa) asemakaava ja asemakaavan muutosta nro 231300 sekä tonttijakoa. Helsingin hallinto-oikeus on 9.10.2014 antanut asemakaavasta tehdyn valituksen johdosta valituksen hylkäävän päätöksen. Päätös ei ole vielä lainvoimainen, josta syystä asemakaavaa ei ole vielä kuulutettu voimaan.

Toteuttamissopimukseen liittyvällä kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamissopimuksella kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikas Oy sopivat kunnallisteknisten töiden suunnittelusta, aikataulusta ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta.

Kaupungin ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen välillä allekirjoitetussa Yhteistoimintasopimuksessa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaukset on sovittu suoritettavaksi rakennusmaana siten, että yhtiö luovuttaa kaupungille 50 %:a yhtiön kokonaisuudessaan omistaman alueen rakennusoikeuden määrästä sekä yleisten alueiden tontit ja yleiset alueet.

Toteuttamissopimukseen liittyvällä esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukainen yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus sekä asemakaavan mukaisten maankäyttö- ja rakentamisratkaisujen toteutuminen.

Asemakaavaehdotuksessa nro 231300 Yhtiön omistamalle maalle on osoitettu rakennusoikeutta 17 250 k-m^2:ä ja tästä 50%:a on yhteensä 8625 k-m^2. Lisäksi Kaupunki kuittaa nyt puheena olevalla toteuttamissopimuksella asemakaavaehdotukseen nro 231500, Kivistön keskusta asuminen 4 sisältyneestä asuinrakennusoikeuden kokonaismäärästä luovuttamatta jääneen 750 k-m^2:n osuuden. Maanluovutus ”velasta” on sovittu Yhtiön ja Kaupungin välillä 29.1.2014 allekirjoitetussa luovutuskirjassa.

Kiinteistö Oy Vantaan Erikas Oy:n kanssa on sovittu, että maankäytöllisesti järkevän kokonaisuuden saamiseksi, Yhtiö luovuttaa rakennusmaata Kaupungille 9500 k-m^2 vastaavalla määrällä, vaikka edellä lausuttu huomioon ottaen Yhtiön tulisi luovuttaa rakennusmaata 9375 k-m^2 vastaavalla määrällä. Yhtiön luovuttama 125 k-m^2:n rakennusoikeuden ylitys on sovittu kuitattavaksi Yhteistoiminta-sopimuksen sopimusalueella laadittavan/laadittavien seuraavan/seuraavien asemakaavan/asema-kaavojen johdosta laadittavissa toteuttamissopimuksissa.

Kiinteistö Oy Vantaan Erikas luovuttaa vastikkeetta kaupungille n. 14 152 m^2:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-409-8-0.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231300 sekä tonttijako on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 19

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen kanssa liitteenä olevan toteuttamissopimuksen, johon liittyvät kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta,

b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen luovutuskirja, kun asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231300 sekä tonttijako on tullut voimaan ja
c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

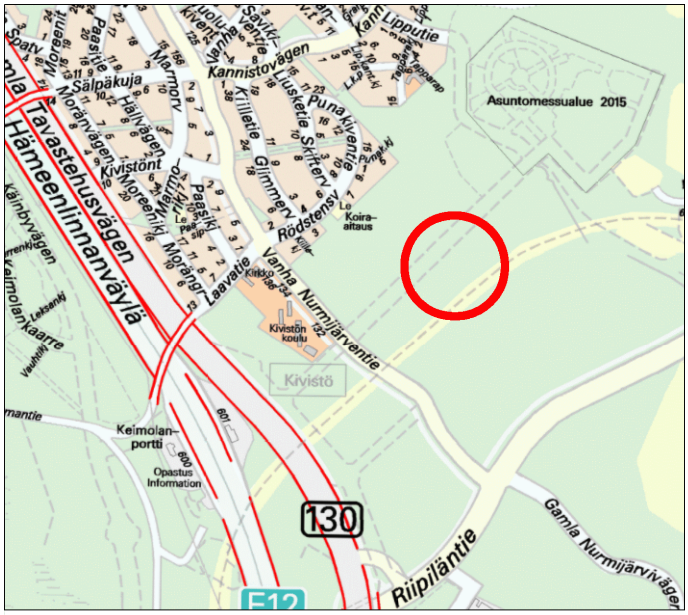
Liitteet:
- Toteuttamissopimus
- Karttaliite 1: Sopimusalue
- Karttaliite 2: Määräalan luovutus
- Karttaliite 3: Tulevan tonttijaon mukainen tilanne

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme puh. 09-839 22030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

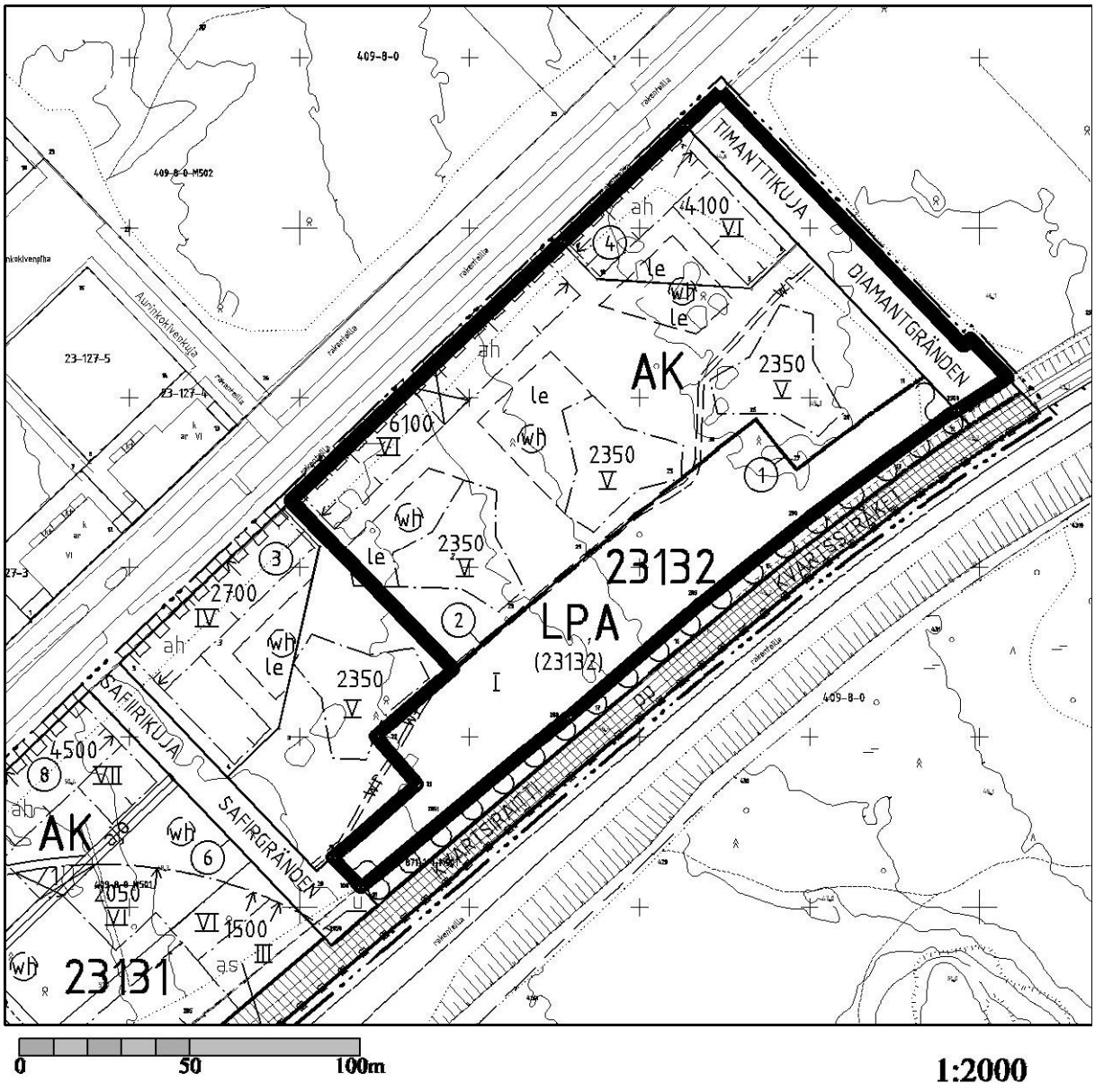


SOPIMUSALUE (231300)

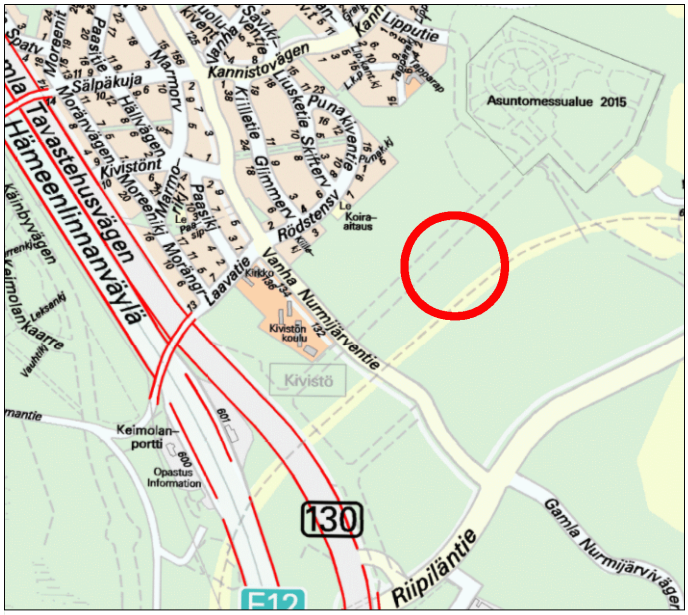
YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)



KOHTEEN SIJAINTI



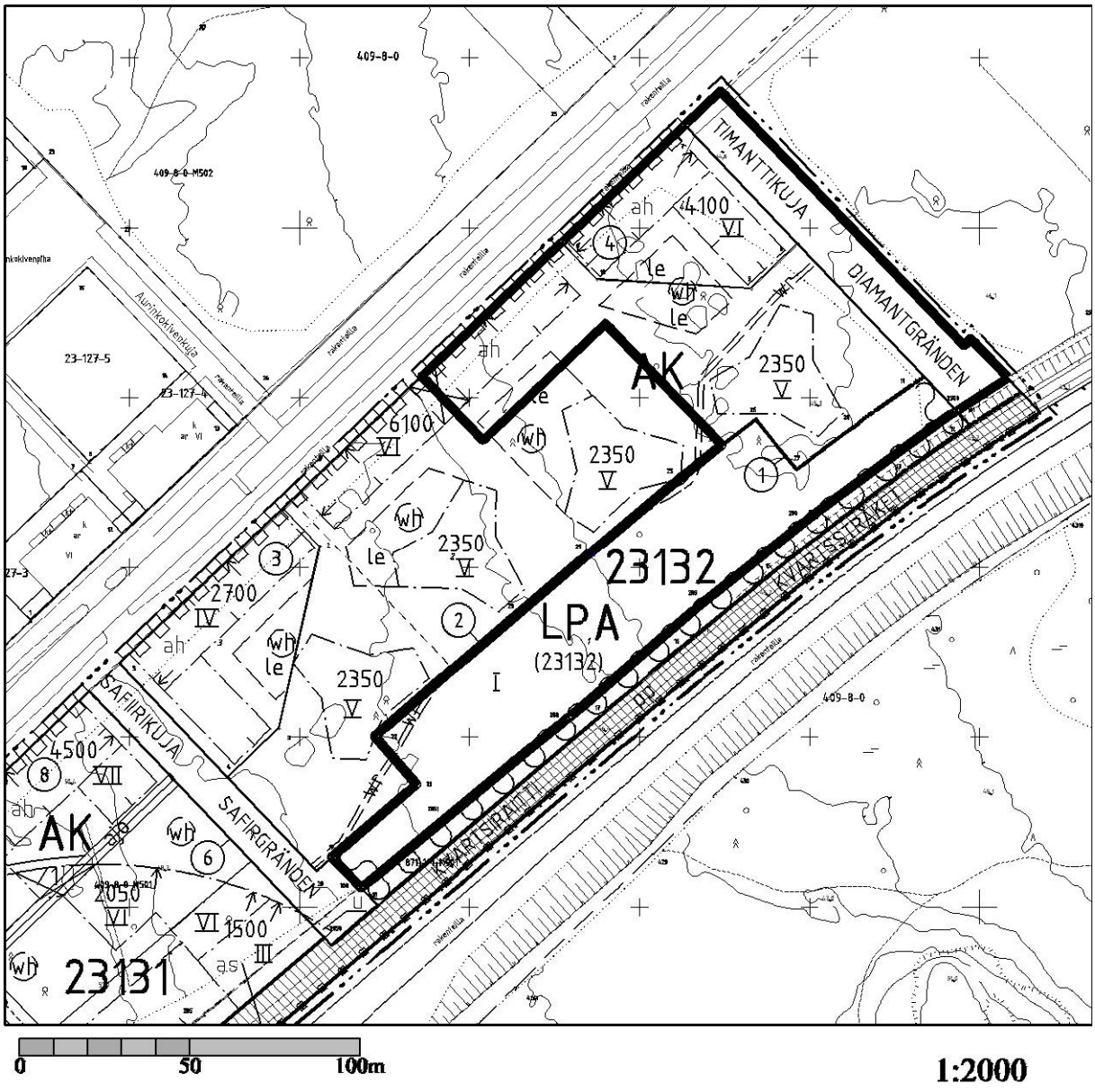
MÄÄRÄALAN LUOVUTUS /
Kiinteistö Oy Vantaan Erikas

YPA/TH

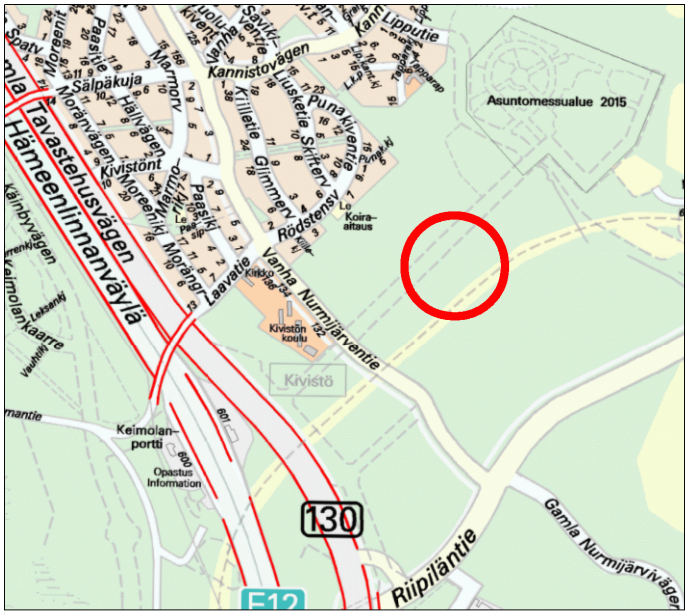
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

n. 14152 m^2:n suuruinen määräala
tilasta: 92-409-8-0



KOHTEEN SIJAINTI



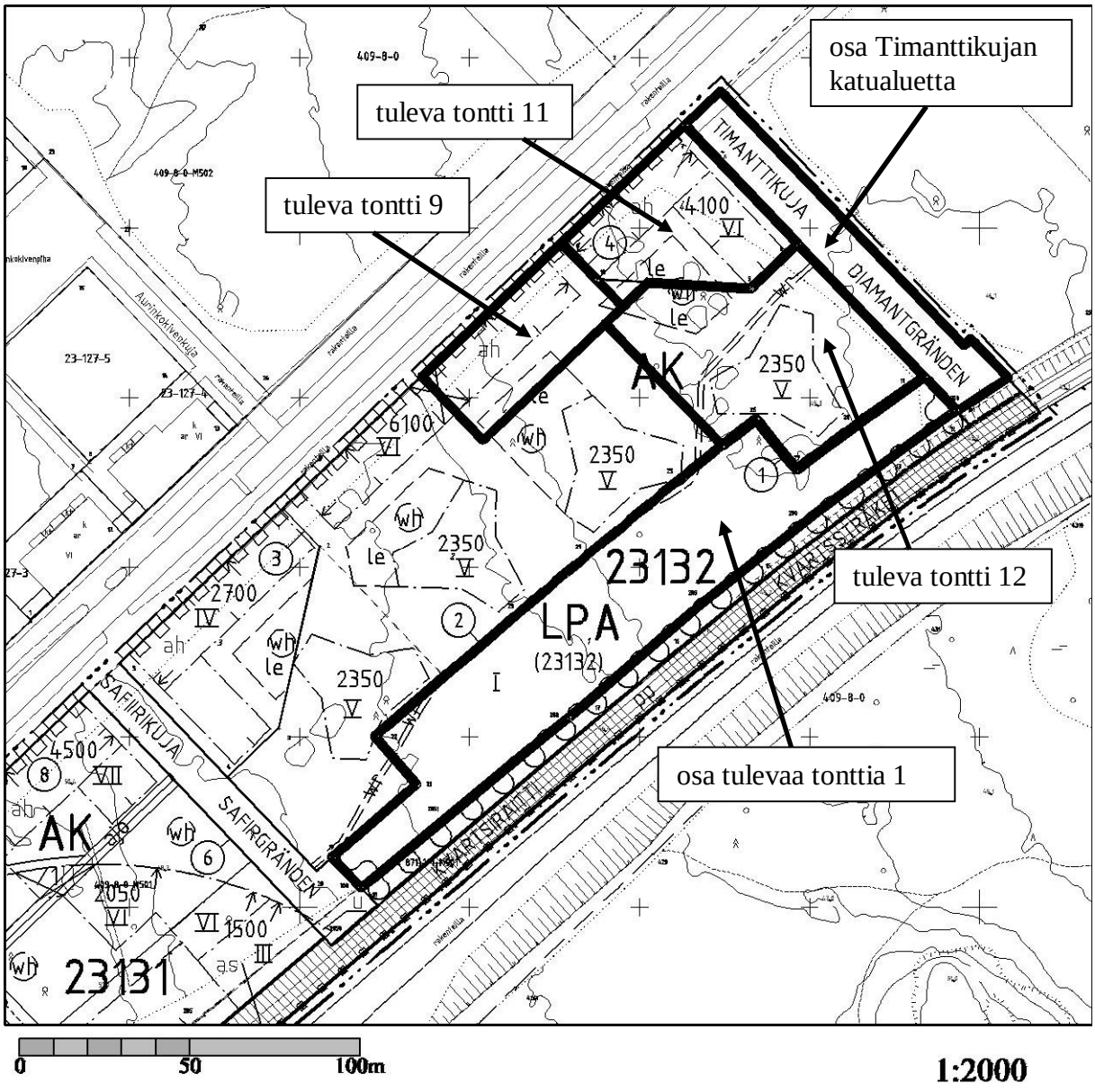
TULEVAN TONTTIJAON MUUTOKSEN MUKAINEN TILANNE

YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23132

n. 14152 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-409-8-0



TOTEUTTAMISSOPIMUS / Kiinteistö Oy Vantaan Erikas/
Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa), asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231300 sekä tonttijako

Tähän toteuttamissopimukseen liittyvällä **A**. Kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamissopimuksella Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikas sopivat jäljempänä kohdassa 3.1 (sopimusalue) tarkoitetun alueen maankäytön suunnittelusta, asemakaavan mukaisesta toteuttamisesta ja kunnallisteknisten töiden suunnittelusta ja kustannusten suorittamisesta ja **B**. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan Vantaan kaupunginvaltuuston 7.4.2014 hyväksymän Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa) asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231300 sekä tonttijaon (jäljempänä Asemakaava nro 231300) mukaisten maankäyttö- ja rakentamisratkaisujen toteutuminen.

1. SOPIJAPUOLET

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

1.2 **Kiinteistö Oy Vantaan Erikas (**Y-tunnus 0751611-4)
c/o Isänn.tsto Maikoski Oy
Vernissakatu 6, 01300 VANTAA
(jäljempänä Yhtiö)

2. SOPIMUSTAUSTA

2.1 Aiemmat sopimukset

2.1.1 Sopijapuolet toteavat, että Kaupunki ja Yhtiö maanomistajana 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 7.10.2013 allekirjoitetulla Yhteistoimintasopimuksella.

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 teettää ja valmistaa kustannuksellaan omistamaansa aluetta koskevan asemakaavatyön pohjaksi tarvittavat yksityiskohtaiset maankäytön suunnitelmaluonnokset ja muut selvitykset

Yhtiö sitoutuu luovuttamaan Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena asuinrakennusmaata 50 % Yhtiön kokonaisuudessaan omistaman alueen asemakaavan osoittamasta asuinrakennusoikeuden määrästä.

Yhtiö sitoutuu luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta asemakaavassa osoitetut yleiset alueet sekä yleisten rakennusten korttelialueet.

Luovutukset on sovittu tapahtuvaksi erillisin luovutuskirjoin sopimusaluetta koskevien asemakaavojen tultua voimaan.

2.2 Laadittava sopimus

Sopijapuolet toteavat ja vahvistavat, että tämä sopimus on Yhteistoimintasopimuksessa tarkoitettu asemakaavakohtainen toteuttamissopimus.

Sopijapuolet ilmoittavat tarkoituksekseen tehdä vastaavan sisältöisiä, Yhtiön omistamia kiinteistöjä koskevia toteuttamissopimuksia Kivistön kaupunginosan kaavoituksen edistyessä ja asemakaavojen valmistuttua.

3. SOPIMUSALUE

3.1 Sopimusalue

Sopimusalue käsittää Yhtiön Asemakaavan nro 231300 kaava-alueella omistaman alueen, joka on merkitty liitekarttaan 1.

Asemakaavassa nro 231300 on Yhtiön omistamalle alueelle osoitettu
- asuntorakentamisoikeutta noin 17 250 k-m^2,
- autopaikkojen korttelialuetta (LPA) noin 5733 m^2 ja
- katu-aluetta noin 1746 m^2.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN SUUNNITTELU- JA RAKENTAMISSOPIMUS

1. KUNNALLISTEKNIIKAN SUUNNITTELUN JA RAKENTAMISEN YLEISEHDOT JA AIKATAULU JA KORVAUS

1.1 Kaupunki vastaa kustannuksellaan kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta. Kunnallistekniikalla tarkoitetaan katuja sekä vesi- ja jätevesiviemäri- ja hulevesijohtoja.

1.2 Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena asuinrakennusmaata 50 % Yhtiön Asemakaavan nro 231300 alueella omistaman alueen asemakaavan osoittamasta asuinrakennusoikeuden määrästä.

1.3 Kaupunki on laatinut tai puuttuvin osin tulee laatimaan kunnallistekniikan rakentamissuunnitelmat asemakaavatyön osana laadittujen yleissuunnitelmien ja -selvitysten pohjalta.

1.4 Todetaan, että tämän sopimuksen allekirjoituksella Yhtiö asemakaava-alueen maanomistajana antaa kaupungille korvauksetta työluvan kunnallistekniikan rakentamiseen tarvittaville omistamilleen alueille.

1.5 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.

1.6 Kiinteistökohtaisten liittymisjohtojen rakentaminen kuuluu Yhtiölle, sen omistamien kiinteistöjen osalta. Yhtiö tulee kustannuksellaan rakentaa ne kaupungissa kulloinkin voimassa olevia tavanomaisia määräyksiä noudattaen. Liittymien rakentamisen ajankohdat ovat riippuvaisia alueen katujen rakentamisen aikatauluista ja rakentamisen ajoituksia tarkistetaan seurantaryhmässä vuosiohjelman laatimisen yhteydessä.

1.7 Kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen jaksottuu sopimusalueen asuntotuotannon ohjelmoinnin mukaan.

2. VESIHUOLTOVERKOSTOON JA JÄTTEIDEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄÄN LIITTYMINEN

Sopimusalueella ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtiölle.

Osapuolet toteavat, että Asemakaavan nro 231300 määräysten mukaan asemakaava-alueen kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustaan rakennettavaan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n (jäljempänä KPJ), joka vastaa lähtökohtaisesti katu- ja virkistysalueille sijoitettavan jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskustan alueella on jo rakenteilla keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä.

Jätteen putkikeräysjärjestelmään liittymisestä sekä järjestelmän käyttämisestä ja muista niihin liittyvistä velvoitteista ja oikeuksista on sovittu yksityiskohtaisemmin Kaupungin, Yhtiön ,Skanska Talonrakennus Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n välillä 31.3.2014 allekirjoitetussa Yhteistoimintasopimuksessa Kivistön Keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa) toteuttamiseksi.

KPJ vastaa väliaikaisen jätteenkeräyksen järjestämisestä kunnes putkikeräysjärjestelmä otetaan käyttöön. Yhtiön on myötävaikutettava väliaikaisten jäteastioiden sijoittamiseksi tarvittaessa tontille. Jäteastioita varten ei tarvitse rakentaa erillistä jätehuonetta.

3. ASUNTOTUOTANTO JA AIKATAULU

3.1 Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan omistukseensa jäävästä asuntorakentamis-oikeudesta vähintään 90 % seitsemän (7) vuoden kuluessa siitä päivästä lukien, kun sopimusalueen tontit ovat rakentamiskelpoisia (kunnallistekniikka ko. alueella on valmis) ja Asemakaava nro 231300 on tullut voimaan.

3.2 Osapuolet sitoutuvat alueen asuntorakentamisessa toteuttamaan alueelle hallintamuodoltaan ja asuntojen pinta-alojen osalta monipuolista asuntotuotantoa ja pyrkii alueen toteutuksessa mahdollisimman monipuoliseen huoneisto- ja asukasjakaumaan.

3.3 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennukset on rakennettu hyväksyttyjen piirustusten mukaisesti valmiiksi siten, että rakennukset on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.

3.4 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä kohdassa 3.2 mainittua rakentamisvelvollisuuttaan, on se velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa 100 euroa kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä.

3.5 Kaupunginhallitus voi taloudellisista, työvoimapoliittisista, rakentamisen suhdanneyms. syistä pidentää edellä kohdassa 3.2 mainittuja rakentamisaikoja ja/tai pienentää tai

olla perimättä edellä kohdassa 3.5 mainittuja sopimussakkoja.

3.6 Osapuolten välisen 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. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Jos sopimusalueen toteuttamisen olosuhteissa sopimuksen voimaantulon jälkeen tapahtuu sellaisia muutoksia, joiden vuoksi tätä sopimusta on muutettava ja tarkistetta, sopijapuolet sitoutuvat puolin ja toisin neuvottelemaan niistä erikseen.

5. ERIMIELISYYDET JA NIIDEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen pätevyyttä, tulkintaa ja soveltamista koskevat riitaisuudet, joista sopijapuolet eivät pääse keskenään yksimielisyyteen, on jätettävä Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

6. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Sopijapuolet sitoutuvat ottamaan tässä sopimuksessa sovitut sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin kiinteistön luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole luovutushetkellä täytetty. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista kiinteistön luovutuksistaan 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 sovitulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

7. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä. kun Asemakaava nro 231300 on tullut voimaan.

Ellei Asemakaava nro 231300 ole tullut voimaan 31.12.2015 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. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Kiinteistö Oy Vantaan Erikas** (Y:0751611-4, jäljempänä Yhtiö) ja **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa B.II mainitusta alueesta ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

Tällä esisopimuksella varmistetaan Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa) asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231300 sekä tonttijako mukainen maankäyttöratkaisun toteutuminen ja sopimusalueen kunnallistekniikan rakentamisesta kaupungille aiheutuvien kustannusten korvaaminen.

Taustaa

Kaupunki ja Yhtiö ovat 7.10.2013 allekirjoittaneet Yhteistoimintasopimuksen. Yhteistoimintasopimuksen nojalla Yhtiö on sitoutunut luovuttamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata omistamaltaan sopimusalueelta. Luovutettava asuinrakennusmaa vastaa 50 %:a Yhtiön kokonaisuudessaan omistaman alueen asemakaavan osoittamasta asuinrakennusoikeuden määrästä. Asemakaavoissa osoitetut yleiset alueet Yhtiö on sitoutunut Yhteistoimintasopimuksen nojalla luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta.

Tämän esisopimuksen mukaisella luovutuskirjalla kuitataan Yhtiön maanluovutus" velka" 750 k-m^2, joka jäi Yhtiöltä luovuttamatta Kaupungille asemakaavaehdotukseen nro 231500, Kivistön keskusta asuminen 4 sisältyneestä asuinrakennusoikeuden kokonaismäärästä Toteuttamissopimuksenmukaisesti.

B. I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa) asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231300 sekä tonttijako (jäljempänä Asemakaava nro 231300) on tullut voimaan.

B. II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja: **Kiinteistö Oy Vantaan Erikas** (Y: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. 14152 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Lapinkylän kylässä sijaitsevasta Kaukola –nimisestä tilasta RN:o 8:0 (kiinteistötunnus 92-409-8-0, jäljempänä Määräala).

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen 2.

Tulevan tonttijaon muutoksessa Määräalasta on n. 6673 m2:n suuruinen osuus osoitettu Kivistön (23) kaupunginosan korttelin 23132 tonteiksi nrot 9, 11 ja 12, n. 5733 m2:n suuruinen osuus Asemakaavan nro 231300 korttelin 23132 LPA -tontiksi nro 1 ja n. 1746 m2:n suuruinen osuus Asemakaavan nro 231300 mukaiseksi Timanttikujan katualueeksi.

Tulevan tonttijaon mukainen tilanne sekä katualue on esitetty ohessa olevassa karttaliitteessä 3.

Luovutuskirjan ehdot:
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

1.2 Vastikkeettomuus perustuu Kaupungin ja Yhtiön 7.10.2013 allekirjoittamaan Yhteistoimintasopimukseen.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan ja 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 Osapuolet yhdessä toteavat, että pp.kk.2014 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät erottamattomat määräalat eivät kohdistu nyt luovutuksen kohteena olevaan Määräalaan.

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

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Kaupunki on tutustunut saamiinsa Määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaava-kartat 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 Yhtiö 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 rakennusmaa vastaa 50 %:a koko sopimusalueen rakennusoikeuden määrästä. Asemakaavaehdotuksessa nro 231300 Yhtiön omistamalle maalle on osoitettu rakennusoikeutta 17 250 k-m^2:ä ja tästä 50%:a on yhteensä 8625 k-m^2.

Kaupunki kuittaa tällä luovutuskirjalla asemakaavaehdotukseen nro 231500, Kivistön keskusta asuminen 4 sisältyneestä asuinrakennusoikeuden kokonaismäärästä luovuttamatta jääneen 750 k-m^2:n osuuden. Maanluovutus ”velasta” on sovittu Yhtiön ja Kaupungin 29.1.2014 allekirjoitetussa luovutuskirjassa.

Tällä luovutuskirjalla Yhtiö luovuttaa rakennusmaata Kaupungille 9500 k-m^2 vastaavalla määrällä. Edellä mainittu huomioon Yhtiö luovuttaa Kaupungille 125 k-m^2 yli sen, mitä ehtojen mukaan olisi tullut luovuttaa. Yli jäänyt rakennusoikeuden osuus (125 k-m^2) kuitataan Yhteistoimintasopimuksen sopimusalueella laadittavan/laadittavien seuraavan/seuraavien asemakaavan/asemakaavojen johdosta laadittavissa toteuttamissopimuksissa.

B.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 B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2015.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2015 mennessä hyväksynyt Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa), asemakaava ja asemakaavan muutoksen nro 231300 sekä tonttijaon, 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 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.

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 Määräalan osalta.

Tätä toteuttamissopimusta, johon sisältyvät A. Kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamissopimus sekä B. Esisopimus määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Kiinteistö Oy Vantaan Erikakselle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

ALLEKIRJOITUKSET

LIITTEET:

- Liite 1 Sopimusalue
- Liite 2 Määräalan luovutus
- Liite 3 Tulevan tonttijaon muutoksen mukainen tilanne
-

20 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Asemakaavan muutos nro 002228, kaupunginosa 61, Tikkurila / Kiinteistö Oy Talvikkitie 7-9 / LM-H

7520/10.00.01.05/2014

LM-H/HW/MVä/IV/AV-P

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Kiinteistö Oy Talvikkitie 7-9 (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002228.

Yhtiö on hakenut asemakaavan muutosta Tikkurilan (61.) kaupunginosassa, omistamalleen tontille 61103/7 (kiinteistötunnus 92-61-103-7, jäljempänä sopimusalue).

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 001504 on vahvistettu kaupunginvaltuustossa 31.3.2003. Sopimusalue on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-3), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 10 600 k-m^2.

Asemakaavan muutoksella nro 002228 liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-3) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja liikehuoneistojen korttelialueeksi (kl). Asemakaavan muutoksella sopimusalueen uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 20 400 k-m^2, josta asuinkerrostalojen korttelialueeksi on osoitettu 19 550 k-m^2 ja liikehuoneistojen korttelialueeksi 850 k-m^2. Sopimusalueella sijaitseva nykyinen tavaratalo puretaan ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja ja liiketiloja.

Alueelle on jo rakennettu kunnallistekniikka. Horsmakujalle laaditaan uusi katusuunnitelma johtuen asemakaavan muutoksen myötä katuympäristön ja liikenteen luonteen muuttuvasta tarpeesta alueella.

Asemakaavamuutokseen nro 002228 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat sopineet kunnallistekniikan korvauksista. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä miljoonayhdeksänsataayhdeksänkymmentäneljätuhattakahdeksansataakahdeksankymmentäviisi (1 994 885) euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee Kiinteistö Oy Talvikkitie 7-9:n kanssa oheisen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja oikeuttaa samalla kuntatekniikan keskuksen tekemään sopimukseen mahdolliset teknisluonteiset tarkistukset.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kunnallistekniikan sopimus ja karttaliite

Muutoksenhaku: 5

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Lisätiedot: kehitysinsinööri Mika Vähämaa puh. 09 83926180
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS/
Asemakaavan muutos nro 002228, kaupunginosa 61, Tikkurila

Kiinteistö Oy Talvikkitie 7-9 on hakenut asemakaavan muutosta Tikkurilan (61.) kaupunginosassa omistamalleen tontille 61103/7 (kiinteistötunnus 92-61-103-7, jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001504 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 31.3.2003) sopimusalue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-3), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 10 600 k-m^2. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Asemakaavan muutoksella nro 002228 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi tulee 20 400 k-m^2 ja sopimusalueen käyttötarkoitus muuttuu siten, että rakennusoikeudesta 19 550 k-m^2 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja 850 k-m^2 liikehuoneistojen korttelialueeksi (kl). Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 9 800 k-m^2 ja käyttötarkoitus muuttuu. Sopimusalueella sijaitseva nykyinen tavaratalorakennus puretaan ja tilalle rakennetaan kerrostaloasuntoja ja liiketilaa.

Asemakaavan muutokseen nro 002228 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Talvikkitie 7-9 ovat neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksista.

1. OSAPUOLET

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

1.2 **Kiinteistö Oy Talvikkitie 7-9 (**Y: 0651870-8),
c/o Realia Isännöinti Oy, Saaristenkatu 3, 13100 HÄMEENLINNA
(jäljempänä Yhtiö).

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu. Sopimusalueen asukaspysäköinti järjestetään Horsmakujalta, jolle Kaupunki laatii uuden katusuunnitelman. Katusuunnitelman 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 miljoonayhdesänsataayhdeksänkymmentäneljätuhattakahdeksansataakahdeksankymmentä viisi (1 994 885) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi seuraavan maksuaikataulun mukaisesti:

- **1. erä** miljoona (**1 000 000**) euroa erääntyy kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002228 tultua voimaan.
- **2. erä** yhdeksänsataayhdeksänkymmentäneljätuhattakahdeksansataakahdeksankymmentä viisi (**994 885**) euroa erääntyy vuoden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 002228 voimaantulosta.

Edellä mainitut erät maksetaan Kaupungin lähettämien erillisten laskujen mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä miljoonayhdeksänsataayhdeksänkymmentäneljätuhattakahdeksansataakahdeksankymmentäviisi (1 994 885) 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 vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö 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 002228 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002228 ole

tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002228, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kiinteistö Oy Talvikkitie 7-9:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla . päivänä kuuta 2014

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

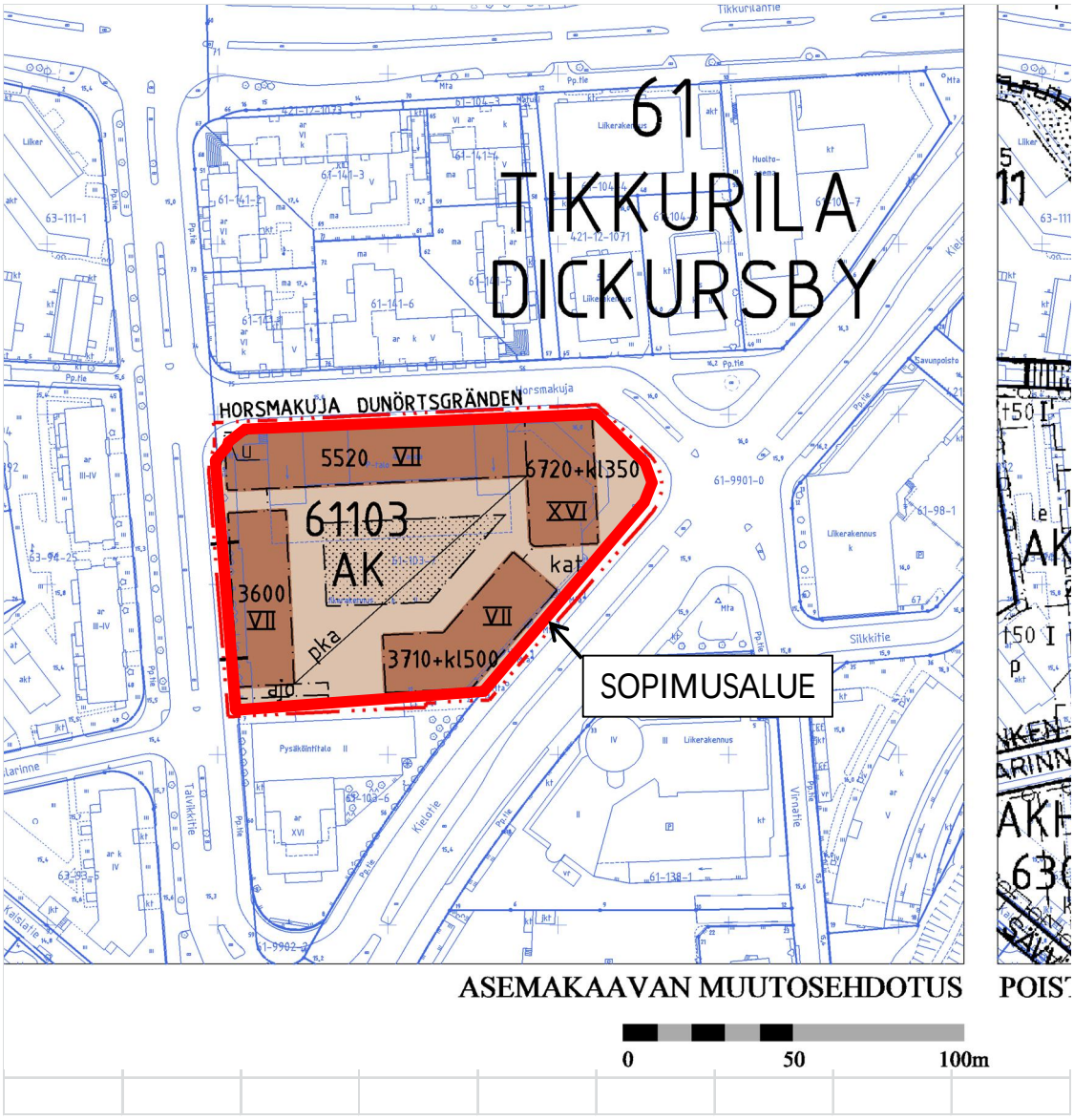
_____
Irene Varila
lakimies

Kiinteistö Oy Talvikkitie 7-9:n
puolesta

_____
XXX
xxxxxx

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue

Liite 1
sopimusalue (punaisella rajattu)
asemakaavan muutos nro. 002228 (päivätty 4.6.2014)



21 § Lunastustoimituksen hakeminen Maanmittauslaitokselta Kuusijärven ulkoilualueen (lähivirkistysaluetta VL) lunastamiseksi / LM-H

VD/8565/10.00.01.02.01/2014

LM-H/AV-P/TMA

Kaupunginvaltuuston 3.3.2014 § 10 hyväksymässä Vantaan kaupungin elinvoimaohjelmassa 2014 - 2016 on esitetty laadittavaksi kehittämissuunnitelma Kuusijärvestä porttina Sipoonkorven kansallispuistoon. Suunnitelman laatiminen on ajoitettu vuosille 2014 - 2015.

Alueen kehittäminen lähtee siitä, että kaupunki omistaa suunniteltavat maa-alueet. Maanhankinnan jälkeen voidaan aloittaa suunnittelutyöt.

Alueelle laaditussa 26.1.2000 voimaan tulleessa ja edelleenkin voimassa olevassa asemakaavassa (no 970500) karttaliitteen osoittamat maa-alueet ovat osoitettu osaksi Kuusijärven ulkoilualue -nimistä lähivirkistysaluetta (VL).

Kuntatekniikan keskuksen puistopäällikkö on pyytänyt yrityspalveluita hankkimaan Kuusijärven ympäristön lähivirkistysalueeksi kaavoitetut karttaliitteen osoittamat yhteensä noin 16,2 ha:n suuruiset maa-alueet, jotta suunnittelutyöt saadaan vireille.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on neuvotellut kyseessä olevien maa-alueiden ostamisesta useaan otteeseen maanomistajien kanssa, mutta neuvottelut eivät ole johtaneet kauppaan. Paul ja Sigrid Westerholmien kuolinpesien kanssa neuvotteluja on käyty vuodesta 2009 lähtien.

Maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n nojalla kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tarpeisiin.

Paul ja Sigrid Westerholmien kuolinpesät omistavat lunastettavat kiinteistöt 92-415-4-544 ja 92-415-4-553 sekä kiinteistöt 92-415-4-942, 92-415-4-84, 92-420-8-28, 92-420-8-29, 92-420-8-30 ja 92-420-8-31, joista lunastetaan asemakaavassa lähivirkistysalueeksi (VL) osoitetut määräalat. Gunvor Frigren ja Stig Johansson omistavat puoliksi lunastettavan kiinteistön 92-415-4-938.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään hakea Maanmittauslaitokselta maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n nojalla Vantaan kaupungin Rekolan ja Sotungin kylissä sijaitsevan asemakaavassa Kuusijärven ulkoilualue -nimiseksi lähivirkistysalueeksi osoitettujen kiinteistöjen 92-415-4-544, 92-415-4-553 ja 92-415-4-938 sekä määräalojen kiinteistöistä 92-415-4-942, 92-415-4-84, 92-420-8-28, 92-420-8-29, 92-420-8-30 ja 92-420-8-31 lunastustoimitusta, jolla alueet lunastetaan Vantaan kaupungin omistukseen.

Käsittely:
Jäsen Göran Härmälä esitti asian jättämistä pöydälle.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään hakea Maanmittauslaitokselta maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n nojalla Vantaan kaupungin Rekolan ja Sotungin kylissä sijaitsevan asemakaavassa Kuusijärven ulkoilualue -nimiseksi lähivirkistysalueeksi osoitettujen kiinteistöjen 92-415-4-544, 92-415-4-553 ja 92-415-4-938 sekä määräalojen kiinteistöistä 92-415-4-942, 92-415-4-84, 92-420-8-28, 92-420-8-29, 92-420-8-30 ja 92-420-8-31 lunastustoimitusta, jolla alueet lunastetaan Vantaan kaupungin omistukseen.

Käsittely:
Yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo esitteli pöydällepanon aikana käytyjä neuvotteluja omistajien kanssa ja totesi, että Gunvor Frigren ja Stig Johansson ovat kirjallisesti ilmoittaneet kaupungille myyvänsä alueensa kaupungille vapaaehtoisella kaupalla. Paul ja Sigrid Westerholmin kuolinpesien kanssa neuvottelut ovat vielä kesken.

Päätös:
Päätetään

a) todeta, että Gunvor Frigren ja Stig Johansson ovat ilmoittaneet myyvänsä alueensa vapaaehtoisin kaupoin, joten lunastuksen tarvetta ei enää ole ja
b) jättää muilta osin asia pöydälle neuvottelujen käymiseksi Paul Ja Sigrid Westerholmin kuolinpesien kanssa.

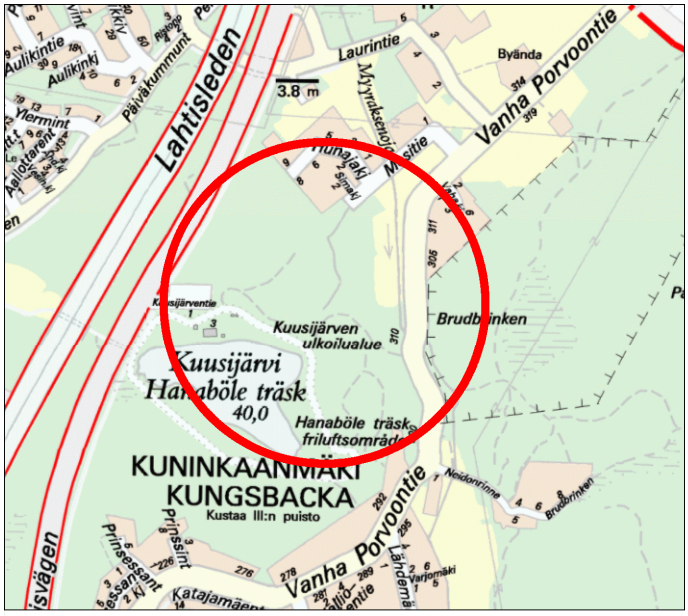
Liite:
- Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.1

Lisätiedot: maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 09 8392 2077
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



LUNASTUSTOIMITUKSEN HAKEMINEN
(VL- lähivirkistysalue)

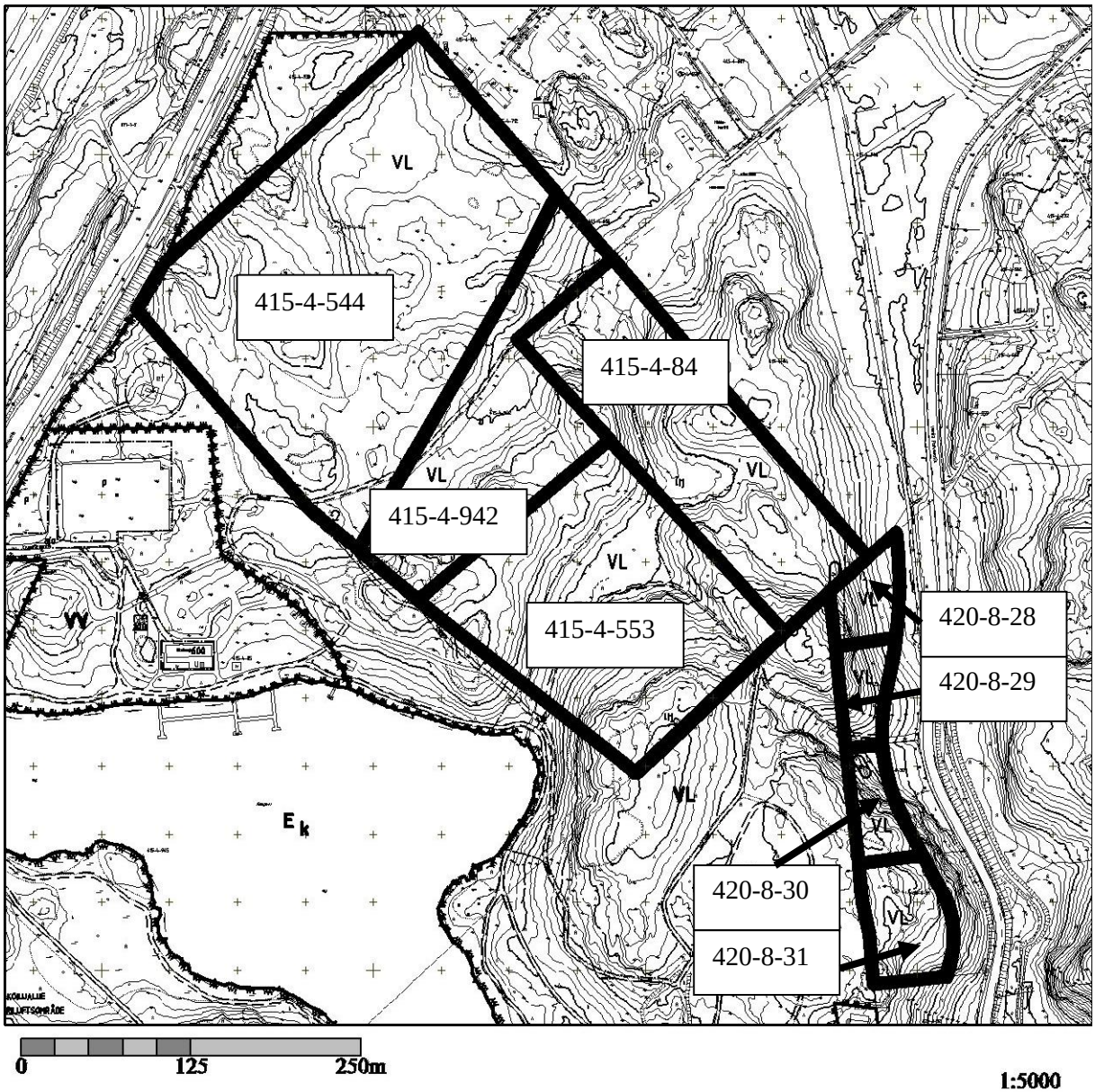
YPA/TMA

Kaupunginosa: KUNINKAANMÄKI (97)

Kylät: REKOLA (415)
SOTUNKI (420)

Tilat: 92-415-4-544 ja 92-415-4-553

Määräalat tiloista: 92-415-4-942, 92-415-4-84, 92-420-8-28, 92-420-8-29, 92-420-8-30 ja 92-420-8-31



22 § Suunnitteluvarauksen jatkaminen, Martinlaakson Liikekeskus Oy, LP-alue, kortteli 17568 / LM-H

KA/3117/10.00.02.05/2013

LM-H/JR/HV

Martinlaakson Liikekeskus Oy järjesti vuonna 2014 toteutus- ja suunnittelu omistamalleen tontille 17568/1. Liikekeskus Oy oli sitä ennen hakenut tontille asemakaavan muutosta siten, että nykyinen ostoskeskus puretaan ja tilalle rakennetaan kerrostaloja, päivittäistavarakauppa sekä myymälätilaa kerrostalojen pohjakerroksiin. Liikekeskus esitti kaupungille, että kaupungin omistama viereinen LP-alue liitettäisiin kilpailuun, jotta molemmat alueet voitaisiin suunnitella yhtenä kokonaisuutena. Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi 28.10.2013 § 30 Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnitteluvarauksen em. LP-alueelle 31.12.2014 saakka. Päätöksessään lautakunta määritteli kilpailualueen suunnitteluperiaatteet.

Liikekeskus Oy:n järjestämään kilpailuun tuli neljä kilpailuehdotusta, joista Liikekeskus Oy valitsi yhteistyössä kaupungin kanssa voittajaksi Pohjola Rakennus Oy Uusimaan kilpailuehdotuksen suunnittelijoinaan Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Sito Oy. Kilpailuehdotuksessa oli rakennusoikeutta noin 18.000 kem2. Liikekeskus Oy ja kaupunki ovat jatkaneet ostoskeskuksen tontin ja LP-alueen suunnittelua Pohjola Rakennus Oy Uusimaan kanssa asemakaavamuutoksen aikaansaamiseksi.

Yrityspalveluyksikkö esittää, että suunnitteluvarausta jatketaan asemakaavatyön loppuun saattamiseksi yhdellä vuodella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014§ 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään antaa Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnitteluvaraus karttaliitteessä osoitetulle kaupungin Martinlaaksossa omistamalle LP-alueelle 31.12.2015 saakka.

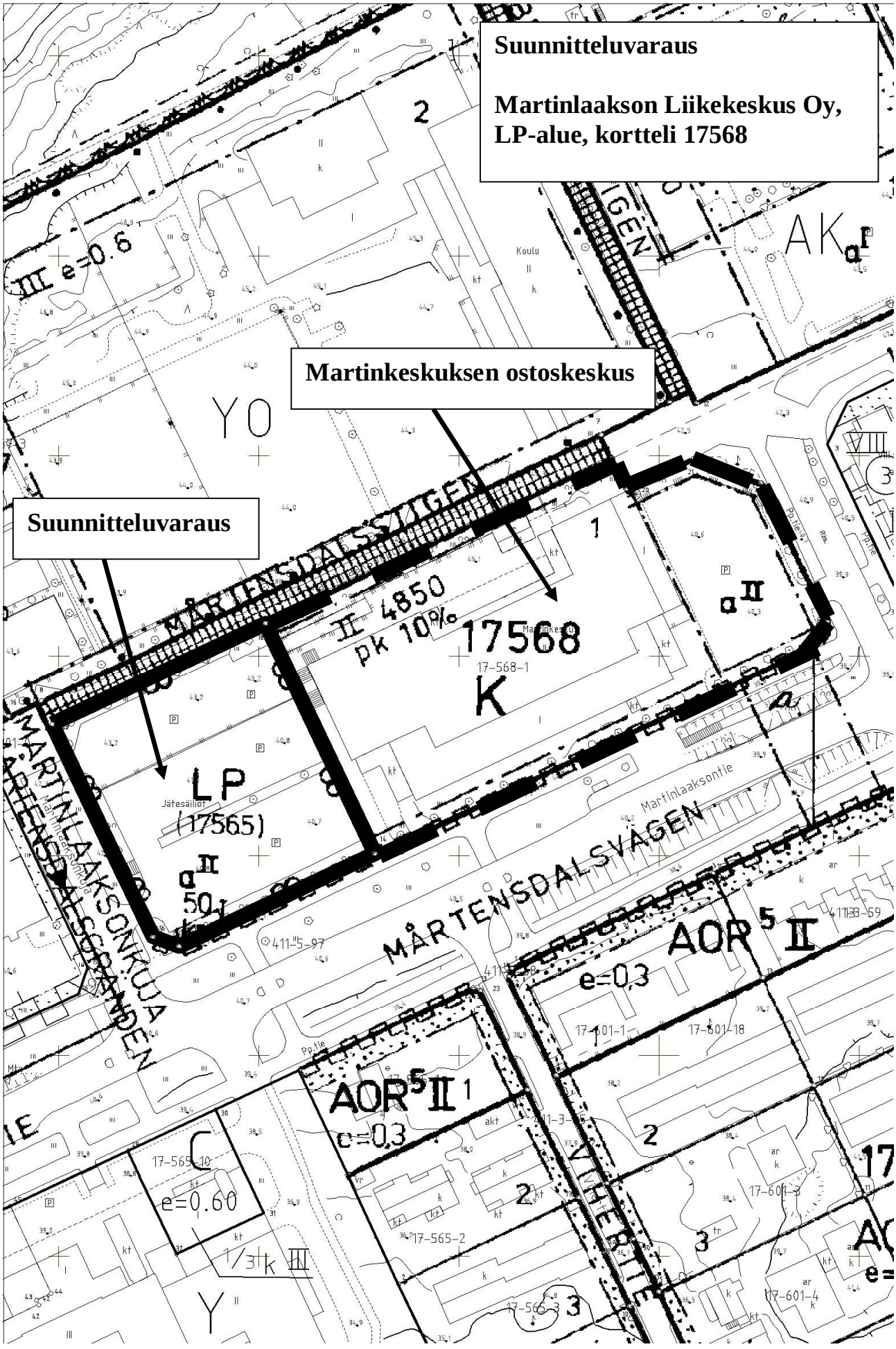
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Suunnitteluvarauksen kohde (LP-alue)

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut ja kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 040 8308131
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, puh. 050 3028975
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi


Suunnitteluvaraus
Martinlaakson Liikekeskus Oy, LP-alue, kortteli 17568
Martinkeskuksen ostoskeskus
Suunnitteluvaraus
MÅRTENSDALSSTIGEN
MÅRTENSDALSVÄGEN
MARTINLAAKSONKUJA
MARTINLAAKSONTIE
VIHERTIE
17568
K
LP
(17565)
II 4850
pk 10%
AOR 5 II
e=0,3
e=0.60
Y0
Y

23 § Nikinmäen pienteollisuustonttien (6 kpl) myynti hakumenettelyllä J-VN

VD/9349/10.00.02.00/2014

JV-N/LM-H/JS

Vantaan kaupunki on laatinut Keski-Nikinmäen asemakaavan muutoksen nro 860800, joka on vahvistunut lokakuussa 2013. Alueelle kaavoitettiin 15 pienteollisuustonttia, lähinnä pienen ja keskisuuren teollisuuden tarpeisiin.

Alue sijaitsee Keski-Nikinmäessä rajoittuen idässä Sipoon rajaan ja Nikinmäentiehen, etelässä Sipoontiehen, lännestä Lahdenväylään ja pohjoisessa Pohjois-Nikinmäen viher- ja asuinalueisiin.

Pienteollisuustonteista on ajoittain kysyntä, joskin tällä hetkellä kysyntä on hieman rauhoittunut yleisestä taloustilanteesta johtuen.

Yrityspalveluissa on suunniteltu, että tonttien luovutus jaksotetaan kahteen vaiheeseen. Syksyllä 2014 laitetaan julkisesti haettavaksi kuusi (6) tonttia ja kesällä 2015 loput yhdeksän (9) tonttia. Jaksottamisen syynä on korttelin 86166 tehtävä kaavantarkistus sekä tarjonnan ulottaminen pidemmälle aikajaksolle. Tonttien myynti aloitetaan alueen pohjoisosasta.

Alue on toimitilarakennusten korttelialuetta KTY. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Tonttien rakennustehokkuus on 0,40 ja tonttien keskimääräinen rakennusoikeus on noin 1000 k-m2.
Kaupungin tavoitteena on sijoittaa alueelle erilaisia suunnittelu-, palvelu sekä tuotantoyrityksiä.

Toimiala esittää, että kaupunkisuunnittelulautakunta päättää laittaa yleisesti haettavaksi kuusi pienteollisuustonttia Nikinmäen pienteollisuusalueelta. Korttelin 86163/ tontit 1,2 ja kolme sekä korttelin 86164/ tontit 1,2 ja 3.
Tonttien alustava hakuaika olisi 17.11. – 31.12.2014.

Tonttien rakennusoikeus hinta on 160 euroa / k-m2.

Alueen kunnallistekniikka ja katuverkko on valmiina ja alue on jo rakentamiskelpoinen.
Tontinsaajan tulee sitoutua rakentamaan 2/3 rakennusoikeudesta kahden (2) vuoden kuluessa tonttikaupasta.

Tarkemmat tiedot tonteista ja hakumenettelystä julkaistaan 17.11.2014 mennessä kaupungin verkkosivuilla sekä paikallislehdessä.

Hakemukseen on liitettävä kuvaus yrityksen nykyisestä toiminnasta, Nikinmäkeen suunnitellusta toiminnasta sekä tuloslaskelma ja tase kahdelta viimeiseltä toimintavuodelta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 23

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään laittaa yleisesti haettavaksi kuusi pienteollisuus-tonttia Nikinmäen pienteollisuusalueelta. Korttelin 86163/ tontit 1,2 ja kolme sekä korttelin 86164/ tontit 1,2 ja 3.

Tonttien alustava hakuaika olisi 17.11. – 31.12.2014.

Tonttien rakennusoikeus hinta on 160 euroa/ k-m2.

Tontinsaajan tulee sitoutua rakentamaan 2/3 rakennusoikeudesta kahden (2) vuoden kuluessa tonttikaupasta.

Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt hakemukset.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

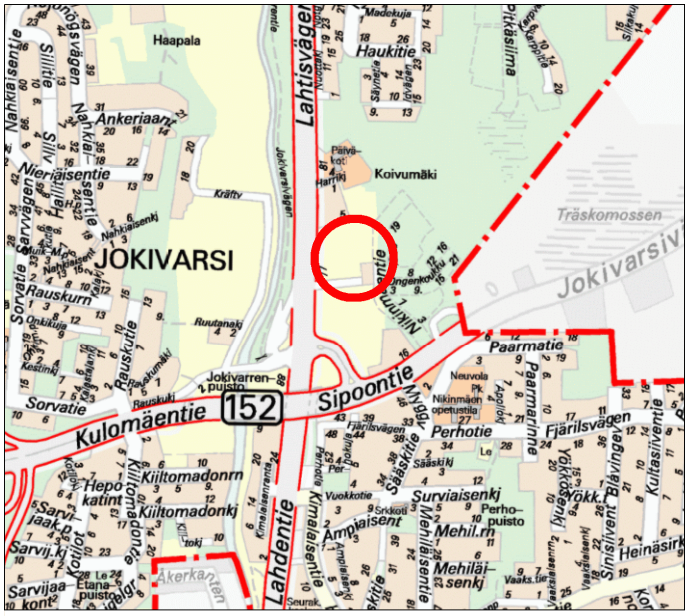
Liite:
- Kartta haettavista tonteista

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot: tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 09 8392 2762
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



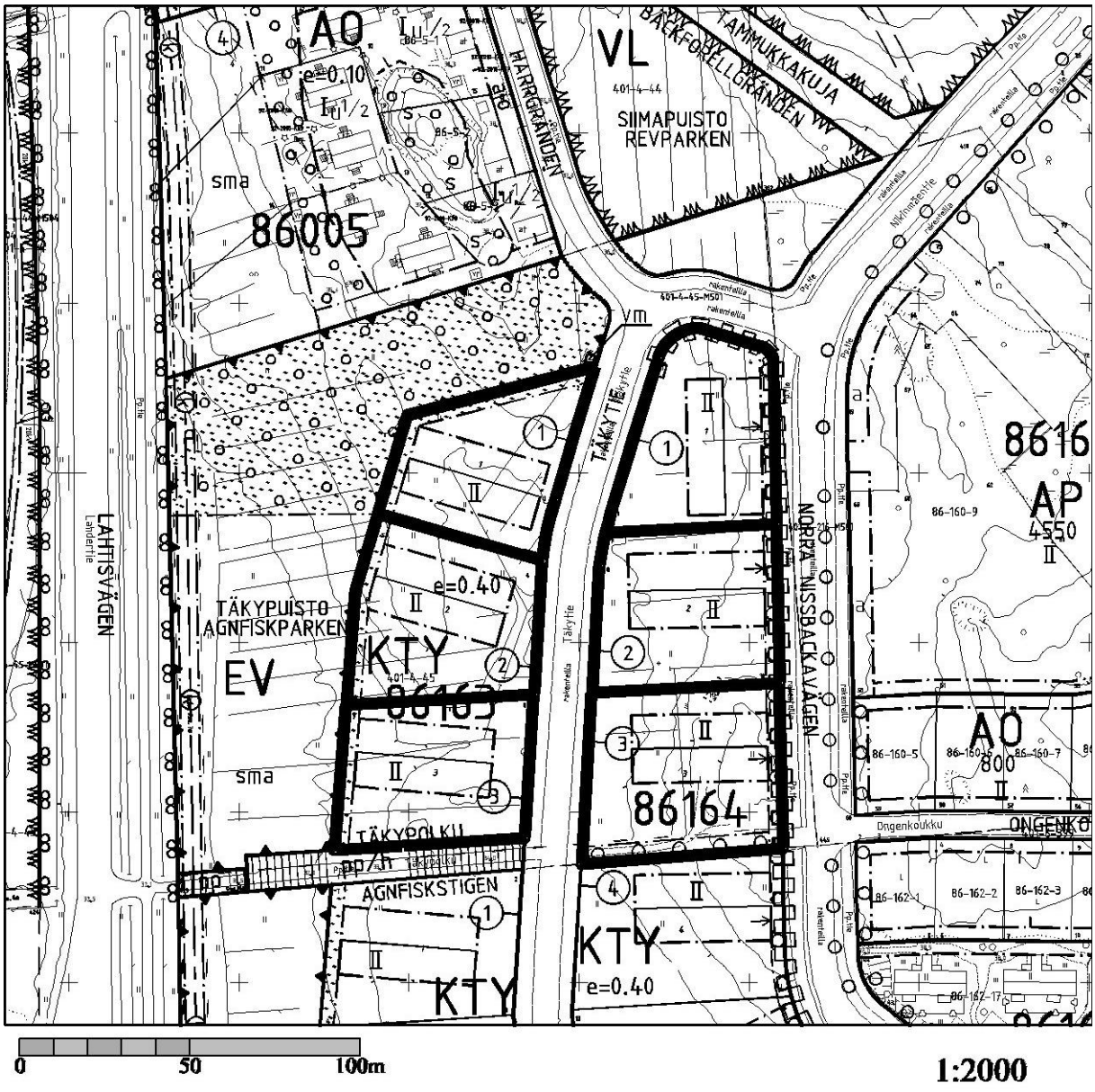
TEOLLISUUSTONTIT / VARAAMINEN

YPA/JS

Kaupunginosa: NIKINMÄKI (86)

Kortteli: 86163
Tontit: 1, 2 ja 3

Kortteli: 86164
Tontit: 1, 2 ja 3



24 § Tontin RN:o 92-21-124-1 ostaminen Piispankylässä / Kiinteistö Oy Piispankylän Mestarintie / LM-H

VD/9506/10.00.01.00/2014

LM-H/AV-P/TJ

Vantaan kaupunki osti vuosina 2010 ja 2011 Osuuskunta Tradeka yhtymältä Kiinteistö Oy Piispankylän Mestarintie-nimisen yhtiön (myöh. yhtiö) koko osakekannan. Yhtiö omistaa tontin 21124/1 Piispankylässä osoitteessa Mestarintie 10. Muuta omaisuutta yhtiöllä ei ole. Mainitusta tontista kaavoitettiin Kehäradan asemakaavassa reilu kolmannes katualueeksi, joka kaupungin olisi tullut korvata.

Sittemmin alueen asemakaavaa muutettiin niin, että korttelialueiden käyttötarkoitus muuttui teollisuusrakennusten korttelialueesta (TT) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Lisäksi kortteliin osoitettiin vähäisessä määrin uutta katualuetta ja toisaalta kaupungin ennestään omistama tori/katuaukio muutettiin korttelialueeksi (asemakaava ja -muutos nro 211600, kv 15.4.2013). Alueelle laadittiin myös uusi tonttijako.

Myöhempi kaavamuutos ja tonttijako aiheuttivat sen, että tonttijaon mukaan muodostettavien tonttien alueita omistavat sekä yhtiö että kaupunki ristiin. Nyttemmin on lisäksi todennäköistä, että alueen asemakaavaa tullaan edelleen ainakin osittain muuttamaan. Tämän johdosta on tarkoituksenmukaista saattaa tontti kokonaisuudessaan kaupungin suoraan omistukseen. Tällöin vältytään mm. maankäyttösopimusten tekemiseltä ja alueiden luovutuksilta.

Yhtiön kanssa käydyissä neuvotteluissa päädyttiin 1.000.000 euron kauppahintaan. Lisäksi kauppakirjaan otetaan ehto, että ostaja ottaa vastatakseen alueen maaperän mahdollisesta pilaantumisesta. Tätä kirjoitettaessa ei pilaantumisesta kuitenkaan ole viitteitä. Ostettavalla alueella on johtoja ja putkia liitteenä olevan johtokartan mukaisesti. Laskennallisiksi yksikköhinnoiksi muodostuu n. 28 euroa / m2 ja n. 82 euroa / k-m2.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään, että Vantaan kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Piispankylän Mestarintieltä tontin RN:o 92-21-124-1 1.000.000 euron kauppahinnalla ja edellä esittelyosassa esitetyin ehdoin.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.3.2015 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Kaupan kohde on ohjeellisesti osoitettu karttaliitteessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

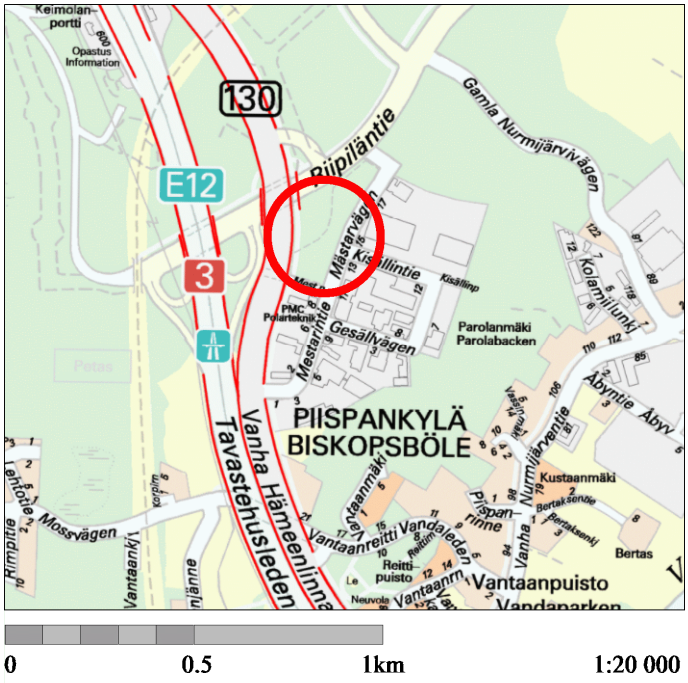
Liitteet:
- Karttaliite 1 (ostettava kiinteistö)
- Karttaliite 2 (johtokarttaote)

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot: maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 8392 2255
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

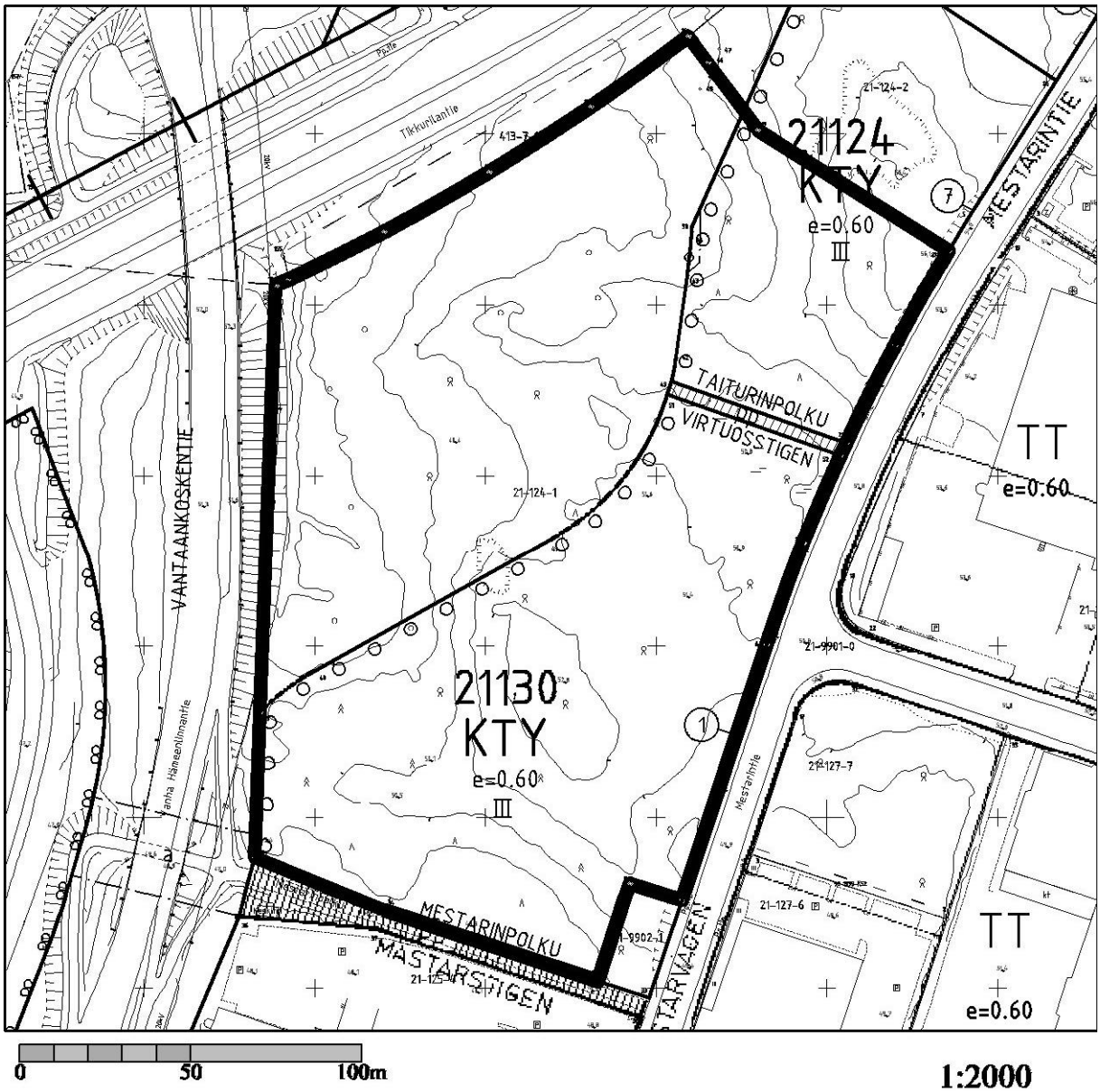


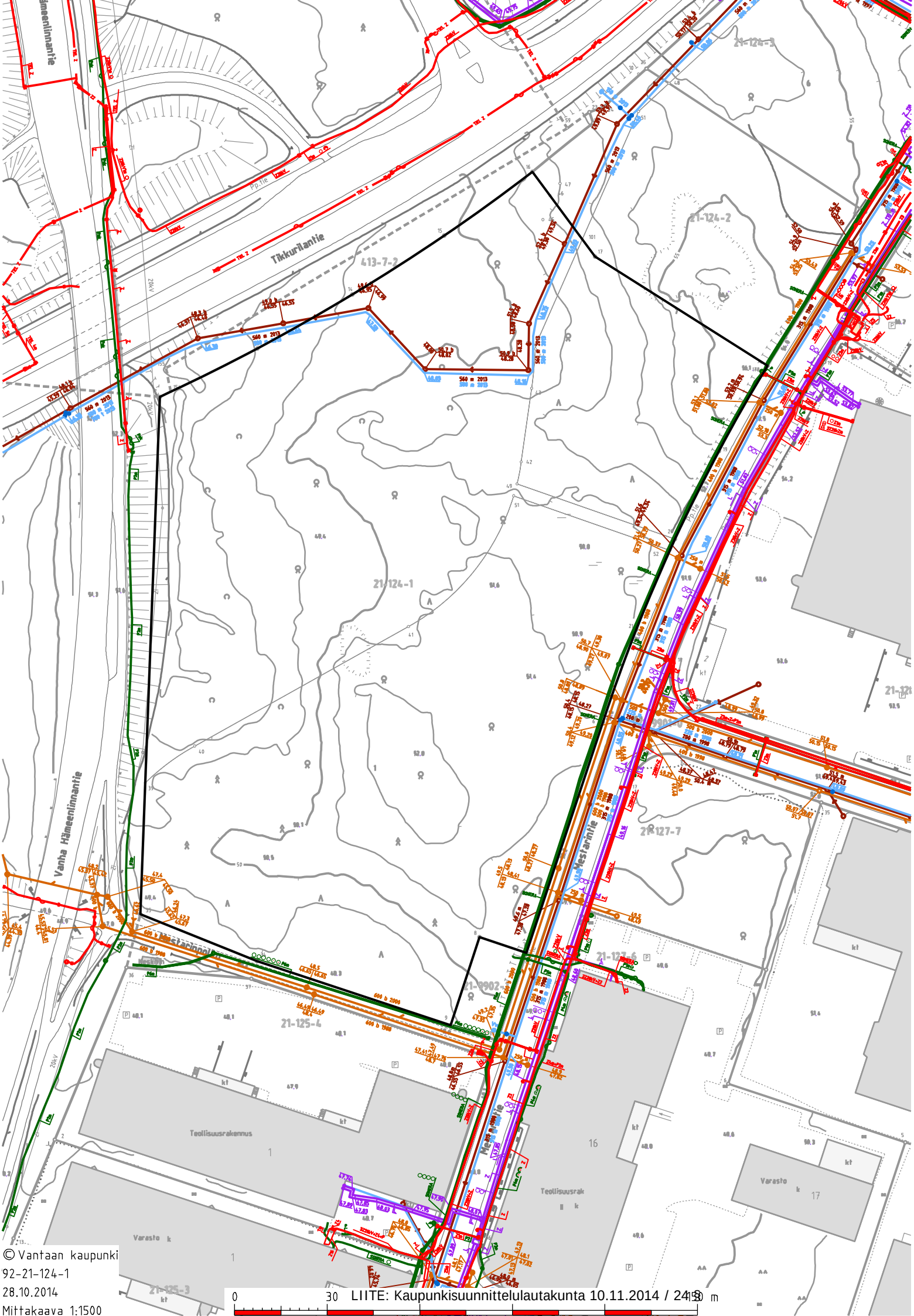
TONTIN OSTAMINEN /
Kiinteistö Oy Piispankylän Mestarintie

YPA/TJ

Kaupunginosa: PIISPANKYLÄ (21)

Kiinteistö: 92-21-124-1





© Vantaan kaupunki
92-21-124-1
28.10.2014
Mittakaava 1:1500

0 30 m

25 § Tilan RN:o 92-416-1-132 ostaminen Luhtaanmäestä / Helena Camilla Allen / LM-H

VD/9540/10.00.01.00/2014

LM-H/AV-P/JHo

Yrityspalvelut on neuvotellut Vantaan kaupungin Riipilän kylässä sijaitsevan Hagen -nimisen tilan RN:o 92-416-1-132 ostamisesta. Lainhuutotodistuksen mukaan tilan omistaa Helena Camilla Allen (omistusosuus 1/1). Tila on rakentamaton.

Tilan kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 20,81 hehtaaria ja se sijaitsee Klaukkalantien ja Vanhan Hämeenlinnantien välissä. Tilan alue on osoitettu kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä Vantaan yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Kauppahinnaksi on neuvoteltu 375 000 euroa. Kaupungin hinnoittelu perustuu Luoteis-Vantaan maankäyttöselvityksen mukanaan tuomaan odotusarvoon sekä vastaavanlaisista maa-alueista käytyihin kauppoihin.

Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymän strategisen asiakirjan *”Maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien”* mukaisesti maankäytön suunnittelussa tulee pyrkiä yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen, kestävään kehitykseen ja elinympäristön laadun parantamiseen kokonaisuutena. Eheyttäminen ei kuitenkaan ole pelkkiä uusia rakennuksia, katuja tai kunnallistekniikkaa vaan elinympäristön laadun, elinvoimaisuuden ja sosiaalisen eheyden turvaamista kokonaisuutena, jonka sisältö ja ilme vaihtelee alueittain ja kaupunginosittain.
Tästä johtuen kaupunki pyrkii hankkimaan maata alueilta, jotka tukevat tätä yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 25

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään ostaa Helena Camilla Allenilta 375 000 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Riipilän kylässä sijaitseva Hagen -niminen tila RN:o 92-416-1-132.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2014 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

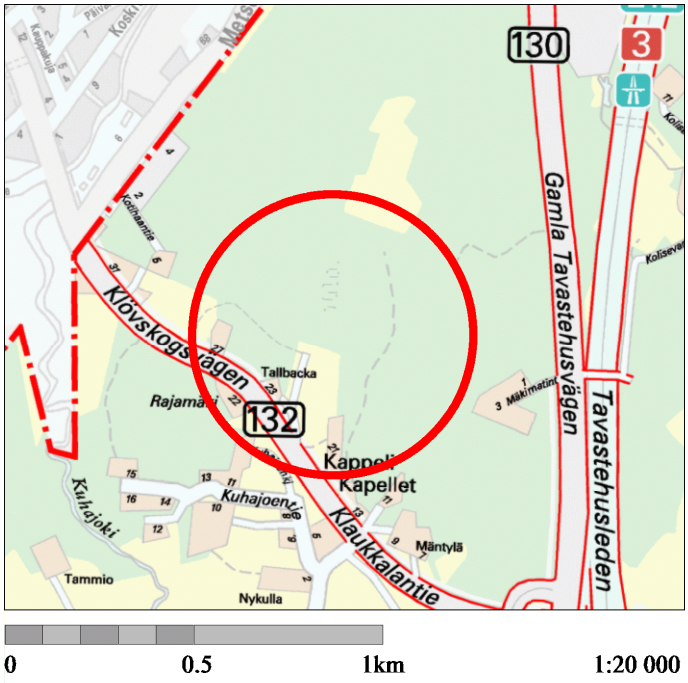
Liite:
- Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje 1.

Lisätiedot: maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 839 24040
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



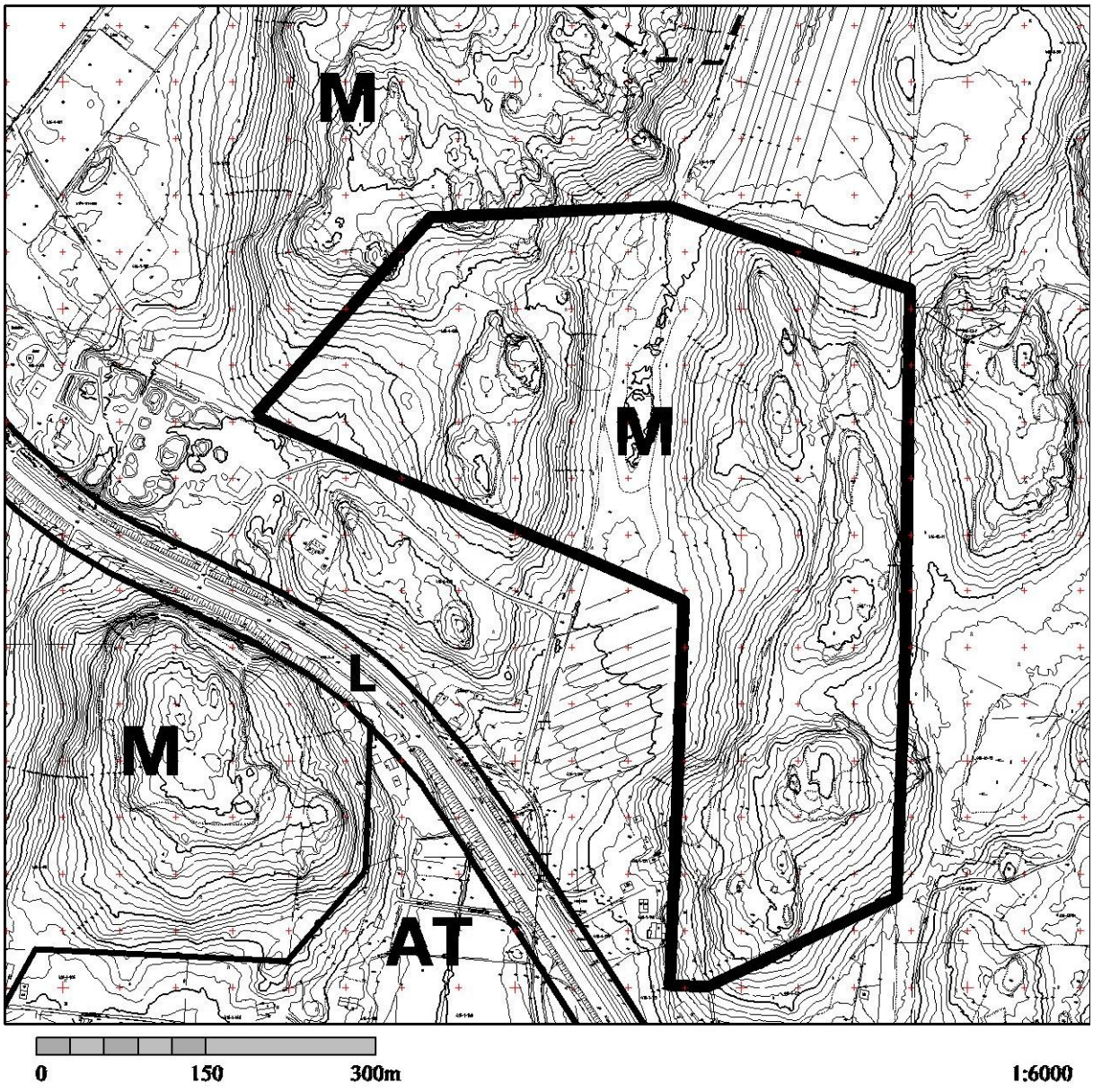
TILAN OSTO /
Helena Camilla Allen

YPA/JHO

Kaupunginosa: LUHTAANMÄKI (31)

Kylä: RIIPILÄ (416)

Tila: 92-416-1-132



26 § Kiinteistön RN:o 92-426-5-62 ostaminen Ylästöstä / Gösta Rafael Blomqvistin oikeudenomistajat / LM-H

VD/9545/10.00.01.00/2014

LM-H/AV-P/JHo

Yrityspalvelut on neuvotellut Vantaan kaupungin Ylästön kylässä sijaitsevan Päivärinne -nimisen kiinteistön RN:o 92-426-5-62 ostamisesta. Kiinteistön omistaa Gösta Rafael Blomqvistin oikeudenomistajat.

Kiinteistön kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 2 040 m^2 ja se sijaitsee osoitteessa Mustikkamäentie 8, 01690 Vantaa. Kiinteistöstä on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa kartalta mitattuna noin 1 958 m^2 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) ja loput katualueeksi. Kiinteistö rajoittuu pohjoisessa, etelässä ja lännessä kaupungin omistamiin alueisiin.

Kiinteistöllä on noin 76 k-m^2:n suuruinen asuinrakennus vuodelta 1957 ja sekä kaksi pientä talousrakennusta (varastoa).

Kauppahinnaksi on neuvoteltu 170 000 euroa. Hinnoittelu perustuu osana teollisuus- ja varastorakennusten aluetta yksikköhintaan noin 174 euroa/k-m^2. Lisäksi kauppakirjaan otetaan ehto, että Martta Ritva Iiris Blomqvistilla on tilalla sijaitsevaan käytössään olevaan asuinrakennukseen henkilökohtainen vastikkeeton asumisoikeus 30.9.2015 saakka. Asumisoikeus käsittää asuinrakennuksen ja talousrakennukset sekä pihapiirin tavanomaisen käytön.

Kiinteistön ostamisella saataisiin kaupungin omistukseen yhtenäistä aluetta, jolla helpotetaan asemakaavan toteuttamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään ostaa Gösta Rafael Blomqvistin oikeudenomistajilta 170 000 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Ylästön kylässä sijaitseva Päivärinne -niminen kiinteistö RN:o 92-426-5-62 sillä sijaitsevine rakennuksineen esittelyosassa mainituin ehdoin.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2014 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Liitekartta

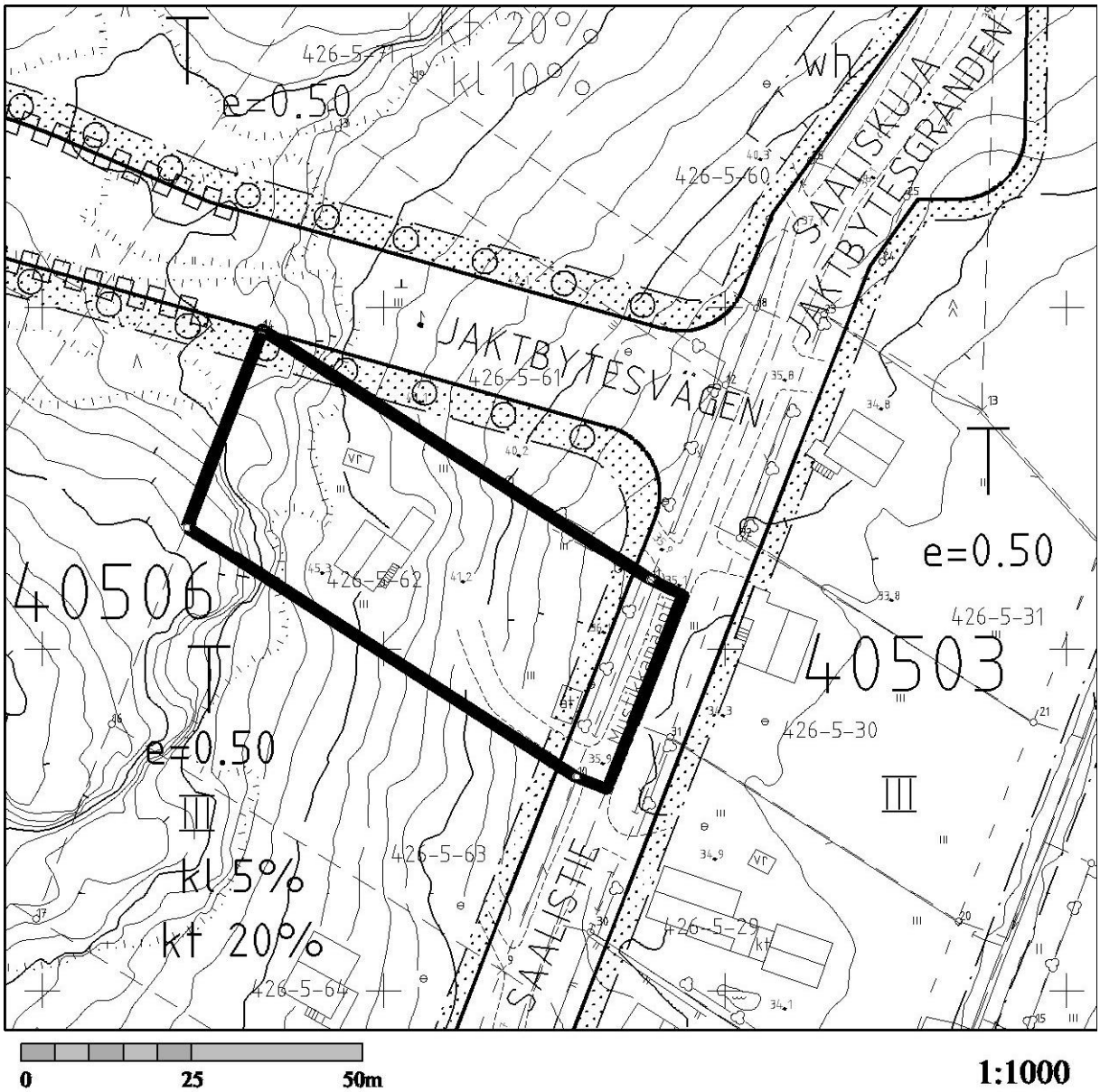
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot: maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 839 24040
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI





KIINTEISTÖN OSTAMINEN / GÖSTA RAFAEL BLOMQVISTIN OIKEUDENOMISTAJAT

YPA/JHO

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kylä: YLÄSTÖ (426)

Tila: 92-426-5-62

27 § Pakkalan tontteja 51218/2 ja 3 koskevan rakentamisvelvoitteen jatkaminen/ Asunto Oy Vantaan Kraatari c/o YIT Rakennus Oy / LM-H

VD/9514/10.00.02.00/2014

LM-H/TH

Kaupunki on myynyt 21.9.2010 allekirjoitetulla kauppakirjalla YIT Rakennus Oy:n omistamalle Asunto Oy Vantaan Kraatarille osan Pakkalan korttelin 51218 tonteista 2 ja 3. Kauppakirjassa ostaja on sitoutunut rakentamaan 50 % tontin osien rakennusoikeudesta neljän vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja 90 % viiden vuoden kuluessa siitä, kun alueen kunnallistekniikka on valmis. Alueen kunnallistekniikka on valmistunut vuoden 2011 lopussa. Ensimmäinen rakentamisvelvoiteaika on umpeutunut 21.9.2014 ja toinen umpeutuu vuoden 2016 lopussa.

Kaupunki on lisäksi myynyt 21.9.2010 allekirjoitetulla kauppakirjalla YIT Rakennus Oy:n omistamalle Asunto Oy Vantaan Torpparille osan Pakkalan korttelista 51220. Tätä korttelia koskevat samat rakentamisvelvoiteajat kuin korttelin 51218 tontteja 2 ja 3. YIT Rakennus Oy on käynnistänyt korttelin 51220 sekä yksityiseltä ostamansa korttelin 51217 rakentamisen touko-kuussa 2014. Asunto Oy Vantaan Torppari valmistuu kesällä 2015, joten korttelia 51220 koskeva kauppakirjan mukainen rakentamisvelvoite tulee täytettyä.

YIT Rakennus Oy on esittänyt, että Asunto Oy Vantaan Kraatarin omistamien korttelin 51218 tonttien 2 ja 3 rakentamisvelvoiteaikaa muutetaan siten, että tonttien on oltava rakennettuja 30.6.2017 mennessä. YIT Rakennus Oy on aikeissa käynnistää Asunto Oy Vantaan Kraatarin rakentamisen markkinatilanteen salliessa keväällä 2015, jolloin se valmistuisi vuonna 2016. Omistusasuntojen kysynnän epävarmuudesta johtuen YIT pyytää rakentamisvelvoitteen jatkoa kuitenkin kesäkuun 2017 loppuun. Vaikka rakentamisen aloitus siirtyisi syksyyn 2015, ehtii kohde valmistua kauppakirjan mukaisen rakentamisvelvoiteajan kuluessa eli vuoden 2016 loppuun mennessä. Tarkoituksenmukaista on tästä syystä muuttaa tontteja 51218/2 ja 3 koskevaa rakentamisvelvoitetta siten, että tonttien on oltava valmiiksi rakennetut 31.12.2016 mennessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään muuttaa Asunto Oy Vantaan Kraatarin omistamien Pakkalan korttelin 51218 tontteja 2 ja 3 koskevaa rakentamisvelvoitetta siten, että tonttien on oltava valmiiksi rakennetut 31.12.2016 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

28 § **Tontin (RN:o 92-64-1-12) takaisinosto Kuninkaalasta / Kiinteistö Oy Vantaanportti 10 / LM-H**

VD/9566/10.00.01.00/2014

LM-H/AV-P/TMA

Vantaan kaupunki on luovuttanut 2.7.1991 allekirjoitetulla kauppakirjalla Vantaan Sähköasennus Oy:lle Vantaan kaupungin Kuninkaalan kylässä sijaitsevaan Påkas -nimiseen tilaan RN:o 1:270 sekä rakennuslain 46 §:n nojalla kaupungin omistukseen tulleeseen, samassa kylässä sijaitsevaan yleisen tien alueeseen kuuluvat yhteensä noin 3000 m^2:n suuruiset määräalat, jotka käsittivät Kuninkaalan asemakaavan korttelista 64001 vireillä olevan tonttijaon mukaisen tontin 12. Määräalat on lohkottu tonttijaon mukaiseksi tontiksi ja merkitty kiinteistörekisteriin omana rekisteriyksikkönä 25.10.1991 (kiinteistötunnus 92-64-1-12).

Kauppahinta oli 1 170 000 Fmk eli 196 779,90 euroa.

Kaupan ehdoissa kohdassa 3. ostaja sitoutuu rakennuttamaan tontille kunnallistekniikan lisärakentamisen valmistuttua, asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen rakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 2/3 tontin rakennusoikeudesta. Kunnallistekniikan lisärakentaminen on valmistunut vuonna 1997.

Tontin rakentamisvelvollisuus ei ole toteutunut 21.10.2014 mennessä.

Kaupan ehdoissa kohdassa 4 velvoitetaan ostaja suorittamaan kaupungille sopimussakkoa, mikäli ostaja ei määräajassa täytä rakentamisvelvollisuuttaan.

Sopimussakon suuruus neljän (4) vuoden kuluttua määräajan päättymisestä on kaupan ehdoissa kohdan 4 mukaan 100 % kauppahinnasta. Lisäksi sopimussakolle lasketaan 6 % vuotuinen korko kauppakirjan allekirjoituspäivästä maksupäivään saakka.

Sopimussakkoa voidaan alentaa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli ostaja luovuttaa tontin alkuperäistä kauppahintaa vastaavasta hinnasta takaisin kaupungille.

Vantaan Sähköasennus Oy:n toiminta on lakannut 31.05.2010, jolloin yhtiö (y-tunnus 0123791-5) on sulautunut yritykseen (y-tunnus 0754587-1) Kiinteistö Oy Vantaanportti 10. Sulautumisen myötä Kiinteistö Oy Vantaanportti 10:stä on tullut kiinteistön 92-64-1-12 omistaja.

Vantaan kaupunki on 21.10.2014 päivätyllä kirjeellä tarjoutunut ostamaan edellä mainitun Kiinteistö Oy Vantaanportti 10:n omistaman kiinteistön (kiinteistötunnus 92-64-1-12) samalla, elinkustannusindeksillä korjatulla kauppahinnalla, jolla kaupunki sen 2.7.1991 myi Vantaan Sähköasennus Oy:lle. Kauppahinta oli 1 170 000 Fmk eli 196 779,90 euroa. Kaupungin tarjoama elinkustannusindeksillä korjattu kauppahinta on 286 182 kaksisataakahdeksankymmentäkuusituhattasatakahdeksankymmentäkaksi) euroa. Kirjeessä mainittiin, että tällöin kaupunki sitoutuu olemaan perimättä rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämiseen liittyviä sopimussakkoja.

Kiinteistö Oy Vantaanportti 10 ilmoitti 4.11.2014 hyväksyvänsä kaupungin takaisinostotarjouksen.

Tontin alue tulee siivota ja saattaa kaupunkia tyydyttävään kuntoon ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 28

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään, että tehdään kiinteistökauppa, jolla Vantaan kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Vantaanportti 10:ltä karttaliitteen osoittaman tontin, kiinteistötunnus 92-64-1-12 Kuninkaalan kaupunginosasta 286 182 euron kauppahinnalla ja sitoutuu olemaan perimättä esittelyosassa selitetyn rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämiseen liittyviä sopimussakkoja.

Mikäli päätöksen mukaista luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.3.2015 mennessä raukeaa tätä kiinteistökauppaa koskeva päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

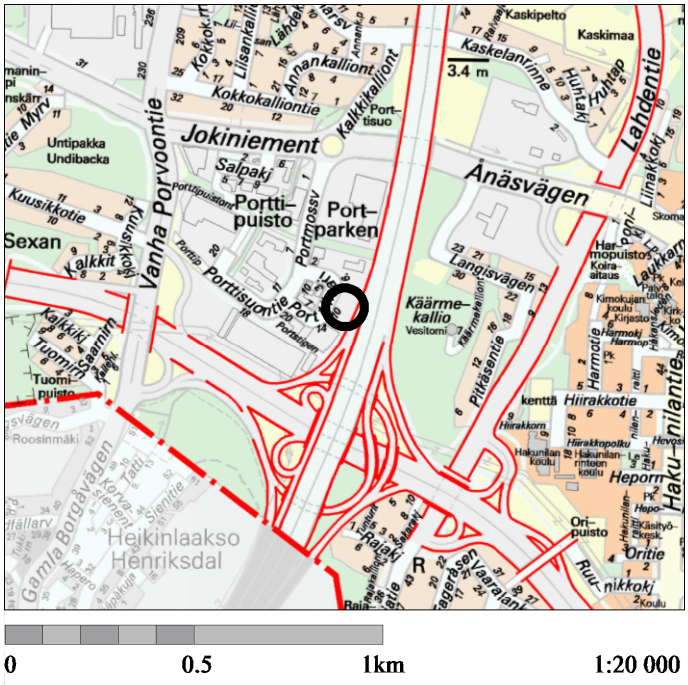
Liite:
- Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 8392 2077
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



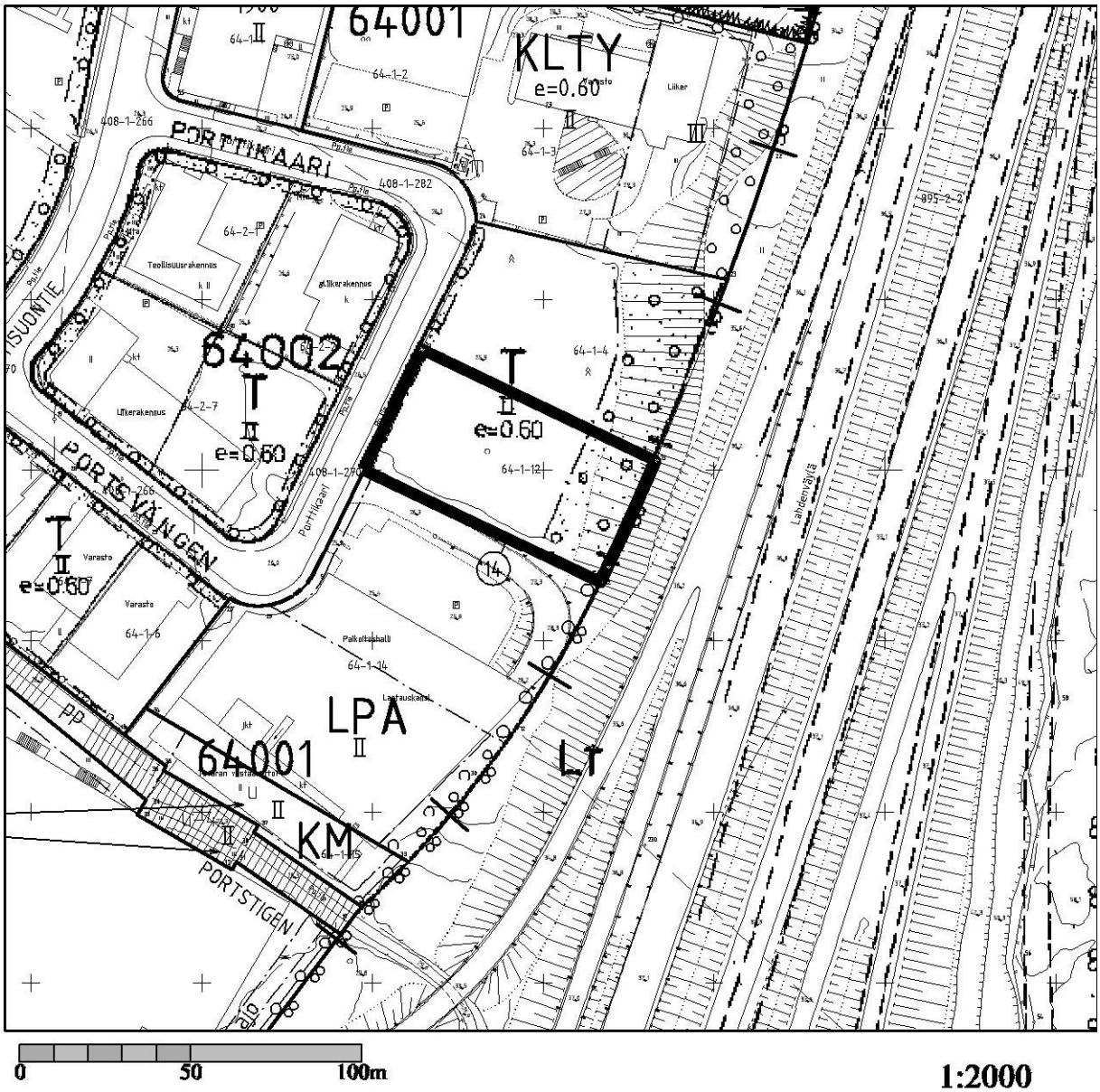
TONTIN
TAKAISIN OSTO /
Kiinteistö Oy Vantaanportti 10

YPA/TMA

Kaupunginosa: KUNINKAALA (64)

Kortteli: 64001

Tontti: 12



29 § Kiinteistö Oy Vantaan Ahven -nimisen yhtiön osakekannan ostaminen / Kummila Oy:n konkurssipesä / LM-H

VD/9609/10.00.01.00/2014

LM-H/AVP

Kiinteistö Oy Vantaan Ahven -nimisen yhtiön osakekannasta omistaa 80 % (2 240 kpl) Vantaan kaupunki ja 20% (560 kpl) Kummila Oy:n konkurssipesä.

Kiinteistö Oy Vantaan Ahven omistaa Vantaan kaupungin Lapinkylän kylässä sijaitsevan Ahven -nimisen tilan, kiinteistötunnus 92-409-6-121, ja Kuha -nimisen tilan, kiinteistötunnus 92-409-6-122. Ahven -nimisen tilan pinta-ala on 2,455 ha ja Kuha -nimisen tilan pinta-ala on 1,0430 ha. Kummila Oy:n konkurssipesän 20 %:n omistus vastaa tilojen yhteenlasketusta pinta-alasta noin 6996 m^2.

Vantaan yleiskaavassa tilojen maa-alueet on valtaosaltaan merkitty työpaikka-alueeksi (TP) ja pieneltä osin lähivirkistysalueeksi (VL). Tilat sijoittuvat tulevan Petaksen aseman vaikutuspiiriin. Tilat ovat ohjeellisesti osoitettu karttaliitteessä 1.

Tilojen maankäytön tarkempi suunnittelu ja alueen kehittäminen selkiytyy merkittävästi, mikäli alueen omistus saadaan kokonaisuudessaan kaupungille. Lisäksi määräosaomistus yhtiöstä ei ole kaupungille tarkoituksenmukaista.

Yrityspalvelut on neuvotellut usean vuoden ajan Kummila Oy:n konkurssipesän kanssa sen omistaman Kiinteistö Oy Vantaan Ahven -nimisen yhtiön osakekannan (560 kpl) ostosta. Neuvotteluissa on päädytty kokonaiskauppahintaan 279 840 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että Vantaan kaupunki ostaa Kummila Oy:n konkurssipesältä sen omistaman Kiinteistö Oy Vantaan Ahven -nimisen yhtiön osakekannan (560 kpl) 279 840 eurolla. Kiinteistö Oy Vantaan Ahven omistaa Vantaan kaupungin Lapinkylän kylässä sijaitsevan Ahven -nimisen tilan, kiinteistötunnus 92-409-6-121 ja Kuha -nimisen tilan, kiinteistötunnus 92-409-6-122.

Tilat on ohjeellisesti osoitettu karttaliitteessä 1.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

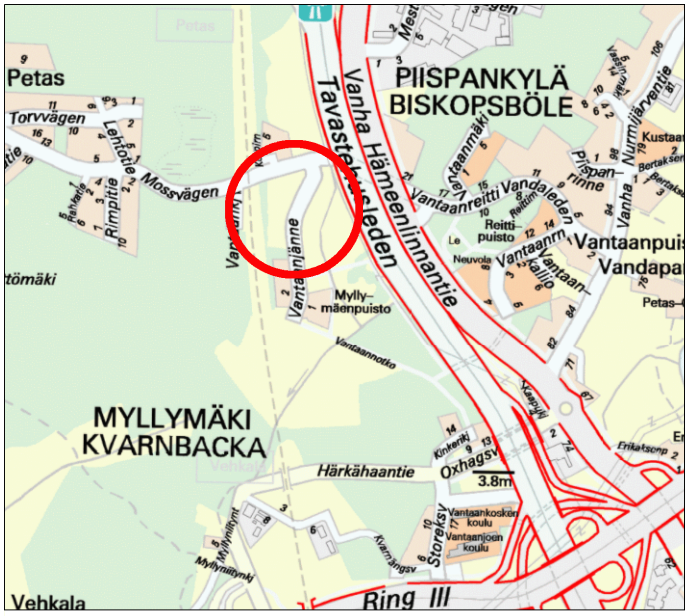
Liite:
- Karttaliite 1

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, 040 7337447
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



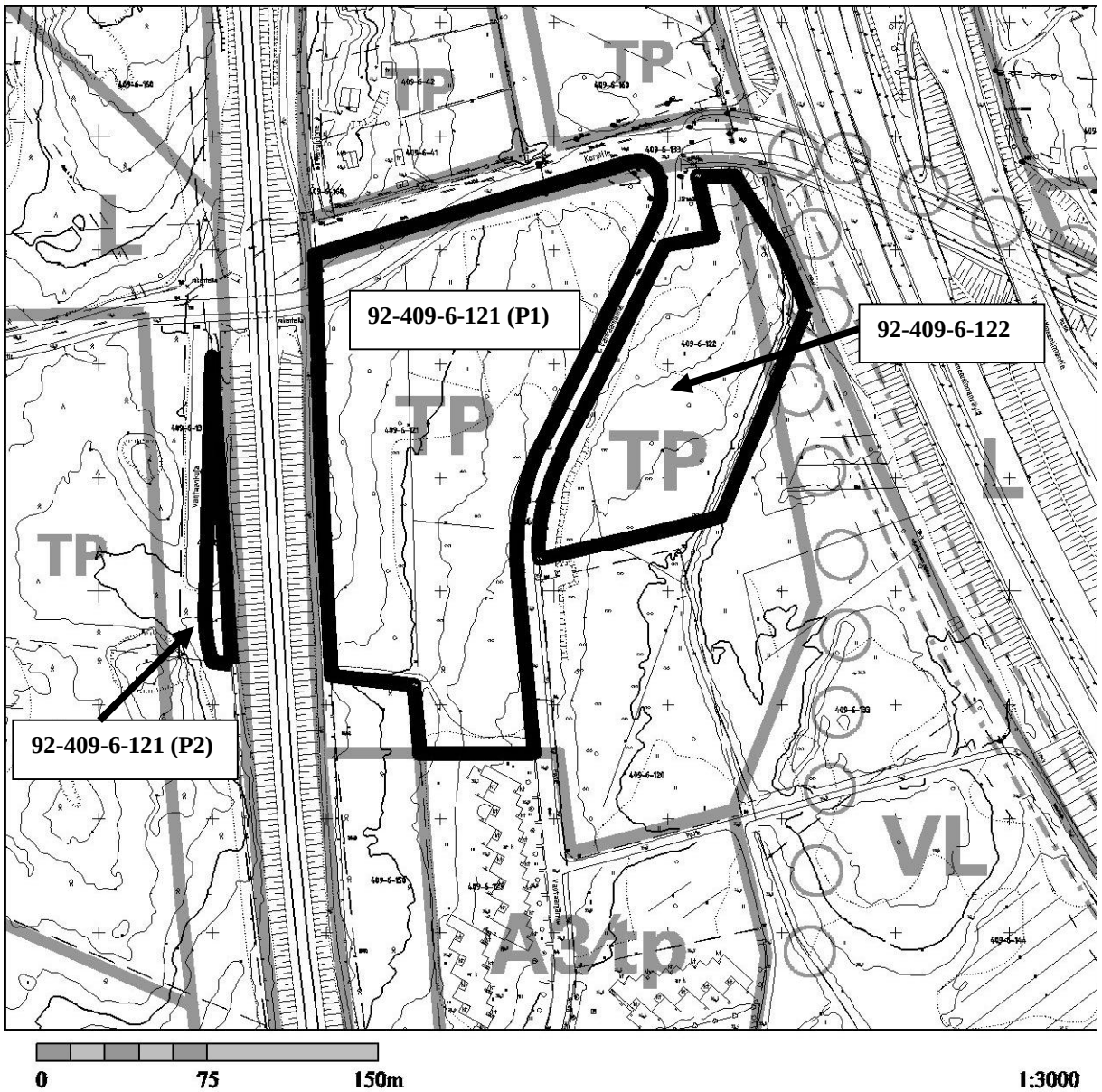
Kiinteistö Oy Vantaan Ahven

YPA/AVP

Kaupunginosa: MYLLYMÄKI (25)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

Tilat: 92-409-6-121 (Ahven) ja
92-409-6-122 (Kuha)



30 § **Tilan RN:o 92-416-1-130 ostaminen Luhtaanmäestä / Gunilla Maria Åstrand / LM-H Åstrand / LM-H**

VD/9637/10.00.01.00/2014

LM-H/AV-P/JHo

Yrityspalvelut on neuvotellut Vantaan kaupungin Riipilän kylässä sijaitsevan Solhagen -nimisen tilan RN:o 92-416-1-130 ostamisesta. Lainhuutotodistuksen mukaan tilan omistaa Gunilla Maria Åstrand (omistusosuus 1/1). Tila on rakentamaton.

Tilan kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 9,992 hehtaaria ja se sijaitsee Klaukkalantien pohjoispuolella Nurmijärven kunnan sekä Vantaan kaupungin rajalla. Tilan alue on osoitettu kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä Vantaan yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Kauppahinnaksi on neuvoteltu 228 000 euroa. Kaupungin hinnoittelu perustuu Luoteis-Vantaan maankäyttöselvityksen mukanaan tuomaan odotusarvoon sekä vastaavanlaisista maa-alueista käytyihin kauppoihin.

Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymän strategisen asiakirjan *”Maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien”* mukaisesti maankäytön suunnittelussa tulee pyrkiä yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen, kestävään kehitykseen ja elinympäristön laadun parantamiseen kokonaisuutena. Eheyttäminen ei kuitenkaan ole pelkkiä uusia rakennuksia, katuja tai kunnallistekniikkaa vaan elinympäristön laadun, elinvoimaisuuden ja sosiaalisen eheyden turvaamista kokonaisuutena, jonka sisältö ja ilme vaihtelee alueittain ja kaupunginosittain.
Tästä johtuen kaupunki pyrkii hankkimaan maata alueilta, jotka tukevat tätä yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 30

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään ostaa Gunilla Maria Åstrandilta 228 000 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Riipilän kylässä sijaitseva Solhagen -niminen tila RN:o 92-416-1-130.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2014 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

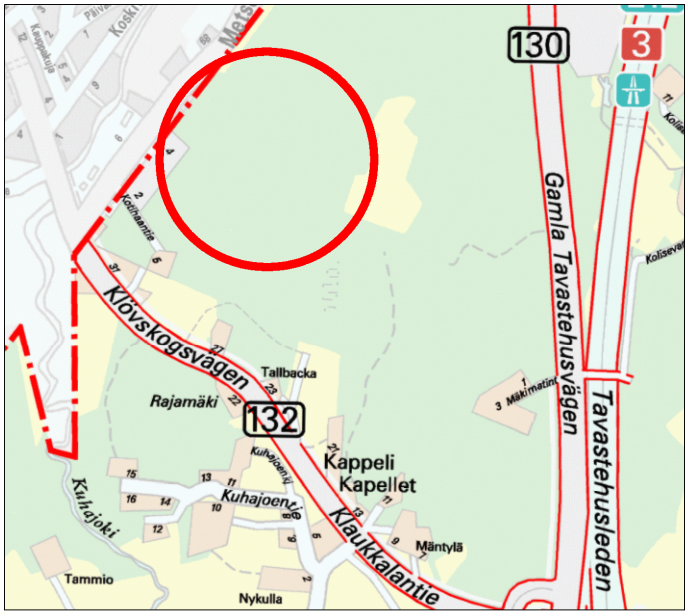
Liite:
- Karttaliite

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 839 24040
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



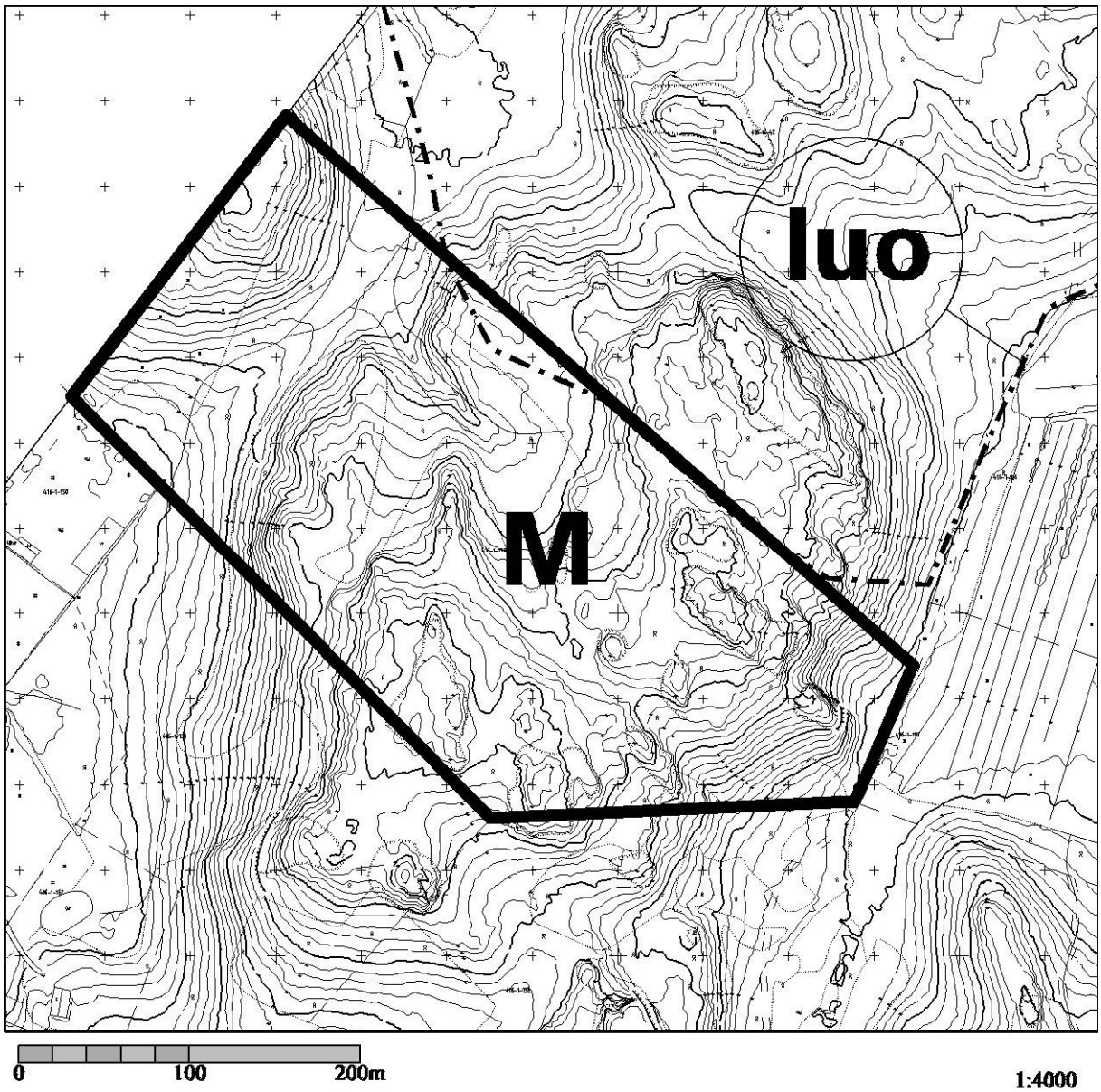
TILAN OSTO /
Gunilla Åstrand

YPA/JHO

Kaupunginosa: LUHTAANMÄKI (31)

Kylä: RIIPILÄ (416)

Tila: 92-416-1-130



31 § Tilan RN:o 92-416-1-131 ostaminen Luhtaanmäestä / Camilla Margaretha Niemi / LM-H

VD/9660/10.00.01.00/2014

LM-H/AV-P/JHo

Yrityspalvelut on neuvotellut Vantaan kaupungin Riipilän kylässä sijaitsevan Hemhagen -nimisen tilan RN:o 92-416-1-131 ostamisesta. Lainhuutotodistuksen mukaan tilan omistaa Camilla Margaretha Niemi (omistusosuus 1/1). Tila on rakentamaton.

Tilan kartalta mitattu pinta-ala on noin 4,7 hehtaaria ja se sijaitsee Klaukkalantien pohjoispuolella lähellä Nurmijärven kunnan sekä Vantaan kaupungin rajaa. Tilan alue on osoitettu kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä Vantaan yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Kauppahinnaksi on neuvoteltu 117 000 euroa. Kaupungin hinnoittelu perustuu Luoteis-Vantaan maankäyttöselvityksen mukanaan tuomaan odotusarvoon sekä vastaavanlaisista maa-alueista käytyihin kauppoihin.

Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymän strategisen asiakirjan *”Maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien”* mukaisesti maankäytön suunnittelussa tulee pyrkiä yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen, kestävään kehitykseen ja elinympäristön laadun parantamiseen kokonaisuutena. Eheyttäminen ei kuitenkaan ole pelkkiä uusia rakennuksia, katuja tai kunnallistekniikkaa vaan elinympäristön laadun, elinvoimaisuuden ja sosiaalisen eheyden turvaamista kokonaisuutena, jonka sisältö ja ilme vaihtelee alueittain ja kaupunginosittain.
Tästä johtuen kaupunki pyrkii hankkimaan maata alueilta, jotka tukevat tätä yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 31

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään ostaa Camilla Margaretha Niemeltä 117 000 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Riipilän kylässä sijaitseva Hemhagen -niminen tila RN:o 92-416-1-131.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2014 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

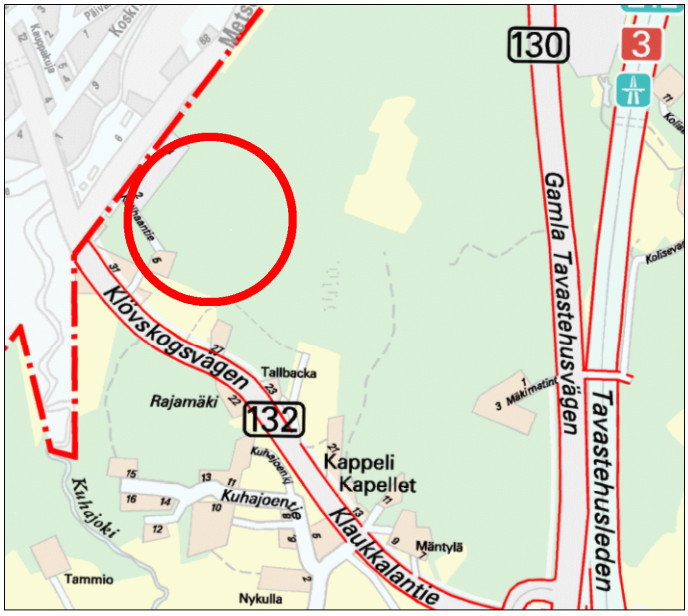
Liite:
- Karttaliite

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 839 24040
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



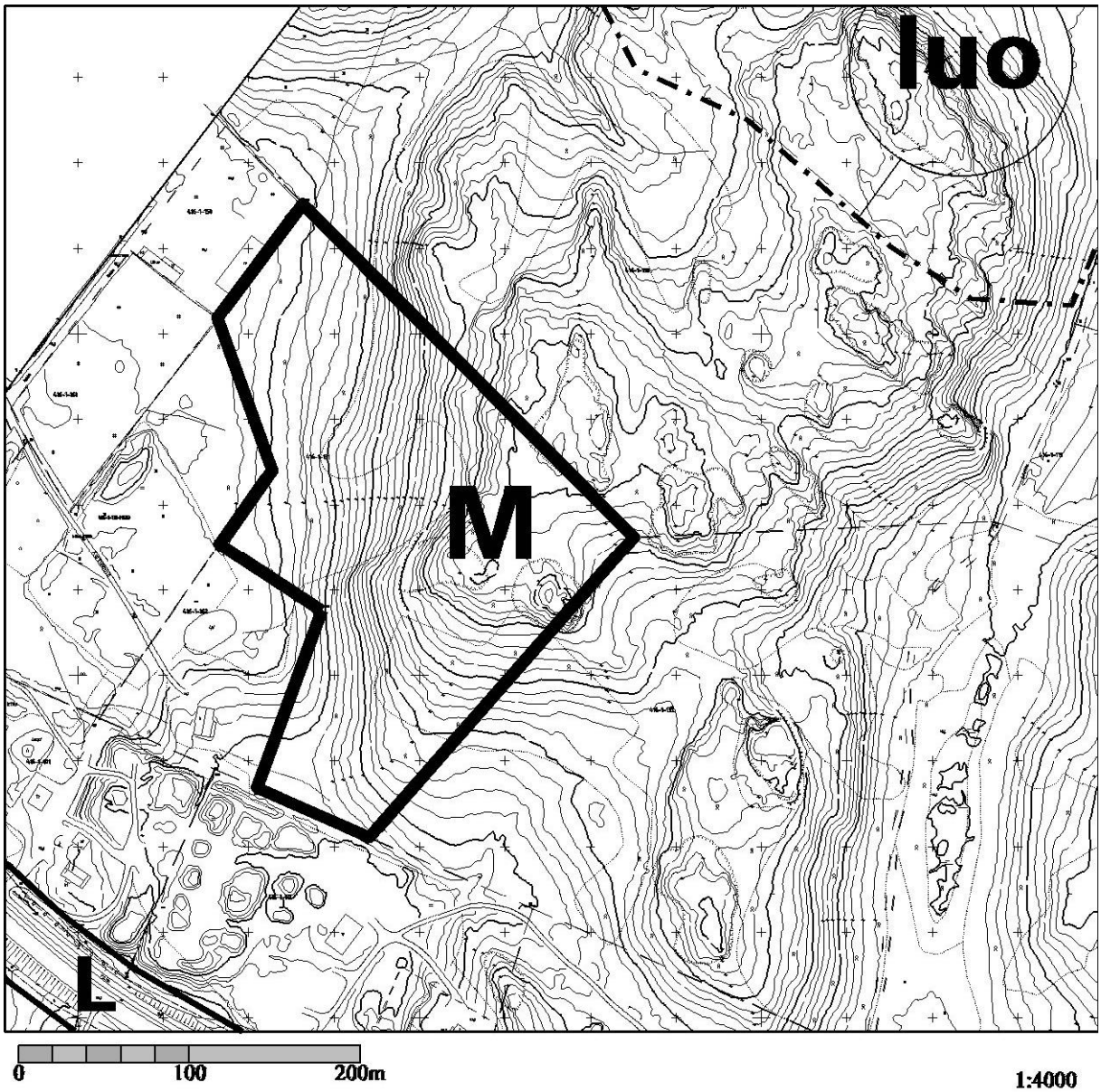
TILAN OSTO /
Camilla Margaretha Niemi

YPA/JHO

Kaupunginosa: LUHTAANMÄKI (31)

Kylä: RIIPILÄ (416)

Tila: 92-416-1-131



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 lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan.

Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 8392 2184
Faksi: (09) 8392 4163
Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun **päätökseen §:t - tyytymätön voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä 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 lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Kirjallisessa valituskirjelmässä on ilmoitettava
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.
Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 81 ja 83 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 89 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

  Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

  Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu ja/tai oikaisuvaatimus toimitetaan osoitteeseen

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7
01300 Vantaa
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 15 §:n mukaisen kynnysarvon.

4.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 81-83 §:n mukaan **hankintayksikölle** kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7, 01300 Vantaa
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

4.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Julkisista hankinnoista annetun lain 86 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:
asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai
siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 78 §:n 1 nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä **kuuden kuukauden kuluessa** hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä
valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 102 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 86 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 88 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300
fax. 029 56 43314
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi

Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5.1
Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 91 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

5.2
Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankintaoikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

5.3
Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen

Poikkeamispäätöksen myöntämistä ja suunnittelutarveasian ratkaisemista koskevassa asiassa saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valituksen voi tehdä:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- alueellinen ympäristökeskus sekä
- muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Ratapihantie 9
PL 120
00521 Helsinki

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN

KUUN PÄIVÄNÄ 2014, JOLLOIN SEN

KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON