

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 09.05.2016

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP	4
3 § Työjärjestyksen hyväksyminen / HP	5
4 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP	6
5 § Tiedoksi merkittävät asiat / HP	7
- : Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	8
6 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP	9
7 § Osavuosikatsaus 1/2016, Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta / HP	11
- : Osavuosikatsaus 1/2016, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö	12
- : Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttötalouden vuosiennuste	21
- : Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan pääomatalouden vuosiennuste	22
- : Sitovien tavoitteiden toteutuminen OVK 1/2016, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö toimiala	23
- : TVO-jatkotoimenpiteiden toteutuminen OVK 1 / 2016, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö	25
8 § Aluearkkitehdin viran (vakanssi 500580) perustaminen Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kaupunkisuunnittelun tulosalueelle / TLA	26
9 § Kuusijärvi Sipoonkorven portiksi – Kuusijärven kehittämissuunnitelma jatkosuunnittelun ja asemakaavan muutoksen pohjaksi / HP	27
- : Kuusijärvi Sipoonkorven portiksi – Kuusijärven kehittämissuunnitelma / raportti	29
10 § Asemakaavamuutos 002277 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 68 Koivuhaka / Vantaan Energia / TLA	77
- : Asemakaavan muutoksen selostus 9.5.2016 / Asemakaavan muutos 002277, 68. Koivuhaka, Vantaan Energia	79
11 § Asemakaavamuutos 001956 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 80 Matari / Osa virkistysalueesta pientalotontiksi Ullantiellä / TLA	110
- : Asemakaavamuutosselostus 9.5.2016 / Asemakaavamuutos 001956 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 80 Matari	112
12 § Asemakaavamuutos 002241 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Maalinauhantie / TLA	137
- : Asemakaavamuutoksen selostus 9.5.2016 / Asemakaavamuutos 002241 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Maalinauhantie	139
13 § Asemakaavamuutos 002279 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa / TLA	174
- : Asemakaavamuutosselostus 9.5.2016 / Asemakaavan muutos 002279 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso	176
14 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 211700 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 21 Piispankylä / Mestarintien siirto / TLA	197
- : Asemakaavaselostus 9.5.2016 / Asemakaava ja asemakaavan muutos 211700, 21 Piispankylä / Mestarintien siirto	199
15 § Lausunto Keravan yleiskaava 2035 (YK6)- kaavaehdotuksesta / TLA	219
- : Kaavakartta / Keravan yleiskaava 2035 (YK6)- kaavaehdotus	220
- : Kaavamerkinnot ja -määräykset / Keravan yleiskaava 2035 (YK6)- kaavaehdotus	221

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 09.05.2016

- : Lausuntopyyntö Keravan yleiskaava 2035 (YK6)- kaavaehdotuksesta	244
- : Lausunto Keravan yleiskaavan 2035 ehdotuksesta	245
16 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdoista / Vantaan Energia Oy / Asemakaavan muutos nro 002277 / LM-H	246
- : Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta	248
- : Sopimuksen liite A1, kartta sopimusalueesta	254
- : Sopimuksen liite B1, kartta vaihdettavista määräaloista	255
17 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen kaupasta / Kiinteistö Oy Peltolantie 27 / Asemakaavan muutos nro 002277 / LM-H	256
- : Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen kaupasta	258
- : Sopimuksen liite A1, kartta sopimusalueesta	263
- : Sopimuksen liite B1, kartta myytävistä määräaloista	264
18 § Maankäyttösopimus / Esisopimus määräalan luovutuksesta kaupungille / Reino ja Hilka Koskinen / asemakaavan muutos 001956 / LM-H	265
- : Liitekartta luovutuksen kohteesta	267
19 § Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta / VAV Asunnot Oy / Asemakaavan muutos nro 002241 / LM-H	268
- : Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta	270
- : Liite 1, kartta sopimusalueesta	275
- : Liite 2, kartta myytävästä määräalasta	276
20 § Maankäyttösopimus / Esisopimus määräalan kaupasta / Seija Stude ja Veikko Stude / asemakaavan muutos 002279 / LM-H	277
- : Maankäyttösopimus / Esisopimus määräalan kaupasta / Seija Stude ja Veikko Stude	279
- : Liitekartta kaupan kohteesta	282
21 § Tonttivaraus Myyrmäen urheilupuistoon liikerakennusten korttelialueen (KL) 15806 tonttiin 1 / NREP Oy / LM-H	283
- : Liite, Tonttivarauksen 92-15-806-1 kohde	285
22 § Tontin 23131/3 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2 alueelta / FIM Tonttirahasto I Ky / Asunto Oy Vantaan Vuorikide / YIT Rakennus Oy / LM-H	286
- : kartta tontista 23-131-3 myynti	288
- : johtokartta tontista 23-131-3 myynti	289
23 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Ylästössä / TeliaSonera Finland Oy / LM-H	290
- : Kartta vuokra-alueesta	291
24 § Myyrmäen tonttien 15807/5 ja 6 sekä määräosien 1450/16000 ja 1750/16000 myynti tontista 15807/1 Asunto Oy Vantaan Selenelle ja Asunto Oy Vantaan Freijalle / T2H Rakennus Oy/ LM-H	292
- : kartta tonteista 15807-5 ja 6 myynti	295
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	296

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 09.05.2016

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	297
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	299



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 9.5.2016 klo 17.00 – 18.45
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x	Nieminen Irja	
Aittakallio Matti	x	Kähkönen Osmo	
Eklund Tarja	x	Väänänen Pirjo	
Härmälä Göran	x	Juslin Marit	
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x	Kuula Markku	
Korkalainen Olli	x	Salin Tomi	
Kuusela Minna	x	Peltola Meri	
Kyyrö Marja	x	Lauren Leena	
Leikkainen Christian	-	Meri Jari	
Mäkelä Mikko	x	Jääskeläinen Kimmo	
Pajula Vesa	x	Päärne Reijo	
Puha Seija	x	Homan Riitta	
Päivinen Tiina-Maaria	x	Pääkkönen Taru	
Romppainen Leena	x	Oksman Yrjö	
Sipilä Marianne	x	Karhunen Anneli	
Tamminen Risto	x	Huttunen Miika	
Vanhanen Maija	x	Kari Marja-Liisa	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	x	Niemelä Arja	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Laitala Jere	-	Suwarisge Niko	
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja			x
Markkula-Heilamo Leea, yrityspalvelujohtaja			x
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja			x
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja			x
Hamari Milla, viestintäpäällikkö			x
Tirkkonen Asta, aluearkkitehti	klo 17.00 – 18.00		
Niva Seppo, asemakaavasuunnittelija	klo 17.00 – 18.00		
Muukka Laura, maisema-arkkitehti	klo 17.00 – 17.50		
Köykkä Jukka, kaavasuunnittelija	klo 17.00 – 18.10		
Tarvonen Erja, lautakunnan sihteeri, pöytäkirjanpitäjä			



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 12.5.2016 klo 12.00 mennessä

Göran Härmälä

Risto Tamminen

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 13.5.2016 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 §

Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Göran Härmälä (varalla Marianne Sipilä ja Mikko Mäkelä) ja Risto Tamminen (varalla Christian Leikkainen ja Maija Vanhanen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään,

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirjan tarkastajat tarkastavat pöytäkirjan torstaihin 12.5.2016 klo 12.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin,

- a) valitan pöytäkirjan tarkastajiksi Göran Härmälä ja Risto Tamminen,
- b) että pöytäkirjan tarkastajat tarkastavat pöytäkirjan torstaihin 12.5.2016 klo 12.00 mennessä.



3 § **Työjärjestyksen hyväksyminen / HP**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös:

Hyväksyttiin työjärjestykseksi lähetetty esityslista.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

§ 7 Osavuosisikatsaus 1/2016, Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta / talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

§ 9 Kuusijärvi Sipoonkorven portiksi – Kuusijärven kehittämissuunnitelma jatkosuunnittelun ja asemakaavan muutoksen pohjaksi / maisema-arkkitehti Laura Muukka

§ 10 Asemakaavamuutos 002277 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 68 Koivuhaka / Vantaan Energia / asemakaavasuunnittelija Seppo Niva ja aluearkkitehti Asta Tirkkonen

§ 12 Asemakaavamuutos 002241 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Maalinauhantie / kaavasuunnittelija Jukka Köykkä

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



5 §

Tiedoksi merkittävät asiat / HP

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaupunkisuunnittelulautakunnan opintomatkalle 21. - 23.4.2016 osallistuivat:

lautakunnan puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, varapuheenjohtaja Timo Karén, jäsenet Tiina-Maaria Päivinen, Risto Tamminen, Tarja Eklund, Göran Härmälä, Marja Kyyrö, Olli Korkalainen, Minna Kuusela, Mikko Mäkelä, Leena Romppainen, Maija Vanhanen, kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira, apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä, kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström, tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, projektijohtaja Arja Lukin, viestintäpäällikkö Milla Hamari, yleiskaavapäällikkö Mari Siivola ja lautakunnan sihteeri Erja Tarvonen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään edellä mainitut tiedoksi.

Käsittely:

Toimialan uusi talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti aloitti virassaan 2.5.2016. Puheenjohtaja toivotti hänet tervetulleeksi lautakunnan työskentelyyn.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
1956	Matari/osa VU-aluetta (80100 pohj.puolella)	7.1.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/121553_kaupsu_001956_oas.pdf
2281	Hämeenkylä/12158 tontit 2 ja 4 sekä 12156 tontti 4	10.2.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122700_kaupsu_002281_oas.pdf
2301	Vantaanlaakso/18057 tontti 10	10.2.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122698_kaupsu_002301_oas.pdf
2291	Koivukylä/70110, 70111	11.2.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122780_kaupsu_002291_oas.pdf
2285	Pakkala/Johdinpuisto (423-28-0)	14.3.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123372_kaupsu_002285_oas.pdf
2299	Tikkurila/osa korttelia 61136	14.3.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123366_kaupsu_002299_oas.pdf
2134	Nikinmäki/osa 86151	30.3.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123683_kaupsu_002134_oas.pdf
400700	Ylästö/Voutilan-asemakaava	21.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124137_kaupsu_400700_oas.pdf
100400	Linnainen/Aisaparantie	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124223_kaupsu_100400_oas.pdf
402100	YLÄSTÖ 7	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124243_kaupsu_402100_oas.pdf
402500	Ylästö/Ylästö 8	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124248_kaupsu_402500_oas.pdf
403500	Ylästö/ Sutars 2	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124250_kaupsu_403500_oas.pdf
2305	Myrämäki/15661 tontti 6	27.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124254_kaupsu_002305_oas.pdf
1925	Myrämäki/15409 tontti 4 ym.	29.4.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124339_kaupsu_001925_kaupsu.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 14



Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 24 Talous- ja hallintopalvelut tulosalueen organisointi 1.5.2016

§ 27 Kaupunkisuunnittelun tulosalueen organisointi 1.5.2016

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

§ 33 Tilausoikeuksien myöntäminen sekä määrärahojen hyväksymisoikeudet talous- ja hallintopalveluiden tulosalueella

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 8 Maankäyttölupa rakennuseristeiden varastointiin kiinteistöllä 92-421-1-1480 ja määräalalla 92-68-161-1-M501 Koivuhaassa / Rockwool Finland Oy

§ 9 Maankäyttölupa työmaatukikohtaa varten kiinteistölle 92-63-9903-3 Viertolassa / Lemminkäinen Talo Oy

§ 10 Rasitesopimus kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen kaupungin hyväksi Tikkurilassa / Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-asema (92-61-201-1)

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 3 Maankäyttölupa raunioradalle Korsossa / Vantaan Pelastusalan yhdistys ry

§ 4 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien Koivukylän Leinelän korttelin 70118 tontteja 1, 4, 5, 6, 7 ja 8

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 12 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5357 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sijoittamiseen Varistossa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

§ 13 Maanvuokrasopimuksen irtisanomisen hyväksyminen / Nina Jaatinen o.s. Valtonen sekä maa-alueen uudelleen vuokraaminen ruokakioskia varten Myyrmäessä / Wais Mohammadi Keramuddin

§ 14 Maankäyttölupa hevosten laiduntamiseen Myllymäessä / Etelä-Vantaan Ratsastuskoulu Oy

§ 15 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5361 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sijoittamiseen Rajakylässä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

§ 16 Maanomistajan lupa 20 kV:n maakaapelille ja suojaputkituksille Pakkalassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

§ 17 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5345 Matarissa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

§ 18 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5351 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sijoittamiseen Hämeenkylässä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 17 Viljelysmaan vuokraaminen Alikeraavan kylästä / Jukka Isotupa

§ 18 Vuokra-alueen rajauksen ja vuosivuokran tarkistaminen Martinkylässä / Sami Anisimaa

Asumisasioiden päällikkö va. Tomi Henriksson

§ 8 Vuokratontin 92-86-27-7 omaksi lunastaminen / Niklas ja Suvi Nyström

§ 9 Vuokratontin 92-94-56-2 omaksi lunastaminen / Nasir Demangir

§ 10 Lausunto purkulupahakemukseen ja aravarajoituksista vapautumiseen / VAV Asunnot Oy, Orvokkirinne 4

§ 11 Lausunto purkulupahakemukseen ja aravarajoituksista vapauttamiseen / VAV Asunnot Oy, Veturikuja 8

Erityisasumisen asiantuntija vs. Wilma Toljander

§ 9 Tilapäinen käyttötarkoituksen muutos / VAV Asunnot Oy / Hämeenkylläntie 77 C 35



§ 10 Vällivuokrauslupa Tykkikuja 9 D / VAV Asunnot Oy

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 11 Maanvaihto asemakaavan toteuttamiseksi Veromiehessä / Vantaan kaupunki ja Finavia Oyj

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 19 Maankäyttölupa pysäköintiä varten Keimolassa / Herättäjäjuhlat / Vantaankosken Seurakunta

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.



7 §

Osavuositarkastus 1/2016, Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta / HP

VD/2348/02.01.02.00/2016
HP/JH

Osavuositarkastuksissa, jotka laaditaan vuosikolmanneksittain, pääpaino on tiivistetysti kuvata toimialan toimintaa ja taloutta. Toimiala arvioi talousarvionsa toteutumista sekä käyttötalouden että investointien tulojen ja menojen osalta perusteluineen. Vuoden 2016 ensimmäisessä osavuositarkastuksessa toimialat raportoiva sitovien tavoitteiden toteutumisesta sekä TVO:n jatkotoimenpiteistä.

Käyttötalouden osalta tarkastuksessa käytetään seuraavaa otsikointia:

1. Talousarvion toteutuminen 2016
2. Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Investointien osalta raportoidaan hankeryhmittäin ennuste koko vuoden toteumasta, työohjelmien eteneminen sekä olennaisimmat ennusteen ja talousarvion välisten poikkeamien syyt.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi vuoden 2016 ensimmäinen osavuositarkastus ja toimittaa se edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan osavuositarkastus
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttötalouden vuosiennuste
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan pääomatalouden vuosiennuste
- Sitovien tavoitteiden toteutuminen OVK 1/2016
- TVO -jatkotoimenpiteiden toteutuminen OVK 1/2016

Täytäntöönpano: Taloussuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 043 8268687, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



OSAVUOSIKATSAUS 1/2016

MAANKÄYTTÖ, RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖ

Sisällys

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö.....	3
Talousarvion toteutuminen 2016.....	3
Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset	4
Investoinnit.....	5
91 Rakentaminen	5
91 1 Uudisrakentaminen	5
91 2 Peruskorjaukset	6
91 3 Vuokra- ja osaketilat.....	7
93 Julkinen käyttöomaisuus	7
94 Irtain omaisuus	8
95 Kiinteä omaisuus	8

MAANKÄYTTÖ, RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖ

Toimialan tulojen ennustetaan ylittävän talousarvion 13 miljoonalla eurolla ja menojen ennustetaan toteutuvan lähes talousarvion mukaisesti. Uudisrakentamisinvestointien ennustetaan ylittävän talousarvion mm. huonokuntoisten koulujen korvaavien tilahankkeiden vuoksi. Lisäksi kehäradan lentoasemaurakan viivästymisestä johtuen osa kustannuksista kohdistuu myös kuluvalle vuodelle. Sitovien tavoitteiden ennustetaan toteutuvan pääosin täysin.

Talousarvion toteutuminen 2016

Toimialan tulojen ennustetaan ylittävän talousarvion 13 miljoonalla eurolla. Tulojen ennustetaan ylittävän etenkin kuntatekniikan sopimuskorvauksissa ja rakennusvalvonnassa. Toimialan menojen ennustetaan toteutuvan lähes talousarvion mukaisesti, vaikka tilakeskukseen kohdistuu ylityspaineita.

Sisäilmaongelmien takia on jouduttu vuokraamaan korvaavat toimitilat mm. päihdevieroitusyksikön ja A-klinikan käyttöön, minkä vaikutus ulkoisiin vuokriin on noin 250 000 euroa vuodessa. Alkuvuoden aikana on vuokrattu varhaiskasvatuksen käyttöön lisätiloja Rajakylään, Tikkurilaan ja Pakkalaan. Lisäksi väliaikaisasumista varten vuokratut asunnot ovat kasvattaneet vuokramenoja. Näiden lisäksi palvelujen ostojen osalta kustannuksia aiheuttaa laki laajarunkoisten rakennusten turvallisuuden arvioinnista. Tästä aiheutuvat kustannukset ovat noin 150 000 euroa vuoden 2016 aikana. Edellä mainitut tekijät kasvattavat tilakeskuksen käyttötalousmenoja yhteensä noin 1,5 miljoonalla eurolla.

Rakennusvalvonnan tulojen ennustetaan ylittävän talousarvion. Asuntorakentaminen on ennätysvilkasta, liike- ja toimistorakentaminen on piristynyt, ja varasto-, liikenne ja teollisuusrakentaminen normaalivuoden tasolla. Erityisenä haasteena on Kehäradan mukanaan tuomaan rakentamisen kasvuun sopeutuminen, sekä sähköisen asioinnin käyttöönotto.

Vantaan vuoden 2016 joukkoliikenteen menot tulevat olemaan ennakoitua pienemmät, sillä HSL:lle maksettavat kuntaosuus on käyttösuunnitelmaa ennakoidun 54,1. miljoonan euron sijaan 51,7 miljoonaa euroa. Kaupungin laskuttamat joukkoliikenteen infrakorvaukset ovat ennakoidun suuruiset.

Uudisrakentamisinvestointien ennustetaan ylittävän talousarvion mm. huonokuntoisten koulujen korvaavien tilahankkeiden vuoksi. Lisäksi kehäradan lentoasemaurakan viivästymisestä johtuen osa kustannuksista kohdistuu myös kuluvalle vuodelle. Maanhankintaan tullaan esittämään määrärahakorotusta tämän vuoden aikana.

Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Ensimmäisen vuosikolmanneksen aikana on hyväksytty 15 asemakaavaa tai asemakaavamuutosta. Uutta asuntojen rakennusoikeutta niissä on noin 27 809 k-m² ja muuta rakennusoikeutta noin 55 881 k-m². Uusista vireille tulleista kaavoista on laadittu 7 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Asemakaavan muutosaloitteita on valmisteltavana kaikkiaan 161 kpl.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnassa käsittelee ensimmäisenä isona kaupunkina kaikki lupahakemukset sähköisesti elinvoimaohjelman ns. yhden luukun periaatteen mukaisesti. Lähes poikkeuksetta rakennusvalvonnan asiakkaat, rakentajat ja suunnittelutoimistot käyttävät sähköisiä työkaluja. Toimintavuoden aikana katselmustoiminta siirtyy kokonaisuudessaan sähköiseksi.

Alkuvuonna valmistelussa on ollut normaalia enemmän ympäristölupia. Itämerihaaste on päivitetty ja se on hyväksytty maaliskuussa 2016 kaupunginhallituksessa. Kasvihuonekaasujen päästövähennysselvitys on valmistunut, ja se on esitelty ympäristölautakunnalle ja kaupunginhallitukselle. Vantaa ja Porvoo ovat aloittaneet yhteistyön kunnalliseen eläinlääkäripäivystykseen liittyen. Vantaa huolehtii Porvoon päivystysalueen pieneläinten kiireellisestä eläinlääkäriavusta virka-ajan ulkopuolella ja Porvoo huolehtii vastaavasti Vantaan alueen suurelainten hoidosta. Palvelun etuna on sen toteuttaminen aiempaa kustannustehokkaammin.

Purojen ja jokien teemavuosi on käynnistynyt. Teemavuoden päätavoitteina on edistää ja kehittää Vantaalla:

- jokien ja purojen tunnettuutta ja arvostusta
- kaupunkilaisten osallistumismahdollisuuksia puoluonnon hoitamiseen ja kunnostamiseen
- virtavesien elinvoimaisuuden lisääminen
- vesistömaiseman monimuotoisuutta
- jokiin ja puroihin liittyvää monimuotoisuutta.

Toimialan toiminnan tehostamisessa keskeinen hanke on suunnittelu-, kartoitus- ja rekisterijärjestelmän (SuKaRe) kehittäminen. Hankkeen kilpailutuksen tarjoukset on arvioitu. POC (toimittajan kriittisten toiminnallisuuden toteutus ja koestaminen) valmistelu ja toteutus ovat käynnistyneet. Hankintapäätös tehdään, jos POCiin valittu toimittaja täyttää Vantaan kaupungin asettamat kriteerit.

Uuden kiinteistönhallintajärjestelmän testaus- ja käyttöönottovaihe etenee hieman alkuperäisestä aikataulusta myöhässä. Aikataulumuutos koskee lähinnä vuokralaisvalinnan, asiantuntemuksen ja sisäisten veloitusten toimintoja sekä vuokrasopimusten jatkekehitystä. Huolto- ja korjaustoimintojen, sekä rakennuttamisen ja investointisuunnittelun toimintojen käyttöönotto etenee vaiheittain tietojen siirron kanssa vanhoista järjestelmistä uuteen.

INVESTOINNIT

91 RAKENTAMINEN

Vuoden 2016 talousarviokäsittelyssä hyväksyttiin toimitilainvestointeihin 39,2 milj. euron määräraha. Toimitilainvestointien ennustetaan toteutuvan 41,1 milj. euron kustannuksin, eli talousarvio ylittyy noin 2 milj. euroa. Ylitys johtuu pääosin äkillisistä, työohjelmaan kuulumattomista Sivistystoimen uusista tilatarpeista ja huonokuntoisten koulutilojen korvaavista tilahankkeista. Tässä vaiheessa vuotta ennusteeseen sisältyy epävarmuutta.

91 1 UUDISRAKENTAMINEN

Uudisrakennusten osalta työohjelman mukaisten hankkeiden kustannusennuste on 17,1 miljoonaa euroa, joka ylittää noin 2,5 miljoonalla eurolla uudisrakennusten investointimäärärahan. Kustannusten ylitys johtuu pääosin työohjelmaan kuulumattomista sivistystoimen kiireisistä uusista tilatarpeista ja huonokuntoisten koulutilojen korvaavista tilahankkeista. Ohjelman mukaisista hankkeista Simonkallion päiväkotihankkeen ennustetaan ylittävän hankkeelle varatun määrärahan johtuen vuoden 2015 laskutusviiveistä.

Ensimmäisellä osavuosikatsausjaksolla valmistui vuokratilahankkeena toteutettu päiväkotipaviljonki Länsimäkeen, sekä Petikon tukikohdan huoltorakennus. Lisäksi valmistui VTK:n ja Kuntekin rahoittama Hakunilan harjoitusjalkapallohalli. Määräraharahoitteisista hankkeista ajanjaksolla valmistui Vaaranpuiston päiväkodin suunnittelu.

Rakennusvaiheessa olivat seuraavat vuonna 2016 valmistuvat kohteet: Aurinkokivi - hankkeen ensimmäinen vaihe, Itä-Hakkilan uudet päiväkotitilat, Simonkallion päiväkotikoti sekä vuokratilahankkeina toteutettavat väliaikaiset päiväkotipaviljongit Tikkurilaan ja Aviapolikseen.

Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa olivat Martinlaakson päiväkotikoti, Kartanonkosken ja Myyrmäen urheilupuistojen huoltorakennukset, Katrinebergin maatalon katos- ja konehalli, Voimalatien tukikohdan katos- ja puuntyöstötila sekä koulurakennuksien osalta 5 tarveselvitysryhmää: Vantaankosken koulua korvaavat tilat, Rajatorpan koulutilat, Korson kouluja korvaavat tilat, Uomarinteen koulu laajennuksineen ja Jokiniemen koulu laajennuksineen. Lisäksi aloitettiin toimialakohtaiset tarveselvitykset tilatarpeista Tikkurilan alueen toimistotilojen osalta, sekä sivistystoimen aloitteesta selvitykset Sotungin ja/tai Rajatorpan huonokuntoisten paviljonkikoulujen korvaamisesta uusilla tai Kivistöstä siirrettävillä tilaelementeillä. Kaupunginhallituksen huhtikuussa tehdyn päätöksen mukaisesti aloitettiin myös Hämeenkyllän koulun korvaavien väistötilojen ja Hämeenkyllän uuden koulurakennuksen tarveselvitykset.

Ajanjaksolla aloitettiin sivistystoimen kanssa esiselvitykset Myyrmäen ja Tikkurilan alueiden päiväkotiverkkojen tulevista tarpeista, kouluinvestointien tila- ja toiminnallisuustavoitteista, sekä liikuntapaikkaverkkoselvityksen ajantasaistamisesta. Sosiaali- ja terveystoimen aloitteesta aloitettiin Tikkurilan hyvinvointikeskuksen selvitykset.

Konserniyhtiön hankkeista Heureka laajennushanke oli ensimmäisellä osavuositarkastusjaksolla rakennusvaiheessa. VAV:n hankkeista rakennusvaiheessa oli vammaisten asuntokohde Ruusukvartsinkatu 2 Kivistössä. VAV:n hankkeista suunnitteluvaiheessa olivat Myyrmäen vanhuksille tarkoitettu asumiskeskus, kehitysvammaisten asuntokohde Martinlaaksontie 27:ssä, erityisryhmien asuntokohde Orvokkirinne 4 Tikkurilassa, sekä erityisryhmien asunto- ja palvelutiloja sisältävä Koisoniitty -hanke Koivuhaassa.

91 2 PERUSKORJAUKSET

Peruskorjaustyöohjelman mukaisten hankkeiden kustannusten ennustetaan olevan noin 22,3 miljoonaa euroa, jolloin työohjelman mukaisten peruskorjausten investointimääräraha alittuu 0,5 miljoonaa euroa. Alitus johtuu pääosin Pähkinärinteen koulun korjausurakoiden ennakoitua edullisimmista tarjouksista.

Tarkastelujakson aikana suurimmista hankkeista valmistui Kaivokselan päiväkodin osittaiset peruskorjaustyöt. Rakennusvaiheessa olivat Korson vanhustenkeskuksen perusparannustyöt, Pähkinärinteen koulun osittainen peruskorjaus, Raikupolun päiväkodin osittainen peruskorjaus, sekä HUS:lta vapautuneen Peijaksen sairaalan osaston K4 korjaus- ja muutostyöt. Katriinan sairaalan B-osan peruskorjauksen ja potilasarkiston muutostyöhanke oli urakkakilpailutusvaiheessa.

Suunnitteluvaiheessa olivat useat kesäkaudella toteutettavat korjaustyöt mm, koulu- ja päiväkotikiinteistöissä, Simonkodin kylpyhuonemuutokset saunatiloiksi, Rajatorpan koulurakennusten korjaustyöt, Husaaritien neuvolan muutos päiväkodiksi, Hiekkaharjun päiväkodin osittainen peruskorjaus ja Vantaankosken paloaseman peruskorjaus.

Tarveselvitys- tai hankesuunnitteluvaiheessa olivat mm. edellä uudisrakennusotsikon alla mainittujen koulurakennusten tarveselvitysryhmien yhteydessä tehdyt selvitykset alueiden nykyisten koulujen käytettävyydestä. Lisäksi selvityksissä olivat käyttöön jääviksi todettujen koulujen osalta niihin tarvittavien korjaus- ja muutostöiden hankesuunnitelmat. Simonkodin vanhan osan perusparannustöiden tarveselvitys keskeytyi käyttäjän muuttuneiden tarpeiden vuoksi. Sisäilmaongelmien vuoksi käytöstä pois suljettujen Hämeenkyllän koulun tilojen (osittain suljettu) ja Korutie 3 -kiinteistön (koko rakennus) osalta tehtiin selvityksiä sisäilmaongelmien syistä ja rakennusten korjattavuuksista.

91 3 VUOKRA- JA OSAKETILAT

Vuokra- ja osaketilojen muutostöiden kustannusten ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti. Jakson aikana työn alla oli useita sisäilmakorjauksia, joiden kustannukset tulevat ylittämään budjetoidun määrärahan. Työohjelman mukaisia pienempiä hankkeita on siirtynyt myöhemmin tehtäväksi. Tarveselvitys- tai hankesuunnitteluvaiheessa olivat Tikkurilan sosiaali- ja terveysaseman korjaustyöt, Leppäkorven päiväkodin osittaiset peruskorjaustyöt, sekä Länsimäen kirjasto- ja nuorisotilojen muutos- ja korjaustyöt.

93 JULKINEN KÄYTTÖOMAISUUS

Liikennealueiden, urheilulaitosten, virkistysalueiden, ympäristörakentamisen, sekä yhteishankkeiden ja Kehäradan rakentamisen määrärahoista on ensimmäisen vuosikolmanneksen aikana käytetty yhteensä noin neljännes. Työt ovat alkuvuonna edenneet pääosin työohjelman mukaisesti. Investointien määrärahan käyttö alkuvuonna on yleensä suhteessa vähäisempää muuhun vuoteen verrattuna, ja kiihtyy kevään ja kesän myötä. Liikennealueiden osalta tilanne on normaali vuoden ajankohtaan nähden.

Merkittävimmät käynnissä olevat katuhankkeet ovat Kivistön, Keimolanmäen ja Vehkalan alueiden uudet kadut. Tikkurilassa on käynnissä kaupungintalon edustan vesipeilin rakentaminen. Nikinmäessä rakennetaan Sipoontien alikulkukäytävää, jonka on määrä valmistua ennen koulujen alkamista syksyllä 2016. Kaivokselassa rakennetaan Vanhaa Kaarelantietä.

Yhteishankkeena valtion kanssa toteutettava Kehä III:n toinen parantamisvaihe on edennyt kokonaisuudessaan hyvin. Molemmissa urakoissa on jäljellä vain pieniä viimeistelytyöitä. Toinen käynnissä oleva valtion yhteishanke Ylästöntien parantaminen Vantaanlaaksontien ja Lentoasemantien välillä on lähes valmis pieniä viherviemistelytyöitä lukuun ottamatta. Helsingin kaupungin kanssa yhteishankkeena toteutettavan Valimotien ja Tapaninkyläntien liittymän rakennustyöt ovat käynnistyneet ja kohde valmistuu syksyllä 2016.

Ympäristörakentamisen hankkeiden valmistelu on edennyt hyvin. Hankkeet perinteisesti käynnistyvät huhti-toukokuun aikana ja kiihtyvät syksyä kohden. Merkittävimmät kohteet sijaitsevat Tikkurilassa, Korsossa ja Kivistössä.

Kehärata avautui liikenteelle 1.7.2015 ja valmistui lopullisesti maaliskuussa 2016, kun lentoaseman terminaalisisäänkäynnin liukuportaat otettiin käyttöön 17.3.2016. Vuoden 2016 talousarviossa ei varauduttu lentoaseman urakan viivästymiseen. Liikenneviraston antaman alustavan arvion mukaan vuoden 2016 kustannukset ovat Vantaan kaupungin osalta kokonaisuudessaan noin 3,4 miljoonaa euroa.

94 IRTAIN OMAISUUS

Irtaimen omaisuuden osalta talousarvio toteutunee suunnitellusti. Aurinkokiven ensikertainen kalustaminen toteutuu kevään ja kesän 2016 aikana. Varikon kalustohankinnat sijoittuvat loppuvuoteen 2016.

95 KIINTEÄ OMAISUUS

Kiinteän omaisuuden osto

Kiinteän omaisuuden ostomäärärahojen ennustaan ylittävän talousarvion. Maanhankintaan tullaan esittämään määrärahakorotusta tämän vuoden aikana.

Maa-alueiden kunnostus

Sekä esirakentaminen että pilaantuneiden maiden kunnostaminen on edennyt alkuvuonna maltillisesti. Merkittäviä uusia käynnistettäviä hankkeita ei ole, mutta eräiden tyhjillään olevien koulujen purkamista selvitetään parhaillaan yhteistyössä Tilakeskuksen kanssa.



Hakunilan kuplahalli otettiin käyttöön keväällä ja viimeistelytyöt valmistuvat lähiaikoina.

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN ALAINEN TOIMINTA

KÄYTTÖTALouden TOTEUMA 1.1. – 30.4.2016

	Talousarvio yhteensä 2016 (€)	Kumulatiivinen toteuma % (27.4.2016)	Ennuste 2016 (€)
KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA			
Toimintakulut	-116 000	14,9	-116 000
Kokonaistulos	-116 000	14,9	-116 000
TOIMIALAHALLINTO			
Toimintatuotot	2 100 000	34,5	2 100 000
Toimintakulut	-3 383 704	25,2	-3 383 704
Kokonaistulos	-1 283 704	10,1	-1 283 704
YRITYSPALVELUT			
Toimintatuotot	36 335 000	55,9	36 335 000
Toimintakulut	-1 903 438	23,5	-1 903 438
Kokonaistulos	34 431 562	57,6	34 431 562
KAUPUNKISUUNNITTELU			
Toimintatuotot	196 860	48,1	250 000
Toimintakulut	-4 453 108	26,6	-4 453 108
Kokonaistulos	-4 256 248	25,6	-4 203 108
KALA YHTEENSÄ			
Toimintatuotot	38 631 860	55	38 685 000
Toimintakulut	-9 856 250	25	-9 856 250
Kokonaistulos	28 775 610	65	28 828 750

MAANKÄYTTÖ YHTEENSÄ	Talousarvio yhteensä 2016 (€)	Kumulatiivinen toteuma % (27.4.2016)	Ennuste 2016 (€)
Toimintatuotot	204 753 042	34,6	217 748 223
Toimintakulut	-189 240 132	31,3	-188 680 502
Kokonaistulos	15 512 910	75,5	29 067 721

MARJA-VANTAA RAHASTO	Talousarvio yhteensä 2016 (€)	Kumulatiivinen toteuma % (27.4.2016)	Ennuste 2016 (€)
Toimintatuotot	56 000	33,5	56 000
Toimintakulut	-92 605	8,0	-92 605
Kokonaistulos	-36 605	-30,9	-36 605

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN ALAINEN TOIMINTA
PÄÄOMATALOUDEN TOTEUMA 1.1. – 30.4.2016

	Talousarvio yhteensä 2016 (€)	Kumulatiivinen toteuma % (27.4.2016)	Ennuste 2016 (€)
95 KIINTEÄ OMAISUUS Kiinteän omaisuuden osto	-3 700 000	-27,0	-11 000 000
Toimintatuotot	3 500 000	35,0	3 500 000
Toimintakulut	-7 200 000	3,0	-14 500 000
31 KESKUSTEN KEHITTÄMINEN	-1 700 000		-1 700 000
Toimintakulut	-1 700 000		-1 700 000

Vuoden 2016 sitovat tavoitteet, Mato

Sitova tavoite vuodelle 2016	Sitovan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2014 loppu	Mittarin tavoitetaso 2016	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2016 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi HUOM! Erittäin tiivis selostus	Mittari(e)n tilanne 30.4.2016	Tavoitteen toteutumisarvio Tavoite toteutunee: - täysin - osittain - ei lainkaan
Kaupungin talous tasapainossa						
Strateginen päämäärä 1. Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelma toteutetaan						
1.2 Investointikaton noudattaminen ja investointiohjelman toteuttaminen kustannustehokkaasti.	Bruttoinvestointien max. euromäärä	89 milj. euroa	Talousarvion 2016 mukainen	Ylityspaineita ennakoiduttomien uusien päiväkotien rakentamisesta. Muiden hankkeiden osalta tavoitete toteutumassa hankeryhmittäin.	Toimitilainvestointien ennustetaan ylittävän talousarvio 2M€. Kehäradan kustannuksia kohdistuu vuodelle 2016 lentoasemanurakan viivästymisen vuoksi.	Toteutunee osittain
1.3 Joukkoliikenteen kuntaosuus on enintään 50 % (tulot/menot) ilman joukkoliikenteen infrakorvauksia.	Joukkoliikenteen kuntaosuus-% ilman infrakorvauksia	48,8 %	Enintään 50 %	Kaupungin edunvalvonta eri HSL-yhteistyöfoorumeissa sekä kustannustietoisuus mm. HSL:n linjastosuunnitelmista ja talousarviosta annettavien lausuntojen yhteydessä.	HSL:n TTS:n mukainen kuntaosuus v. 2016 on 44, 2 % ilman infrakorvauksia.	Toteutunee täysin
Strateginen päämäärä 3. Kaupungin tulopohjaa vahvistetaan						
3.1 Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vähintään 32 milj. euroa vuoden 2016 aikana.	Maanmyyntivoitot	35,5 milj. euroa	32 milj. euroa	Kiinteistökauppoja on tehty vilkaasti	Maanmyynti n. 18M€.	Toteutunee täysin
Strateginen päämäärä 4. Kumppanuuksien hyödyntäminen						
4.3 Uusiutuvan energian käytön lisääminen.	Kaavoitus luo mahdollisuuden aurinkoenergian kustannustehokkaalle käytölle	Aurinkoenergian käytön tukeminen kaavoissa satunnaista	Laaditaan ohje aurinkoenergian huomioonottamisesta kaavojen valmistelussa ja sitä sovelletaan kaavoissa	Systemaattisesti kaavoissa 2016	Uusiutuvan energian käyttöä edistetään keskustojen kaavasuunnitelmissa, ohje valmisteilla	Toteutunee täysin

Vuoden 2016 sitovat tavoitteet, Mato

Kaupunkirakenne eheytyy						
Strateginen päämäärä 5. Kaupunkirakenne ja palvelurakenne tukeutuvat raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen						
5.1 Kaavoitetaan asuntorakentamisen kerrosalaa 250 000 k-m ² /vuosi.	Valmistuneiden kaavojen k-m ² /v määrä	209 209 k-m ²	250 000 k-m ²	Kaavoitusohjelmaa toteutetaan suunnitelmallisesti	27 809 k-m ²	Toteutunee täysin
5.2 Joukkoliikenteen käyttäjämäärän kasvu.	Kehitetään toimintamalli joukkoliikenteen käyttäjämäärän kasvun mittaamiseksi Vantaalla ja asetetaan tavoitteelliset lukuarvot vuodelle 2017	Toimintamallia ei ole	Toimintamalli on luotu ja se on käytössä	Toimintamalli kehitetään ja tavoitteelliset matkustajamäärät määritellään yhteistyössä HSL:n kanssa ja hyödyntäen HSL:n keräämää tietoa.	Toimintamallin luomisesta ja tavoitteellisista käyttäjämääristä sekä saatavissa olevasta tiedosta käydään keskustelua HSL:n kanssa.	Toetutunee täysin
5.3 Kasvihuonekaasupäästöt vähenevät.	Vantaan kasvihuonekaasupäästöjen määrä	5,8 tonnia CO ₂ - ekv/asukas	Vantaan kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 3 % vuodessa	Selvitys merkittävimmistä kustannustehokkaista päästövähennystoimista valmistunut.	HSY:n päästöselvityksen mukaan kasvihuonepäästöt vähentyneet Vantaalla 6% vuonna 2015	Toteutunee täysin
Strateginen päämäärä 6. Keskustat ovat eläviä, uudistuvia ja turvallisia						
6.1 Priorisoidaan keskustoihin sijoittuvia kaavahankkeita.	Keskusta-alueiden kaavat	2014 kaavoitusohjelma	2014 kaavoitusohjelman taso tai enemmän	Tikkurilan keskustakorttelin ja Myyrmäen keskustan kilpailu pidetty ja voittaja valittu. Koivukylän keskustan kilpailu valmisteilla	Tikkurilan keskustakorttelin ja Myyrmäen keskustan kilpailu pidetty ja voittaja valittu. Koivukylän keskustan kilpailu valmisteilla	Toteutunee täysin
Strateginen päämäärä 8. Asuntorakentaminen on laadukasta ja kohtuuhintaista						
8.1 Kaupunki luo edellytykset vähintään 2000 asunnon monipuoliselle asuntotuotannolle.	Valmistuneiden asuntojen määrä	2022	2000	Asuntoalueiden rakentuminen on ollut kiivasta	Valmistuneita asuntoja 626 asuntoa: kerrostalot + muut: 505 asuntoa erillispientalot: 88 asuntoa rivi- ja ketjutilat: 33 asuntoa	Toteutunee täysin
8.2 Pientaloalueiden tiivistäminen Maapoliittisten linjausten mukaisesti.	Tiivistämishankkeiden onnistuminen	Ei valmis	Tehty 3 kpl onnistuneesti	Tunnistettu keskeiset pientaloalueet	1,5 / 3, yhteistyöneuvottelut käynnistetty	Toteutunee täysin
Palvelut uudistuvat						
Strateginen päämäärä 19. Lisätään sähköistä asiointia ja itsepalveluja						
19.1 Sähköinen asiointi ja itsepalvelut lisääntyvät.	Sähköinen asiointi ja itsepalvelut lisääntyvät	Käytössä olevat sähköisen asioinnin ja itsepalvelun muodot	Raportoidaan uudet keskeisimmät käyttöönotetut sähköisen asioinnin muodot	Rakennusvalvonnan kakki luvitukset hoidetaan sähköisesti	Katselmustoiminta siirtyy sähköiseksi vuoden 2017 aikana	Toteutunee täysin

Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimialan TVO jatkotoimenpiteet

Tavoite / toimenpide	Vaikutukset	Aikataulu	Tavoitetaso 2016	Tavoitteesta toteutunut, %	Sanallinen arviointi edistymisestä 30.4.2016
Yhden luukun periaatteen laajentaminen ja palvelupisteen keskittäminen	Toiminnan tehokkuus paranee ja samalla asiakastytyväisyys lisääntyy	2015-2016	Tilatehokkuus paranee Lupakäsittelyajat lyhenee Asiakastytyväisyys lisääntyy	75 %	Toimialan keskitetty asiakaspalvelupiste aloittaa 1.6.2016
Mallinnuksen laajentaminen koko toimialan toimintoihin. Kaikki merkittävä suunnittelu tehdään tietomallinnuksella, esim. 3D. Lisää työtä, mutta havainnollistaa lopputulosta	Toiminnan tehokkuus ja laatu lisääntyvät kun mallinnuksen hyödyt konkretisoituvat	2015-2018	Mallinnuksen hyödyt konkretisoituvat. Kustannustehokkuus paranee.	50 %	Sukare POC-vaiheessa. Mallinnettuja kohteita; Vaaralanpuiston pk, Itä-Hakkilan pk, Korson vanhustenkeskus ja Martinlaakson pk.
Investointisuunnittelun uusi toimintamalli	Toiminnan tehokkuus, suunnitelmallisuus ja kustannustietoisuus lisääntyy	2015-2016	Toimitilamäärän kasvu- % pienenee	50 %	Toimitilamallia sovelletaan tulevissa alueellisissa esiselvityksissä kesän aikana.
Asuntokaavoituksen lisääminen +25%	Asuntotuotanto lisääntyy ja asiakastytyväisyys paranee	2015-2018	250 000 k-m2	11 %	Kaavoitusohjelmaa toteutetaan suunnitelmallisesti
Hankintojen johtamisen kehittäminen. Hankintaprosessit kuvataan (IMS) ja selkeytetään sekä yhteen sovitetaan hankintakeskuksen vastaavien	Toimialan hankintojen tehokkuus ja laatu sekä kustannustietoisuus lisääntyy	2015-2016	Hankintaprosessin hallinnan kautta kustannustehokkuus lisääntyy	50 %	Hankintojen vastuujakotaulukko on laadittu ja sovittu.
Julkisen kaupunkitilan laatutason optimointi rakentamis- ja ylläpitokustannusten kannalta	Toiminnan tehokkuus ja kustannustietoisuus lisääntyy	2015-2018	Suoritteet (m2) lisääntyvät (Kadut ja puistot)	35 %	Rakentamishjelmaa toteutetaan kustannustehokkaasti. Urakkakohteiden kustannustaso on pysynyt erittäin matala.
Sairauspoissaolojen vähentäminen ja ennaltaehkäiseminen	Poissaolojen vähentäminen 4,1 % -> 3,6 %	2015 - 2017	3,6% (vaikutus n. 100t€)	35 %	Tapauskohmainen poissaolojen syiden arviointi ja aktiivisen välittämisen toimet; työkuormituksen keventäminen ja työpisteiden parannukset
Pitkäaikaistyöttömien työllistäminen	Työmarkkinatuen määrän hillintä	2015 - 2017	Kuntouttavan työtoiminnan asiakkaita 33	30%	Kuntatekniikan keskuksessa ylläpidon puolelle on saatu otettua ryhmä palkkatuen avulla palkatun työnjohtajan vetämänä. Toimintamallia on jatkettu ja laajennettu.
Energiatehokkuuden parantaminen Esco-hankkeiden kokemusten perusteella	Energiansäästö erikseen valituissa kohteissa säästövaroin toteutettavien investointien avulla	2015-	Energiansäästö n. 200 t€/v	35 %	Ensimmäisen vaiheen säästöt toteutuneet tavoitteen mukaisesti. Toisen vaiheen kilpailutus käynnissä.
Uusiutuvan energian käytön edistäminen	Mahdollistetaan kaavoituksella aurinkoenergian tehokas hyödyntäminen rakentamisessa	2015-	Systemaattisesti kaavoissa 2016 alkaen	35 %	Uusiutuvan energian käyttöä edistetään kaavasuunnitelmissa jatkossa
Kustannustehokas ja laadukkaampi kiinteistönpidon uuden kiinteistöhallintajärjestelmän avulla	Toiminnan ohjaus ja tuottavuus tehostuu, tiedonhallinta paranee, asiakaspalvelu paranee, investointisuunnittelu ja hankehallinta tehostuu, kiinteistöjen kunnan seuranta ja kunnossapito tehostuu jne.	2015-	Taloudelliset säästöt järjestelmähankinnan kannattavuuslaskelman mukaisesti	10 %	Vuokraustoimintojen käyttöönotto viivästyy parilla kuukaudella mm. SAP-integraatiovalmiuksien takia.



8 § **Aluearkkitehdin viran (vakanssi 500580) perustaminen Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kaupunkisuunnittelun tulosalueelle / TLA**

VD/4247/01.01.00.00/2016
TLA/SRU

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan johtosäännön mukaan kaupunkisuunnittelun tulosalue vastaa kaupunkisuunnittelujohtajan johdolla osallistumisesta maankäytön strategian kehittämiseen ja toteuttamiseen laatimalla yleiskaavoja, asemakaavoja ja muita maankäytön suunnitelmia, sekä kaavojen hallinnollisesta käsittelystä ja seurannasta.

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä on päättänyt päätöksellään § 27/2016 kaupunkisuunnittelun tulosalueen uudelleen organisoinnista 1.5.2016 alkaen. Päätös perustuu merkittävään kaavoituksen tehostamistavoitteeseen. Keski-Vantaan alue on jaettu kahteen osaan; Aviapoliksen ja Tikkurilan alueiksi Vantaan suuraluejaon mukaan. Aviapolis on kansallisesti merkittävä alue, jolla sijaitsee myös Helsinki-Vantaan lentokenttä.

Aviapoliksen suuralue tulee olemaan uuden aluearkkitehdin toimialueena. Aluearkkitehti vastaa asemakaavayksikön toiminnasta ja kehittämisestä, sen työohjelmasta ja tulostavoitteiden saavuttamisesta sekä tulosityksikkönsä johtamisesta. Työssään aluearkkitehti käyttää kaupungin toimivaltaa ja edustaa kaupunkia.

Kaupunkisuunnittelun tulosalueen uudelleenorganisointi ja edellä esitetty aluearkkitehdin viran perustaminen tukevat asemakaavoituksen tehostamista sekä Aviapoliksen alueen kehittämistä ja kaavoittamista. Viran täyttämiseen on varattu rahoitus v. 2016 ja se on huomioitu vuoden 2017 henkilöstösuunnitelmaan.

Hallintosäännön 18 §:n mukaan ao. lautakunta päättää virkojen perustamisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys: Päätetään

- a) perustaa aluearkkitehdin virka (vakanssi 500580) 1.6.2016 alkaen Maankäytön, rakentamisen ja
- b) ympäristön toimialan kaupunkisuunnittelun tulosalueelle ja vahvistaa viran kelpoisuusehdoksi "Soveltuva ylemmän korkeakouluasteen tutkinto sekä kokemusta asemakaavoituksesta."

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu, tiedoksi henkilöstöpalvelut / Marja Pitkänen

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 8392 2741, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



9 §

Kuusijärvi Sipoonkorven portiksi - Kuusijärven kehittämissuunnitelma jatkosuunnittelun ja asemakaavan muutoksen pohjaksi / HP

VD/3092/10.02.03/2016
HP/TLA/VKA/LMU/SRU

Vantaan elinvoimaohjelmassa on asetettu tavoitteeksi Kuusijärven kukoistaminen matkailukohteena. Toimenpiteenä on laadittu kehittämissuunnitelma Kuusijärvestä porttina Sipoonkorven kansallispuistoon. Elinvoimaohjelman tavoitteessa on nostettu esiin matkailu, mutta ennen kaikkea Kuusijärven kehittäminen palvelisi lähiseudun asukkaita. Yhteyksien avaaminen Sipoonkorpeen on myös yksi Vantaan arkkitehtuuriohjelman 2015 kärkihankkeista. Kaupunkisuunnittelun työohjelmassa työ on ollut nimellä 091400 Kuusijärvi-Sipoonkorpi -selvitys.

Kuusijärvi on ollut vantaalaisille ja helsinkiläisille tuttu ja tärkeä uimapaikka jo vuosikymmeniä. Ympäristön ja rakentamisen laatuun ei kuitenkaan ole resurssien puutteessa voitu panostaa kovin paljoa. Tämän kehittämissuunnitelman avulla voidaan ohjata investointeja sekä toiminnallisen että esteettisen laadun parantamiseen ekologisia tekijöitä unohtamatta.

Työn aluksi selvitettiin alueen ominaispiirteitä, vetovoimatekijöitä ja kehittämistarpeita erityisesti virkistyskäytön ja matkailun näkökulmasta. Sen jälkeen muotoiltiin kehittämiselle tavoitteet näiden lähtöaineistojen ja osallisten näkemysten pohjalta. Tavoitteisiin pohjautuen laadittiin suunnitelma, jossa esitetään maankäytön, rakentamisen, maiseman kehittämisen, ympäristörakentamisen, ulkoilureittien ja toiminnan ideoita. Kuusijärven kehittämisen lisäksi työssä on selvitetty Sipoonkorven kansallispuiston ympäristön matkailu- ja virkistyskäytön mahdollisuuksia ja tavoitteita itäisen Vantaan alueella. Työssä on selvitetty myös Kuusijärven vesihuollon ja veden laadun kysymyksiä ja esitetty ideoita tulevaisuuden matkailupalveluista.

Ideasuunnitelmassa uusi pysäköintialue on sijoitettu Lahdentien ja Lahdenväylän väliselle alueelle. Lahdentien yli tai ali on päästävä turvallisesti Kuusijärvelle, ja työssä onkin esitetty kaksi vaihtoehtoa, joista toisessa on ylikulkusilta ja toisessa alikulku. Vaihtoehtojen hyviä ja huonoja puolia on vertailtu. Maankäytön ja maiseman ideasuunnitelmassa on esitetty rakentamiselle sopivat paikat sekä ulkotilojen jäsennöinti Kuusijärven alueella. Paikat on esitetty porttirakennukselle, saunakylälle, nykyisen kokoustalon korvaavalle isommalle rakennukselle ja yrittäjien toimintapisteille. Rakennuksiin on ideoitu metsäterapiakeskusta, pienimuotoista luontohenkistä kylpylää, luontoaiheista näyttelyä, ohjelmapalvelujen välitystä tai ravintola- ja kokoustiloja. Se, minkä sisältöinen porttirakennus Kuusijärvelle voi toteutua riippuu siitä, minkälaiselle toiminnalle löytyy rahoittaja.

Laajemmalle Kuusijärven alueelle on suunniteltu kattava ulkoilureittien verkosto, joka liittyy jo aiemmin suunniteltuun kevyen liikenteen siltaan yli Vanhan Porvoontien ja kohti Sipoonkorven kansallispuistoa. Kauniille paikoille on esitetty sopivia paikkoja varattaville tulipaikoille tai muille vastaaville pienehköille rakennelmille. Bussipysäkeiltä pääsee ulkoilureiteille ja autojen pysäköinnin lisäksi on varattu paikat myös polkupyörien pysäköinnille.

Työssä on esitetty, miten Kuusijärven kehittäminen voi edetä vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa jo tänä vuonna laajennetaan nykyistä pysäköintialuetta. Sen jälkeen tehdään uusi liittymä ja ajotie tälle pysäköintialueelle. Samaan aikaan näiden vaiheiden kanssa voidaan jo aloittaa ympäristön kohentamista ja rakennuksien rakentamista. Kolmannessa vaiheessa toteutetaan uusi pysäköintialue ja turvallinen pääsy sinne. Silloin nykyinen pysäköintialue vapautuu käytettäväksi rakentamiseen, ulkoliikuntaan soveltuvaksi nurmikentäksi sekä bussin kääntöpaikaksi.

Kuusijärven kehittämissuunnitelman on laatinut Vantaan kaupungin eri toimialoilta koottu monialainen työryhmä kaupunkisuunnittelun johdolla. Työn valmistelussa ovat olleet mukana kaupunkisuunnittelu, kuntatekniikan keskus, tilakeskus, elinkeinopalvelut, ympäristökeskus ja liikuntapalvelut. Ohjaus- ja seurantaryhmässä ovat lisäksi kaupungin ulkopuolisina yhteistyökumppaneina Metsähallitus ja Vantaan luontokoulu. Yleisön näkemyksiä on kerätty infotilaisuudessa ja työpajassa. Kehittämistyöhön ovat osallistuneet myös alueen yrittäjät ja käyttäjät. Prosessin aikana on sitoutettu kaupungin eri toimialat ja yksiköt suunnitelmaan ja muodostettu yhteinen näkemys.



Raportissa on ympäristörakentamisen, liikennealueiden ja ulkoilureittien rakentamisen alustava kustannusarvio. Lopuksi on esitetty, mitkä kaupungin tahot vastaavat jatkotoimenpiteistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 9

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi 9.5.2016 päivätty Kuusijärven kehittämissuunnitelma,
- b) käynnistetään asemakaavan muutos Kuusijärven kehittämissuunnitelman lähtökohdista.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin jäsen Tarja Eklundin seuraava pöytäkirjalausuma:

1. Hulevesien johtaminen Haxlogin alueelta Kuusijärveen tulee poistaa suunnitelmasta tarpeettomana.
Hulevesien johtamista teollisuusalueilta Kuusijärveen tulee pidättäytyä kokonaan.
Epäpuhtauksien, myrkyllisten tai muuten vahingollisten aineiden joutuminen Kuusijärven veteen olisi erittäin vahingollista ja riskiä sen suhteen on turha ottaa. Kun varmistetaan, että tärkeimmille valuma-alueille ei rakenneta eikä maata muokata, niin järvi pysyy kyllä kunnossa ja luonto hoitaa tehtävänsä itse.
Ehdotetun lisäveden johtamisen toteuttaminen Haxlogin alueelta Kuusijärveen edellyttää viranomaislupia mm. Ely-keskuksen ympäristöpuolelta vesilain mukaista rakentamislupaa vedenjohtamisjärjestelyistä ja Ely-keskuksen liikennepuolelta sijoituslupaa tierakenteeseen tarvittaville suojaputkille. Ajatus lisäveden johtamisesta Haxlogin alueelta Kuusijärveen on yleistarkastelun perusteella teknisesti mahdollista, mutta vettä saadaan sieltäkin liian vähän, jotta veden laatu olennaisesti paranisi. Kalliiden pumppausjärjestelmien rakentaminen on saatavaan hyötyyn nähden siis tarpeetonta ja johtaa vain pohdiskeluihin myös muualta teollisuusalueilta johdettavien lisävesien tarpeeseen.
2. Kuusijärven virkistysalue tulee varata kokonaisuudessaan virkistyskäyttäjille eikä sitä anneta yrityksille omiin tai rahastuskäyttöön.
3. Luontoarvoja Kuusijärven virkistysalueella tulee kunnioittaa ja kiipeilypuisto, mikäli rakennetaan, pitää sijoittaa kauemmas ranta-alueelta.
4. Lahdentien ja Lahdenväylän väliin rakennettava parkkipaikka ei tarvitse erillistä Lahdentien ylittävää kallista kävelysiltaa eikä toista alikulkua Lahdentien alitse, koska yksi alikulku on jo olemassa. Virkistysalueelle tulevat ihmiset pystyvät kävelemään uudelta parkkipaikalta olemassa olevalle alikululle, josta pääsevät virkistysalueelle.

Liite:

- Raportti, Kuusijärvi Sipoonkorven portiksi – Kuusijärven kehittämissuunnitelma 9.5.2016

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

maisema-arkkitehti Laura Muukka, puh. 8392 2680 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Kuusijärvi Sipoonkorven portiksi

Kuusijärven kehittämissuunnitelma

091400 Kuusijärvi-Sipoonkorpi –selvitys



Vantaan kaupunki
Kuusijärvityöryhmä
9.5.2016



Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28
01300 Vantaa

Tekijät

Laura Muukka, Vesa Karisalo, Pia Tasanko, Riikka Ikonen, Maarit Enberg,
Susanna Koponen, Ilari Heiska, Tiina Hulkko, Antti Auvinen, Petra Tammisto,
Ari Asikainen, Jaakko Vähämäki, Markku Tiusanen

Taitto

Kari Tervo

C4/2016 Kaupsu

Sisällys

1	Johdanto	4	5	Vuorovaikutus	26
2	Luontomatkailu ja luonnon virkistyskäyttö	5	5.1	Yrityskyselyn tuloksia	26
2.1	Hyvinvointia luonnosta	5	5.2	Vuorovaikutusprosessin tiivistelmä	26
2.2	Ohjelma luonnon virkistyskäytön edistämiseksi	5	6	Tavoitteet	28
2.3	Aluetaloudelliset vaikutukset	6	6.1	Sipoonkorven kansallispuiston ympäristö Vantaan alueella	28
2.4	Kansallispuistojen portteja maailmalla ja meillä	6	6.2	Kuusijärvi	28
3	Sipoonkorpi ja sen lähialueet Vantaalla virkistys- ja luontomatkailukohteena	7	7	Suunnitelma	29
3.1	Ominaispiirteet ja vetovoimatekijät	7	7.1	Sipoonkorven kansallispuiston ympäristö Vantaalla	29
3.1.1	Maisemarakenne, kulttuurimaisema ja maisemakuva	8	7.1.1	Kansallispuiston portit	29
3.1.2	Luonnonmaisema ja ekologinen verkosto	9	7.1.2	Ulkoilureitit	29
3.2	Suunnittelutilanne	10	7.2	Kuusijärven ideasuunnitelma	30
3.2.1	Maakuntakaava ja yleiskaava, kulttuurimaiseman ja luonnon suojelu	10	7.2.1	Maankäyttö	30
3.2.2	Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma	11	7.2.1.1	Rakentaminen ja alueiden käyttö	30
3.2.3	Sipoonkorven kansallispuiston liikenneselvitys	12	7.2.1.2	Liikenne ja pysäköinti	36
3.3	Nykyiset palvelut ja palvelutarpeet	13	7.2.2	Maisema ja ympäristörakentaminen	36
3.3.1	Nykyiset palvelut	13	7.2.3	Vesihuollon kehittäminen	39
3.3.2	Käyttäjäprofiilit ja palvelutarpeet	14	7.2.4	Toiminta	43
3.3.3	Ulkoilureitit ja ladut	15	7.2.4.1	Matkailuun elämyksiä Kuusijärven luonnosta	43
4	Kuusijärven suunnittelun lähtökohdat	16	7.2.4.2	Tulevaisuuden matkailupalvelut Kuusijärvellä ja lähialueella	43
4.1	Sijainti ja raja	16	7.2.5	Toteuttaminen ja kustannukset	44
4.2	Maanomistus, suunnittelutilanne ja alueen hallinta	16	7.2.5.1	Kustannukset	44
4.3	Maisemarakenne ja maisemakuva, maiseman historia	17	7.2.5.2	Aikataulu	44
4.4	Vesistöt ja vesitalous	18	7.2.5.3	Jatkotoimenpiteet ja vastuutahot	45
4.4.1	Vesistön vedenlaatu	19	8	Lähteet ja kirjallisuus	46
4.5	Vesihuolto	20			
4.6	Nykyiset palvelut	21			
4.7	Kuusijärven tilat	22			
4.8	Liikenne ja ympäristöhäiriöt	23			
4.9	Kuusijärven luonnon monimuotoisuus ja luontoarvot	24			
4.10	Suunniteltu silta ja ulkoilureittiyhteys	25			

Kuusijärvi on ollut vantaalaisille ja helsinkiläisille tuttu ja tärkeä uimapaikka jo vuosikymmeniä. Ympäristön ja rakentamisen laatuun ei kuitenkaan ole resurssien puutteessa voitu panostaa kovin paljoa. Tämän kehittämissuunnitelman tavoitteena on ohjata investointeja sekä toiminnallisen että esteettisen laadun parantamiseksi ekologisia tekijöitä unohtamatta.

”Kun lentokone laskeutuu Vantaalle, näkyy pelkkää metsää”, on usein kuultu toteamus. Tämä muihin eurooppalaisiin pääkaupunkiseutuihin verrattuna poikkeuksellinen piirre kannattaa hyödyntää matkailun kehittämisessä. Sipoonkorpi on yksi merkittävimmistä rakentamattomista metsäalueista pääkaupunkiseudulla. Luontoarvot perustuvat laajaan, yhtenäiseen metsäalueeseen, jonka luontoa leimaa vaihtelevuus ja pienipiirteisyys. Vuonna 2011 Sipoonkorpeen perustettiin kansallispuisto.

Kuusijärven sijainti sopivasti kansallispuiston kupeessa lyhyen ja suoran yhteyden päässä lentokentältä tekee siitä otollisen alueen myös kansainvälisen luontomatkailun kohteeksi ja lähtöpaikaksi kansallispuistoon. Kuusijärvi onkin yksi Vantaan tärkeimmistä kohteista, kun kaupunkiin tavoitellaan kansainvälistä matkailua. Matkailualan yrittäjille tehdyssä kyselyssä yrittäjien toiveissa olivat saavutettavuus, toimivat reitit, varattavat tulipaikat sekä vuokrattavat modernit ravintola-, kokous- ja saunatilat.

Vantaan elinvoimaohjelmassa on asetettu tavoitteeksi Kuusijärven kukoistaminen matkailukohteena. Toimenpiteenä laaditaan kehittämissuunnitelma Kuusijärvestä porttina Sipoonkorven kansallispuistoon. Elinvoimaohjelman tavoitteessa on nostettu esiin matkailu, mutta ennen kaikkea Kuusijärven kehittäminen palvelisi vantaalaisia ja helsinkiläisiä. Elinvoimaohjelman lisäksi muissakin kaupungin ohjelmissa ja strategioissa on lukuisia tavoitteita, jotka liittyvät tähän työhön. Muun muassa Vantaan arkkitehtuuriohjelman 2015 tavoitteita on viety lähemmäs konkretiaa. Yksi arkkitehtuuriohjelman kärkihankkeista on ”Avaamme yhteydet Sipoonkorpeen.”

Ulkoilulla ja luonnossa virkistytymisellä on todettu olevan monenlaisia hyvinvointivaikutuksia. Metsän ja vehreän maiseman mieltä ja ruumista parantava vaikutus on mahdollista myös tuotteistaa. Sitran raportissa ”Luonnonlukutaito – luo liiketoimintaa vihreästä hyvinvoinnista” (2013) on esitetty tulevaisuudenkuvia ja niistä nousevia liiketoimintamahdollisuuksia, joita ovat esimerkiksi luontoympäristöjä ja luonnon hyvinvointivaikutuksia hyödyntävät opas-, opetus- ja koulutuspalvelut ja erilaiset luontolähtöiset valmennuspalvelut, luontoavusteiset terapia- ja kuntoutuspalvelut, kuten metsäterapiapalvelut. Kuusijärvi voisi olla myös tällaisen toiminnan tukikohta.

Työhön on liittynyt paitsi pitkälle tulevaisuuteen tähtäävän suunnitelman laadintaa, myös nopeamman aikavälin toimenpiteistä huolehtimista. Tällaisia ovat olleet muiden muassa esitteen laatiminen, pysäköintialueen laajennuksen suunnittelu ja ulkoilureittiyhteyksien yleissuunnittelu.



Työryhmä

Työn on laatinut Vantaan kaupungin eri toimialoilta koottu monialainen työryhmä. Kokonaisuudesta on vastannut maisema-arkkitehti Laura Muukka.

Laura Muukka, maisema-arkkitehti, kaupunkisuunnittelu
Vesa Karisalo, aluearkkitehti, kaupunkisuunnittelu
Pia Tasanko, vuorovaikutusasiantuntija, kaupunkisuunnittelu
Riikka Ikonen, asiantuntija, elinkeinopalvelut
Maarit Enberg, matkailutiedottaja, elinkeinopalvelut
Susanna Koponen, liikenteen alueinsinööri, kuntatekniikan keskus, liikennesuunnittelu
Ilari Heiska, liikenneinsinööri, kuntatekniikan keskus, liikennesuunnittelu
Tiina Hulkko, liikenneinsinööri, kuntatekniikan keskus, liikennesuunnittelu
Antti Auvinen, suunnitteluinsinööri, kuntatekniikan keskus, vesihuolto
Petra Tammisto, maisema-arkkitehti, kuntatekniikan keskus, viheralueyksikkö
Ari Asikainen, suunnitteluinsinööri, kuntatekniikan keskus, viheralueyksikkö
Jaakko Vähämäki, johtava ympäristösuunnittelija, ympäristökeskus
Markku Tiusanen, kalastusteknikko, liikuntapalvelut

Ohjaus- ja seurantaryhmä

Työlle perustettiin aluksi erilliset ohjaus- ja seurantaryhmä, mutta ne katsottiin parhaaksi yhdistää työn kuluessa.

Tarja Laine, kaupunkisuunnittelujohtaja, kaupunkisuunnittelu
Anitta Penttimikko, kehittämispäällikkö, kaupunkisuunnittelu
Anne Mäkinen, maisema-arkkitehti, kaupunkisuunnittelu
Vesa Karisalo, aluearkkitehti, kaupunkisuunnittelu
Jose Valanta, elinkeinojohtaja, elinkeinopalvelut
Kimmo Viljamaa, elinkeinopäällikkö, elinkeinopalvelut
Henry Westlin, kaupungininsinööri, kuntatekniikan keskus
Aino Leino, puistopäällikkö, kuntatekniikan keskus, viheralueyksikkö
Sanna Ervasti/Markus Holstein, kaupunginmetsänhoitaja, kuntatekniikan keskus, viheralueyksikkö
Katariina Rautalahti, ympäristöjohtaja, ympäristökeskus
Taina Andersson, maankäyttöinsinööri, yrityspalvelut
Pasi Salo, toimitilapäällikkö, tilakeskus
Arja Lukin, kaupunginarkkitehti, tilakeskus
Juha Savolainen, liikuntapaikkamestari, liikuntapalvelut
Markku Tiusanen, kalastusteknikko, liikuntapalvelut
Annukka Rasinmäki, erikoissuunnittelija, Metsähallitus
Erkki Virolainen, puistonjohtaja, Metsähallitus
Olli Viding, luontokouluopettaja ja toiminnanjohtaja, Vantaan luontokoulu

2 Luontomatkailua ja luonnon virkistyskäyttöä

2.1 Hyvinvointia luonnosta

Kalevi Korpela ja Olavi Paronen ovat tutkineet ulkoilun hyvinvointivaikutuksia Metsäntutkimuslaitoksen ”Luonnon virkistyskäytön valtakunnallinen inventointi (LVVI)” -tutkimuksen osana.

Ulkoilun ja luonnossa virkistäytymisen hyvinvointivaikutusten on todettu näkyvän kolmella tavalla. Luonnosta saadaan esteettisiä elämyksiä ja luonnossa oleskelu tuottaa paitsi mielihyvää myös stressistä elvyttäviä, hyvinvointia parantavia vaikutuksia. Toiseksi luonto innostaa liikkumaan, mikä auttaa terveyden ja jaksamisen ylläpitämisessä. Kolmanneksi monet ulkoilu- ja luontoharrastukset toisaalta edesauttavat sosiaalisten kontaktien hoitamista, toisaalta antavat mahdollisuuksia niistä vetäytymiseen.

Tutkimustuloksista käy ilmi, että luontoon liittyvät harrastukset tuottivat monia muita vapaa-ajan harrastuksia enemmän mielihyvää. Ne koettiin selvästi virkistävämpinä kuin esimerkiksi itsensä kehittämiseen liittyvät harrastukset, kuten opiskelu vapaa-aikana ja ilmaisu- tai taideharrastukset. Luonnon osuus kaikista vapaa-ajan liikunnan ympäristöistä oli runsas kolmannes ja noin 40 prosentilla vastaajista viimeisin liikkumisympäristö oli joko kodin tai vapaa-ajan asunnon lähiluonto tai muu luontoympäristö. Tutkimuksen mukaan rakennetuissa ulkoliikuntapaikoissa ulkoilu ei keskimäärin elvytä yhtä voimakkaasti kuin luonnossa tai sisäliikuntatiloissa liikkuminen. (Telama 1992, Paronen 2001, Tyrväinen ym. 2007, Laukkanen 2010.)

2.2 Ohjelma luonnon virkistyskäytön edistämiseksi

Ympäristöministeriössä on laadittu ohjelma luonnon virkistyskäytön ja luontomatkailun edistämiseksi vuonna 2002. Valtioneuvosto on hyväksynyt joukon ohjelmassa esitettyjä toimenpiteitä. Kunnille vastuutettuja toimenpiteitä olivat:

5) Tehostetaan paikallisten toimijoiden yhteistyötä.

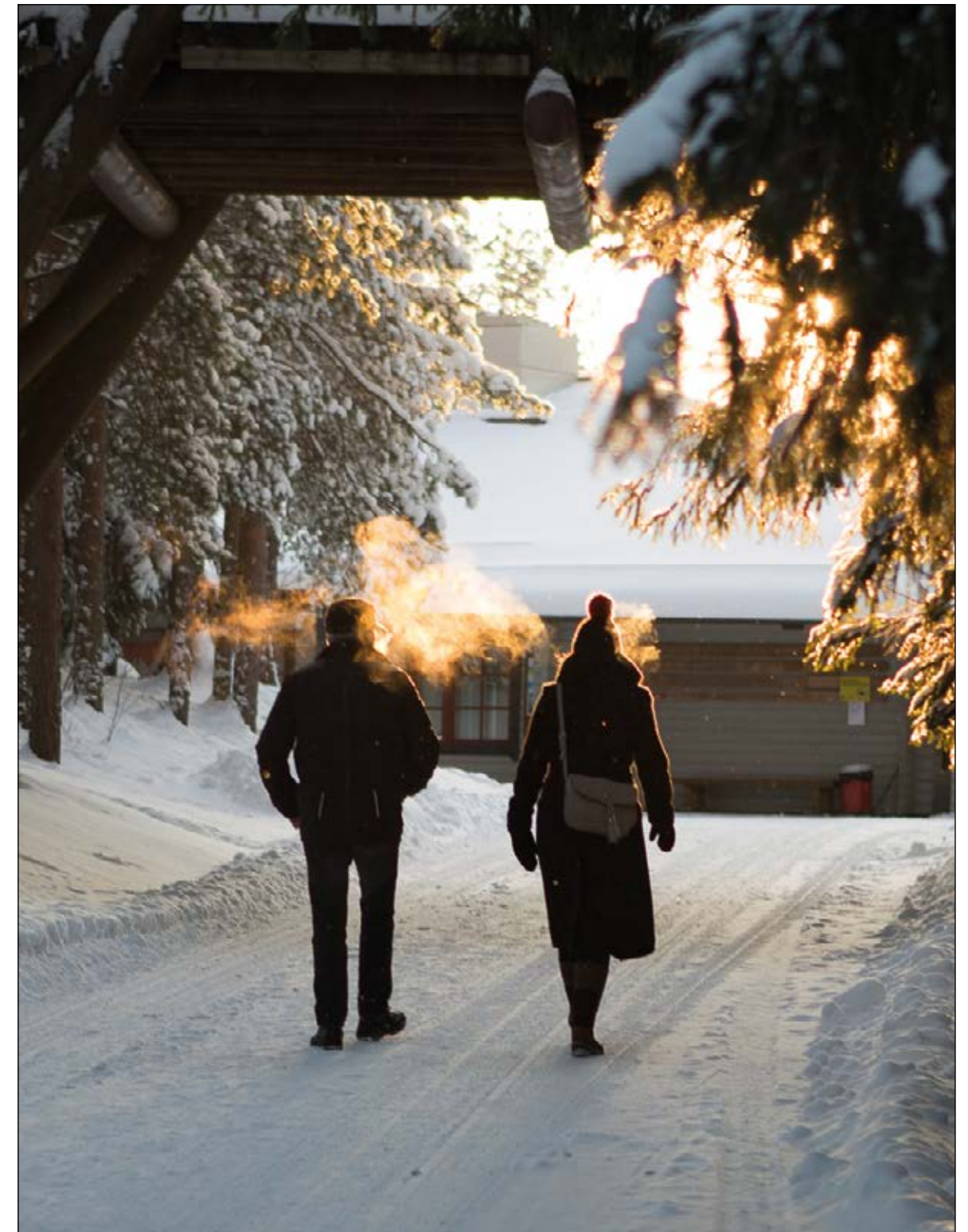
Kunnissa, joissa arvioidaan luonnon virkistyskäyttöön perustuvan matkailun olevan tai muodostuvan merkittäväksi elinkeinotoiminnaksi, toivotaan laadittavan paikallista kumppanuutta tukeva luonnon virkistyskäytön ja luontomatkailun kehittämissuunnitelma.

8) Kehitetään kuntien virkistysalueiden käyttöä virkistyskäytössä ja luontomatkailussa.

Kunnat varaavat riittävät alueet virkistyskäyttöön ja kehittävät niitä luonnon virkistyskäytön peruspalveluina siten, että ne tukevat myös luontomatkailun toimintaedellytyksiä.

Sipoonkorven lähialueisiin liittyy myös toimenpide:

17) Hyödynnetään kulttuuri- ja perinneympäristöjä luonnon virkistyskäytössä ja luontomatkailussa.



2.3 Aluetaloudelliset vaikutukset

Metsähallituksessa on selvitetty kansallispuistojen vaikutusta aluetalouteen ja todettu, että rahasumma, jonka valtio sijoittaa kansallispuistoihin ja retkeilyalueisiin, palautuu yhteiskunnalle monikertaisesti takaisin paikallisena yritystoimintana ja työpaikkoina. Valtion rahoittaessa budjettivaroja kansallispuistojen ja retkeilyalueiden retkeilypalvelut elinkeinosektori luo lähialueille maksulliset matkailupalvelut. Keskimäärin kansallispuistoissa kävijöiden rahankäyttö tuo lähialueelle noin 10 euroa jokaista puiston retkeilypalveluihin ja luontokeskuksiin sijoitettua eroa kohti. Isojen kaupunkien ja pääkaupunkiseudun läheisyydessä on huomattu korostuvan paikallistaloudellisten vaikutusten sijaan lähivirkistys- ja terveyshyötyjen. (metsa.fi/retkeily, metsa.fi/suojelualueetjapaikallistalous)

Työ- ja elinkeinoministeriön ja ELY-keskuksien ”Alueelliset kehitysnäkymät keväällä 2015” -julkaisussa todetaan, että Uudellamaalla on valtava potentiaali matkailijoiden määrän kasvattamiselle. Alueelta löytyy niin urbaania sykettä ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita kuin erämaajärviä ja saaristokin. Sipoonkorvessa on yksi alueen kolmesta kansallispuistosta. Kaikkien puistojen tunnettuutta ja markkinointia tulisi selvityksen mukaan lisätä. Julkaisussa mainitaan, että mm. maaseutu-/maatilamatkailun mahdollisuus on Uudellamaalla edelleenkin hyödyntämättä. Näiden potentiaalia Kuusijärven alueella voisi myös tarkemmin selvittää. Uudellamaalla Bed and Breakfast -tyyppistä majoitusta sekä kotitiloihin tutustumista on melko rajoitetusti saatavilla. Julkaisussa esitetään, että tämän tyyppinen matkailu yhdistettynä erämaaretkeilyyn olisi matkailun muoto, jolla Uudenmaan matkailutuloja ja alan matkailuyrittäjyyttä olisi mahdollista edistää. (Nieminen 2015.)

Metsähallituksen vuonna 2009 tekemän selvityksen mukaan Sipoonkorven metsäalueen nykyiset käyntimäärät ylittävät monen kansallispuiston määrät. Tutkimuksen mukaan kävijöistä 50 % tulee Vantaalta, yli 30 % Helsingistä, ja alle 10 % sekä Sipoosta että Keravalta. Valtaosa alueen kävijöistä tulee sinne omalla autolla. Alueen nykyinen palveluvarustus on todettu vähäiseksi ja vaatimattomaksi. Tämän vuoksi nykyisten aluetaloudellisten vaikutusten on todettu jäävän olemattomiksi. Nuuksion kansallispuistossa vaikutukset ovat viisinkertaiset ylläpito- ja investointikustannuksiin verrattuna. (Von Boehm 2010.)

Yhteenvedon Sipoonkorven kansallispuiston virkistyskäytöstä ja luontomatkailusta voidaan todeta, että

- jo nykyinen käyntimäärä ylittää monen kansallispuistonkäyntimäärät
- kasvavaan kysyntään tulee jo nyt vastata palveluvarustusta kehittämällä tulevaisuuden suojeluratkaisusta riippumatta
- alueen kehittämisessä tulee ottaa huomioon kokemukset Nuuksion kansallispuiston kehittämisestä sekä huolto- ja ylläpitotöiden kustannustehokkuuden lisäämisestä

2.4 Kansallispuistojen portteja maailmalla ja meillä

Monet hyvin ja kauniisti rakennetut kansallispuistojen portit maailmalla näyttävät noudattavan samantyyppistä suunnitteluperiaatetta. Siinä otetaan lähtökohdaksi vaikuttavat näkymät luontoon porttirakennuksen sisältä ja sujuva saapuminen porttirakennukselle. Tällaisia ovat esimerkiksi Naturum Fulufjället Ruotsissa, Grand Teton National Park Discovery and Visitor Center Yhdysvalloissa ja Haltia Nuuksiossa. Porttirakennus on näissä kaikissa tyylikästä, luonnosta inspiraationsa saanutta arkkitehtuuria, ja rakennuksen suuret ikkunat avautuvat avaraan maisematilaan.

Pienimuotoisempaa porttiajattelua harrastettiin esimerkiksi Lauhanvuoren kansallispuistossa 1990-luvulla, jossa vanhoja käytöstä pois jääneitä kyläkouluja kunnostettiin luontomatkailun tarpeisiin.



3

Sipoonkorpi ja sen lähialueet Vantaalla virkistys- ja luontomatkailukohteena

3.1 Ominaispiirteet ja vetovoimatekijät

”Kun lentokone laskeutuu Vantaalle, näkyy pelkkää metsää”, on usein kuultu toteamus. Joskus tarkoituksena on vähätellä Helsingin seudun kaupunkimaisuutta. Juuri tämä voi kuitenkin olla Helsingin seudun matkailullisen vetovoiman erityispiirre ja voimavara verrattuna muihin eurooppalaisiin kaupunkiseutuihin.

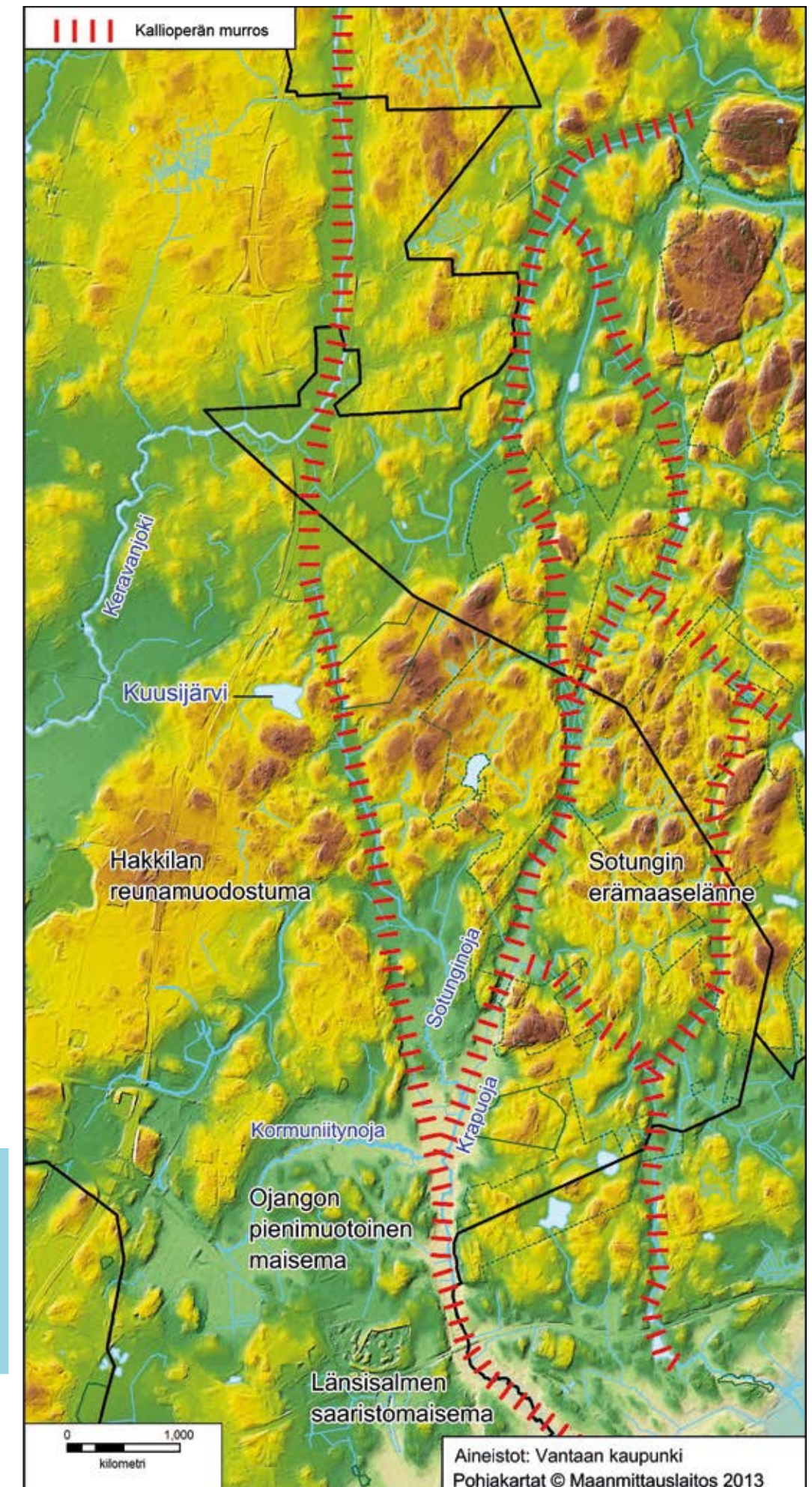
Kun maailmalla puhutaan luontomatkailusta tai ekoturismista, sisällytetään kohteisiin usein myös maaseudun kulttuurimaisema. Moniin eurooppalaisiin kansallispuistoihin kuuluu viljelymaata ja kyliä, joissa asutaan. Suomessa mielenkiintoisina on perinteisesti nähty alkuperäisen luonnon alueet, eikä maaseudun kulttuurimaisemaa ylipäätään olla kasvettu suuressa määrin arvostamaan. Kenties juuret maalla ovat liian lähellä ja pelto näyttäytyy työn maisemana, ei vapaa-ajan.

Sipoonkorven kansallispuisto on Vantaalla Sotungin kylän vieressä. Sotungin kulttuurimaisema on arvotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi ja yleiskaavassa kylä- tai maisemakuvalle arvokkaaksi. Sotungissa on jonkin verran matkailuun ja virkistykseen liittyviä palveluja. Matkailun vetovoimaisuuden ja palvelujen näkökulmasta Sipoonkorpi ja Sotunki ovat kokonaisuus. Sotunki on pääosin yksityisessä omistuksessa ja sinne sijoittuvat palvelut myös yksityisestä aloitteesta lähtöisin. Matkailuun ja virkistyskäyttöön liittyvää liikennettä on tärkeää ohjata siten, ettei esimerkiksi paikallisille viljelijöille, jotka ylläpitävät arvokasta maaseudun kulttuurimaisemaa, aiheudu haittaa.

Sipoonkorven alueella tärkeintä on pääkaupunkiseudun asukkaiden virkistäytyminen, ja vasta toisena tulee luontomatkailu alueelle kauempaa. Molemmille voidaan kuitenkin luoda mahdollisuuksia.

Sipoonkorpi sijaitsee pääkaupunkiseudulla, suurten asutuskeskusten vieressä. Sijainti tekee siitä erittäin helposti saavutettavan, paikallisesti tärkeän retkeily- ja ulkoilualueen, jonka suosio perustuu luonnonarvoihin ja kauniisiin maisemiin. Sipoonkorvessa retkeillään pienissä ryhmissä perheen tai ystävien kanssa, usein mukana on myös koira. Loppukesällä ja syksyllä metsät täyttyvät marjastajista ja sienestäjistä. Alueen latuverkosto vetää kävijöitä kansallispuistoon myös talvisin. Luontomatkailukohteena Sipoonkorvella on paljon mahdollisuuksia, koska se on niin hyvin saavutettavissa pääkaupunkiseudulta. [\[Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma 11/2013.\]](#)

Itäisen Vantaan maisematyyppit, topografia ja pintavedet. Karttaan on merkitty punaisella kallioperän murroslijnät. Rikkonainen kallioperä antaa lähtökohdat kauniisti kumpuilevalle maisemakuvalle.



3.1.1 Maisemarakenne, kulttuurimaisema ja maisemakuva

Sipoonkorven kansallispuiston Vantaalle sijoittuva osa on enimmäkseen laajojen kallioselänneryhmien muodostamaa kallioista ja jyrkkäpiirteistä erämaaselännettä. Kallioselänteiden rinteillä on moreenia ja Bisajärven ja Kuusijärven välisessä maastossa myös hiekkaa. Kalliokumpareiden laelta moreeni on huuhtoutunut pois ja näkyville on tullut kalliopaljastumia. Kumpareiden välit ovat monin paikoin soistuneet.

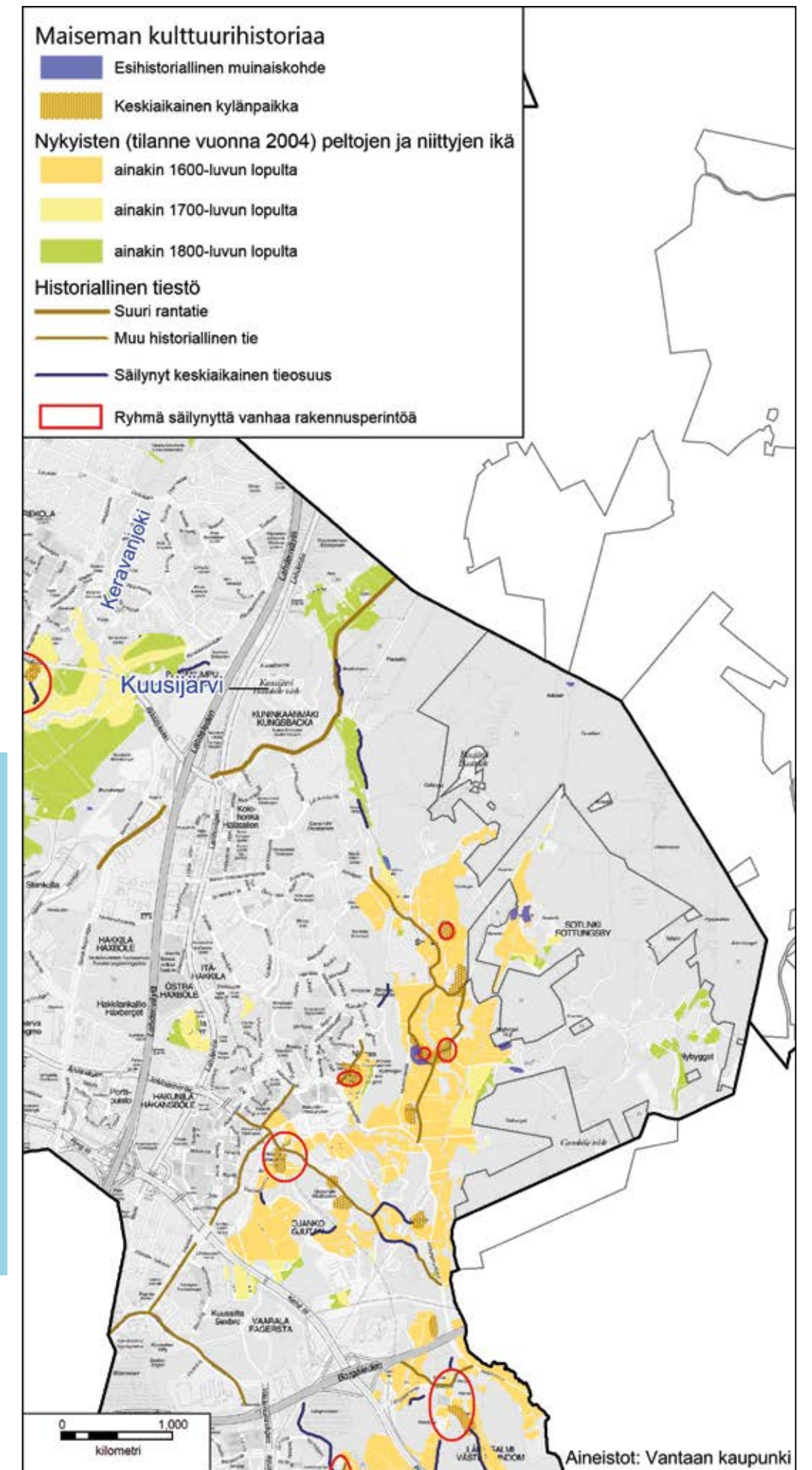
Sotungin viljelysmaisema on syntynyt kallioselänteiden rajaamiin kallioperän murrokseen, joiden pohjalle on kerrostunut savea. Kallioperän murros näkyy maisemassa laakson jyrkkänä kallioreunana. Laaksot on otettu viljelyyn keskiajalta lähtien. Karttalähteiden mukaan Sotungin viljelysaukeat ovat hahmottuneet nykyisen laajuisiksi jo 1600-luvulla. Muroslinjojen väliselle harjanteelle on rakennettu kylän rakennukset. (Muukka ja Mäkyne 2004 s. 87.) Maisemakuva on säilynyt pääpiirteittäin eheänä. Sotungissa on lammastila, jonka ansiosta kylässä on perinteisesti laiduntaen hoidettua avointa ja puoliavointa maisemaa.

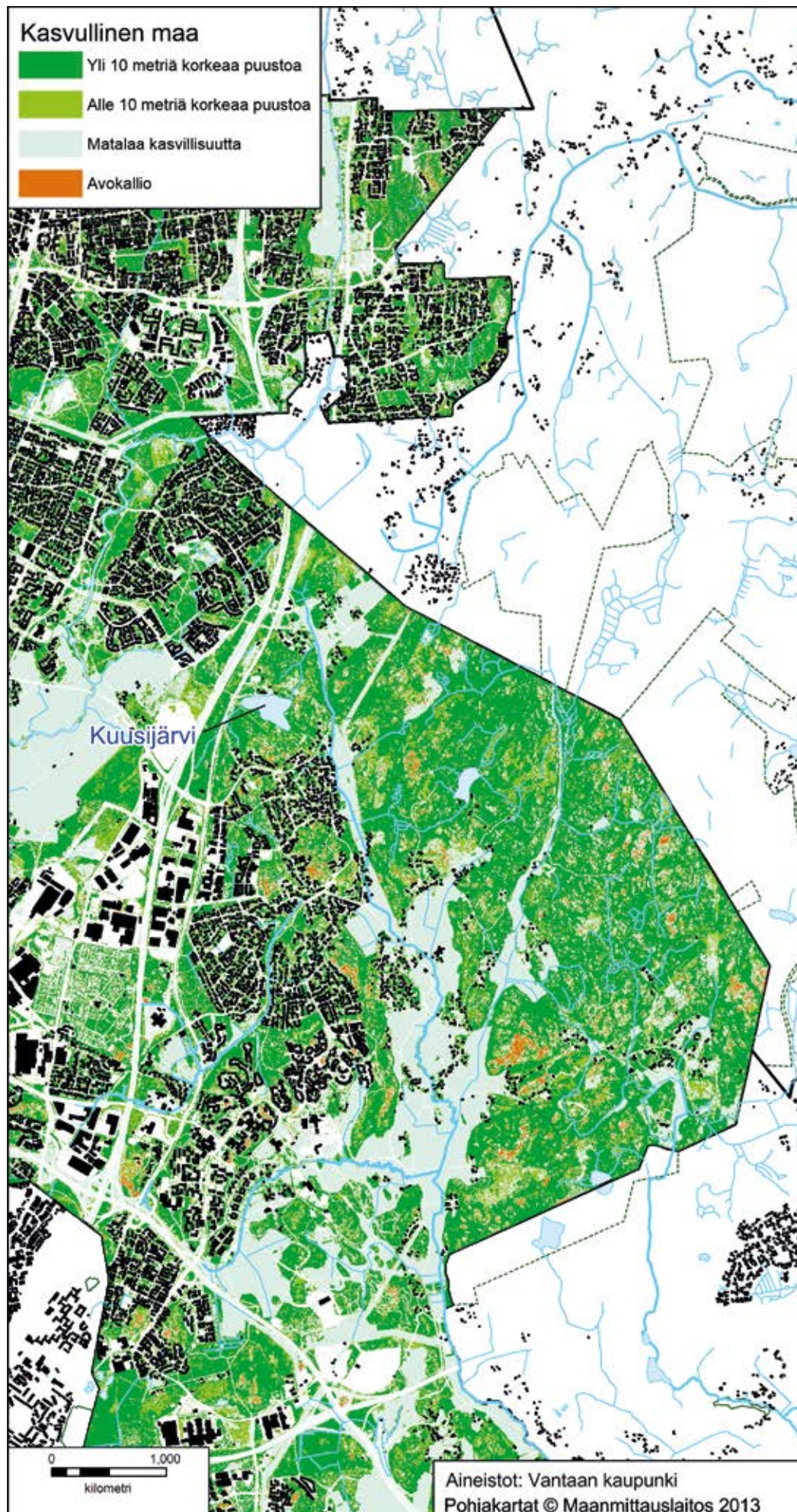
Krapuoja, Sotunginoja ja Myyraksenoja virtaavat laaksojen pohjalla. Sotunginojasta noin 1,7:n kilometrin pituinen osuus on säästynyt oikaisulta. Tämä lienee Vantaan pisin luonnollisesti meanderoiva osuus purosta (Janatuinen 2011 s. 57).

Vantaan maisemarakenne ja maankäyttö -selvityksessä vuodelta 1993 on todettu, että Sotungin erämaaselänne soveltuu parhaiten retkeilyyn ja luonnontarkkailuun ja vielä rakentamattomat alueet tulee säilyttää luonnonalueina. (Mäkyne 1993). Vantaan yleiskaavoilla onkin ohjattu aluetta pysymään luonnonsuojelu- ja virkistyskäytössä.



Sotungin peltoja on viljelty ainakin keskiajalta lähtien. Viljelysmaisema on säilynyt samalla paikalla jo vuosisatojen ajan. Vanhimpien karttalähteiden perusteella erottuu oranssilla merkitty alue, jota on viljelty ainakin jo 1600-luvulla. Säilynyttä vanhaa rakennusperintöä on runsaammin punaisella merkityillä alueilla. Nykyisten peltöjen ikä on vuonna 2004 laadittu aineisto. Sotungissa pellot eivät tämän jälkeen ole juuri vähentyneet, sen sijaan joitain lohkoja on palautettu viljelyyn.

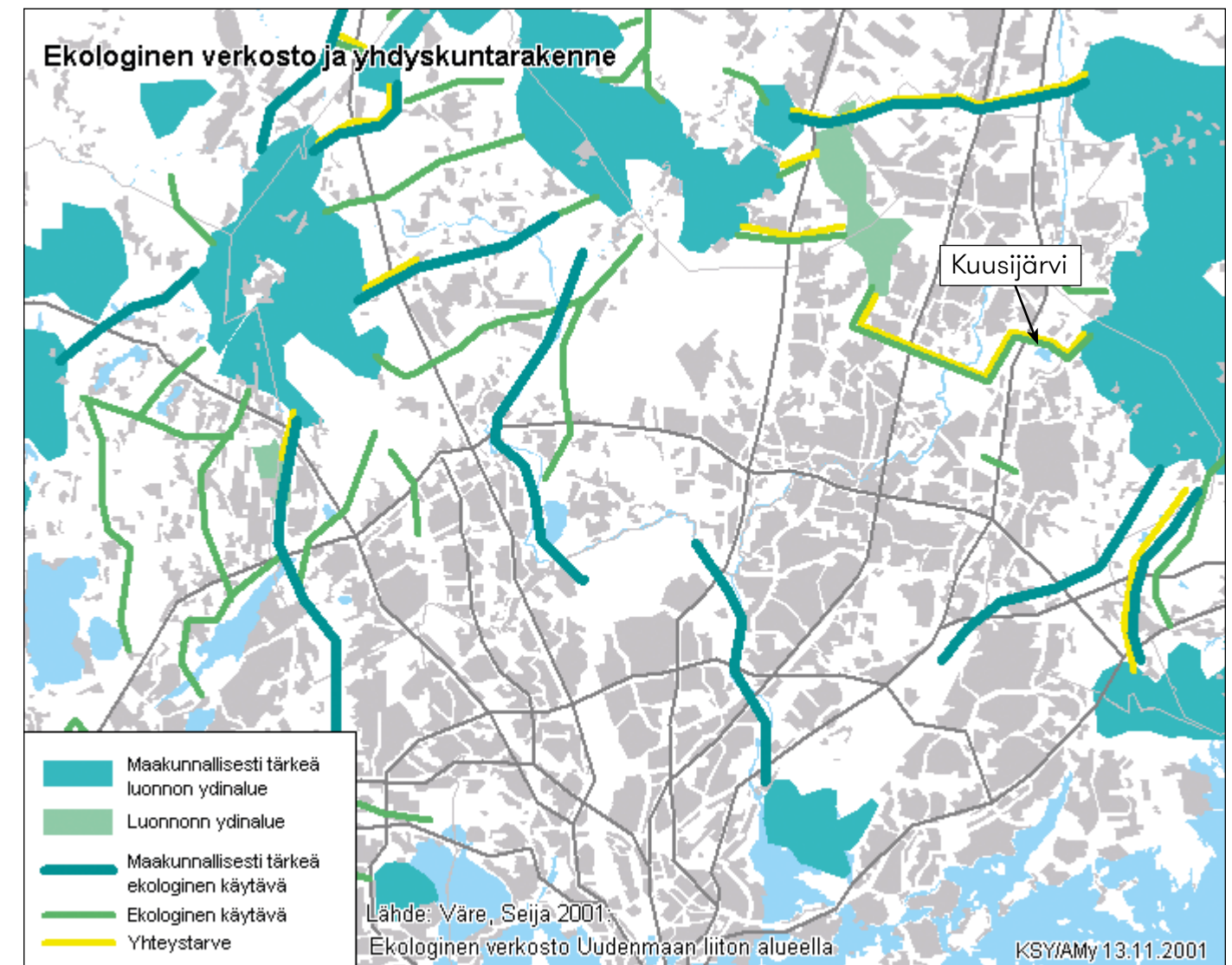




3.1.2 Luonnonmaisema ja ekologinen verkosto

Sipoonkorven luontoarvot perustuvat laajaan, yhtenäiseen metsäalueeseen, jonka luontoa leimaa vaihtelevuus ja pienipiirteisyys. Sipoonkorven metsät ovat monin paikoin kuusivaltaisia. Tuoreita ja lehtomaisia kankaita sekä kalliometsiä on runsaasti. Osa alueen metsistä on arvokasta, luonnontilaisen kaltaista vanhahkoa metsää, josta löytyy koti myös lahoppuustosta riippuvaisille eliölajeille. Alueen kasvisto ja eläimistö onkin monipuolista ja runsasta, ja siellä esiintyy uhanalaisia ja harvinaisia kasvi-, sieni- ja eläinlajeja. Muun muassa lehdoissa kasvaa harvinainen lehtosinijuuri, keltavuokko ja pystykiurunkannus. Lisäksi Sipoonkorvessa tavataan lähes kaikki eteläsuomalaiset metsänisäkäs- ja lintulajit. Yhtenä pääkaupunkiseudun viimeisistä alueista se tarjoaa suojaa myös suurilla erämaisa metsäalueilla vaativille lajeille, kuten metsolle. [\[Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma 11/2013.\]](#)

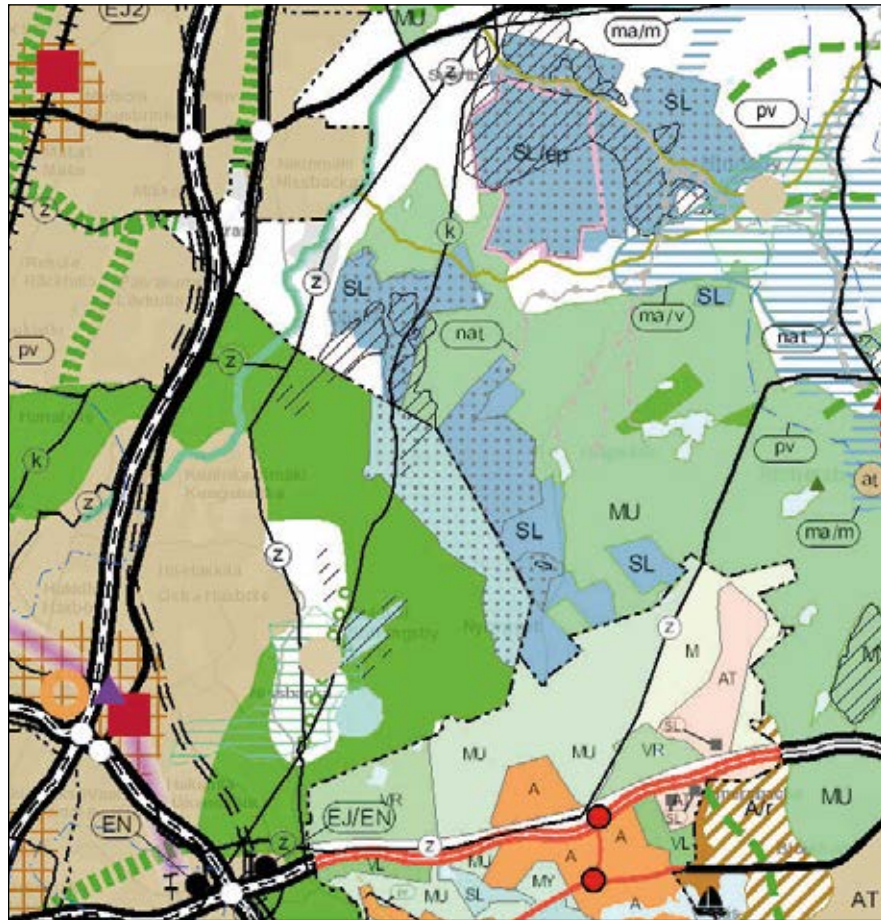
Ekologinen verkosto muodostuu luonnon ydinalueista ja ekologisista yhteyksistä. Luonnon ydinalueet ovat rauhallisia yhtenäisiä laajoja metsäalueita, joilla ihmisen vaikutus on vähäinen. Ekologiset yhteydet haja-asutusalueella ovat metsäkäytäviä ja metsäketjuja, joiden kautta eläimet voivat siirtyä alueelta toiselle. Kaupunkialueella hyvin kapeakin viheryhteys tai rakennetun alueen reunalle jäänyt joutomaa riittää eläinten liikkumiseen. Ekologinen verkosto tarjoaa elinalueita erilaisille lajeille ja helpottaa eläinten ja kasvien siirtymistä ja leviämistä niille ominaisille elinalueille siten, että lajit selviytyvät. [\[Väre ja Kris 2005.\]](#)



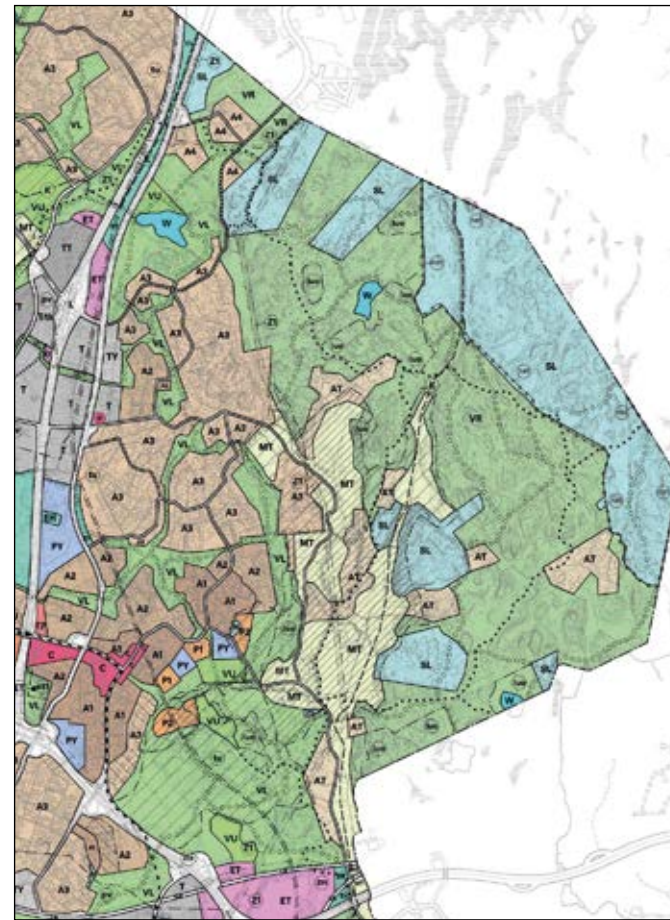
Kasvullinen maa. Yhtenäinen metsä ulottuu Sipoonkorvesta Kuusijärvelle.

Sipoonkorvesta länteen kulkee ekologinen käytävä ja yhteystarve Kuusijärven kohdalla.

3.2 Suunnittelutilanne



Ote vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014. Yhdistelmä sisältää vahvistetut merkinnät kaavoista: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2. ja 3. vaihemaakuntakaavat, Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan 1.-4. vaiheseutukaavat sekä Maakuntakaava 2000. Kartta: Maanmittauslaitos / Uudenmaan liitto.

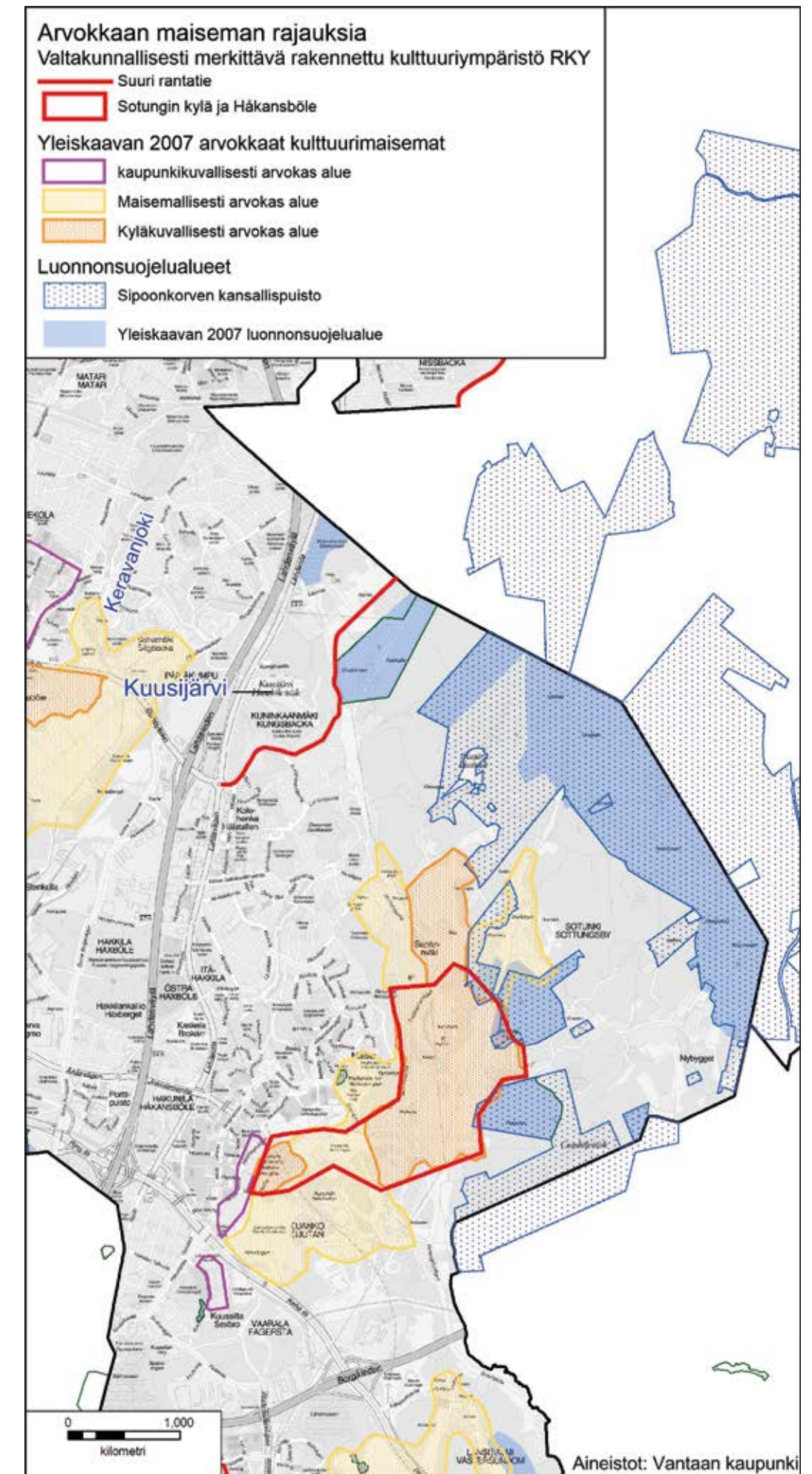


Ote Vantaan yleiskaavasta 2007.

3.2.1 Maakuntakaava ja yleiskaava, kulttuurimaiseman ja luonnon suojelu

Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä Sipoonkorpi on varattu luonnonsuojelu- ja virkistysalueiksi. Sotungin kylään on merkitty valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Kallioalue on merkitty arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi (Uudenmaan liitto).

Vantaan yleiskaavassa 2007 Sipoonkorvessa on luonnonsuojelualueita (SL) ja retkeily- ja ulkoilualueita (VR). Sotungin viljelysmaisema on maatalousaluetta. Viljelysmaisema on maisemallisesti tai kyläkuvallisesti arvokasta. Yleiskaavaan on merkitty ohjeelliset ulkoilu- ja ratsastusreitit. Yleiskaavan otteessa näkyy punaisella C-merkinnällä Hakunilan keskus, joka on kansallispuistoa lähin kaupunkikeskus.



3.2.2 Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma

Sipoonkorven visio:

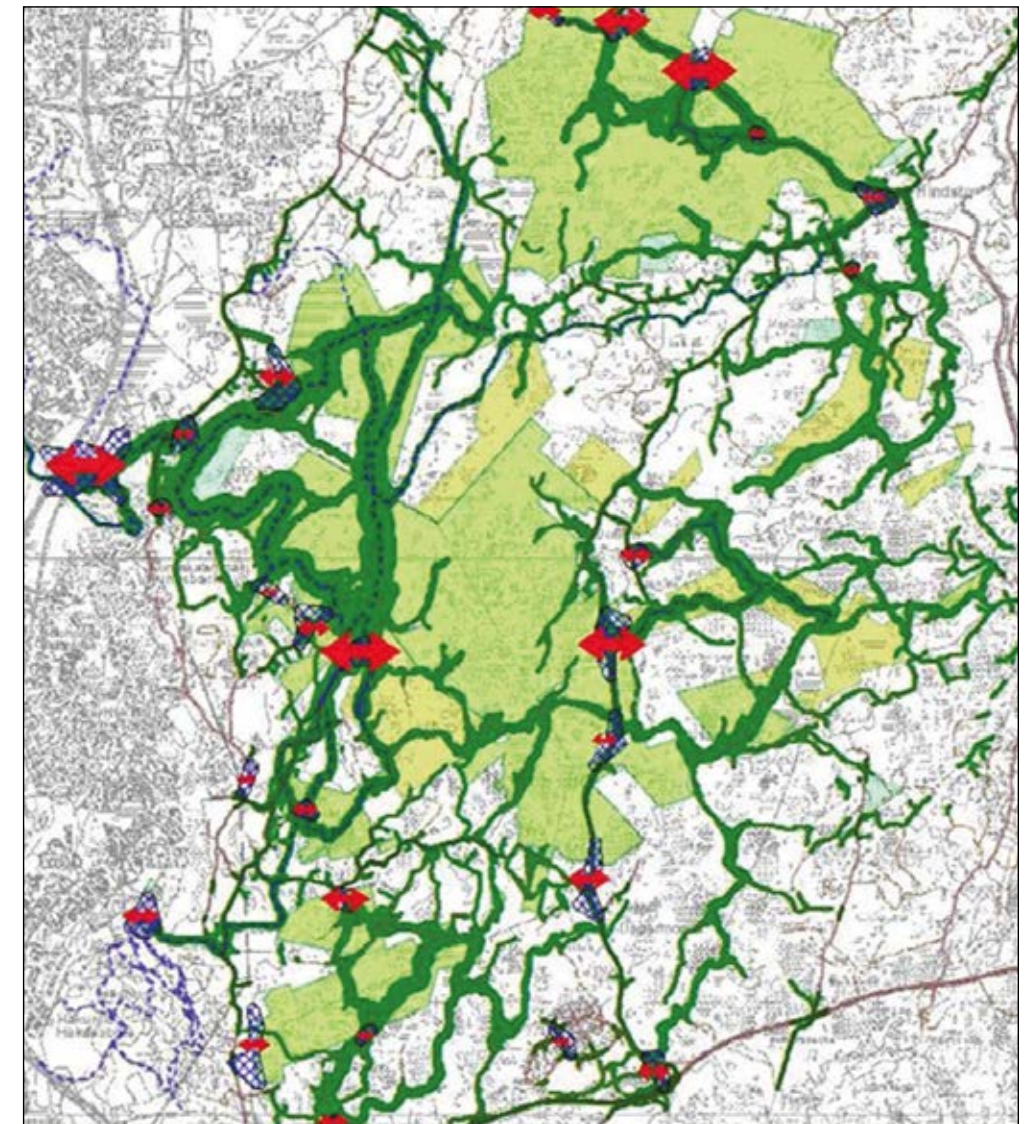
Sipoonkorvessa, viherkehän itäisellä metsämantereella, näyttäytyy uusmaalaisen luonnon monimuotoisuus. Pääkaupunkiseudun kyljessä säilyvät erämaiset korvet, arvokkaat kalliot ja entisaikojen perinnemaisemat, joita reunustavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat, elävät kylät. Kansallispuisto tarjoaa pääkaupunkiseudun asukkaille sekä luontoelämyksiä, rauhaa ja hiljaisuutta että alueita retkeilyyn ja luontoliikuntaan. Retkeilyreiteistä ja -palveluista nauttivat erityisesti päiväretkille suuntaavat omatoimiretkelijät, mutta myös lyhyille, yli yön vaelluksille, ja luontomatkailuyrittäjien asiakasryhmille löytyy sopivia alueita.

Päämäärät ja toimenpiteet:

- Kansallispuisto on kaikille avoin luontokohde.
 - Luonnon kokeminen ja siitä oppiminen ja nauttiminen ovat keskeisin motiivi tulla Sipoonkorven kansallispuistoon.
 - Retkeilyä ja muuta virkistyskäyttöä kehitetään luonnonarvoja vaarantamatta.
 - Sipoonkorpi yhdessä ympäröivien viheralueiden kanssa on arki- ja lähiliikuntaa tarjoava päiväretkikohde, mutta myös perinteinen eräretkeily on mahdollista.
 - Puisto tarjoaa luontoelämyksiä ja virkistäytymismahdollisuuksia erilaisille kävijöille monin eri tavoin. Reittiverkostossa huomioidaan luonnossa liikkumisen erilaiset tavat ja välineet.
 - Luontokasvatuksella lisätään luonnon tuntemusta ja arvostusta.
 - Esteettämiä palveluita kehitetään yhteistyössä vammaisneuvostojen ja -järjestöjen kanssa.
- Luontoon pääsee laadukkaasti.
 - Kansallispuistossa on selkeät portit, joiden kautta pääosa kävijöistä saapuu puistoon, ja joiden yhteydessä on pääosa reittien lähtöpisteistä sekä palveluita, kuten pysäköintialueet.
 - Liikenneyhteydet, retkeilyreitit ja palvelut ovat toimivia ja kestäviä, kansallispuistoon kohdistuvien odotusten mukaisesti.
 - Julkinen ja kevyt liikenne ovat helppoja välineitä päästä puistoon, ja reittivaihtoehdoissa on huomioitu näillä tavoin puistoon saapuvat kävijät.
 - Reitistö on monipuolinen, maasto-opasteet ovat selkeitä ja palvelurakenteet toimivia ja turvallisia.
 - Matkailuyritykset tarjoavat laadukkaita, ekologisesti kestäviä luontomatkailupalveluita, jotka lisäävät puiston paikallistaloudellista merkitystä.
- Sipoonkorpi on ekologisesti ja toiminnallisesti keskeinen osa pääkaupunkiseudun viherkehää.
 - Uhanalaisten lajien ja luontotyyppien suojelun taso on suotuisa.
 - Luontodirektiivin lajien ja luontotyyppien sekä lintudirektiivin lintujen suojelun taso on suotuisa.
- Luontoarvoja suojataan kestävällä käytöllä.
- Kansallispuisto on hyvä naapuri ja kumppani.

Lisäksi kehittämistavoitteena on luoda uudenlaista kansallispuistokulttuuria.

(Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma 2013)



Saapumispaikat kansallispuistoon

Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa selvitettiin ihmisten saapumispaikkoja kansallispuistoon ns. pehmogis -menetelmällä:

Vihreä: vastaajien Sipoonkorvessa ja lähialueella käyttämät reitit. Viivan leveys kuvaa liikennevirran voimakkuutta olemassa olevalla reitillä, polulla tai tiellä. Vastaajien piirtämät reitit on summattu sadan metrin etäisyydeltä olemassa olevaan reittiin. Tulosten perusteella erityisesti nykyiset luontopolut ja hiihtoladut erottuvat käytetyissä reiteillä, mutta myös muilla poluilla ja tieurilla on runsaasti käyttöä. Vastaajien lukumäärä oli 315.

Nuolet: Vantaa korostuu saapumissuuntana, erityisesti Kuusijärvi, mutta yhtä voimakkaana myös Kalkkiuunintien pää. Alueella ei ole pysäköintipaikkaa, ja tienvarrelle tai pihaalueille jätetyt autot aiheuttavat häiriötä kansallispuiston naapurikiinteistöjen omistajille.

(Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma, Metsähallitus 2013.)

3.2.3 Sipoonkorven kansallispuiston liikenneselvitys

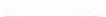
Sipoonkorven kansallispuiston liikenneselvitys laadittiin kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaan laatimisen yhteydessä vuonna 2013. Työn laati Trafix Oy ja työn maksajina ja ohjaajina olivat Helsingin ja Vantaan kaupungit sekä Sipoon kunta, Metsähallitus, Uudenmaan ELY-keskus sekä HSL. Liikenneselvityksessä kartoitettiin liikenneyhteydet, arvioitiin kävijä- ja liikennemäärien kasvua sekä esitettiin ratkaisuja kansallispuiston saavutettavuuden parantamiseksi ja etenkin pysäköinnin kehittämiseksi lyhyellä aikavälillä.

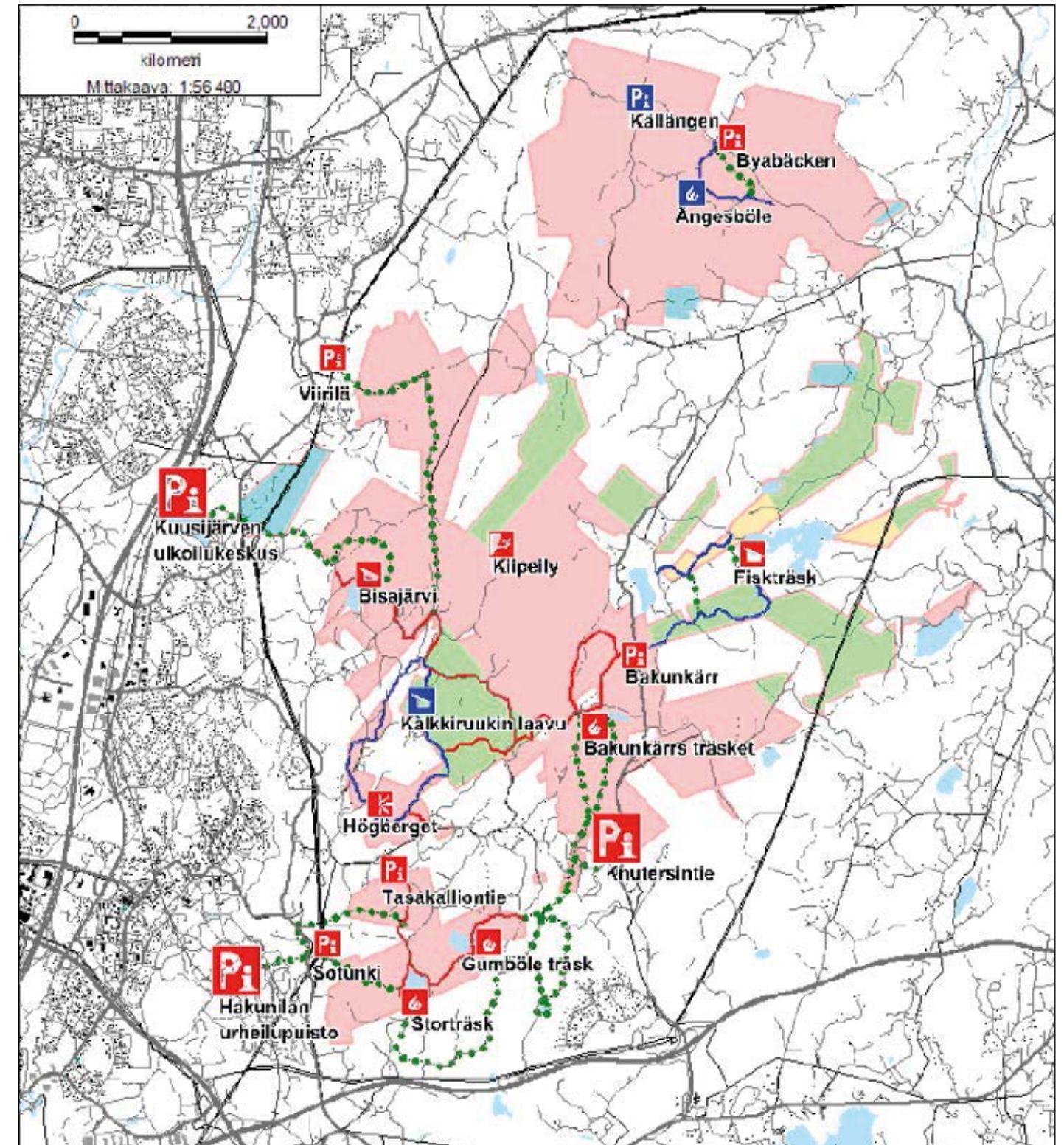
Sipoonkorven kävijämäärät ovat kasvaneet viime vuosina suurin harppauksin. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa on esitetty karkea käyntimääräarvio: 200 000 vuotuisen käyntimäärän ylittyminen vuoteen 2030 mennessä. Kävijämäärän oletetaan kasvavan sekä kansallispuiston rakenteiden uusimisen ja palveluiden kehittämisen että kaupunkirakenteen tiivistyessä Östersundomin ja Sibbesborgin alueiden rakentumisen myötä.

Sipoonkorven kansallispuiston alueella oli selvitystä laadittaessa viisi pysäköintialuetta, joilla oli yhteensä 70 pysäköintipaikkaa. Lisäksi Kuusijärven ulkoilukeskuksen ja Hakunilan urheilupuiston pysäköintialueet palvelevat myös kansallispuistossa vierailevia. Nykyisten pysäköintialueiden kapasiteetti on riittämätön etenkin vilkkaimpina käyntipäivinä loppukesän ja alkusyksyn viikonloppuina.

Liikenneselvityksen ratkaisussa pysäköintiä keskitetään kahdelle suuremmalle pysäköintialueelle sekä laajennetaan pienempiä pysäköintialueita mahdollisuuksien mukaan. Liikenteellisesti helposti saavutettavat kaksi suurempaa pysäköintialuetta ovat Kuusijärven ulkoilukeskus ja Knutersintien varsi. Kohteet muodostavat luontevat pääportit kansallispuiston alueelle, ja niille on mahdollista toteuttaa paljon pysäköintipaikkoja. Suunnitelmassa esitetyillä pysäköintialueiden laajennuksilla ja uusilla pysäköintialueilla kansallispuiston käyttöön on mahdollista saada noin 394 uutta pysäköintipaikkaa. Lisäksi Kuusijärven ulkoilukeskuksen mahdollinen uusi pysäköintialue on osin kansallispuiston kävijöiden käytössä. Suunnitelmassa on esitetty myös pyöräpysäköinnin toteuttamista kaikkien pysäköintialueiden yhteyteen sekä toimenpiteitä joukko liikenneyhteyksien parantamiseksi. Kävijämäärien kasvaessa myös liikenneturvallisuuksien tulee kiinnittää huomiota.

Selvitys on julkaistu Metsähallituksen sarjassa ja luettavissa Metsähallituksen nettisivuilla.

- | | |
|--|--|
|  Säilytettävä pieni pysäköintialue |  Uusi tukentekopaikka tai keittokatos |
|  Kunnostettava / laajennettava pieni pysäköintialue |  Uusi laavu |
|  Uusi suuri pysäköintialue |  Näköalapaikka |
|  Nykyinen retkeilyreitti |  Kiipeilypaikka |
|  Uusi retkeilyreitti |  Kansallispuisto |
|  Reittiyhteystarve |  Muu valtion maa |
|  Nykyinen tulentekopaikka |  Uudenmaan virkistysalueyhdistys |
|  Nykyinen laavu |  Yksityinen suojelualue (YSA) |



Palveluvarustus ja reittiyhteydet

Kävijöitä ohjataan alueelle porttien kautta, joihin sijoitetaan pysäköintialueita ja opastusta. Knutersintie ja Kuusijärvi ovat pääportit. Metsähallituksen suunnitelmissa ei näillä näkymin ole rakentaa toista luontokeskusta, vaan Haltia palvelee koko pääkaupunkiseutua.

(Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma, Metsähallitus 2013.)

3.3 Nykyiset palvelut ja palvelutarpeet



3.3.1 Nykyiset palvelut

Kuusijärven alueella toimii tällä hetkellä kahvila-/ravintolayrittäjä, joka (yhdessä kaupungin kanssa) tarjoaa mm. kahvilapalveluita, vuokraa kokoustilaa ryhmille, ylläpitää julkista savusaunaa ja järjestää jonkin verran ohjelmaa. Alueella on myös ollut ulkopuolisen palvelutarjoajan toimintaa, kuten kanoottien vuokrausta kesäisin.

Kahvila- ja ravintolayrittäjällä on kiinnostusta kehittää aluetta, mutta toiveena on, että alueelle saataisiin ulkopuolisia palveluntarjoajia elävöittämään palvelutarjontaa.

Alueella toimivat yritykset ja yhteisöt järjestävät jo nyt monenlaisia tapahtumia. Järjestävät tiedottavat tapahtumistaan useimmiten sosiaalisessa mediassa ja omilla sivuillaan. Jo Sipoonkorven tai muissa pääkaupunkiseudun kansallispuistoissa kuten Nuuksiossa toimivat yritykset voidaan nähdä potentiaalisina toimijoina myös Kuusijärven alueella tulevaisuudessa.

Sipoonkorven ja Nuuksion kansallispuiston tarjoamat aktiviteetit ovat pitkälti omatoimisia retkeilyyn liittyviä aktiviteetteja (patikointi, sienestys, kalastus yms.). Tämän lisäksi alueille voi ostaa kansallispuistojen yhteistyötahoilta esimerkiksi ryhmille järjestettyjä retkiä, urheiluaktiviteetteja yms. Nykyisellään Kuusijärven alueella ei ole yrittäjille tarkoitettuja varastotiloja tai muita tiloja, joita he voisivat vuokrata/käyttää.

Vantaan kaupungin elinkeinopalvelut toteutti keväällä 2015 Sipoonkorven kansallispuistossa ja Kuusijärvellä toimiville yrityksille kyselyn, jonka tavoitteena oli selvittää alueen potentiaali virkistys- ja luontomatkailukohteena. Kyselyn avulla kartoitettiin, ovatko yrittäjät jo käyttäneet Kuusijärven aluetta toiminta-alueenaan ja miten paljon, millaisia tiloja he toiminnan laajentamista varten tarvitsisivat ja olisivatko he halukkaita vuokraamaan tiloja sekä kaipaisivatko he markkinointiin tai viestintään liittyvää tukea kaupungilta.

Metsähallitus ylläpitää verkkosivuillaan listaa Sipoonkorven kansallispuistoissa palveluja tarjoavista yrityksistä. Näillä yrityksillä voidaan myös olettaa oleva paras tietämys puiston läheisyydessä sijaitsevan Kuusijärven alueen kehittämistarpeista, mahdollisuuksista ja mahdollisesta käytöstä nykyisin.

3.3.2 Käyttäjäprofiilit ja palvelutarpeet

Sipoonkorven ja Kuusijärven alueella on paljon erilaisia käyttäjiä. Metsähallituksen toimesta vuonna 2009 tehdyn Sipoonkorven kävijätutkimuksen mukaan tutkimukseen vastanneista 95 % asui Vantaalla, Helsingissä, Sipoossa tai Keravalla. Joka toinen kävijöistä oli vantaalainen. Sipoonkorpeen tultiin useimmiten pienissä ryhmissä, valtaosa vastaajista oman perheensä kanssa, ja alueella viivytettiin keskimäärin hieman alle kolme tuntia. Valtaosa kävijöistä saapui autolla, mutta mukana oli myös pyöräillen ja kävellen tulijoita. Suosituimmat toiminnot alueella olivat kävely (63 %), sienestys (44 %), luonnon tarkkailu (36 %), marjastus (34 %), koiran kanssa ulkoilu (24 %) ja eväsretkeily (24 %). Noin kymmenesosa vastanneista liikkui käyntinsä aikana myös Sipoonkorven lähistöllä, muun muassa Kuusijärvellä (63 %) tai Hakunilan urheilupuistossa (20 %). (von Boehm 2010, 21–32.)

Tärkeimmät syyt Sipoonkorvessa vierailuun olivat luonnon kokeminen, rentoutuminen, henkinen hyvinvointi sekä pääsy pois melusta ja saasteista. Kävijäpalautteessa palvelujen määrään oli tyytyväisiä 60 % vastaajista. Kävijät kuitenkin arvioivat palveluiden ja rakenteiden laadun kesinkertaiseksi tai melko huonoksi. Palveluista ja rakenteista käytettiin eniten lähialueen tiestöä, pysäköintipaikkoja, polkureitistöjä ja reittien opastetauluja. Tyytyväisimpiä kävijät olivat polku- ja latureitistöön. Reittien opastetauluihin sekä reittien viitoituksiin ja merkitsemiseen kaivattiin kuitenkin parannusta. Tiestöä ja pysäköintipaikkoja pidettiin kesinkertaisina, samoin tulentekopaikkoja ja laavuja. Tulentekopaikkojen polttopuuhuoltoon toivottiin parannusta. Ympäristötekijät miellyttivät vastaajia enemmän kuin palvelut. Reittien ja rakenteiden turvallisuuteen sekä erityistarpeiden huomioimiseen todettiin kuitenkin olevan syytä kiinnittää jatkossa huomiota. Myös käymälöiden määrään, jätehuoltoon, reittien opastukseen, huollettuihin tulipaikkoihin ja pysäköintipaikkojen riittävyys toivottiin kiinnitettävän huomiota. (Emt. 2010, 37–39.)

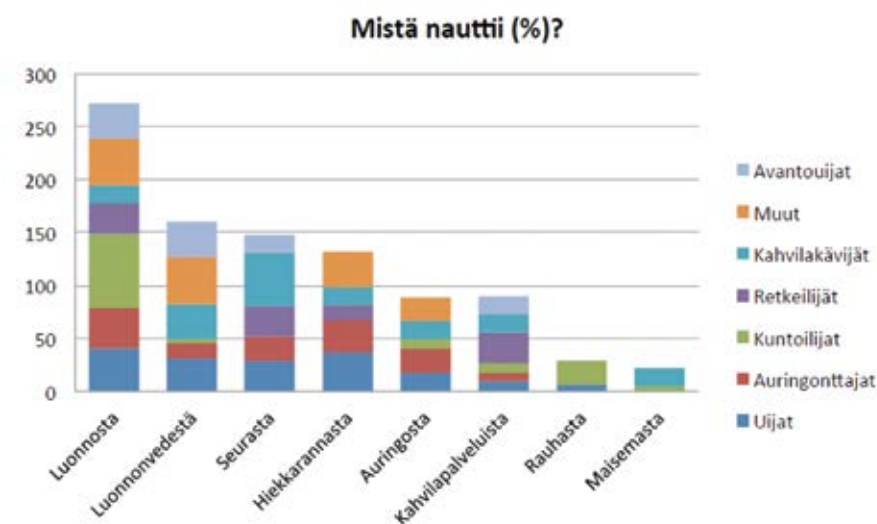
Tutkimukseen vastanneista 58 % toivoi, että Sipoonkorpea kehitetään tulevaisuudessa virkistysalueena ja että sen palvelutarjontaa lisätään (Emt. 2010, 44). Vuosina 2013–2014 Helsingin yliopiston tutkijat tekivät Kuusijärvellä käyttäjä- ja kasvillisuustutkimuksen. Tutkimuksen mukaan Kuusijärvi on suosittu uima- ja virkistyskohde vantaalaisten lisäksi pohjoishelsinkiläisille. Kuusijärvellä käy, erityisesti kesäaikaan, paljon perheitä ja henkilöitä, joilla ei ole omaa vapaa-ajan asuntoa. Suurin osa saapui alueelle seurassa ja viihtyi Kuusijärvellä keskimäärin 1-3 tuntia. Paikalle saavuttiin useimmiten autolla (74 %). Tyypillisen matkan pituus oli 8,6 km (vaihteluväli 2,4–24 km) ja talviaikana 9,3 km. Noin viidesosa vastaajista oli tyytyväisiä Kuusijärven nykyiseen tilaan ja palvelutasoon. 54 % ei osannut mainita mitään uhkatekijää tulevaisuudelle. Mainintoja saivat ympäristöön suunniteltavat isot rakennushankkeet (18 %), veden laadun heikkeneminen (16 %), kävijämäärien kasvu (15 %) ja Kuusijärven alueen rakentaminen täyteen (10 %). (Vierikko, Kristjankroon & Yli-Pelkonen 2014, 4-9.)

Tutkimuksessa oli erotettavissa kesä- ja talvikäyttäjät. Reilu kolmasosa vastaajista käy Kuusijärvellä vain kesäaikana tai satunnaisesti (25 %). Kesäaikaan suurin osa tuli uimaan tai uittamaan lapsia, ottamaan aurinkoa ja nauttimaan hyvästä säästä. Kesällä alueella liikuttiin vähän. Kävijät hyödyntivät kahvilapalveluja ja arvostavat lapsiturvallista ranta-aluetta. Parasta kesäkäyttäjien mukaan oli hiekkaranta, lämmin vesi, luonto, lapsiturvallisuus ja hyvä seura. Häiritsevät tekijöitä olivat mm. väenpaljous (22 %), roskat (19 %), palvelut ja infra (15 %), muiden käytös (13 %), luonnon eläimet (13 %) ja melu (6 %). Kesäkäyttäjät sietivät paremmin väentungosta, muiden käytöstä ja melua ja he olivat keskimäärin vähemmän huolestuneita tulevaisuudesta. (Emt. 2014, 7-9.)

Syys- ja talvikäyttäjät tulivat puolestaan kuntoilemaan, saunomaan ja avantouimaan. He arvostivat hyviä palveluita ja rauhaa ja heidän mielestään parasta Kuusijärvellä olivat luonto, sauna ja kahvilapalvelut. Syys- ja talvikäyttäjät häiritsivät väenpaljous (30 %), palvelut ja infra (27 %), roskat (18 %), muiden käytös (18 %) ja melu (12 %). (Emt. 2014, 7-9.)

Noin viidesosa vastaajista oli erittäin tyytyväisiä Kuusijärven nykyiseen tilaan ja palvelutasoon. Palveluissa ja rakenteissa kaivattiin kohennusta erityisesti suihkujen ja pukukoppien kuntoon, lisää istuinpaikkoja ja opasteita. (Emt. 2014, 7.)

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



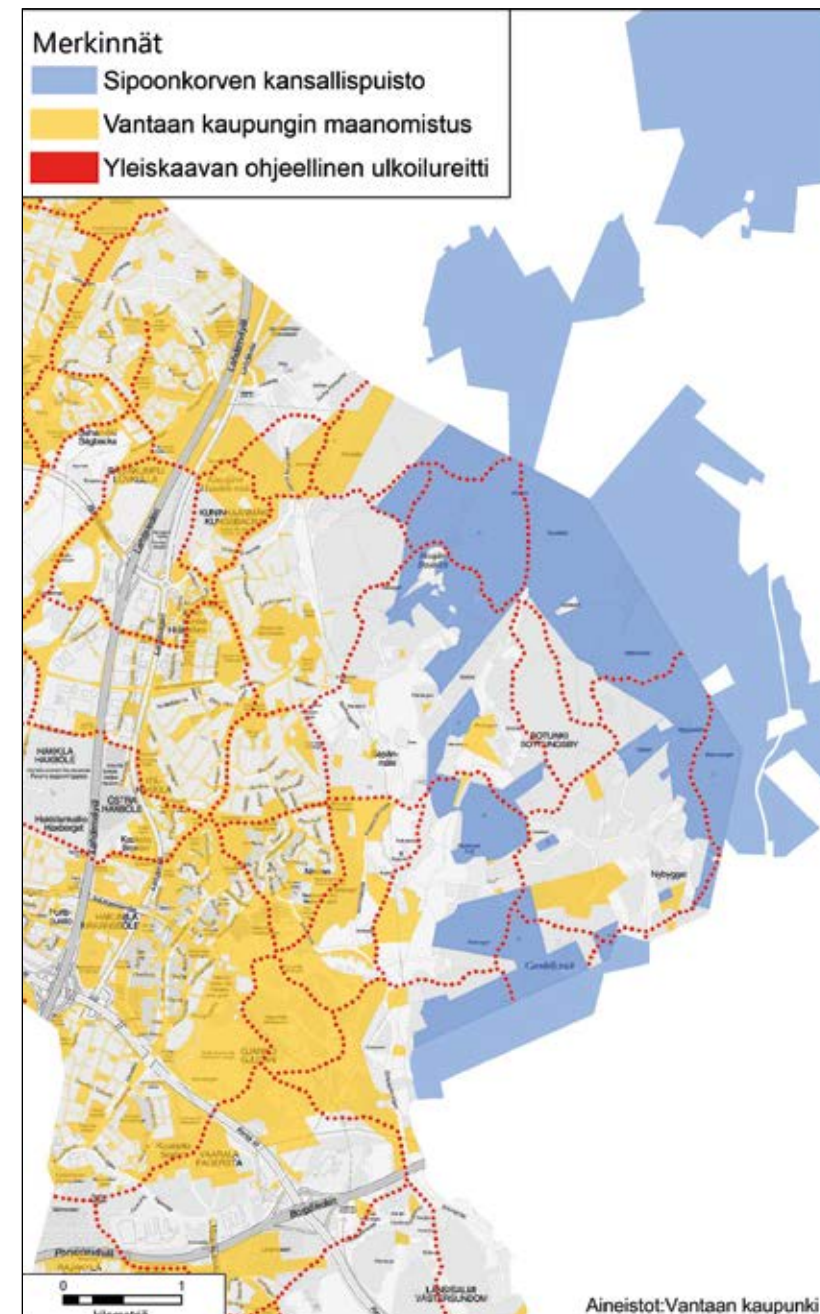
Kävijäryhmien mukaan eritellyt maininnat asioista, joista ihmiset nauttivat Kuusijärvellä. (Vierikko, Kristjankroon & Yli-Pelkonen 2014.)

3.3.3 Ulkoilureitit ja ladut

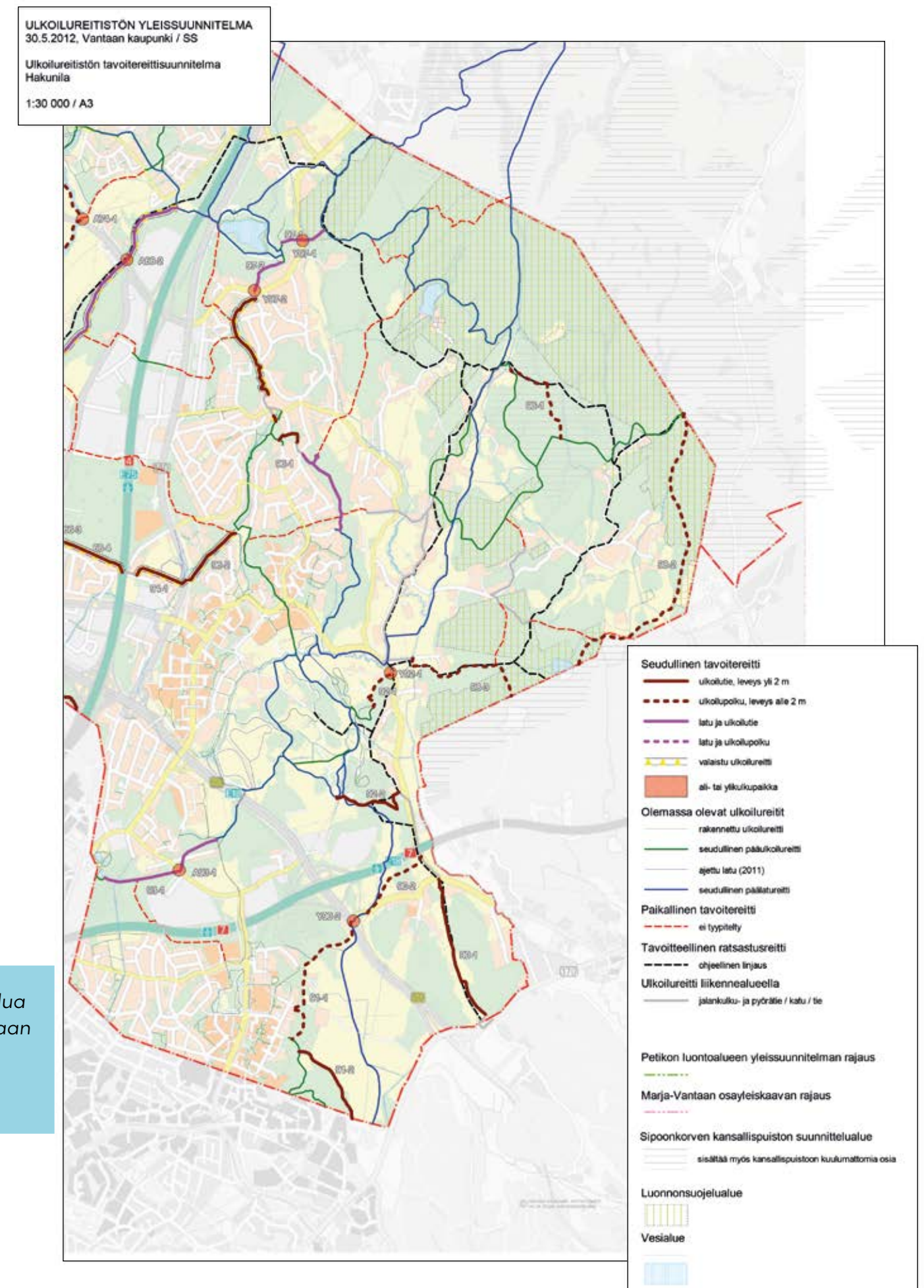
Sipoonkorven kansallispuiston saavutettavuus on tällä hetkellä huono. Nykyisin Kuusijärven alueelta (joka on yksi Vantaan suosituimmista virkistysalueista ja harvoista uimarannoista) pääsee kansallispuiston suuntaan ylittämällä Vanhan Porvoontien, mutta tieltä puuttuvat suojatiet ja lisäksi reitit maastossa ovat havaittavuudeltaan vaihtelevia ja vailla opasteita. Tien ylityksen jälkeen on mentävä luonnonsuojelualueen ja yksityisomistuksessa olevien metsien halki ennen kansallispuistoon saapumista.

Ongelmana on pitkään ollut yksityinen maanomistus Kuusijärven läheisyydessä, mikä on estänyt reitien linjaamisen ja rakentamisen ja mikäli jonkinlainen polku on ollut olemassa, sen opastamiseen ei ole välttämättä saatu lupaa. Vuonna 2015 Vantaan kaupunki on hankkinut Kuusijärven ympäristöstä alueita, joten jatkossa reittien suunnittelu on hieman helpompaa.

Latujen osalta tilanne on ollut parempi, sillä Kuusijärveltä on päässyt hiihtämään kansallispuistoon ja Sipooseen ja latureitit näkyvät netissä. Mutta myös hiihtäjät ylittävät Vanhan Porvoontien ilman suojatietä.



Ulkoilureittien yleissuunnittelua ollaan tekemässä koko Vantaan alueella. Kartta on viimeisin luonnos ulkoilureitistön tavoitesuunnitelmasta.



4.3 Maisemarakenne ja maisemakuva, maiseman historia

Kuusijärvi on etelässä ja idässä korkeiden, osin moreenipeitteisten kalliomäkien rajaama. Järven pohjoispuolella on pieniä kalliokumpareita, joiden välissä on savea ja turvetta saven päällä. Pohjoiseen laskevan puron ja siihen liittyvän haaran pienissä laaksoissa on savea. Järven eteläpuolella ja kaakkoisen lahden jatkeena on turvekerrostumia ja suota. Kaakossa on maalajina myös hiekkaa. Järven itäpuolisen mäen takana on etelässä Sotunkiin jatkuva kallioperän murroslinja, jonka muodostama laakso on tällä kohtaa hyvin kapea, viitisenkymmentä metriä. Kapean laakson maalaji on savea, silttiä tai pintamaa maataloudellisen maaperäkartan mukaan hiekkaa. Lahdenväylän ja Lahdentien välissä on kalliomäkiä ja savi- ja silttilaaksoja. Osa alueesta on täyttömaata.

Järven pinnan korkeusasema on 40,2. Eteläpuolisen mäen korkein kohta on 71 metrin korkeudessa noin 200 metrin päässä järven rannasta. Itäpuolisen mäen korkeus on noin 61 metriä 90 metrin päässä järven rannasta. Tämän mäen itäpuolella, noin 370 metriä Kuusijärvestä itään, Sotunginoja/Myyraksenoja virtaa kallioperän murroslaaksossa noin korkeusasemassa 30, eli kymmenisen metriä Kuusijärven pintaa alempana. Maasto on siis melko jyrkkää.



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

Vaihteleva topografia luo taustan monimuotoiselle maisemakuvulle. Metsäinen maisemakuva on vaihteleva. Puusto on monilajista ja monen ikäistä. Maisemakuvaa avartavat harvapuustoiset kalliomäkien laet kauniine kalliopintoineen. Kuusijärven pohjoispuolella tehdyt hakkuut näkyvät. Alueella on koivuvaltaista nuorta puustoa. Toisaalta näkymä laskupuron laaksoon on paikoin avoin.

Lahdentie ja Lahdenväylä katkaisevat metsäisen maiseman. Lahdentie tehtiin aikoinaan suojelualueelle ([Tyystjärvi 2015 s. 140](#)). Teiden väliin on läjitetty maata 1990-luvulla. Tämä alue on edelleen suurelta osin avoin ja sen maisemakuva on rikkonainen.

Kuusijärven lähiympäristö on kautta historian ollut metsäinen. Kylien niityt ovat kuitenkin ulottuneet purojen varsia pitkin lähes kaikille kasvukyvyltään hyville maille, myös Kuusijärven tuntumaan. Suuren rantatien eli Vanhan Porvoontien varrella kapeassa laaksossa on ollut peltoa ja niittyä. Lahdentien ja Lahdenväylän väliin on jäänyt entinen pelto, joka nykyisin kasvaa pääosin lehtipuustoa. Ilmakuvan perusteella peltoa on viljelty vielä vuonna 1986. Suuri rantatie on tuonut ihmisiä Kuusijärvelle silloinkin, kun järvi oli erämaajärvi kaukana kyläkeskuksista. Tarina Kustaa III:n piknikistä järven lähistöllä vuonna 1775 on jäänyt elämään nimistössä.

Nykyään metsä jatkuu yhtenäisenä Vanhan Porvoontien molemmilla puolilla. Sotunginojan/Myyraksenojan laakso on kuitenkin ollut avointa niittyä tai peltoa 1700-luvulta 1900-luvun puoliväliin saakka. Senaatin kartassa 1871 kapea laakso on kauttaaltaan niittynä, ja myös Kuusijärven laskuojan varrella on niittyä. Vanha Porvoontie noudattelee tässä Suuren rantatien linjaa.

Kuusijärven uimaranta laitureineen ja pysäköintialue on rakennettu 1970-luvulta alkaen. Ulkoilumaja ja talonmiehen asunto valmistuivat vuonna 1979. Ulkoilumaja on mainittu Vantaan moderni rakennuskulttuuri -inventointiraportissa, jossa se on saanut luokitustunnuksen A2 ([Vantaan kaupunki 2002](#)). Nykyisessä Kirsti -kulttuuriympäristötietokannassa rakennus on saanut luokitustunnuksen K, joka tarkoittaa, että sen arvottaminen on kesken. Ulkoilumajan on suunnitellut arkkitehti Kari Rainio Honka-rakenteelle. Vahvistamattoman perimätiedon mukaan rakennus olisi alun perin ollut myyty Saudi-Arabiaan ([Tyystjärvi 2015 s. 142](#)).

Tekninen lautakunta hyväksyi Kuusijärven ulkoilualueen maiseman yleissuunnitelman 3.1.1980. Näyttää siltä, että osa suunnitelmassa esitetyistä reiteistä ja toiminnoista on toteutettu ja osaa ei. Suunnitelmassa on esitetty muun muassa silta vanhan Porvoontien yli, kuitenkin eri kohtaan kuin nyt.



Suuri rantatie eli Kuninkaantie kiemurtelee syvällä murroslaaksossa. Tältä kalliolta lähtemään on suunniteltu uusi kevyen liikenteen silta kohti Sipoonkorpea.

4.4 Vesistöt ja vesitalous

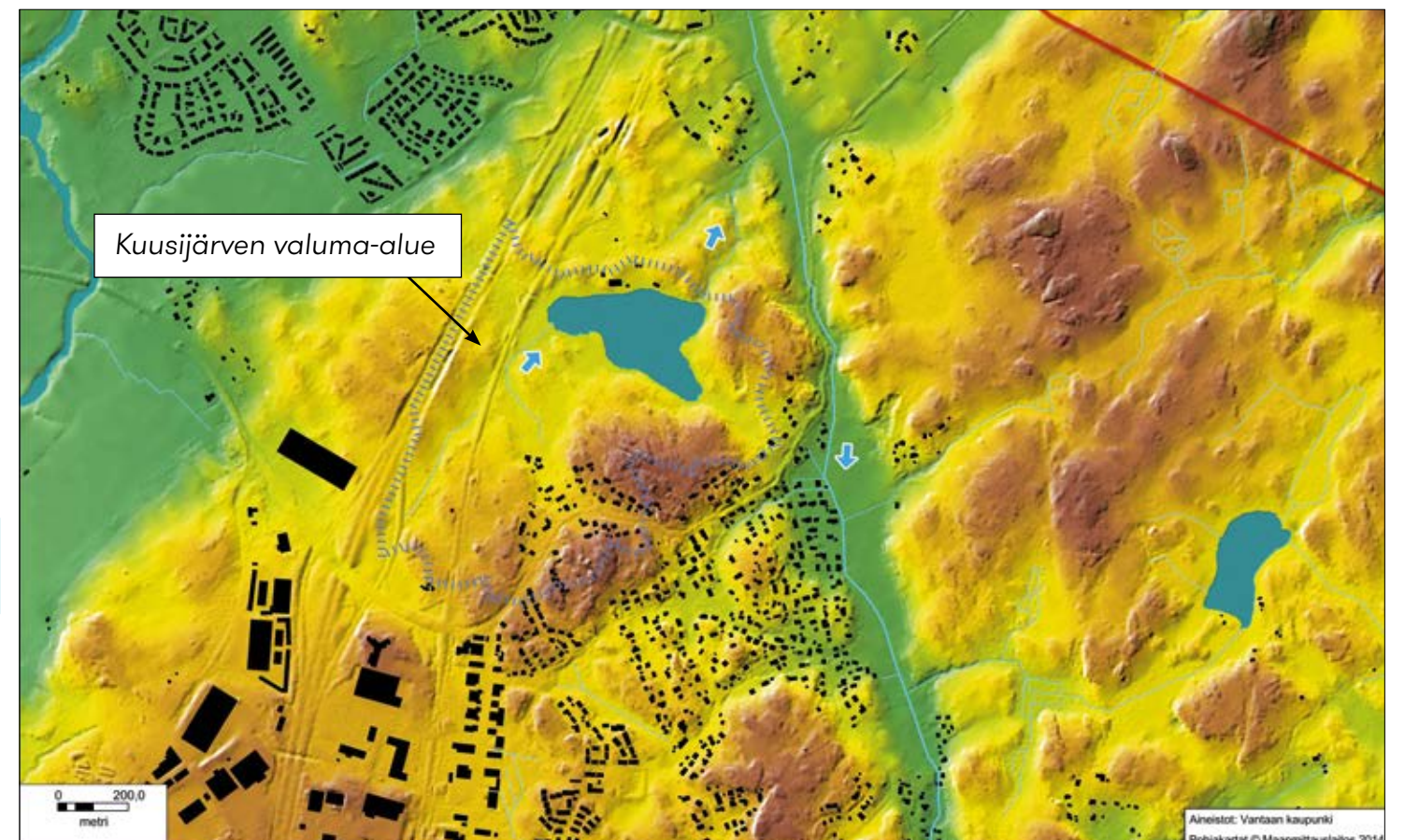
Kuusijärvi on Vantaan Kuninkaanmäessä sijaitseva metsälampi. Kuusijärvi on laajuudeltaan 7,54 hehtaaria ja se kerää sadevedet Myyraksenojan pienvesistön osavaluma-alueelta. Valuma-alueen pinta-ala on laajuudeltaan 10 kertainen verrattuna Kuusijärven vesipinta-alaan.

Kuusijärvenojan valuma-alueen maanpeitteisyys on kartoitettu seudullisen maanpeiteaineiston avulla. Alueen maanpeitteisyys sisältää 70% puustoa, 9% vesipintaa ja loput avokalliota, teitä, rakennuksia ja vettä läpäisemätöntä pintaa.

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

Kuusijärven varastotilavuudeksi on arvioitu 120 000 m³, kun järven keskisyvyytenä käytetään 1,7 m. Vedenpinnantaso on noin +40m (N60 -korkeusjärjestelmä). Järven oletetaan mataloituvan noin 1cm:ä vuosittain, sillä veden mukana järveen tuleva kiintoaines vajoaa hitaasti ja sedimentoituu pohjakerrokseen.

Kuusijärven vesien teoreettiseksi viipymäksi on laskettu 230 vuorokautta, kun pintavaluntana on 9 l/s/ha. Kuusijärveen virtaa noin 40 % valuma-alueelle sataneesta vedestä. Valuma-alueen maaperä on peruskalliota ja moreenia. Vesiä tulee järveen osin välittömänä pintavaluntana ja osin viiveellä paineellisenä pohjavetenä. [\[Särkelä, Lahti ja Männynsallo 2008.\]](#)



Topografia ja vedet.

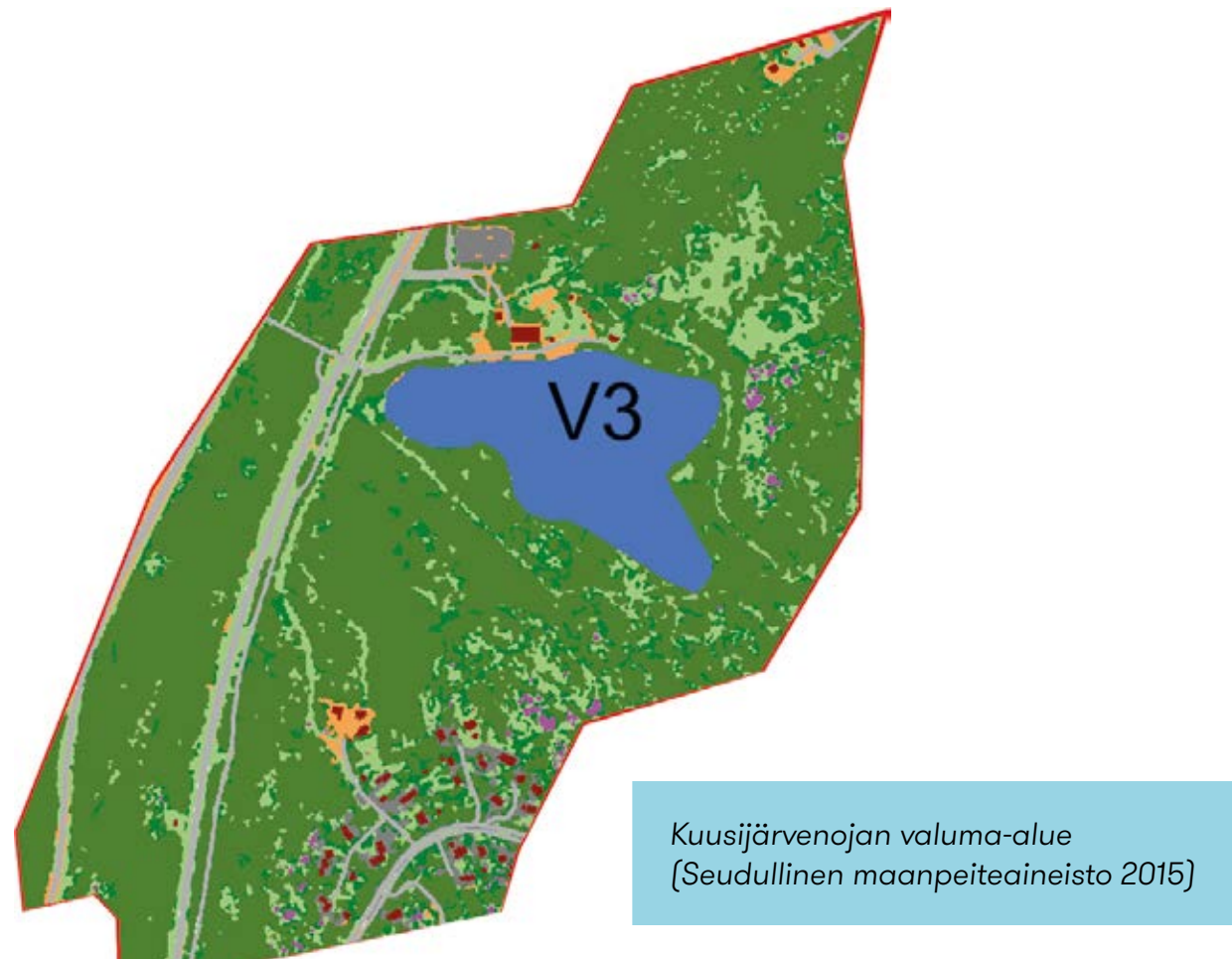
4.4.1 Vesistön vedenlaatu

Kuusijärven vedenlaatua on mitattu lähes vuosittain 1990-luvulta lähtien. Viimeisimmät vedenlaatatiedot ovat huhti-heinäkuulta 2015, jolloin vedenlaatua on mitattu kesäkautena neljänä (4) kertana näytteenottojaksolla osana Myyraksen kuormitustarkkailuun liittyvää Saija Lehden opinnäytetyötä.

Vuoden 2015 vesinäytteistä on määritetty mm. kokonaisfosfori, kokonaistyyppi, happi ja lämpökestoiset kolibakteerit (kuva 4). Näytteenottopaikkana on ollut Kuusijärven koillinen lasku-uoma.

Mittausten perusteella voidaan todeta, että Kuusijärven kokonaistyyppi vaihteli välillä 770 – 1300 ug/l ja kokonaisfosfori 17 – 70 ug/l. Samoissa mittauksissa happipitoisuus oli 7 – 10,6 mg/l ja lämpökestoiset kolibakteerit 0 – 42 pmy per 100 ml.

Kuusijärven virkistyskäyttö heinäkuussa näkyi kokonaistypen ja fosforin pitoisuuksien kaksinkertaistumisena huhti-kesäkuun lukemiin verrattuna. Kokonaistyyppi oli paikoin yli 1 mg/l, mutta lukemaa ei ole voitu suhteuttaa aiempiin laatutietoihin, sillä tyyppipitoisuus on mitattu Kuusijärvestä hyvin harvoin. Referenssikohteena ovat tyyppilliset humusjärvet, joissa tyyppipitoisuus on hieman alle 1 mg/l. Muihin humusjärviin verrattuna Kuusijärven tyyppipitoisuus oli korkea heinäkuussa 2015.



Kuusijärven kokonaisfosforin keskiarvo oli 37 ug/l. Pitoisuus nousi korkeimmillaan 70ug/l, joka on suurempi kuin aiempien vuosien pitoisuusmittaukset. Aiemmat mittaukset ovat ulottuneet aina 1990 alusta 2007 saakka. Kokonaisfosforipitoisuus on ollut 2000-luvulla keskimäärin 30 ug/l. Huomioitava on, että aiemmat mittaukset on otettu Kuusijärvestä yhden metrin syvyydeltä.

Ihmisperäisten ja lämpökestoisten kolibakteerien määrä on kasvanut yli kymmenkertaiseksi huhtikuusta heinäkuulle 2015. Pitoisuudet ovat kuitenkin huomattavasti alle 500 pmy/ 100ml, joka toimii uimavesien hygieenisenä raja-arvona. Kolibakteerit lisääntyivät kesällä 2015, mutta niistä ei ollut terveysvaaraa ihmiselle.

Kuusijärven happipitoisuus laski tasaisesti huhtikuusta heinäkuuhun 2015, ja pitoisuus oli alhaisimmillaan 7 mg/l. Mitattuun happipitoisuuteen vaikuttivat mm. veden lämpötila ja ravinteet. Kaikki Kuusijärven vesinäytteet otettiin pinnasta, mutta happipitoisuus oli todennäköisesti sama myös syvemmällä järvestä, sillä vuonna 2007 tehdyissä hapen vertikaalimittauksissa Kuusijärvestä ei havaittu lämpötilakerrostuneisuutta tai eroja hapen kyllästysasteissa.

Yhteenvedon voidaan todeta, että Kuusijärvi on pienen kokonsa ja pitkien viipyvien vuoksi altis muuttamaan ja pilaantumaan voimakkaan virkistyskäytön seurauksena. Vedenlaatuun vaikuttaa ravinteet (fosfori ja tyyppi), joiden pitoisuudet ovat kasvaneet vähitellen. Riskiajankohta on kesä-heinäkuu, jolloin virkistyskäyttö on voimakkaimmillaan.

Alueen pohjavesivaroja on mahdollista hyödyntää pienimuotoisesti lisäveden tuottamisessa. Pohjaveden pumppauksella voidaan hetkellisesti nopeuttaa vedenvaihtuvuutta Kuusijärvestä. Samalla järven luontainen pintavalunta ja pohjaveden maaperästä purkautuminen järveen vähenee. Pohjaveden pumppaus ei siis lisää veden kokonaismäärä Kuusijärvestä pitkällä aikavälillä, sillä sama vesi kiertää järven valuma-alueen sisällä. Sen vuoksi on suositeltava lisäveden johtamista Kuusijärveen sen valuma-alueen ulkopuolelta.

Pintavalunnan myötä tulevia ravinteiden ja eloperäisten aineiden määrää tulisi pyrkiä vähentämään järvestä. Kuitenkaan järven pohjasedimentin poistoa ruoppaamalla ei suositella, sillä se johtaisi kuormituksen lisääntymiseen järvestä ja alapuolisessa vesistössä.

4.5 Vesihuolto

Käyttövesi

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

Jätevesi

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

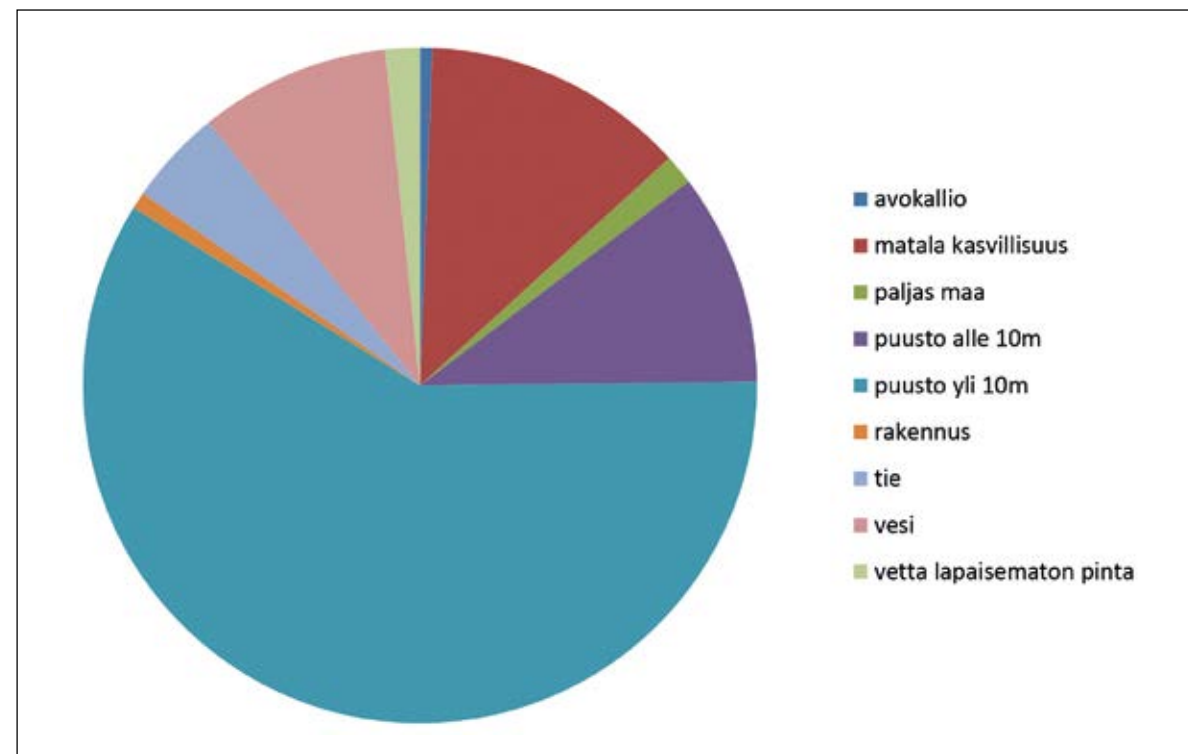
Prinsessatien jätevedenpumppaamon tuotto on 3,5 l/s, jota tarvitaan nykyisillään myös Kuusijärven eteläpuolella olevan Kuninkaanmäen asutuksen tarpeisiin. Vapaata pumpppauskapasiteettia on käytössä enimmillään 2,8 l/s, mikä tarkoittaa, että Kuusijärven ulkoilumajan alueelta voidaan ottaa vastaan enintään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

Hulevesi

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

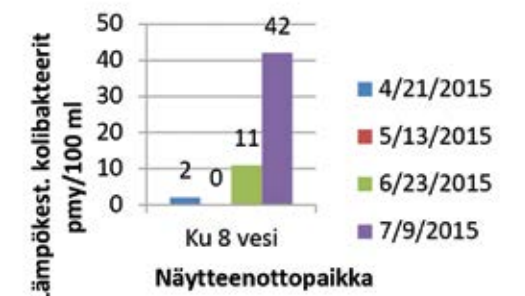


Kuusijärven ulkoilualueen vesihuolto.

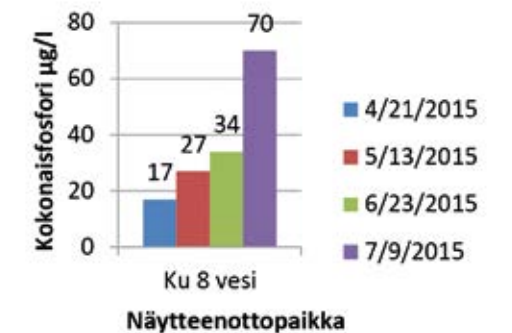


Kuusijärvenojan valuma-alueen maankäyttötyypit.

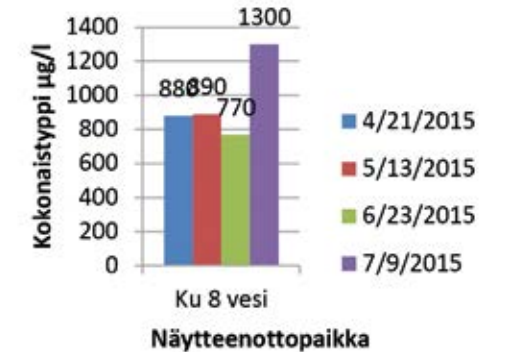
Lämpökest. kolibakteerit



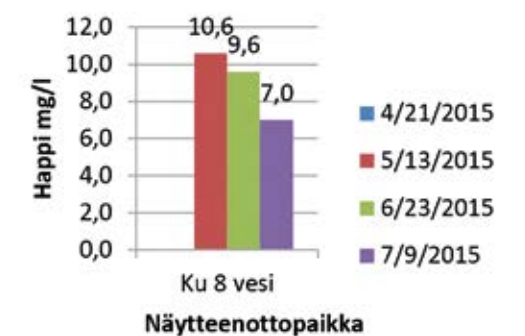
Kokonaisfosfori



Kokonaistyyppi



Happi



Kuusijärven vedenlaatumittaukset huhti-heinäkuussa 2015 (Lehti 2015).

4.6 Nykyiset palvelut

Kuusijärven alueella toimii tällä hetkellä kahvila-/ravintolayrittäjä, joka (yhdessä kaupungin kanssa) tarjoaa mm. kahvilapalveluita, vuokraa kokoustilaa ryhmille, ylläpitää julkista savusaunaa ja järjestää jonkin verran ohjelmaa. Alueella on myös ollut ulkopuolisen palvelutarjoajan toimintaa, kuten kanoottien vuokrausta kesäisin.

Kahvila- ja ravintolayrittäjällä on kiinnostusta kehittää aluetta, mutta toiveena on, että alueelle saataisiin ulkopuolisia palvelutarjoajia elävöittämään palvelutarjontaa.

Alueella toimivat yritykset ja yhteisöt järjestävät jo nyt monenlaisia tapahtumia. Järjestäjät tiedottavat tapahtumistaan useimmiten sosiaalisessa mediassa ja omilla sivuillaan. Jo Sipoonkorven tai muissa pääkaupunkiseudun kansallispuistoissa kuten Nuuksiossa toimivat yritykset voidaan nähdä potentiaalisina toimijoina myös Kuusijärven alueella tulevaisuudessa.

Sipoonkorven ja Nuuksion kansallispuiston tarjoamat aktiviteetit ovat pitkälti omatoimisia retkeilyyn liittyviä aktiviteetteja (patikointi, sienestys, kalastus yms.). Tämän lisäksi alueille voi ostaa kansallispuistojen yhteistyötahoilta esimerkiksi ryhmille järjestettyjä retkiä, urheiluaktiviteetteja yms. Nykyisellään Kuusijärven alueella ei ole yrittäjille tarkoitettuja varastotiloja tai muita tiloja, joita he voisivat vuokrata/käyttää. Vantaan kaupungin elinkeinopalvelut toteutti keväällä 2015 Sipoonkorven kansallispuistossa ja Kuusijärvellä toimiville yrityksille kyselyn, jonka tavoitteena oli selvittää alueen potentiaali virkistys- ja luontomatkailukohteena. Kyselyn avulla kartoitettiin, ovatko yrittäjät jo käyttäneet Kuusijärven aluetta toiminta-alueenaan ja miten paljon, millaisia tiloja he toiminnan laajentamista varten tarvitsisivat ja olisivatko he halukkaita vuokraamaan tiloja sekä kaipaisivatko he markkinointiin tai viestintään liittyvää tukea kaupungilta.

Metsähallitus ylläpitää verkkosivuillaan listaa Sipoonkorven kansallispuistoissa palveluja tarjoavista yrityksistä. Näillä yrityksillä voidaan myös olettaa oleva paras tietämys puiston läheisyydessä sijaitsevan Kuusijärven alueen kehittämistarpeista, mahdollisuuksista ja mahdollisesta käytöstä nykyisin.

Metsähallitus: www.luontoon.fi

Ympärivuotiset matkailupalvelut

Kuusijärvi on jo nyt suosittu ympärivuotinen retkikohde. Cafe Kuusijärvi on avoinna joka päivä ja toimii myös tilausravintolana. Alueella olevaa kokoustaloa ja grilli-kotaa sekä saunoja voivat yritykset vuokrata omiin tarpeisiinsa. Toimintaympäristö tarjoaa hyviä yhteistyömahdollisuuksia esimerkiksi ohjelmapalveluyrittäjille. Profiloitunut korkeakatteiset matkailutuotteet tarkoittavat laadukkaita elämyksiä matkailijoille, mikä luo puitteet koko alueen businesssehtoiselle kehittämiselle. Kuusijärven lähialueella toimii monia yrittäjiä, jotka tarjoavat jo nyt opastettuja luontoretkiä ja ohjelmapalveluja. Sipoonkorven kansallispuiston tarjoamat aktiviteetit ovat pitkälti omatoimisia retkeilyyn liittyviä aktiviteetteja, patikointi, sienestys, kalastus yms. Tämän lisäksi alueille voi ostaa kansallispuistojen yhteistyötahoilta esimerkiksi ryhmille järjestettyjä retkiä, urheiluaktiviteetteja yms. Suurin osa yrittäjistä toimii ainoastaan tilauksesta, mm. paikallinen yritys Exture on parina kesänä vuokrannut urheiluvälineitä ja järjestänyt retkiä Kuusijärvellä.

Mm. seuraavat yritykset tarjoavat matkailupalveluja Kuusijärvellä, lähialueella ja Sipoonkorven kansallispuistossa:

Aamiaismajoitus Juhaninkulma
Anu Simell
Arctic Hike Helsinki
Bertas Bad
Café Kuusijärvi
DrumVenture
Elämyksen Taika
Elämyksen Taika
Erä-Atlas
Exture
Fishing Lords
Go Experience
Hymyilevä Punakettu
Like2hike
Kiertävä luontokoulu Naakka
Kikan Patikat
Feel the Nature
Kikkapakka
Kuninkaankaarre
Kuvakai
Luonnontie
Majatalo Box Vårdshuset /
Handelsmans Café
Moose activities Oy
Metsähallitus
Nature Experts
Nissbackan kartanon veistospuisto
Nygårds juhlatila
Ojangan koiraurheilukeskus
Poni-Haka
Sieniretki Y
Sipoon Korpi-Susi
Treasure Coaching
Vantaa Seura
Zemppi ry
Vantaan Luontokoulu

www.kolumbus.fi/helka.ahtiainen
www.anusimell.fi
www.arctichikehelsinki.com
www.bertasbad.fi
www.cafekuusijarvi.fi
www.drumventure.fi
www.elamyksentaika.fi
www.elamyksentaika.fi
www.era-atlas.fi
www.exture.fi
www.fishinglords.fi
www.goexperience.fi
www.punakettu.com
www.like2hike.fi
www.kiertavaluontokoulu.fi
www.facebook.com/kikanpatikat
www.feelthenature.fi
www.kikkapakka.fi
www.kuninkaankaarre.com
www.kuvakai.fi
www.luonnontie.fi

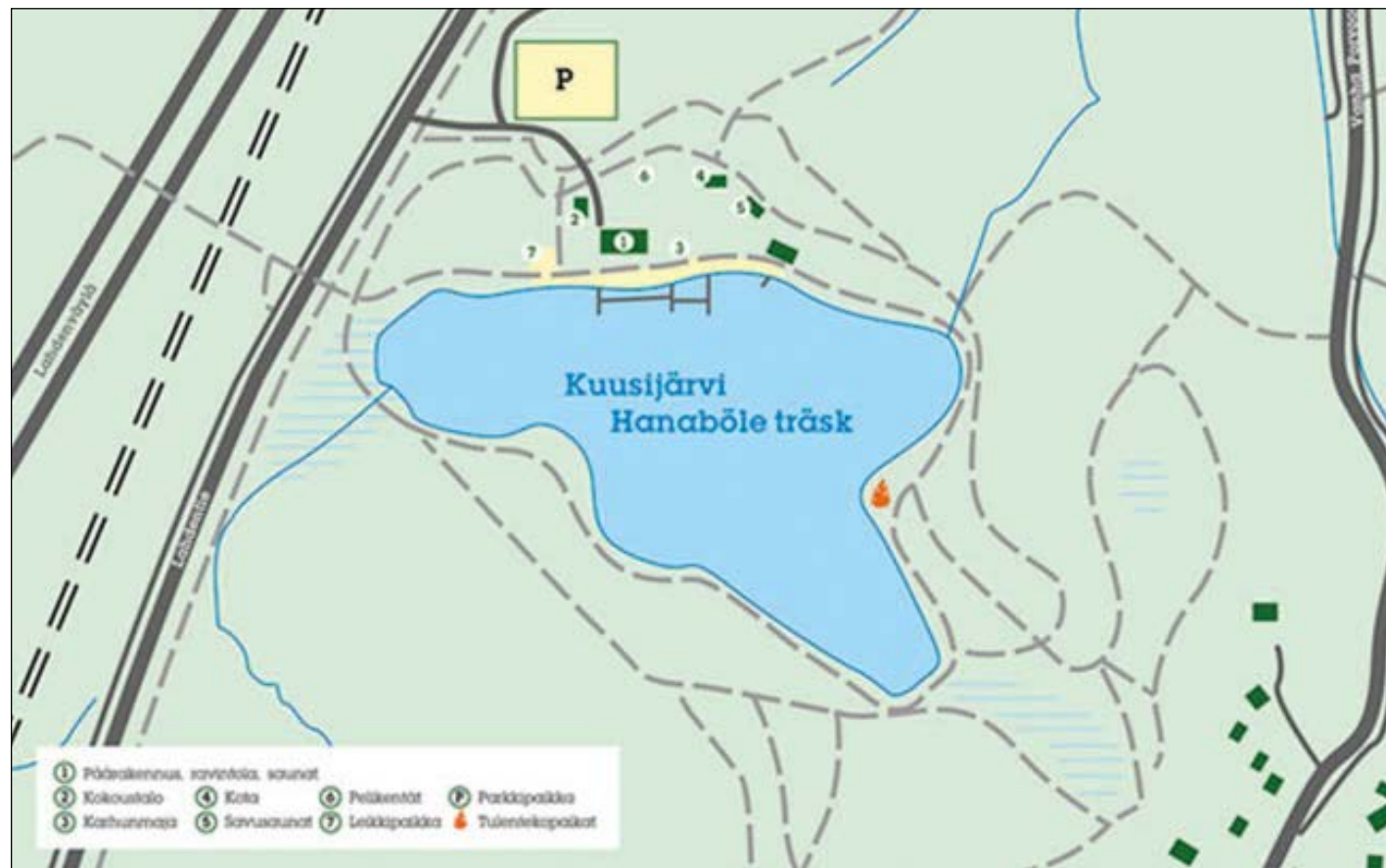
www.majatalobox.fi
www.moose.fi
www.luontoon.fi, www.metsa.fi
www.natureexperts.fi
www.facebook.com/nissbacka.pullinen
www.nygards.fi
www.ojanko.fi
www.poni-haka.fi
www.sieniretki.fi
-
www.elinvoimaayrityksellesi.fi
www.vantaaseura.fi
www.sipoonkorpi.com
www.vantaanluontokoulu.fi

Vantaan matkailuneuvonta / Vantaa-info

Liikekeskus Dixi, Ratatie 11. 2. krs
vantaa-info@vantaa.fi
puh. 09 8392 2133

www.vantaa.fi
www.vantaakanava.fi

4.7 Kuusijärven tilat



1. PÄÄRAKENNUS

Tilausravintola

Cafe Kuusijärvi on avoinna päivittäin klo 9-21, tarjolla myös lounas-buffet.

Cafe Kuusijärvi toimii tilausravintolana ja tiloja on mahdollista vuokrata yksityistilaisuuksiin kuten syntymäpäiväjuhliin, pikkujouluihin ja saunailtoihin. Catering alueen muihin tiloihin.

Saunat

Vuonna 2014 remontoitunut ja uusitut saunat sijaitsevat Kuusijärven päärakennuksessa. Naisille ja miehille on molemmille kaksi saunaa. Saunojen käytössä on maksuttomia säilytyslokeroita, jotka toimivat kortilla, esim. kirjasto- tai bonuskortilla. Sähkösaunat ovat päällä joka päivä klo 9-20.

2. KOKOUSTALO

Kokoustalo

Kokoustaloon sopii n. 20 henkeä. Varustuksiin kuuluu mm. videotykki, äänentoisto, wifi, fläppitaulu, jääkaappi ja oma wc. Omalla takapihalla on myös suojaisa terassi ja kaasugrilli. Kaikkia tiloja vuokrataan klo 8-21 välillä.

3. KARHUNPESÄ

Lämmitetty pukukoppirakennus Karhunpesä on käytössä avantouimareille 1.9.-15.5. Avaimet voi lunastaa kaupungin yhteispalvelupisteistä.

4. KOTA

Grillikota

Iso, noin 25 hengen grillikota. Grillikota on sisustettu maanläheisesti ja varustettu isolla tulisijalla. Grillikodan voi vuokrata yksityiskäyttöön, hintaan sisältyy polttopuut.

5. SAVUSAUNAT

Savusaunat

Kuusijärvellä on kolme savusaunaa: yksi iso savusauna (n. 20 henkeä) ja kaksi pientä savusaunaa (n. 10 henkeä). Savusaunat ovat käytössä yleisövuoroilla läpi talvikauden. Kahta pientä savusaunaa vuokrataan myös yksityiskäyttöön. Yksityissauna edellyttää ennakkovarausta, sauna-aika klo 13-20 välillä. Pienessä savusaunassa ei ole omia pukeutumis- tai peseytymistiloja. Pieni savusauna on avoinna klo 13 alkaen siihen asti kun löylyjä riittää. Iso rantasavusauna aukeaa klo 15. Sauna-aika on klo 20 asti. Savusaunat ovat unisex-saunoja ja uimapuku on pakollinen savusaunoissa. Savusaunat ovat suljettu kesäksi. Kausi jatkuu 1.9.2015.

6. PELIKENTÄT

Pelikentällä kesällä 2015 nuorisopalveluiden Nutakontti sekä mm. lentopallo- ja koripallomahdollisuudet.

7. LEIKKIPAikka

Leikkipaikalta löytyy vanhoja kiipeilytelineitä lapsille. Leikkikentän takana on 7 pukukoppia. Leikkipaikan toisella puolella pyörätelineitä.

LAITURIT

Uimarannalla iso laituri ja savusaunoilla pieni oma laituri. Kuntoilualueen kohdalla pieni laituri, jota käytetään kanoottien vuokraustoiminnassa.

MUUT TILAT

Leikkipaikan toisella puolella on kuntoilupaiikka / kuntoiluvälineitä. Kodan ja saunojen välissä on rakennus, jossa on työkalu- ja puuvarasto. Pienten saunojen ja ison savusaunan välissä on pieni puuvarasto. Rannalta löytyy 4 pukukoppia ja kesällä myös päärakennuksen edessä rannan puolella jäätelökioski.

Tiedot kesältä 2015.

Kuusijärven viherkattoinen savusauna lämpiää 11.5.2015.



4.8 Liikenne ja ympäristöhäiriöt

Liikenteen nykytilanne

Kuusijärven ympäristössä on suuret liikenneväylät Lahden moottoritie sekä Lahdentie, joista aiheutuu melua virkistysalueelle. Keinojen löytäminen melun vähentämiseksi lisäisi alueen viihtyisyyttä.

Myös pysäköinnin kanssa on ollut hankaluuksia, sillä helteisinä kesäpäivinä Kuusijärven pysäköinti-alue täyttyy ääriään myöten ja autoja pysäköidään lisäksi väärin, myös Lahdentien varrelle. Liikennelaskennassa ke 5.8.2015 klo 14.40 laskettiin 186 autoa alueella, pysäköintialueen paikkamäärä on 125 autoa.

Pikaparannuksena nykyistä pysäköintialuetta aiotaan laajentaa kesällä 2016 siten, että autopaikkoja olisi jatkossa noin 200.

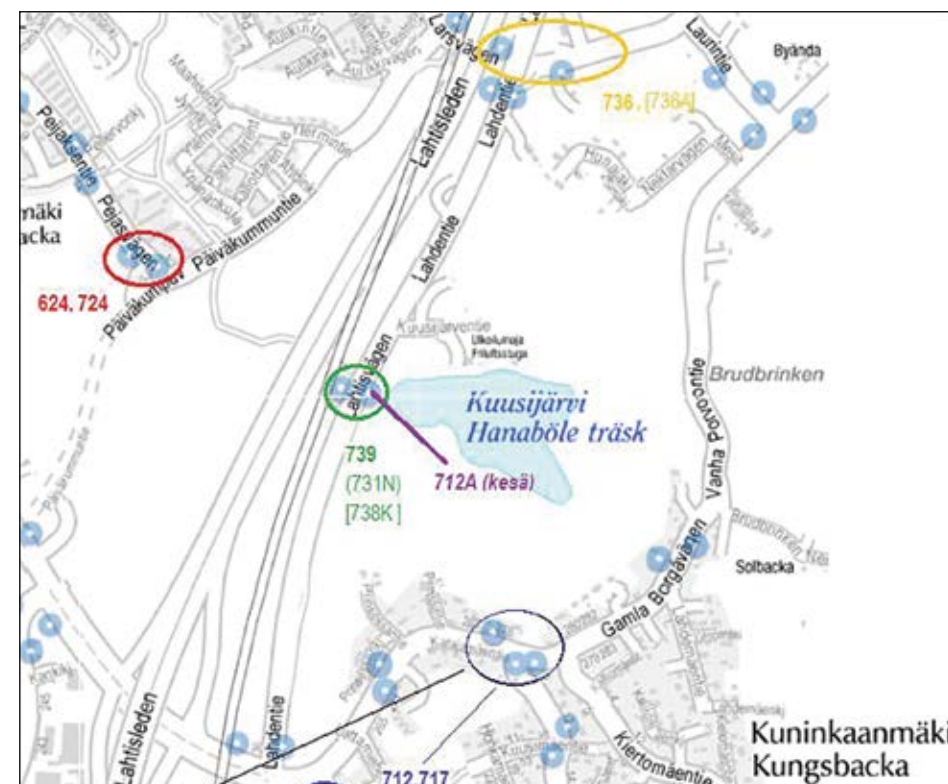
Pyöräpysäköinnin laatutaso ei ole kovin korkealla ja sen kohentamiseksi olisi suotavaa hankkia parempia telineitä. Tärkeimmät reitit alueelle ovat Lahdentien varren pyörätie ja poikittaisyhteydet Laurintien ja Peijaksentien suunnasta.

Julkinen liikenne

Ajokaudella 2015-2016 (syys-kevät) Kuusijärven läheisintä pysäkkiä käyttää pääasiassa linja 739, joka kulkee Pohjois-Nikinmäestä Korson ja Rekolan kautta Kuusijärvelle ja siitä Hakunilan läpi Helsinkiin. Vuoroja on arkisin kahdesti tunnissa ja viikonloppuisin kerran.

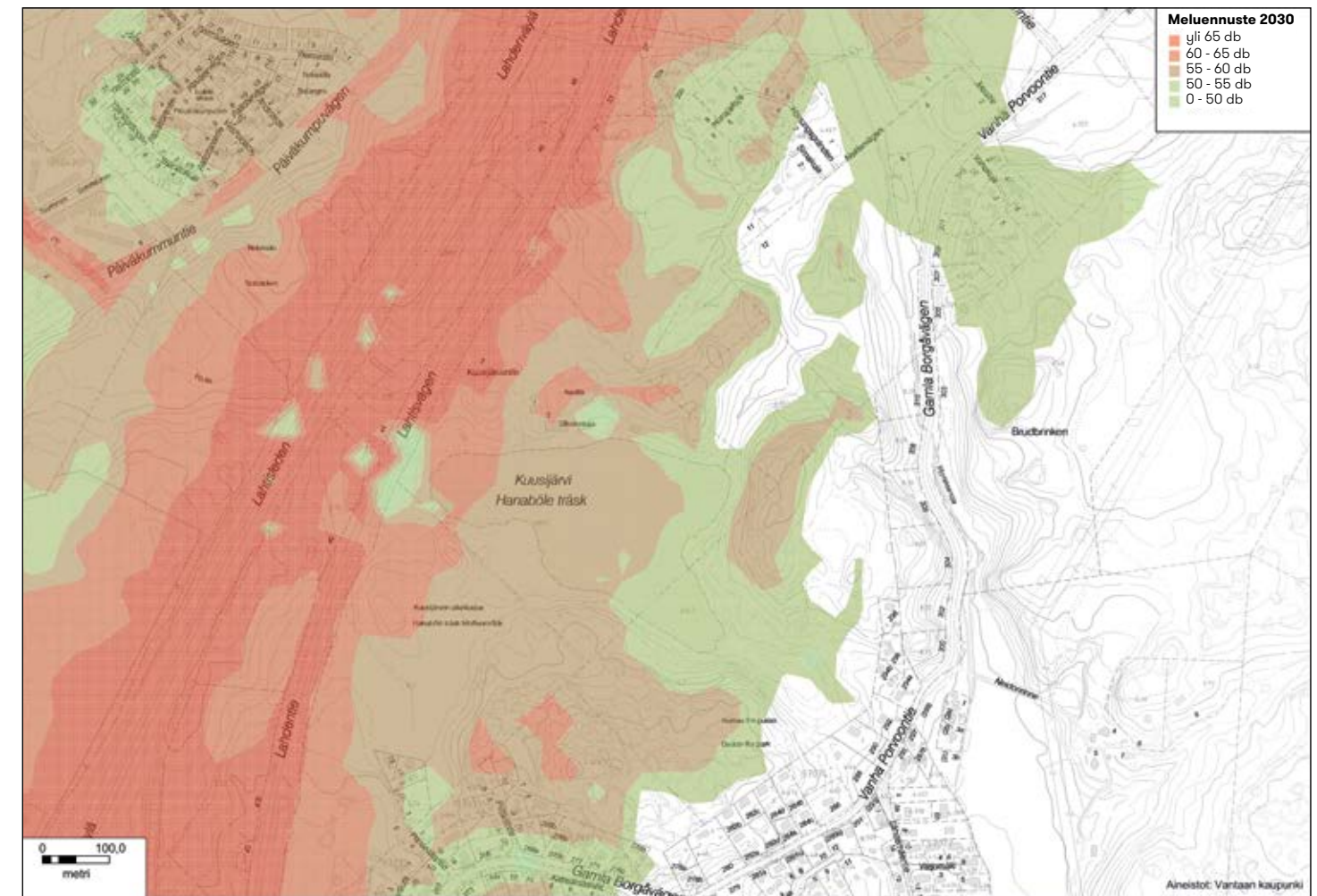
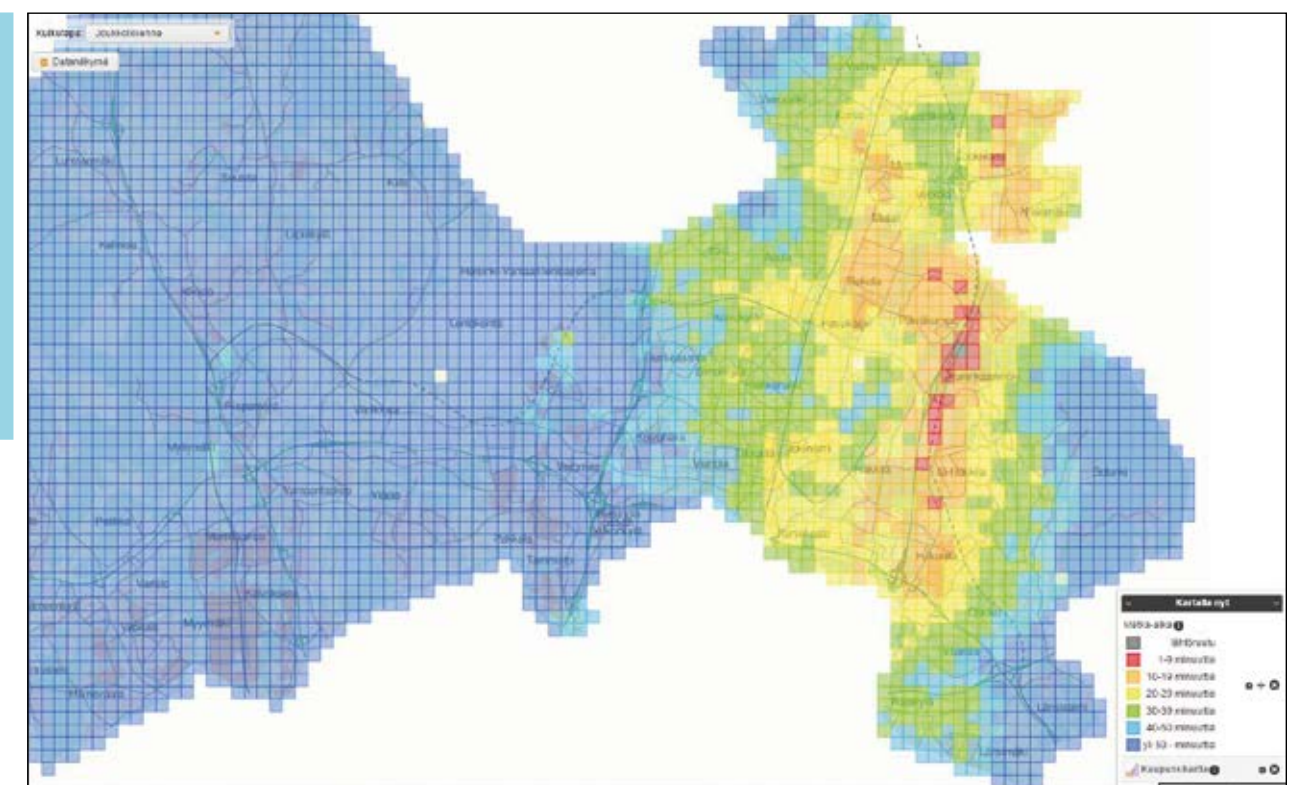
Kesäaikataulukaudelle on suunniteltu linjaa 712A, kulkemaan Tikkurilasta suoraan Kuusijärveä lähimmälle pysäkillä, joka on linjan päätepysäkki. Linja liikennöi todennäköisesti kerran tunnissa.

Alle kilometrin päässä Kuusijärveltä on Päiväkummuntien käänköpaikan päätepysäkki, jossa on hyvä tarjonta, arkisin kolmesta viiteen vuoroa tunnissa ja viikonloppuisin kolme. Linja 624 kulkee Koivukylän ja Leinelän kautta Tikkurilaan ja 724 taas Rautatien torille.



Laurintieltä noin kilometrin päässä kulkee linja 736 Vierumäen ja Tikkurilan välillä joka päivä kahdesti tunnissa, ja sen reitti kulkee monen asutusalueen läpi. Etelän suunnassa noin 1,4 km etäisyydellä olevalta pysäkillä on linjojen 712 tai 717 lähtöjä pääosin 3-4 kertaa tunnissa. Lisäksi siellä kulkevat linjat 785K-788K, joilla tosin on vain muutama lähtö arkisin.

Kuusijärven saavutettavuus joukko-liikenteen matka-ajan perusteella. Aineistot: Vantaan kaupunki



Kuvassa v.2005 laaditun meluennusteen melukäyrät v.2030 liikennetilanteella. Ennuste ei poikkea paljoa nykytilanteesta.

4.9 Kuusijärven luonnon monimuotoisuus ja luontoarvot

Järven koillispuolella virtaavan laskupuron varrella on rehevää saniaislehtoa ja tervaleppäkorpea. Kasvilajeista tyypillisiä ovat lehtokuusama, imikkä ja kevätlinnunherne. Eteläpuoliset rinteet kasvavat enimmäkseen komeaa kuusikkoa. Aivan rannassa kasvaa myös siellä täällä yksittäisiä kookkaita tervaleppiä. Vesikasveista näyttävimpiä ovat valkokukkaiset lumpeet, joita löytyy eniten länsiosassa järveä. Länsipuolella rannassa on myös pieni avosuo, missä näyttävin kasvilaji on raate, mutta myös vaatimaton suovalkku ja neivaimarre löytyvät täältä. Laajahko raatekasvusto löytyy myös järven kaakkoisosasta. Järven itäpuolisella kallioalueella on varsinkin sateisina kesinä komeasti kukkivaa kallioketoa kalliokieloineen ja mäkitervakkoineen.

Järven pienen koon takia pesiviä vesilintuja ei juuri ole muutamia sinisorsia, telkkiä ja taveja lukuun ottamatta. Metsälinnusto on runsas, mutta lajistoltaan tavanomainen. Kuuluvimpia laulajia kesäiltoina ovat mustarastaat ja punarinnat, aamuisin peipot ja pajulinnut.

Kuusijärven suurperhoslajistoa selvitettiin 15.5. – 5.10.2015 välisenä aikana automaattisesti pyytävillä syöttirysillä. Selvitysajankohdasta johtuen aikaiset kevätlajit samoin kuin myöhäiset syyslajit jäivät puuttumaan havainnoista. Automaattisia valopyydyksiä ei voitu käyttää mahdollisen ilkvallan ja ulkoilijoiden turvallisuuden takia. Suuri osa perhoslajeista ei hakeudu syöteille, joten vain alle puolet mahdollisesta alueen suurperhoslajistosta voitiin selvittää. Enemmistö Suomen perhoslajistosta kuuluu ns. pikkuperhosiin, joiden määrittäminen vaatii erityisosaamista, löytäminen vaatii aikaa ja on otollisista sääoloista riippuvaista, joten myös ne jätettiin pois tästä selvityksestä. Lajeja löytyi noin 120. Kaikkia pyydyksiin tulleita yksilöitä ei pystytty määrittämään niiden huonokuntoisuuden takia.

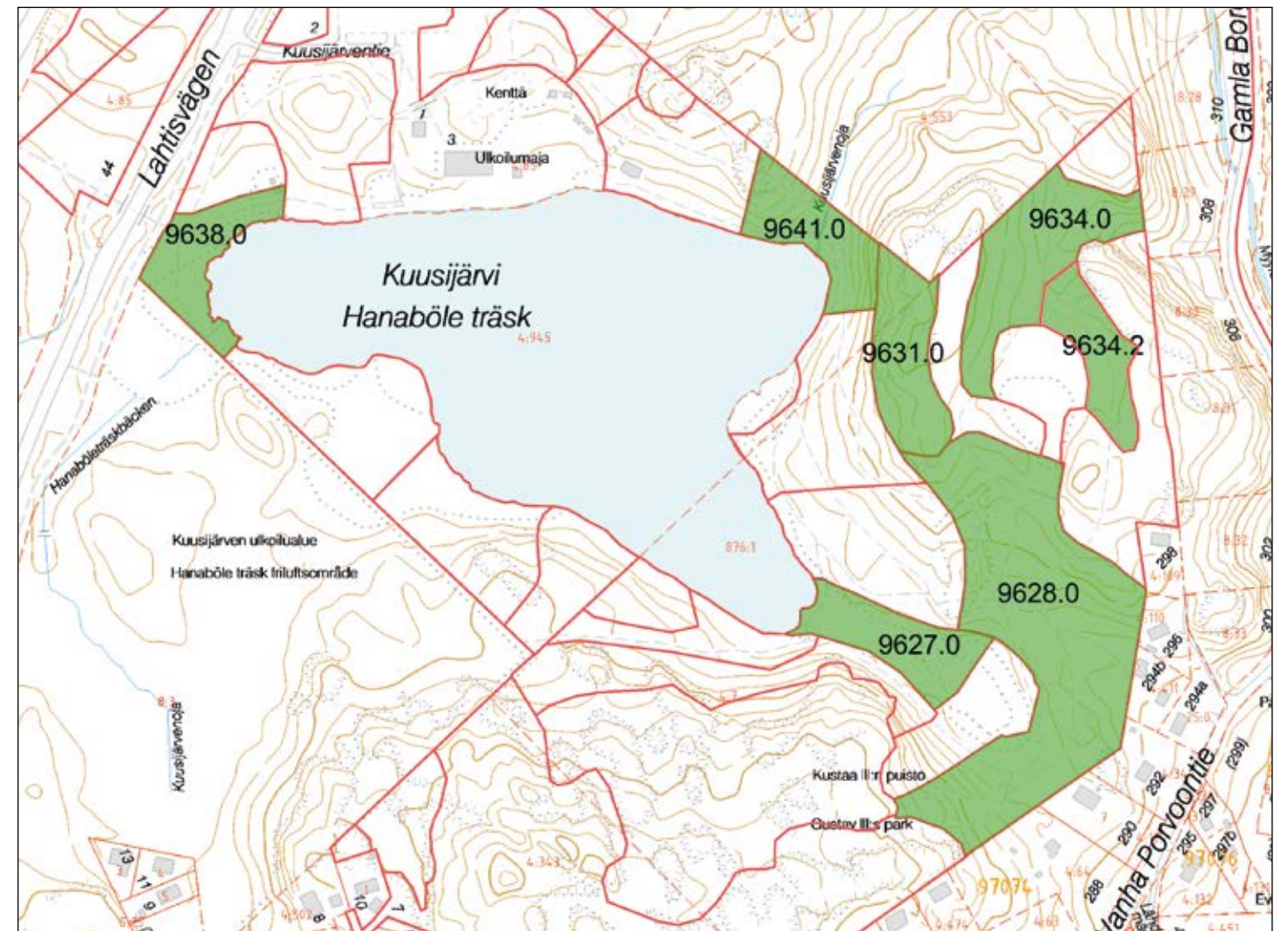
Selvityksessä havaittu lajisto oli pääosin sekametsien ja avoimempien ruohoisten alueiden lajistoa, sekä jonkin verran lehtomaisen elinympäristön lajeja, lähinnä alueen koilliskulmassa olevan puronnotkon alueella. Alueella ei havaittu yhtään EU:n luontodirektiivin liitteessä IV a määriteltyä erityisen suojelutarpeen omaavaa tai Suomen kansallisilla säädöksillä rauhoitettua lajia, mutta yksi laji, *Cosmia trapezina*, on viimeisimmän uhanalaisarvioinnin mukaan silmälläpidettävä (NT). Mielenkiintoisena erityispiirteenä oli puiden runkojäkäliä ravinnokseen käyttävien lajien runsaus, mikä on tyypillistä vanhoille metsille.



Kalliokedolla Kuusijärven itäpuolella kasvaa runsaasti kalliokielloa ja mäkitervakkoa. Kuva: Jaakko Vähämäki.

Kuusijärven arvokkaimmat luontotyytit sijoittuvat seuraaville metsäsuunnitelman kuvioille:

Kuvio 9627.0 käsittää tervaleppäkorpilaikun, joka luokitellaan vähintään muuksi arvokkaaksi elinympäristöksi. Kuvion 9628.0 eteläpäässä on lettomainen soistuma tai lähteikkö, jonka ulkoilureitti halkoo. Kuvioilla 9634.0 ja 9641 on Metsälain mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt jotka muodostuvat puroista tai pysyvistä vedenlasku-uomista ja niiden välittömistä lähiympäristöistä. Kuviolla 9634.2 on lehtomaisuutta, puustossa on mukana metsälehmusta sekä pihlajaa, ja siellä on myös pienimuotoinen tervaleppää kasvava soistuma. Kuvion 9631.0 pohjoisosassa on arvokasta kallio- ja ketokasvillisuutta, ja kuvio 9638.0 on osa Kuusijärven suokasviesiintymää, joka on muu arvokas elinympäristö.

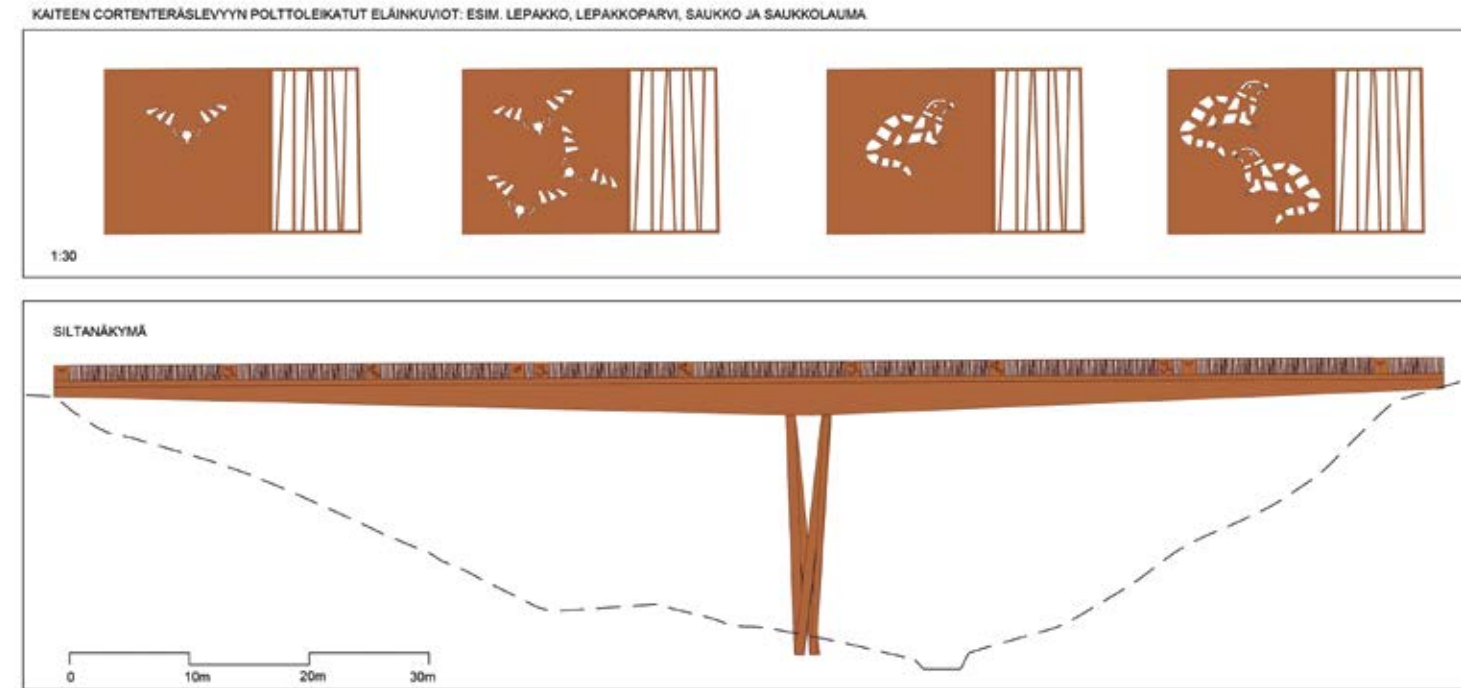


Tekstissä mainitut metsäkuviot.

4.10 Suunniteltu silta ja ulkoilureittiyhteys

Vanhan Porvoontien yli on suunniteltu kevyen liikenteen silta palvelemaan yhteyttä Kuusijärveltä kansallispuistoon. Suunnitelma sillan paikasta, ulkomuodosta sekä reittiyhteyksistä nykyisiin reitteihin valmistui 2014 vuoden alussa. Vuonna 2015 valmistui yleissuunnitelma ulkoilureitistä ja ladusta tulevan sillan kohdalta kansallispuistoon. Molemmat suunnitelmat on hyväksytty teknisessä lautakunnassa.

Ulkoilureittisuunnitelma tulevalta sillalta kansallispuistoon on parhaillaan ELY-keskuksessa hyväksyttävänä.



Vanhan Porvoontien kevyen liikenteen ylikulkusillan yleissuunnitelma on laadittu WSP oy:ssä. Silta rakennetaan pääosin betonista ja teräksestä, mutta ja sillan kansi on puuta. Silta saa ruskean värinsä corten-teräksestä.



5 Vuorovaikutus

Kuusijärvi on keskeinen ja tunnettu alue Vantaalla. Tämän vuoksi kehittämissuunnitelman teossa nähtiin tärkeänä käydä keskustelua alueen kehittämisestä kumppaneiden, alueen asukkaiden ja järjestöjen sekä yritysten kanssa.

5.1 Yrityskyselyn tuloksia

Alueella toimiville yrityksille lähetettiin yrityskysely keväällä 2015. Lisäksi monet yrittäjät osallistuivat järjestettyihin suunnittelutyöpajoihin. Yritykset tarjoavat tilauksesta erilaisia ohjelmapalveluja, mm. luonto- ja sieniretkiä, virkistys- ja tyhy-päiviä, liikuntaa ja melontaa. Yritysten vilkkaimmat ajat ovat kevät ja syksy ja asiakkaina yritys-, yhdistys- ja koululaisryhmät, myös ulkomaisia ryhmiä. Vastanneet yritykset käyttävät Kuusijärveä retkien lähtö- ja paluupaikkana, virkistystoimintaan ja välinevuokraamon pitämiseen. Yritykset odottavat toimintaansa kasvua, vaikka toteavat paljon kasvuun vaikuttavan suomalaisten yritysten halun tai mahdollisuuden panostaa henkilökunnan hyvinvointiin.

Yrityskyselyssä esille nousseita asioita:

- Parkkitilanteen parantaminen
- Helpompi bussiyhteys Tikkurilasta
- Järjestyksen ja sääntöjen noudattamisen valvonta
- Selvästi rajattu ja osoitettu alue, mikä voidaan vuokrata/varata yksityistilaisuuteen/yrityskäyttöön.
- Rauhallinen paikka ottaa ryhmiä vastaan ja kokoontua.
- Selvennystä mistä ja keneltä saa tiedon alueesta ja tiloista.
- Kokoustiloja kysytään usein enemmän kuin kapasiteettia on. Päärakennuksen alakerrassa on käytämätöntä tilaa.
- Ravintola kalusteineen on huonokuntoinen. Tarvitaan modernit ravintola-, kokous- ja saunatilat yritysryhmille.
- Kokoustalon yhteyteen olisi hyvä saada tilaussähkösauna.
- Alueella tulisi olla luontopolku ja kiinteät suunnistusrastit; rastit voisivat olla eritasoisia alkaen päiväkotiryhmistä.
- Parempi polkuverkosto alueelle.
- Paremmat polkuyhteydet Kuusijärveltä Sipoonkorpeen.
- Varauksia ja -tulipaikka helppojen huoltoyhteyksien päässä yritysten käyttöön.
- Urheiluvälinevuokraus ympäri vuoden. Vuokrattavia varastotiloja yritysten välineitä varten.
- Yrittäjien palveluiden markkinointi/välittäminen/myynti yritys- ja yksilöasiakkaille.

Tapahtumat Kuusijärvellä

Alueella toimivat yritykset ja yhteisöt järjestävät monenlaisia tapahtumia. Järjestäjät tiedottavat tapahtumistaan useimmiten sosiaalisessa mediassa ja omilla sivuillaan.

”Yksi isäntä” Kuusijärvelle

Infoilloissa ja kyselyissä on toivottu kaupungin voimakkaampaa roolia alueen hoidossa, ”yhtä isäntää”, mahdollista yhtiötä, joka vastaisi koko alueesta sekä kaikista alueen toiminnoista.

Kuusijärven markkinointi

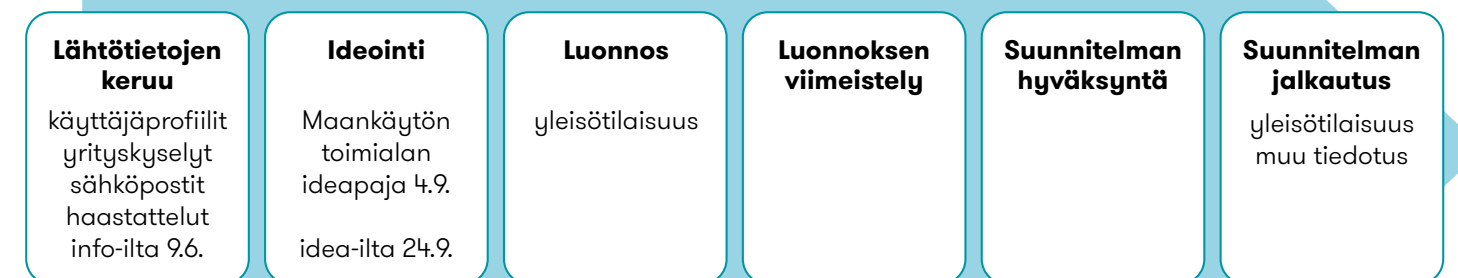
Tällä hetkellä Cafe Kuusijärven nettisivut ovat suomeksi ja osin englanniksi. Sivuilla esitellään Kuusijärven ulkoilualue palveluineen. Tapahtumista ja muista ajankohtaisista asioista kerrotaan lisäksi sosiaalisessa mediassa.

Elinkeinopalvelujen tuottama Kuusijärvi-esite (suomi, ruotsi, englanti) valmistui asuntomessuille kesällä 2015 ja on jaossa mm. Vantaan infoissa. Myös Vantaan kaupungin matkailuesitteessä, nettisivustolla ja sosiaalisessa mediassa esitellään Kuusijärveä tapahtumineen. Matkailumarkkinoinnissa tuodaan esille erityisesti matkailijoille suunnattuja tuotteita ja palveluja.

5.2 Vuorovaikutusprosessin tiivistelmä

Alueen käyttäjien tietoja kerättiin suunnitelman lähtötiedoiksi haastattelujen, kyselyjen ja yleisötilaisuuden avulla. Kesäkuussa järjestetyssä yleisötilaisuudessa käytiin läpi kehittämissuunnitelmatyön prosessia sekä käytiin läpi suunnitelmatyön tavoitteita. Osallistujat pääsivät äänestämään tavoitteista. Osallistujista (n=38) hieman yli 70 % mielestä suunnitelmatyön tavoitteet kuulostivat hyviltä tai erinomaisilta. Suunnitelmatyön tärkeimmiksi tavoitteiksi he nostivat tiemelun hallinnan (29 %), monipuolisen palvelut eri käyttäjäryhmille (24 %) ja järven veden laadun (21 %). Tilaisuudessa pyydettiin osallistujia merkitsemään kartalle alueen vahvuuksia. Vahvuuksiksi mainittiin vesi, avanto, hiekkaranta, nurmialue, saunat, hyvät ulkoilureitit (Bisalle, Sipoonkorven suuntaan, järven ympäri reitti), rauha ja luonnonmukaisena säilytetty luonto. Lisäksi vahvuuksiksi nostettiin kohtuulliset palvelut, valaistu pulkamäki ja nuotiopaikka. Kehitettäviksi asioiksi tai paikoiksi puolestaan nimettiin muun muassa liikenne ja pysäköinti (esim. joukkoliikenne, pyörätiet ja -reitit, parkkipaikat ja nopeusrajoitukset), ympäristö (esim. vedenlaatu, luonnon kestävyys ja valuma-alueen suojelu), melu ja reitit (esim. pääsy Sipoonkorpeen, merkityt reitit, opasteet). Lisäksi kehitettäviksi asioiksi mainittiin palvelut (esim. tulipaikat, jätehuolto ja roskikset, penkit, tilat yrittäjille, ravintolapalvelut, saunat + savusaunan laiturit, ulkosuihkut, wc ja pukukopit sekä järjestyksenvalvonta), markkinointi sekä alueen hallinnointi ja vastuut.

Kuusijärven kehittämissuunnitelman vuorovaikutusprosessi



Ideointivaiheessa järjestettiin työpajat sekä maankäytön henkilöstölle että alueen asukkaille, järjestöille ja yrityksille. Työpajoissa saatiin paljon sekä isoja että pieniä kehittämisideoita. Ideat alla tiivistettyinä:

Liikenne

- Lähestyminen eri suunnista mahdollista
- Pysäköinti
 - Lahdenväylän väliin
 - Pysäköintipaikka uuden sillan läheisyyteen
 - Uusi parkkipaikka Vanhan Porvoontien ja Kuninkaanmäentien risteykseen palvelemaan Kuninkaanmäen/Sotungin/Hakunilan yms. suunnalta tulevia ulkoilijoita
 - Pyöräpysäköinnin parantaminen
- Liittymien uudistaminen
- Melusuojaus
- Joukkoliikenne
 - Bussiyhteys Tikkurilasta, Vanhalle Porvoontielle bussipysäkit, Non-stop bussiyhteys lähiasemilta
- Pyöräily
 - Polkupyörällä lentokentältä kansallispuistoon, reitit YKEN pyöräilyreittioppaaseen
- Nopeusrajoitukset
 - Nopeusrajoituksen alentaminen moottoritiellä 100 km/h ja vanhalla Lahdentiellä 60 km/h
- Mopoesteet lähialueen asuntoalueille

Ympäristö

- Vedenlaatu
- Vihersiltayhteys Lahdenväylän yli
- Toimiva jätehuolto, roskisten lisääminen

Tilat

- Lisärakentaminen harkittua
- Portti, luontokeskus, infopiste, maamerkit
- Uusi ravintolarakennus, kokoustilat
- Saunat
- Varastot / uusi tukirakennus

Reitistöt

- Kevyenliikenteen silta
 - Polku Vanhalta Porvoontieltä ylös
 - Kevyenliikenteen väylä Vanhalle Porvoontielle
- Reittejä järven ympäristöön eri teemoilla, eritasoisia, eri-ikäisille, esteettömiä reittejä
- 1-2 lyhyempää lenkkiä joko Kuusijärven läheisyyteen tai sitten Bisa-järven luo ja takaisin, pitkiä vaelluslenkkejä Sipoonkorpeen (15-20-25 km), jotka on merkitty ja ”polutettu”
- Kiintorastit
- Kävelyreitit ja latupohjat erilleen
- Latu myös järven jäälle
- ”Suokävelyrata” Viirilän suolle
- Maastopyöräilijöille omat reitit

Palvelut

- Alueet
 - Oleskelualue, toiminta-alue
- Ravintola- ja kahvilapalvelujen kehittäminen, terassit, kioskit
- Ympärivuotista ja -vuorokautista toimintaa, välinevuokraus
 - Ohjelmapalvelut, tapahtumat
 - Autojen siirtopalvelu, mustikka-sieni-sesonkibussi, sieni- ja marjaretket, lammas-farmi
 - Yhdistykset ja alueen toimijat mukaan, Luontokoulu kahvilan alakertaan
 - Flow-park, maastopyöräily, suunnistusrastit, Wakeboard, flengaus, uinti, luistelu / jäärata, suppaus, napakelkka, mäenlasku, frisbee-golf, mini-golf, värikuula-alue, pelialue
 - Nutakontti
- Tulipaikat, kota
- Suihkut, wc, pukukopit
- Ulkoilu- /kuntoilulaitteet, kuntoportaot
- Palvelujen varaus sähköisesti
- Penkkien lisääminen
- Järjestyksen valvonnan lisääminen
- Majoitusmahdollisuuksien lisääminen

Viestintä

- Markkinointi
 - Nettisivut, esite
 - Alueen tarinallistaminen
- Opasteet

Hallinnointi, vastuut

- Yksi isäntä, selkeämpi roolitus
 - Kehittämisyritys

Yhteenvedot yleisötilaisuuksista löytyvät osoitteesta www.vantaa.fi/ajankohtaiset_kaavat/yleisotilaisuudet

6 Tavoitteet

6.1 Sipoonkorven kansallispuiston ympäristö Vantaan alueella

Sovitetaan virkistyskäyttö ja luontomatkailu Sipoonkorven lähialueelle kestävän kehityksen periaatteita noudattaen:



Kestävä liikkuminen alueelle ja alueella

- Kansallispuisto saavutetaan joukkoliikenteellä ja lihasvoimin.
- Ulkoilureittiverkosto on yhtenäinen ja opastettu. Lähtöpisteinä ovat Kuusijärvi ja Hakunila.
- Ohjataan liikkumista siten, että haitat paikallisväestölle ja luonnolle ovat mahdollisimman vähäisiä. Perustetaan ulkoilureitit, joita pitkin kävellään tai hiihdetään, ja rakennetaan pysäköintialueet pääväylien tuntumaan.

Hyötyä paikallistaloudelle ja palvelua käyttäjille:

- Luodaan mahdollisuuksia luonnon ja kulttuurimaiseman vetovoimaan perustuvalle kestävälle yritystoiminnalle.

Vaihteellisuus

- Kansallispuistoa ympäröivää aluetta kehitetään vaihteittain.

Ekologisen verkoston vahvistaminen

- Rakennetaan vihersiltoja tai alikulkuja yhteystarpeiden kohdille.

6.2 Kuusijärvi

Kuusijärven alue on Sipoonkorven kansallispuiston portti. Kuusijärven kautta luontomatkailijat ja pääkaupunkiseudun asukkaat saapuvat Sipoonkorpeen.



Alueen hallinta

- On olemassa yksi taho, joka hallinnoi alueen kehittämistä, käyttöä ja hoitoa.
- Häiriköinti ja ilkivalta hallintaan valvontaa lisäämällä.

Saavutettavuus

- Saapuminen eri välineillä on turvallista.
- Kuusijärvelle on helppo tulla pyörällä.
- Bussipysäkiltä on selkeät kävelyreitit palvelujen luo.
- Mahdollisuudet julkisen liikenteen yhteyden parantamiseen selvitetään.
- Busseille ja henkilöautoille on riittävästi pysäköintitilaa.

Ulkoilureittien lähtöpiste

- Kuusijärveltä on toimiva ulkoilureittiyhteys Sipoonkorven kansallispuistoon.
- Opastus on selkeää ja yhtenäistä.
- Kuusijärvellä ja lähistöllä on elämyksellisiä, maisemaltaan vaihtelevia, eri pituisia ja erilaisia käyttäjiä palvelevia (esim. esteetön, urheilullinen, maastoon sovitettu) rengasreittejä.

Rakentaminen

- Rakennetaan maisemakuvaltaan yhtenäinen, kaunis ja viimeistelty kokonaisuus.
- Rakennetaan omaleimaisia ja kestäviä rakennuksia ja rakennelmia.
- Luonto on läsnä rakentamisessa – esimerkiksi puurakentaminen ja kotimaiset luonnonkasvit viher- rakentamisessa.
- Ohjataan liikkumista siten, että kulutus keskittyy kestäville pinnoille.
- Ulkoilureitit sovitetaan maastoon ja ympäristöt viimeistellään viherrakentamisella.
- Keskeiset toiminta-alueet valaistetaan. Maisemaa korostetaan myös erikoisvalaistuksella.
- Rakentaminen suunnitellaan siten, että sen voi helposti toteuttaa vaiheittain.

Monipuoliset palvelut

- Kuusijärvellä on tasokas palveluvarustus myös kansainvälisille matkailijoille.
- Alueella on matkailupalveluja tarjoaville yrityksille hyvät toimintaedellytykset.
- Eri käyttäjäryhmät otetaan huomioon.
- Kuusijärven palveluja voi käyttää myös esteettömästi. Ydinalue on esteetön, vaikka kaikki ulkoilureitit eivät ole.
- Palvelut ovat ympärivuotisia: vahvistetaan erityisesti uimarantasesongin ulkopuolista palvelutarjontaa.

Viestintä ja markkinointi

- Helposti saatavilla koottua tietoa.
- Perustetaan nettisivut.

Ympäristöhäiriöiden hallinta

- Tiemelu pienemmäksi. Selvitetään tiemelun hallinnan ratkaisut. Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan meluselvitys.
- Järven veden laatu ei saa huonontua
- Ei laajaa maan muokkausta Kuusijärven valuma-alueen yleiskaavan mukaisilla virkistysalueilla.
- Metsiä pyritään kehittämään luonnonmukaisen kaltaisina, kerroksellisina ja eri-ikäisrakenteisina ilman maisemassa näkyviä uudistushakkuita.
- Parannetaan uimarannalla suihkussa käymisen mahdollisuuksia ja valistetaan suihkussa käymisen tärkeydestä.
- Kehitetään ratkaisuja veden laadun ylläpitoon ja parantamiseen.
- Elvytetään kasvillisuutta kuluneilla alueilla ja lisätään järvelle tyyppillistä rantakasvillisuutta rantavyöhykkeelle.

7 Suunnitelma

7.1 Sipoonkorven kansallispuiston ympäristö Vantaalla

Metsähallituksessa on toiminut Sipoonkorporyhmä kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelman laatimisesta alkaen. Ryhmässä ovat laajalti edustettuna kansallispuiston ympäristön toimijat. Tässä ryhmässä voidaan keskustella myös alueen kehittämiseen liittyvistä kysymyksistä.

Sellainen toimija, jonka vastuulla olisi alueen luontomatkailun hallinta kokonaisuutena, kuitenkin puuttuu. Esimerkiksi biosfäärialueet ovat kestävän kehityksen mallialueita, joilla yhdistetään elinympäristön monimuotoisuuden suojelu, luonnonvarojen kestävä käyttö ja ympäristötutkimus. Biosfäärialueet kuuluvat YK:n kasvatus-, tiede- ja kulttuurijärjestö UNESCO:n ”Ihminen ja biosfääri” -ohjelmaan.

Jatkossa olisi hyvä selvittää, pitäisikö jonkun tahon vastata Sipoonkorven alueen luonnon ja kulttuuri- maiseman suojelun sekä virkistys- ja matkailun yhteensovittamisesta ja kehittämisestä kokonaisuutena.

7.1.1 Kansallispuiston portit

1. Kuusijärvi: luvussa 7.2.

2. Hakunila

Hakunila on yksi Vantaan monista keskuksista. Keskuksessa asuu paljon ihmisiä, jotka tarvitsevat virkistysalueita. Hakunilan maine asuinalueena ei ole kovin hyvä. Koko alueen statusta voisi nostaa ajatus kansallispuistokaupungista, asuinalueesta, jolta on kävely-yhteys kansallispuistoon.

Ojangan ulkoilualue ja Hakunilan urheilupuisto ovat olemassa oleva kansallispuiston portti, kunhan ulkoilureittiyhteys kansallispuistoon saadaan toteutettua. Ojangan virkistyspalvelut ovat jo nykyisin erittäin monipuoliset: alueella on urheilupuisto, hiihtokeskus, ratsastustalli ja koirien koulutusalue. Urheilupuistoon tai Hakunilan keskukseen voisi lisätä kansallispuistoon liittyvää opastusta.

Tällä hetkellä Vantaan kaupunki suunnittelee kartassa numerolla 2 esitettyä ulkoilureittiyhteyttä Hakunilan urheilupuistosta kansallispuistoon. Kohde sijaitsee Hakunilan, Sotungin ja Ojangan kaupunginosien alueella Sotungintien läheisyydessä. Työssä on tarkasteltu muutamaa vaihtoehtoista yhteyttä yhdessä asukkaiden ja maanomistajien kanssa. Yleissuunnitelma valmistunee vuonna 2016. Tavoitteena on saada reittiyhteys rakennettua vuoteen 2020 mennessä, jolloin Metsähallituksella on mahdollisuus tehdä kansallispuiston sisäinen yhteys Storträskin alueelle.

3. Knutersintie

Helsingin puoleisesta portista ollaan laatimassa ideasuunnitelmaa Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastossa. Portin ajatuksena on ”eläimet ja metsä” ja sinne on kaavailtu ratsastusta, kotieläintilaa ja koiran koulutusaluetta.

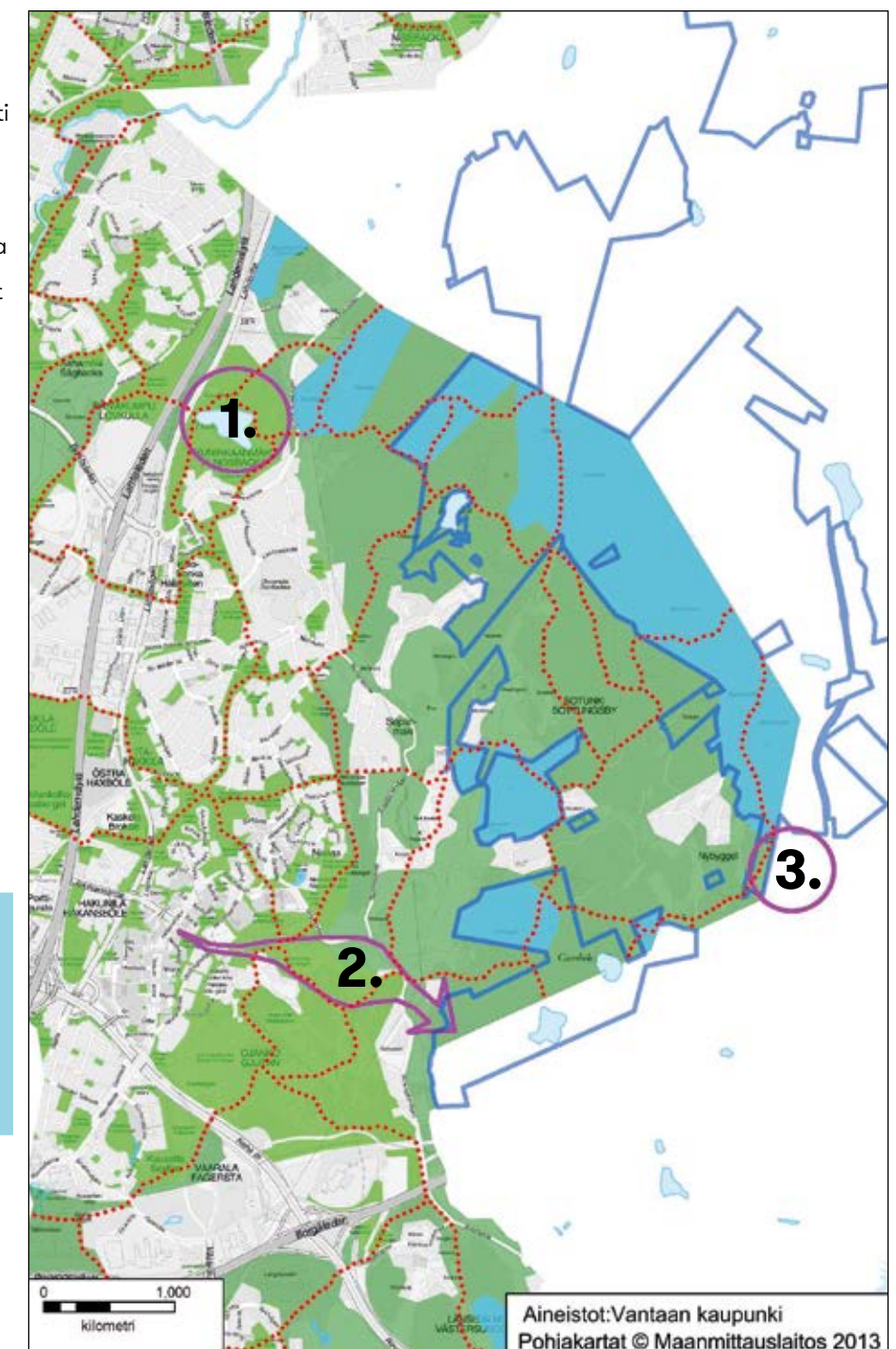
7.1.2 Ulkoilureitit

Ekologisen verkoston vahvistamiseksi tehtävät liikenneväylien avarat alikulut tai vihersillat palvelevat sekä ihmisten että eläinten liikkumista. Niiden rakentaminen on pitkän aikavälin tavoite.

Kaikki yleiskaavan ohjeelliset ulkoilureittiyhteydet on tarkoitus toteuttaa jollain aikavälillä. Tavoitteena on edistää kansallispuiston saavutettavuutta lihasvoimin. Kaupunki vastaa ulkoilureittien perustamisesta kävelyä ja hiihtoa varten sekä pyöräilyreittien kehittämisestä katuverkon yhteydessä ja muualla. Ratsastusreittejä voidaan toteuttaa yhteistyössä yksityisten toimijoiden kanssa siten, että yksityinen taho maksaa reittien toteutuksen ja ylläpidon. Taustalla ovat yleiskaavaan merkityt ohjeelliset ratsastusreitit. Myös maastopyöräilyreittien toteuttamisessa toivotaan yksityisen osapuolen aloitteellisuutta. Haastavaa on se, että reitit kulkevat pääosin muualla kuin kaupungin omistamilla mailla.

Merkinnät

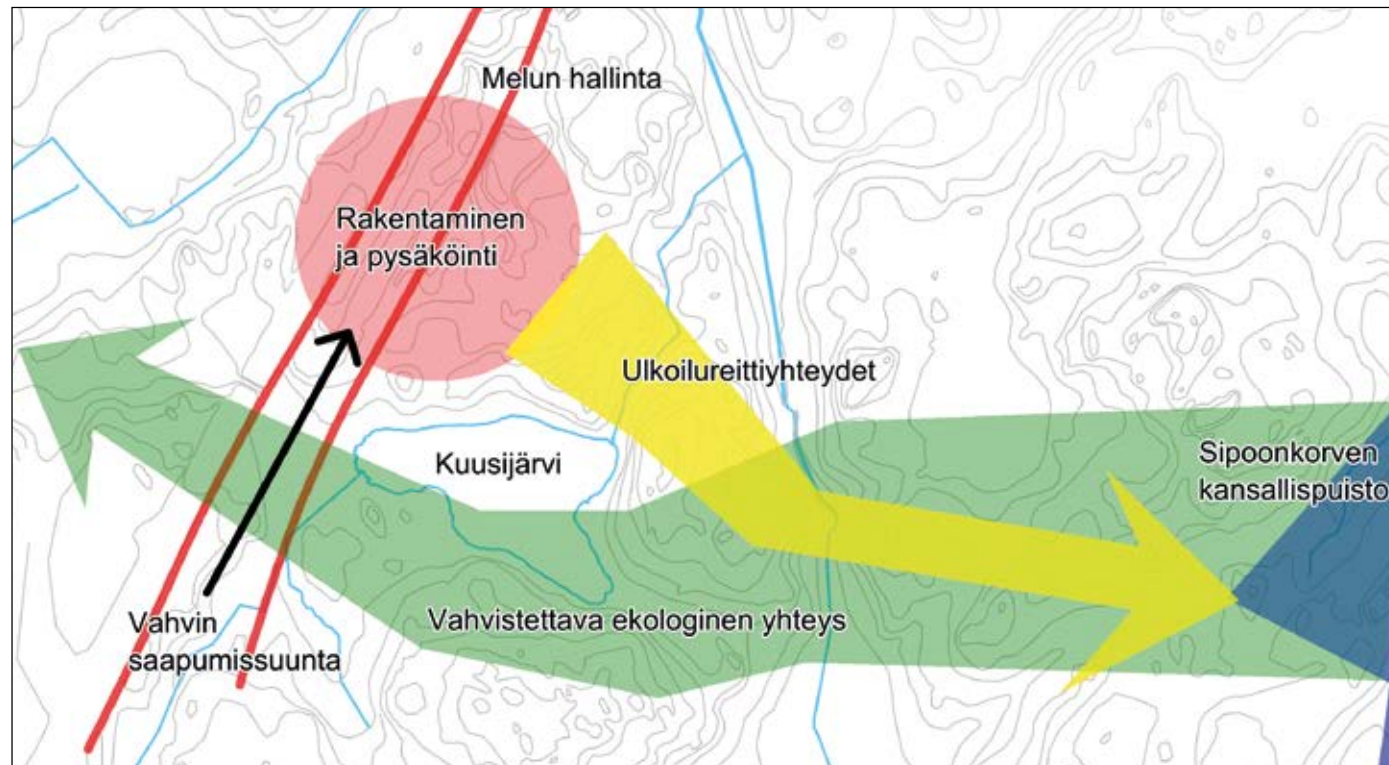
-  Yleiskaavan ohjeellinen ulkoilureitti
-  Asemakaavoitetut viheralueet
-  Yleiskaava viheralueet asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella
-  Yleiskaavan luonnonsuojelualueet
-  Sipoonkorven kansallispuisto



1. Kuusijärvi
2. Ulkoilureittiyhteys Hakunilasta
3. Knutersintie (Helsinki)

7.2 Kuusijärven ideasuunnitelma

7.2.1 Maankäyttö



Maankäytöllinen konsepti

Palveluita sijoitetaan Kuusijärvelle, josta on reittiyhteys kansallispuistoon ja siellä esimerkiksi Bisajärvelle. Kuusijärvi on ja tulee olemaan aktiivinen paikka, kun taas täydellisempää luonnonrauhaa on kansallispuistossa.

Rakentaminen ja pysäköinti sijoitetaan pääsääntöisesti Kuusijärven valuma-alueen ulkopuolelle. Ihmiset johdatetaan ulkoilureittejä pitkin suoraan kansallispuistoon siten, että uimarannalla ei käydä matkan varrella.

Poikittaista ekologista yhteyttä vahvistetaan esimerkiksi vihersillalla. Ekologisella yhteydellä tarkoitetaan alueita, joita pitkin eläimet tai kasvit voivat siirtyä uusiin elinympäristöihin. Vihersilta on silta, jonka päällä on kasvualustaa ja kasvillisuutta, ja jota pitkin myös eläimet voivat ylittää tien, radan tai muun vastaavan esteen.

Melua hallitaan melusuojuksin.

7.2.1.1 Rakentaminen ja alueiden käyttö

Maankäytön ja maiseman ideasuunnitelmassa on esitetty paikka porttirakennukselle. Toistaiseksi on kuitenkin epävarmaa, mitä porttirakennuksessa on. Se, minkä sisältöinen porttirakennus Kuusijärvelle voi toteutua, riippuu siitä, minkälaiselle toiminnalle löytyy rahoittaja.

Ideasuunnitelmassa nykyinen **kokoustalo** on korvattu suuremmalla uudisrakennuksella. Tälle kohtaa on siis mahdollista tarvittaessa rakentaa lisätiloja. Eri toiminnot voidaan jakaa tähän ja porttirakennukseen.

Olemassa olevia rakennuksia voidaan myös kehittää tai uudistaa.

Ulkosuihkut tehdään kesällä 2016.

Saunakylä on sijoitettu paikalle, jolla nykyisinkin on saunoja. Nykyiset pienet saunat voidaan korvata, jos tarvitaan lisää tilaa. Samalla on ratkaistava, voivatko nämä saunat olla edelleen savusaunoja, koska savusaunojen lämmityksestä aiheutuva savu haittaa joskus uimarannalla olijaita. Saunoihin voi liittyä ulkokylpymahdollisuus terassilla, esim. terassiin upotettu kylpytynnyri. Ulkokylpyaltaiden vedet ohjataan biosuodatuksen ja sen jälkeen Kuusijärvenojaan.

Yrityspisteissä voi olla esimerkiksi toimisto, välineiden vuokrausta tai varastointia ja vaatteenvaihtotiloja.

Varastotiloja voidaan sijoittaa myös uuden ajoyhteyden varrelle.

Varattaville tiloille on suunnitelmassa esitetty neljä paikkaa, jotka sijaitsevat kauniissa maisemassa. Kolme on järven rannalla ja yksi mäellä järven pohjoispuolella. Tilat ovat huollettavissa joko mönkijällä tai ulkoilureittiä pitkin autolla. Suunnitelmassa ei ole tarkemmin määriteltä, millaisia tilat ovat, vain sijainti.

Näköalatornille on esitetty paikka järven itäpuolelta.

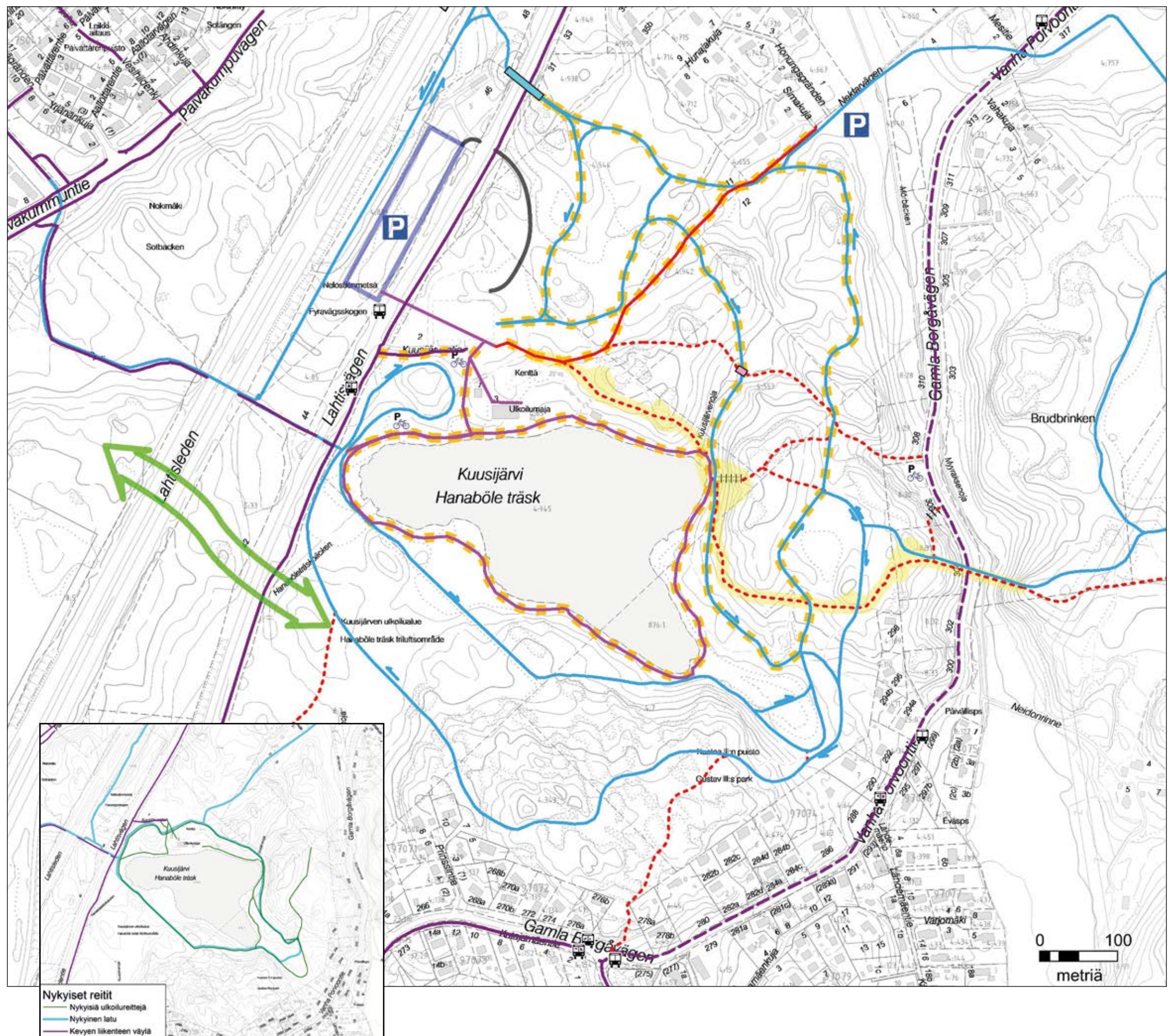
Majoitustiloja on alustavasti ajateltu viereiselle Byändan alueelle. Majoitukseen ajettaisiin Vanhan Porvoontien kautta, ja siellä olisi myös pysäköintialue. Täällä liikenteen melu on vähäisempää kuin lähempänä isoja väyliä ja metsäistä maisemaa voisi hyödyntää tunnelman luomisessa. Ideana voisivat olla esimerkiksi metsäluontoon kauniisti sulautuvat modernit majoitusmökkit, joiden rakentamiskäsit olisivat kestävän kehityksen periaatteiden mukaisia: esimerkiksi aurinkosähkö, plusenergia, kompostoitavat kuivakämälät, viherkatot ym. Mökit olisivat kuitenkin korkeatasoisesti varusteltuja. Tämä on yksityisen toimijan hanke.

Kiipeilypuisto on aloittamassa ehkä jo vuonna 2016. Kiipeilypuistolle on osoitettu paikka suunnitelmassa. Useimmat 2.2.2016 Kuusijärven infoilta osallistuneista pitivät ajatusta kiipeilypuistosta hyvänä.

Pohjoisen uuden liittymän lähetyillä kasvaa kaunista männikköä. Tälle alueelle voidaan sijoittaa jokin toiminto, jossa tarvitaan metsämaisemaa ja saavutettavuutta autolla.

Rakennusten toteuttajana voi olla Vantaan kaupunki tai jokin muu taho. Toteutuksessa voisi olla mukana esimerkiksi aurinkoenergia- ja puurakentamisan yrityksiä.

Kaupunki ohjaa rakennusten suunnittelua ja rakentamista siten, että niistä tulee maisemaan sopivia ja kestävä kehitystä henkiviä. Rakentamista voisi ohjata esimerkiksi "Design Manual" -tyyppisellä asiakirjalla, jolla saadaan viestittyä rakentamiselle haluttu ilme. Rakennelmien ilmettä voisi pohtia railakkaasti sekä suomalaisin että kansainvälisin silmin. Ideoita voisi tuottaa vaikkapa Aalto -yliopiston kansainvälisten ja suomalaisten opiskelijoiden kanssa yhteistyössä.



Reitit ja toiminnot 1:4000
(seuraavalla sivulla)

Reitit opaskartalla
(tällä sivulla)

Merkinnät

- Reitit**
- Kävelyreitti, talvikunnossapito
 - Esteetön reitti, talvikunnossapito
 - Kävelyreitti, ei talvikunnossapitoa
 - Portaat
 - Hiihtolatu, kesällä kävely
 - Nykyinen kevyen liikenteen väylä
 - Tavoiteltu kevyen liikenteen väylä
 - Ajoyhteys
 - Valaistu reitti
 - Erikoisvalaistus
- Sillat**
- Uusi puron ylittävä silta
 - Mahdollinen uusi kevyen liikenteen silta
 - Vihersilta, tulevaisuuden tavoite
- Toiminnot**
- Pysäköintialueet
 - Bussipysäkki
 - Pyöräpysäköinti
 - Näköalatorni
 - Kota tai muu varattava tila
 - Julkinen nuotiopaikka
- Taustalla**
- maanpeiteaineisto 2015
- Yli 10 metriä korkea puusto
 - Alle 10 metriä korkea puusto
 - Matala kasvillisuus
 - Avokallio



Maankäytön ja maiseman ideasuunnitelma 1:1000. Vaihtoehto, jossa on alikulku. Laura Muukka, Vantaan kaupunkisuunnittelu, 7.3.2016.

Maankäytön ja maiseman ideasuunnitelmassa 1:1000 esitettyjen vaihtoehtojen hyvien ja huonojen puolien vertailu.

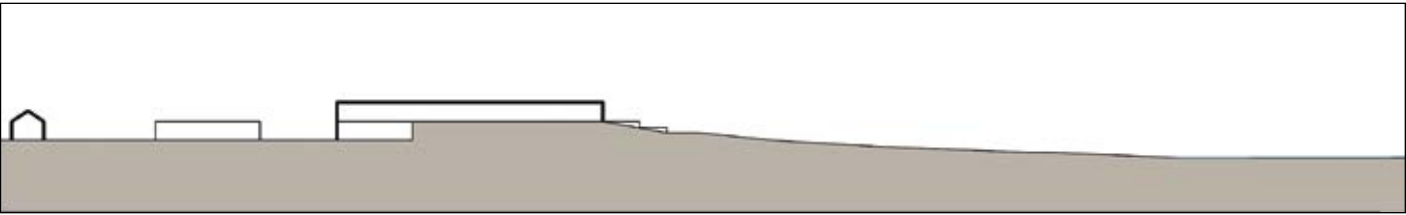
Alikulku	Pitkä silta	Silta ja maapenkereet
– Ei sisällä mahdollisuuksia melun torjuntaan	– Ei sisällä mahdollisuuksia melun torjuntaan	+ Voidaan hyödyntää Lahdentien melun torjunnassa
+ Lyhyempi matka parkkipaikalta porttirakennukseen	– Pidempi matka parkkipaikalta porttirakennukseen	– Pidempi matka parkkipaikalta porttirakennukseen
+ Esteettömyyden erikoistason mukainen kaltevuus (5%) tai loivempi.	– Vain esteettömyyden perustason raja-arvon mukainen kaltevuus (8%) ilman lepotasanteita eli jyrkähkö.	– Vain esteettömyyden perustason raja-arvon mukainen kaltevuus ilman lepotasanteita (8%) eli jyrkähkö.
– Kallis (1,2-1,5 milj. €)	– kallis (n. 1,5 milj. €)	+ edullisempi (n. 0,5 – 0,6 milj. €)
– Tulvariski, sadevesien hallinta vaikeaa ja pohjaveden pinta korkealla.	+ Ei tulvariskiä	+ Ei tulvariskiä
+ Melko helposti sovitettavissa maisemaan	+ Melko helposti sovitettavissa maisemaan	– + Maisemallinen vaikutus on merkittävä ja vaikeasti hallittava. Onnistuessaan voi olla hieno.

Maankäytön ja maiseman ideasuunnitelma 1:1000:

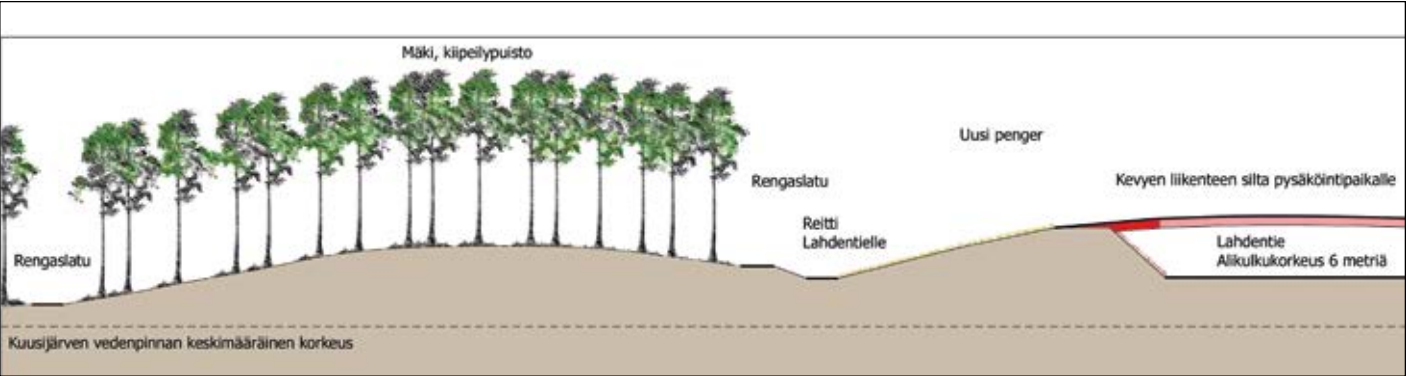
- Porttirakennuksesta on näkymä järvelle ja porttirakennuksessa on terassi järvelle päin.
- Esteettömyyden erikoistason mukainen pääsisäänkäynti. Pyörätuolihiisi on rakennuksen sisällä.
- Suora ja mahdollisimman lyhyt ja sujuva yhteys porttirakennukselle sekä bussipysäkiltä että pysäköintialueelta.
- Yrittäjien ”aitat” sisäänkäyntitien varrella mahdollistavat markkinoinnin.
- Nykyisen kokoustalon paikalle rakennettava rakennus muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden porttirakennuksen kanssa.
- Ajoyhteys pohjoisen liittymän kautta.
- Pysäköinti Lahdentien ja Lahdenväylän välissä.

Porttirakennuksessa voi olla esimerkiksi:

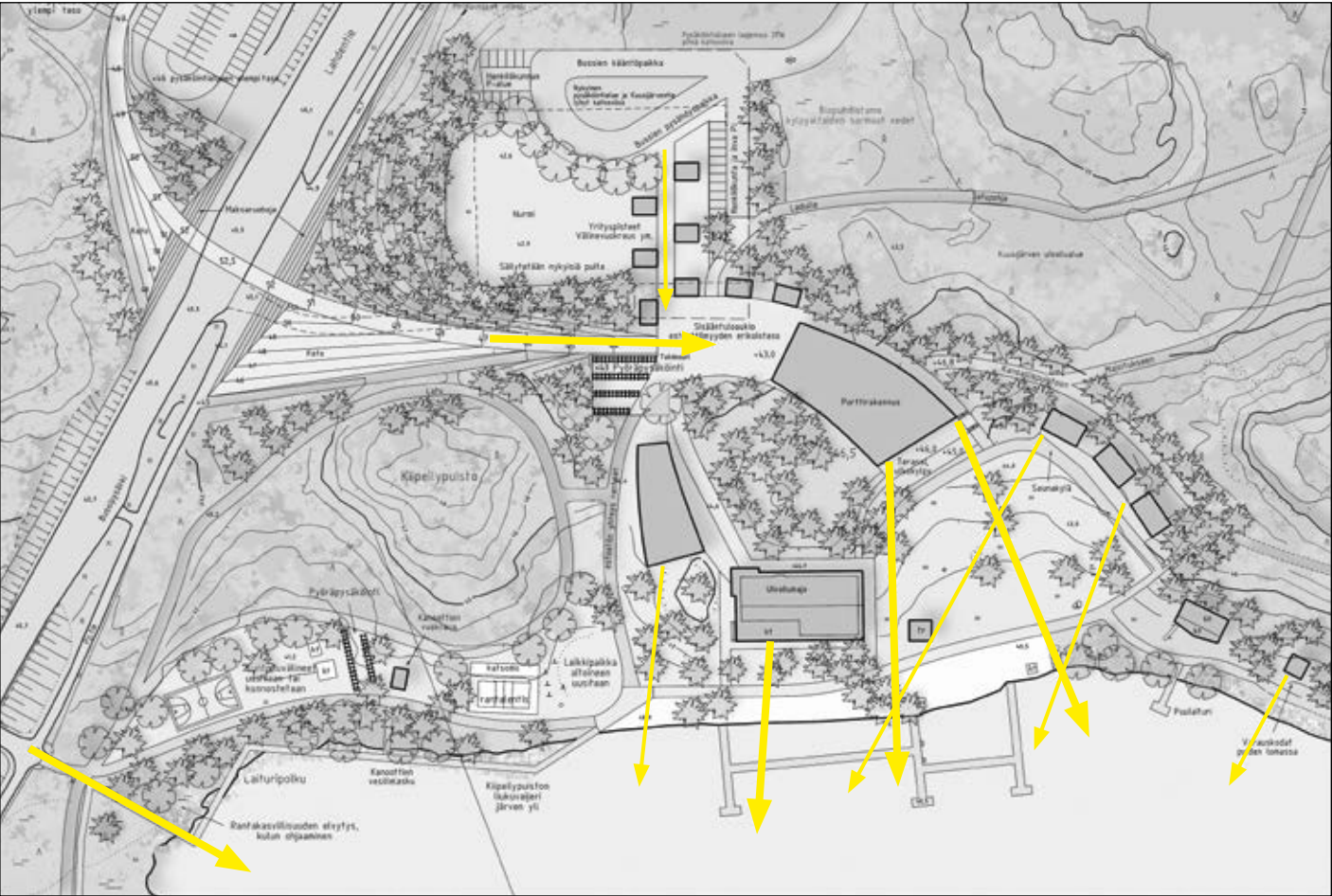
- Modernit ravintola-, kokous- ja saunatilat
- Metsäterapiakeskus
- Pienimuotoinen kylpylä, jossa esimerkiksi turvehoitoja ja muuta luontoa hyödyntävää. Kylpyaltaat terassilla.
- Ohjelmapalvelujen varaus
- Välinevuokraamot
- Luonnosta kertova näyttely yhteistyössä Metsähallituksen kanssa.
- Vesipiste retkeilijöille



Periaateleikkaus porttirakennuksen sijainnista maastossa.



Leikkaus A-A. Vaihtoehto, jossa on ylikulkusilta ja penkereet.



Tärkeitä näkömäsuuntia.

7.2.1.2 Liikenne ja pysäköinti

Julkisen liikenteen yhteyden kehittämistä on toivottu. Aamusta iltaan läpi vuoden ajettavan uuden bus-silinan kustannukset olisivat arviolta 300 000 euroa vuodessa, mikä riittänee noin tunnin vuoroväliin Tikkurilasta Kuusijärvelle. Seuraavina liikennöintikausina on joitakin parannuksia luvassa, ensi kesän liikennekauteen on tulossa linja 712A Tikkurila-Kuusijärvi. Myös syksyllä 2016 aloittava uusi linja 739V Nikinmäestä Rautatientorille parantaa hieman Kuusijärven lähimmän pysäkin tarjontaa.

Kävelymatkat Kuusijärven lähistöllä kulkevien bussien muille pysäkeille rajoittavat niiden käyttömahdollisuuksia ainakin osalla ihmisistä. Linjojen 712 ja 717 käyttö olisi mahdollista myös niiden Kuninkaanmäentien pohjoispäässä sijaitsevan pysäkiparin kautta. Polkuyhteys tuohon suuntaan lyhentäisi kävelymatkaa ja se onkin merkitty ideasuunnitelmaan.

Pysäköintialueelle on ideasuunnitelmassa osoitettu paikka Lahdentien ja Lahdenväylän väliin. Siinä on runsaasti tilaa, jolla ei ole muutakaan käyttöä, eikä luontoarvoja. Lahdentie on valtion tie, ja liikenteen ja pysäköinnin ratkaisusta keskusteltiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 25.11.2015. Pysäköintialueelta tuleva jalankulku risteää Lahdentien kanssa ja ratkaisua tulisi etsiä eritasosta. Maankäytön ja maiseman ideasuunnitelmassa on esitetty kaksi vaihtoehtoa siitä, miten uudelta pysäköintipaikalta saavutaan porttirakennukselle ja Kuusijärvelle. Toisessa rakennetaan kevyen liikenteen alikulku ja toisessa silta penkereineen. Alikuluratkaisu tarvitsisi todennäköisesti sadeveden vuoksi pumppaamon sekä ehkä kaukalarakenteen.

Maankäytön ja maiseman ideasuunnitelmista se, jossa on silta penkereineen, on pysäköintiratkaisujen osalta pidemmälle mietitty kuin alikulkuvaihtoehto. ideasuunnitelmia voidaan jatkossa yhdistellä.

Lahdentie on osa erikoiskuljetusten reittiä, jossa sillan alikulkukorkeuden pitää olla 6 metriä. Rakenteille varataan tilaa noin metri. Lahdentien korkeusasema sillan kohdalla on 45,5 m. Kevyen liikenteen sillan pinnan pitää siis olla 52,5 metrin korkeudessa. Jotta sillan kaltevuudesta saataisiin edes esteettömyyden perustason mukainen eli 8%, pitää sillasta tulla pitkä.

Suunnittelun kuluessa haettiin osallisten toivomuksesta sopivaa paikkaa pysäköintialueelle myös Vanhan Porvoontien varrelta, rakennettavan kevyen liikenteen sillan lähistöltä. Maasto on kuitenkin niin jyrkkää, että pienenkin pysäköintialueen sijoittaminen on hankalaa. Lisäksi pieni pysäköintialue on helposti täynnä, mikä aiheuttaisi turhaa liikennettä ja mahdollista väärinpysäköintiä. Pyöräpysäköintiä sen sijaan on mahdollista sijoittaa Vanhan Porvoontien varrelle, jos se katsotaan tarpeelliseksi.

Uusi pohjoinen liittymä Lahdentieltä palvelee ideasuunnitelman ratkaisussa turistibusseja ja huolto-liikennettä. Liittymän sijainti on esitetty samaan kohtaan kuin pysäköintialueen liittymä. Vaiheittain toteutettaessa voitaisiin tutkia mahdollisuutta muuttaa nykyisen pysäköintialueen liittymä tätä kautta. Lahdentielle tarvittaneen kääntyvien kaistojen järjestelyjä.

Työpajassa keksittiin idea pyöräilyreitistä lentokentältä Kuusijärvelle. Matkan varrella on maisemallisesti mielenkiintoisia kohteita, joten ideaa voisi kehittää sekä fyysisen pyöräreitin sujuvuudesta huolehtimalla että opasmateriaalia laatimalla. Samalla tavoin voisi kehittää pyöräreittiä Tikkurilasta Kuusijärvelle, samoin kuin lähimmiltä juna-asemilta Kuusijärvelle, pyöräilymatka on vain 15-20 minuuttia usealta asemalta:

Juna-asema	Koivukylä as.	Rekola as.	Leinelä as.	Hiekkaharju as.	Tikkurila as.
pyöräilymatka	4 km	4 km	5 km	5,5 km	6,5 km
matka-aika, n.	15min	15min	20min	20min	25min

Ideasuunnitelmassa on esitetty myös uusien pyörätelineiden mahdolliset sijoituspaikat.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä tutkitaan liikenteelliset asiat (pysäköinti, liittymät, alikulku, melu, mahdollinen melueste maata läjittämällä) ideasuunnitelmassa esitettyä tarkemmalla tasolla.

7.2.2 Maisema ja ympäristörakentaminen

Tavoitteena on, että Kuusijärven alue olisi tulevaisuudessa nykyistä korkeatasoisempi paitsi palveluitaan myös maisemallisesti. Alueen tulee olla selkeästi jäsennelty toiminnoiltaan ja kasvillisuusalueiltaan. Sisääntulo Lahdentieltä on houkuttelevan näköinen, kuitenkin ilmeeltään metsäinen. Rakennukset ja rakennelmat henkivät ekologisuutta ja luontohenkisyyttä modernilla tavalla. Näkymien tulee olla mietittyjä ja maastonmuotoja korostavia. Leikkipaikka, liikuntakentät ja kiipeilyalue (Flow) ovat tyylikkäästi ja yhtenäisesti toteutettuja. Kalusteet ja varusteet ovat yhtenäiset ja tyylikkäät. Opasteet ovat harkittuja siten, että erilaisten viittojen ja kylttien viidakolta vältytään. Uimarannan ja muun ranta-alueen käsittely on korkeatasoista. Puistomaisia istutuksia voisi olla rakennusten yhteydessä, muutoin istutettavassa kasvillisuudessa suositaan ns. luonnonkasvillisuutta. Metsien ilmettä ohjataan talousmetsämaisyydestä virkistysmetsäksi ja luonnon monimuotoisuutta suositaan kaikkialla, missä se on mahdollista.

Ulkoilureitit

Ulkoilureitit on jaoteltu neljään luokkaan. Hiihtokauden ratkaisut sovitaan tarkemmin jatkosuunnittelussa.

- Kävelyreitti, jota pitkin voi helposti kävellä myös talvisin.
- Järveä kiertää jo nykyisin esteetön reitti. Se kunnostetaan. Esteetön reitti on kunnossapidetty kävelyreitti myös talvisin. Pitkospuiden talvikunnossapidon mahdollisuudet sekä se, onko reitti esteetön myös talvisin, on selvitettävä jatkosuunnittelussa.
- Kesäkävelyreitti. Kesäkävelyreiteillä on myös portaita siellä, missä maasto on jyrkkää. Portaat voivat olla myös kuntoportaita.
- Latuverkosto on pääsääntöisesti yksisuuntainen, jolloin metsään tehtävä ura voi olla kapeampi kuin kaksisuuntaisella ladulla. Hiihtosuunnat on merkattu nuolilla. Lumettomana aikana latupohjat ovat pääsääntöisesti kävelyreittejä.

Ulkoilureittien laatutasoa parannetaan lisäämällä ulkoilureittejä sekä tekemällä reittien ympäristön viimeistely nykyistä paremmin. Reitti sovitetaan maisemaan ja rakentamisen jälkeen reitin vierukselle istutetaan tai kylvetään kyseiseen kohtaan sopivaa kasvillisuutta, metsässä luonnonkasveja ja rakennettavilla alueilla voidaan käyttää myös muita.

Ulkoilureittiverkoston parantamiseksi on esitetty uusi kevyen liikenteen silta Lahdentien yli. Tätä kautta latuverkosto jatkuu Sipoon kautta Vantaan Matariin ja tulevaisuudessa mahdollisesti Kulomäelle sinne esitettyä siltaa pitkin.

Porttirakennuksen rakentaminen katkaisee nykyisen järveä kiertävän ladun. Sitä kompensoimaan tehdään muita rengaslatuja. Porttirakennuksen länsipuolella latu kiertää mäen ympäri.

Vihersilta

Vihersilta on esitetty paikalle, jolla on todettu ekologinen käytävä ja yhteystarve ”ekologinen verkosto ja yhdyskuntarakenne” -selvityksessä. Vihersiltaa pitkin voivat liikkua sekä ihmiset että eläimet. Vihersilta jää näillä näkymin kustannussyistä tulevaisuuden toiveeksi.

Viheralueen palvelut

Nykyiset kentät on siirretty porttirakennuksen tieltä rantaan. Kuntoiluvälineiden alue ja leikkipaikka kunnostetaan. Pyörille tehdään riittävästi laadukasta, runkolukittavaa pysäköintitilaa. Julkinen nuotiopaikka säilyy nykyisellä paikallaan. Avointa toiminta-aluetta eli tasaista nurmikkoa on mahdollista perustaa käytöstä poistuvan pysäköintialueen paikalle. Nurmikolla voidaan järjestää vaikka puistojumppaa.

Taide

Alueelle voisi toteuttaa taideprojektin yhteistyössä jonkin oppilaitoksen kanssa. Työpajoissa keksittiin myös taiteellisia ideoita. Esimerkiksi ajatus keinotekoisesta linnunlaulusta muistuttaa Virossa toteutettua taideprojektia, jossa puusta rakennetut megafonit voimistavat metsän ääniä: inhabitat.com/oversized-wooden-megaphones-in-estonia-amplify-the-sounds-of-the-forest.

Erikoisvalaistusta ehdotamme reitille, joka kulkee porttirakennukselta kansallispuistoon johtavalle sillalle. Tällä välillä voisi luonnon elementtejä korostaa kauniilla valaistuksella.

Esteettömyys

Porttirakennukseen ja yrityspisteisiin pääsee pysäköintialueelta alikulun kautta esteettömyyden erikoistason mukaisesti tai siltavaihtoehdossa lähellä olevilta invapaikoilta. Kuusijärveä kiertää polku, joka on vähintään esteettömyyden perustason mukainen.

Rantojen käsittely

Kuusijärven rannat ovat tällä hetkellä monin paikoin pahasti kuluneita.

Kuusijärven tila vuonna 2007 -raportissa esitetään, että järvelle tyypillistä rantakasvillisuutta pitäisi lisätä estämään maalta tulevien ravinteiden päätymistä planktonlevien käyttöön. Rannan kasvusto toimii hyvänä suodattimena maan ja avoveden välillä ja on omanlaisensa, rikas ekosysteemi. [\[Särkelä & al. 2008, s. 29.\]](#)

Rantakasvillisuutta pitää siis istuttaa ja saada elpymään, mutta lisäksi rantojen epämääräinen kuluutus pitää saada loppumaan. Kulkua ohjataan perustamalla hyvät reitit ja rajaamalla alueita, joille ei haluta kulutusta. Alueilla järven eteläpuolella, joilla halutaan luonnontilainen vaikutelma, voi rajauksia tehdä esimerkiksi kaadetuista lahoavista puista. Näin saadaan samalla lisättyä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää lahopuuta. Rakennetummilla alueilla rakennetaan matalia aitoja, jotka ohjaavat kulkua ja tehdään istutuksia paikkaan sopivilla luonnonkasveilla.

Järven pohjoisrannan eniten käytetyn alueen yhteyteen ehdotamme laituripolkua, jota pitkin pääsee veden äärelle. Laituripolkua pitkin kävellään, ja sen ulkopuolella kasvillisuus saa olla rauhassa.

Siltapenkereet

Maankäytön ja maiseman ideasuunnitelmassa on esitetty, miten siltapenkereet yhdistetään nykyiseen maastoon ja muotoillaan. Koska näin suuret penkereet muuttavat voimakkaasti nykyistä maisemaa ja ovat maisemassa varsin hallitsevat, on erityisen tärkeää, että ne muotoillaan kauniisti. Etelään suuntautuville penkereille voisi myös perustaa kedon ja näin luoda mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle. Lahdenväylän ja -tien välisellä alueella muotoillaan nykyistä maantäyttöaluetta siten, että maamassoja hyödynnetään melusuojauksessa. Silta yhdistyy maavallin korkeampaan tasoon.

Asemakaavoituksen yhteydessä tilataan konsulttityö, jossa tutkitaan melusuojaus ja mahdolliset siltapenkereet kokonaisuutena. Työryhmässä pitää olla ainakin liikenteen, maiseman, geotekniikan ja siltasuunnittelun asiantuntijat.

Metsämaiseman käsittelyn ja hoidon ideoita

Tarkempi suunnittelu tehdään tulevassa metsäsuunnitelmassa.

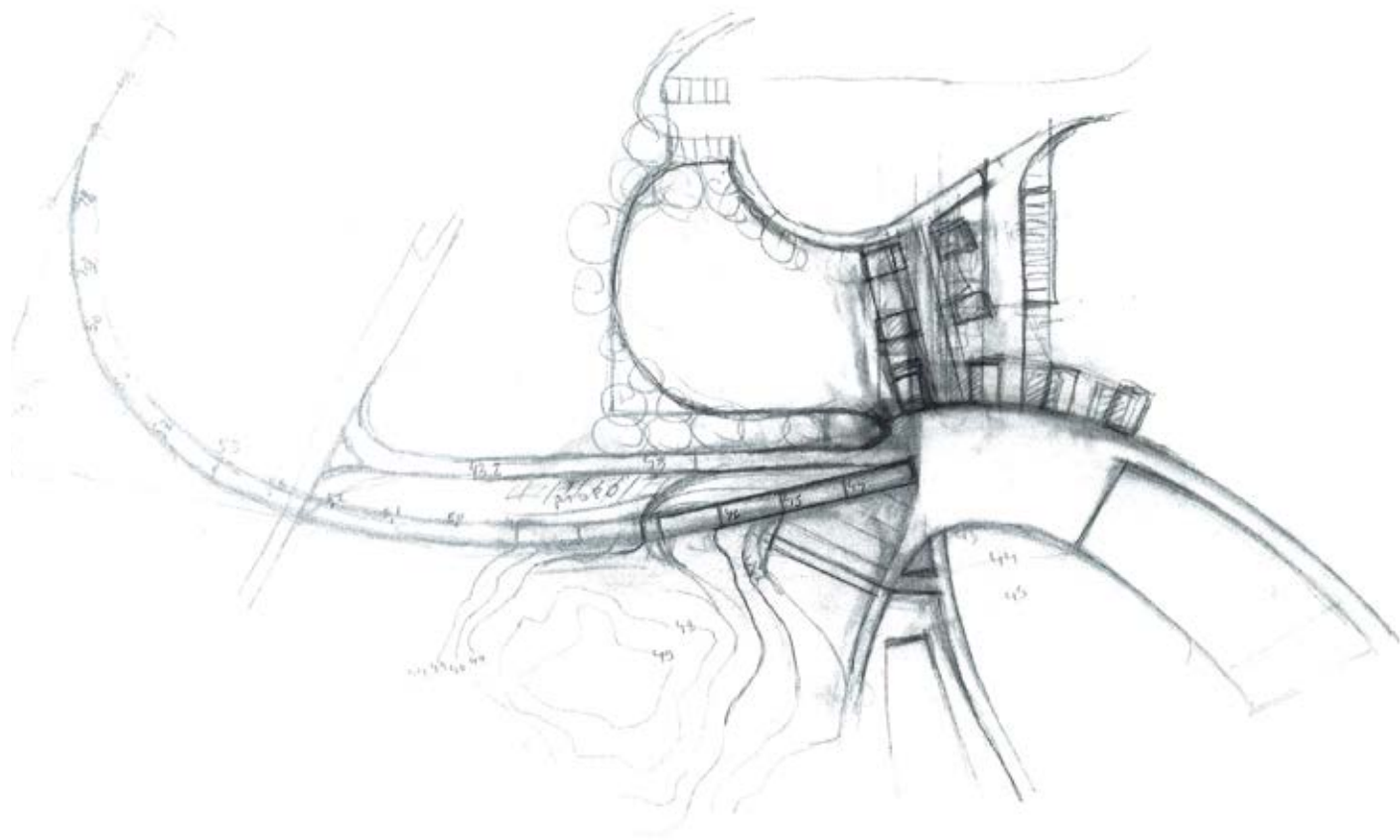
Kuusijärven pohjoispuolella on yksityisomistuksessa ollut metsää, jota on hoidettu talousmetsäperiaatteella. Ilmakuvista voi hahmottaa alueen hakkuiden historiaa 1950-luvulle saakka. Kuusijärvenojan varrella on alue, joka on hakattu ilmeisesti siemenpuuasentoon joitain vuosia sitten. Tällä hetkellä tuolla alueella kasvaa tiheä lehtipuuvesakko. Myös arvokkaaksi luontokohteeksi todetun Kuusijärvenojan lehdon kohdalla metsä on hakattu lähes paljaaksi.

Kaupungin omistuksessa olleet metsät on hoidettu virkistysmetsinä. Kaupunki on hankkinut suurimman osan Kuusijärveä ympäröivistä metsistä omistukseensa, joten jatkossa on mahdollista ottaa luonnon monimuotoisuus ja maisemakuva huomioon näilläkin alueilla. Rinteillä, jotka on joitain vuosia sitten hakattu melko paljaiksi, on mahdollisuus kehittää virkistystä ja retkeilyä palveleva avara ja valoisa puistomainen metsämaisema, jossa hieno maastonmuoto näkyy.

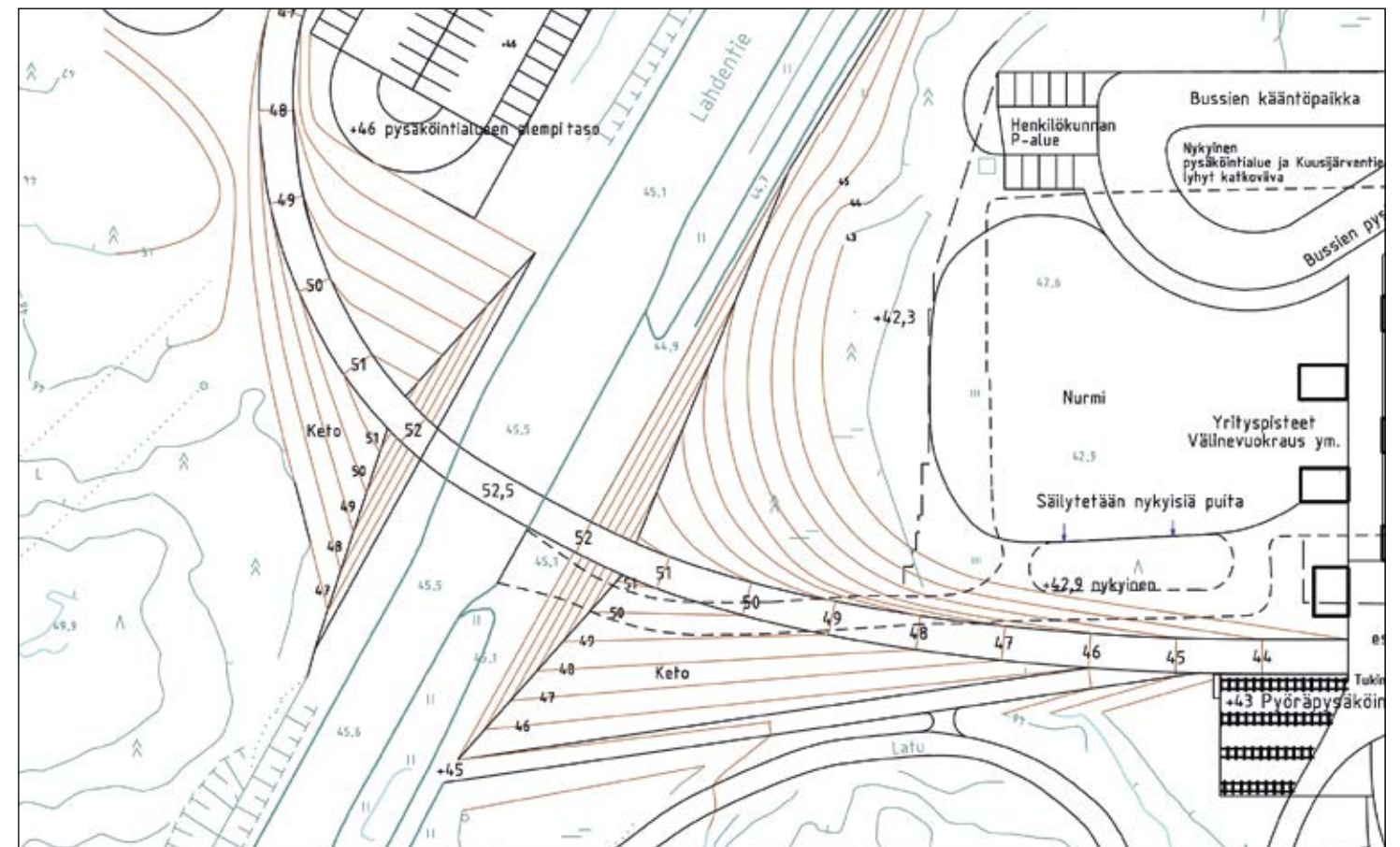
- Kuusijärvestä pohjoiseen metsä on virkistyskäyttöä varten käsiteltyä ja hoidettua, kun taas sillan toisella puolella luonnonsuojelualueella alkaa erämaametsän tuntu.
- Kuusijärven pohjoispuolella kehitetään metsiä retkeilykäyttöä kestäväksi ja siten, että visuaaliset elämykset ovat metsämaiseman hoidon lähtökohtana. Metsän käsittely on pienipiirteistä ja vaihtelevaa. Tälläkin vyöhykkeellä valitut alueet, kuten Kuusijärvenojan lehto, ovat kuitenkin luonnontilaisempia.
- Pyritään vaihteleviin maisemallisiin elämyksiin, erilaisiin maisematiloihin ja maastonmuotojen ja kalliopaljastumien näkyvyyteen esimerkiksi ulkoilureiteiltä.
- Voidaan esimerkiksi korostaa jotain tiettyä puulajia: Alueella on laajahko koivikko, jota voitaisiin hoitaa edelleenkin melko puhtaana koivikkona, joka luo omanlaisensa maisemallisen elämyksen.

Valaistavat reitit ja alueet.





Luonnos, jossa on pitkä silta ilman penkereitä. LMu/KAUPSU.



Ylikulkusillan penkereiden maastonmuotoilu.



Vantaankosken asemalla luiskaan on istutettu monilajinen ja -värinen maksaruohojen, jäkälien ja sammalien matto. Samantapaista voisi istuttaa myös siltapenkereen punaisella merkittyyn osaan. Tämä kuva on otettu 31.10.2012.



Laituripolun avulla voidaan ohjata kulutus kestäväälle pinnalle ja saada elvytettyä ja lisättyä järvelle tyypillistä rantakasvillisuutta. Tämä kuva on Tukholmasta.

7.2.3 Vesihuollon kehittäminen

Alueella on mahdollisuus lisätä vedenkulutusta pienimuotoisesti nykyisen vesijohtoverkoston puitteissa. Verkostovettä voidaan käyttää ranta-alueen uusissa suihkupisteissä tai kylpytynnyreissä. Huomioitava on, että kaikki käytetty harmaa vesi (harmaa vesi on peräisin ainoastaan pesemisestä, siivoamisesta, keittiöstä tai muusta vastaavasta) on käsiteltävä laadullisesti esim. biosuodatuksen kautta ennen laskeamista eteenpäin, jotta Kuusijärven vedenlaatu ei huonontuisi lisääntyvän virkistyskäytön ja vedenkulutuksen seurauksena.

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

Kuusijärven vedenlaadun parantaminen vesihuoltoverkoston lisäveden syötöllä on noussut aiemmissa suunnitelmissa. Kuitenkin on todettava, että nykyinen vesijohtoverkosto on riittämätön lisäveden johtamiseen, jotta Kuusijärven vedenlaatu kohentuisi merkittävästi. Mittakaavasta voi saada kiinni laske-malla, että Kuusijärven muodostaman varastotilavuuden (120 000 m³) täyttäminen vesijohtovedellä veisi ajallisesti n. 180 vuorokautta eli puoli vuotta. Lisäksi se tulisi maksamaan nykyisen vesitariffin mukaan noin 340 000 eur. Lopuksi kloorilla verkostovedellä voisi olla myös haitallisia vaikutuksia Kuusijärven nykyiselle vesiluonnolle.

Lisäveden johtaminen Kuusijärven valuma-alueen ulkopuolelta

Kuusijärven valuma-alue on laajuudeltaan 75 ha. Alue rajautuu lännessä Lahden moottoritiehen. Moottoritien länsipuolella sijaitsee tuleva Haxlogin logistiikka- ja teollisuusalue, jonka hulevedet ja pohjavedet virtaavat nykyisin Keravanjoen vesistöön. Alue on 16 ha ja kooltaan noin 20 % Kuusijärven valuma-alueesta.

Alueella muodostuvien hule- ja pohjavesien pidättämistä ja johtamista Kuusijärven valuma-alueelle on heitetty ajatuspallona ratkaisuksi veden määrä- ja laatuongelmaan. Lisäveden tarpeen ajankohta olisi kesä-heinäkuussa, jolloin järven pintaveden haihdunta on suurinta ja vedenlaatu heikointa.

Haxlogin alueella voidaan laskea syntyvän 9 l/s/km² pintavalunnalla eli 1,4 l/s. Pohjavalunnasta ei ole riittävää tutkimustietoa. Kahden kesäkuukauden aikana saadaan pidätettyä keskimääräisestä 110mm sademäärästä 7260 m³ (= 120 m³/d) hulevettä.

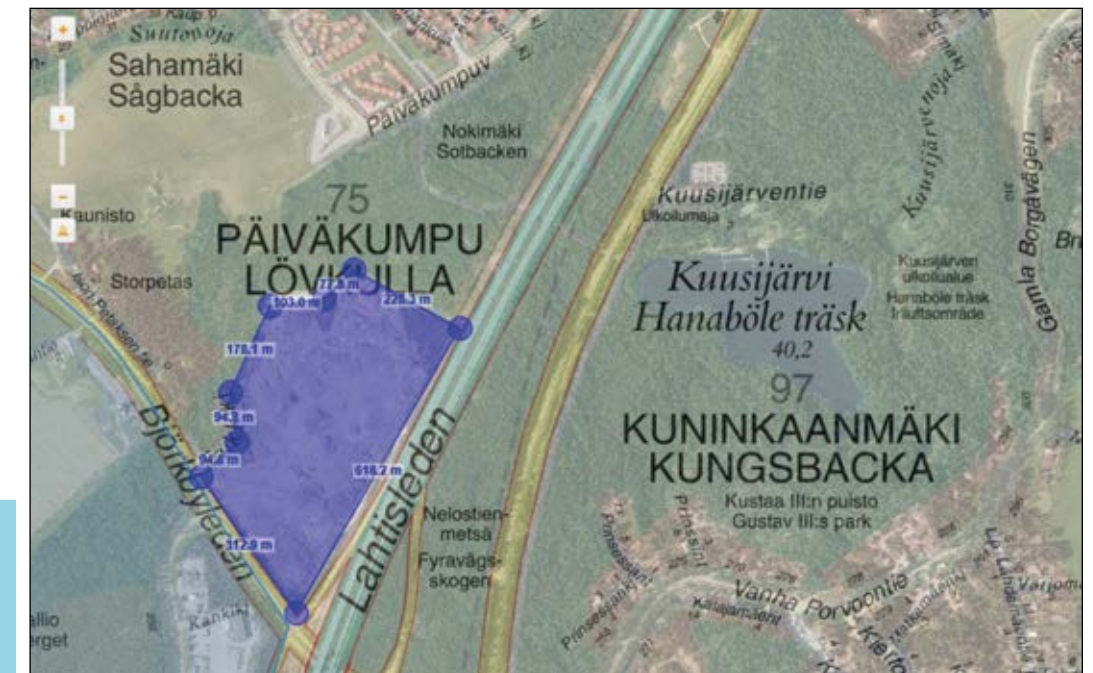
Hulevedet voidaan pumpata Kuusijärven valuma-alueelle Lahdenväylän alitse Nelostien metsään moottoritien ja vanhan Lahden tien väliin noin 140m matkan. Vedet virtaavat avo-ojaa 770 m pitkin Kuusijärveen. Lisäveden laatu tulee varmistaa Haxlogin alueella ennen pumppausta Kuusijärven valuma-alueelle. Hulevesien pumppaus ja virtausreitti on esitetty oheisessa kuvassa.

Lisäveden johtaminen voidaan järjestää sijoittamalla Haxlogin tontin eteläosaan hulevesipumppaamo (q= 5l/s, h=12m), joka nostaa huleveden Lahdentie moottoritien ali toiselle puolelle moottoritien rampin rummulle. Painejohdolle tulisi pituutta 140m ja se kulkisi suojaputkessa Lahden moottoritien rakenteen alitse. Lisäveden johtamiseen tarvittavien rakenteiden investointikustannukset ovat noin 90 000 eur (alv 0%). Tämän lisäksi tulevat pumppauksen käyttökustannukset kesäkuukausina ja vuotuiset johtamisjärjestelmän kunnossapitokustannukset, joita esitettyihin kustannuksiin ole sisällytetty.

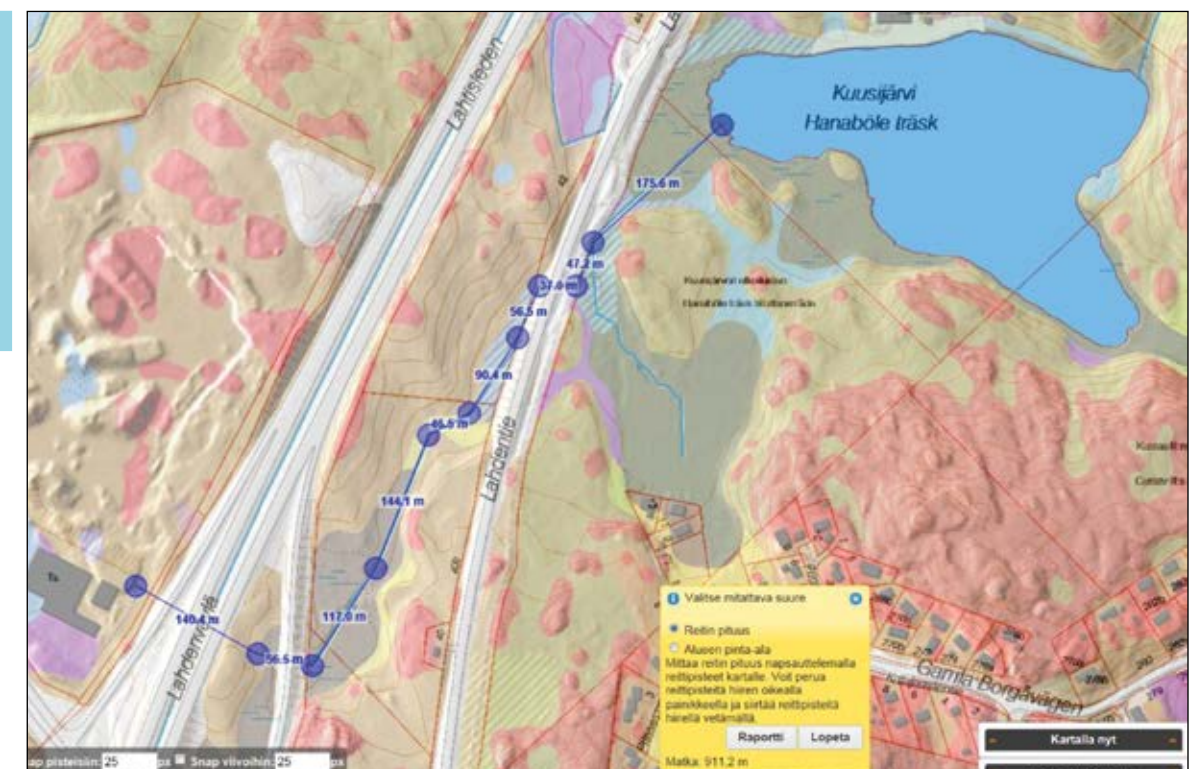
Lisäveden johtamisen toteuttaminen Haxlogin alueelta Kuusijärveen edellyttää viranomaislupia mm. Ely-keskuksen ympäristöpuolelta vesilainmukaista rakentamislupaa vedenjohtamisjärjestelyistä ja Ely-keskuksen liikennepuolelta sijoituslupaa tierakenteeseen tarvittaville suojaputkille.

Ajatus lisäveden johtamisesta Haxlogin alueelta Kuusijärveen on yleistarkastelun perusteella teknisesti mahdollista, mutta vettä saadaan sieltäkin liian vähän, jotta veden laatu olennaisesti paranisi. Lisäveden johtamisen suunnittelua voidaan jatkaa yksityiskohtaisella rakennussuunnittelulla ja lisätutkimuksella hankkeen ympäristövaikutusten selvittämiseksi, mikäli Kuusijärven veden määrä tai laatu oleellisesti muuttuu huonompaan suuntaan nykytilasta.

Haxlogin alue
Kuusijärven
länsipuolella.



Haxlogin
tontin
hulevesien
pumppaus
ja virtausreitti
Kuusijärveen
(l=990 m)





Perspektiivikuvissa esitetään mielikuvia tulevasta Kuusijärvestä. Ne eivät täysin vastaa idea-suunnitelmassa esitettyjä rakennusten sijainteja, eivätkä kaikki esitetyt toiminnot ole mahdollisia. Porttirakennus on kuitenkin sillä paikalla, jolle sitä on ideasuunnitelmassa esitetty.



Reko Lauri, Anni Laurila



7.2.4 Toiminta

7.2.4.1 Matkailuun elämyksiä Kuusijärven luonnosta

Kuusijärven alueen kehittäminen on osa Vantaan elinvoimaohjelman toimenpiteitä. Kuusijärvi on yksi Vantaan kärjistä, kun kaupunkiin tavoitellaan kansainvälistä matkailua. Kuusijärvestä tulee portti Sipoonkorven kansallispuistoon. Kuusijärvellä on tiivis ulkoiluverkko ja laaja luontoympäristö lähellä asutusta. Alue on helppo saavuttaa Vantaan sisällä sekä seudullisesti. Kuusijärveltä Sipoonkorpeen suunnitellaan siltaa Vanhan Porvoontien yli. Kuusijärvi on kuntalaisten virkistyspaikka ja sen kehittämisen tulee lähteä vantaalaisten tarpeista. Käytön laajentaminen palvelemaan matkailijoita ja siihen liittyvän yrittäjyyden mahdollistaminen ei ole este säilyttää Kuusijärvi vantaalaisten virkistyskeitaana. Sipoonkorven Vantaan puoleisille alueille sijoittuu valtaosa kansallispuiston retkeilyalueista, jotka mahdollistavat luontomatkailun lähellä kaupunkikeskuksia. Luontomatkailu on vierailua luontoon, jolta odotetaan elämyksiä. Kaupungin tavoitteena on noudattaa kestävä kehityksen periaatteita ja mahdollistaa kansallispuiston saavuttaminen joukkoliikenteellä tai kävellen.

7.2.4.2 Tulevaisuuden matkailupalvelut Kuusijärvellä ja lähialueella

Kuusijärvellä matkailualan yrittäjiä kiinnostavat saavutettavuus, toimivat reitit, varattavat tulipaikat sekä vuokrattavat modernit ravintola-, kokous- ja saunatilat. Tärkeää on ratkaista saavutettavuuteen liittyvät ongelmat. Kuusijärven tulisi olla julkisella liikenteellä helposti saavutettava matkailukohde. Verkostoilla on nykypäivän kilpailussa yhä tärkeämpi rooli. Kuusijärven alueen yrittäjien kannattaa verkostoitua keskenään. Yksi hoitaa majoituksen, toinen ruuan, kolmas opastaa metsässä... Matkatoimisto tai muu matkanjärjestäjä puolestaan markkinoi ja myy tuotteet. Urbaani retkeilijä haluaa usein valmiit tulet ja retkeilyn jälkeen ravintolaan syömään. Kysyntää on valmiille retkituotteille. Lisäämällä yhteistyötä on mahdollista synnyttää uusia matkailupalveluja ja vaikuttavampaa markkinointia. Kuusijärven nykyisellä kahvila- ja ravintolayrittäjällä on kiinnostusta kehittää aluetta, mutta toiveena, että alueelle saataisiin ulkopuolisia palveluntarjoajia elävöittämään palvelutarjontaa. Nykyisellään alueella ei ole yrittäjille tarkoitettuja varastotiloja, joita he voisivat vuokrata/käyttää.

Alueella toimivat yritykset voivat osallistua ja verkostoitua esim. elinkeinopalvelujen vetämässä Vantaan matkailuryhmässä, jossa käsitellään matkailun ajankohtaisia asioita elinkeinopäällikön johdolla. Matkailuryhmässä on esitelty mm. Visit Finlandin uudet ohjelmat Stopover ja Finrelax®, jotka ovat suunnattu pk-matkailuyrityksille.

Visit Finland: Stopover Finland – ja Finrelax® -ohjelmat matkailuyrityksille

Visit Finlandin koordinoimat teemapohjaiset kärkihankekokonaisuudet Stopover Finland, Finrelax® ja Merellinen saaristo käynnistyivät 2015 jatkuen vuoteen 2017. Ohjelmat tukevat TEM:n matkailun tiekartan 2015-2025 tavoitteita. Ohjelmat rahoitetaan pk-yrityksille suunnatusta Team Finland –kasvuohjelman rahoituksesta. Visit Finlandin kansainvälistymiskriteerit edesauttavat omalta osaltaan, että kansainvälisille markkinoille tähdätyt suomalaiset matkailutuotteet ja –paketit ovat riittävän hyvälaatuisia ollakseen kilpailukykyisiä.

Stopover Finland

Aasiasta Suomen kautta muualle maailmaan lentävistä matkailijoista vain pieni osa pysähtyy Suomessa. Stopover Finland -ohjelman tavoitteena on tehdä Suomesta vetovoimainen vierailukohde Helsinki-Vantaan kautta kulkeville kansainvälisille matkailijoille. Rakentamalla houkuttelevia paketteja muutaman tunnin kestävästä välilaskusta muutamien päivien mittaiseen stopover-matkailuun, voidaan Suomeen jo saapuneiden vierailijoiden myötä lisätä matkailusta saatavia tuloja.

Ohjelman toimenpiteet kohdistuvat kasvaville Aasian markkinoille. Suomen kannalta tärkeimmät kohdemaat ovat Kiina, Japani ja Etelä-Korea. Toimenpiteiden fokus on tuotekehityksessä sekä myyntikanavien rakentamisessa juuri näiden maiden matkailijoiden tarpeita vastaaviksi. Lisäksi rakennetaan Stopover Finland -tuotemenu, operatiivinen toimintamalli ja markkinointiverkosto, joissa määritellään roolit mukana oleville yrityksille. Tämän jälkeen panostetaan konseptin lanseeraukseen ja markkinointiin kohdemaissa. Stopover Finland -ohjelmaan otetaan mukaan yrityksiä, joiden matkailutuotteet soveltuvat tai joilla on valmius kehittää tuotteita stopover-matkailijoille. Tuotteiden ja matkailupalvelujen täytyy sijaita vetovoimaisissa matkailukohteissa, olla yksittäismatkailijalle helposti saavutettavia ja mielellään ympärivuotisia tai koko sesongin voimassa sekä räätälöitävissä ensisijaisesti aasialaisille, mutta myös eurooppalaisille matkailijoille.

Finrelax®

FinRelax-ohjelman tavoitteena on puolestaan tehdä Suomesta hyvinvointimatkailun kärkimaa. Hyvinvointiloma voi koostua esimerkiksi suomalaisesta saunaperinteistä, vedestä, metsästä ja kevyistä luontoaktiviteeteista sekä ruoasta.

Tuotekehitystä edistetään yrityksille suunnatuilla työpajoilla, koulutuksilla ja tuottamalla sekä välittämällä käytännössä testattuja työkaluja ja parhaita käytänteitä. Yritysten myyntityötä tuetaan jakeluteihin sekä kohdemarkkinoille suunnatuilla toimenpiteillä. Ohjelman pääkohdemarkkinat ovat Venäjä, Saksa ja Japani.

Visit Finland on laatinut yhdessä yritysten ja matkailuorganisaatioiden kanssa tuotesuosituksia, jotka toimivat työkaluna ja apuvälineenä yrityksille, jotka kehittävät matkailupalveluja kansainvälisille markkinoille. Kansainvälisillä markkinoilla huomioitava lisäksi Visit Finlandin vientikelpoisuuskriteerit ja hyvinvointimatkailutuotesuosituksukset.

Visit Finland: www.visitfinland.fi

Seikkailupuisto Kuusijärvelle?

Kiipeilypuisto on ottanut yhteyttä kaupunkiin ja osoittanut kiinnostusta Kuusijärven aluetta kohtaan. Kiipeilypuisto – eli puiden väliin rakennettavat seikkailuradat – edellyttää, että alueella on terve puusto, pinta-ala noin 1,5 ha ja hyvä sijainti ja liikenneyhteydet sekä yhteistyömahdollisuudet lähiyritysten kanssa. Puisto voisi houkuttaa alueelle uusia kävijäryhmiä kesäkauden ulkopuolella. Vastaavanlaisia kiipeilypuistoja on useampia pääkaupunkiseudulla.

7.2.5 Toteuttaminen ja kustannukset

7.2.5.1 Kustannukset

Tämä on alustava kustannusarvio.

Aikaisemmin sidotut kustannukset

Pysäköintialueen laajennus 2016	100 000 €
Vanhan Porvoontien ylittävä silta rakentamishjelmassa vuodelle 2018	1,7 milj. €

Ympäristörakentaminen

Keskeisen alueen valaistus, uusien reittien ja sisääntuloaukion pinnoitteet, uudet kentät, leikkipaikka, pyöräpaikat kiveyksineen sekä laituripolku	(Alv. 24%) 1, 2 milj. €
Ulkoilureitit, ladut ja valaistus	(Alv. 24%) 0,9 milj. €

Liikenne

Väylien välissä olevan pysäköintialueen ajoyhteys (n.80m) Lahdentielle	40 000 €
Pysäköintialue:	
ve 1) 38m*200m, n.270 ap	450 000 €
ve 2) 56m*200m, n.360 ap	800 000 €
ve 3) 73m*200m, n.470 ap	1 400 000 €
Lahdentielle uusi nelihaaraliittymä	100 000 €
Bussin kääntöpaikka (valmiit perustukset)	40 000 €
Ajoyhteys (n.200m) kääntöpaikalle	100 000 €
YHTEENSÄ riippuen pysäköintialueen laajuudesta	730 000-1 680 000 €

Vaihtoehto silta ja penkereet

Kevyen liikenteen 30-40 metriä pitkä silta pysäköintialueelta Kuusijärvelle	250 000 - 350 000 €
Pengertäytöt, massanvaihto ja louhinta	n. 120.000 - 150.000 €
Viherrakentaminen toteutettuna maksaruoho- ja niittymatoilla	n. 127 000 €
YHTEENSÄ	n. 500 000 - 630 000 €

Vaihtoehto alikulku

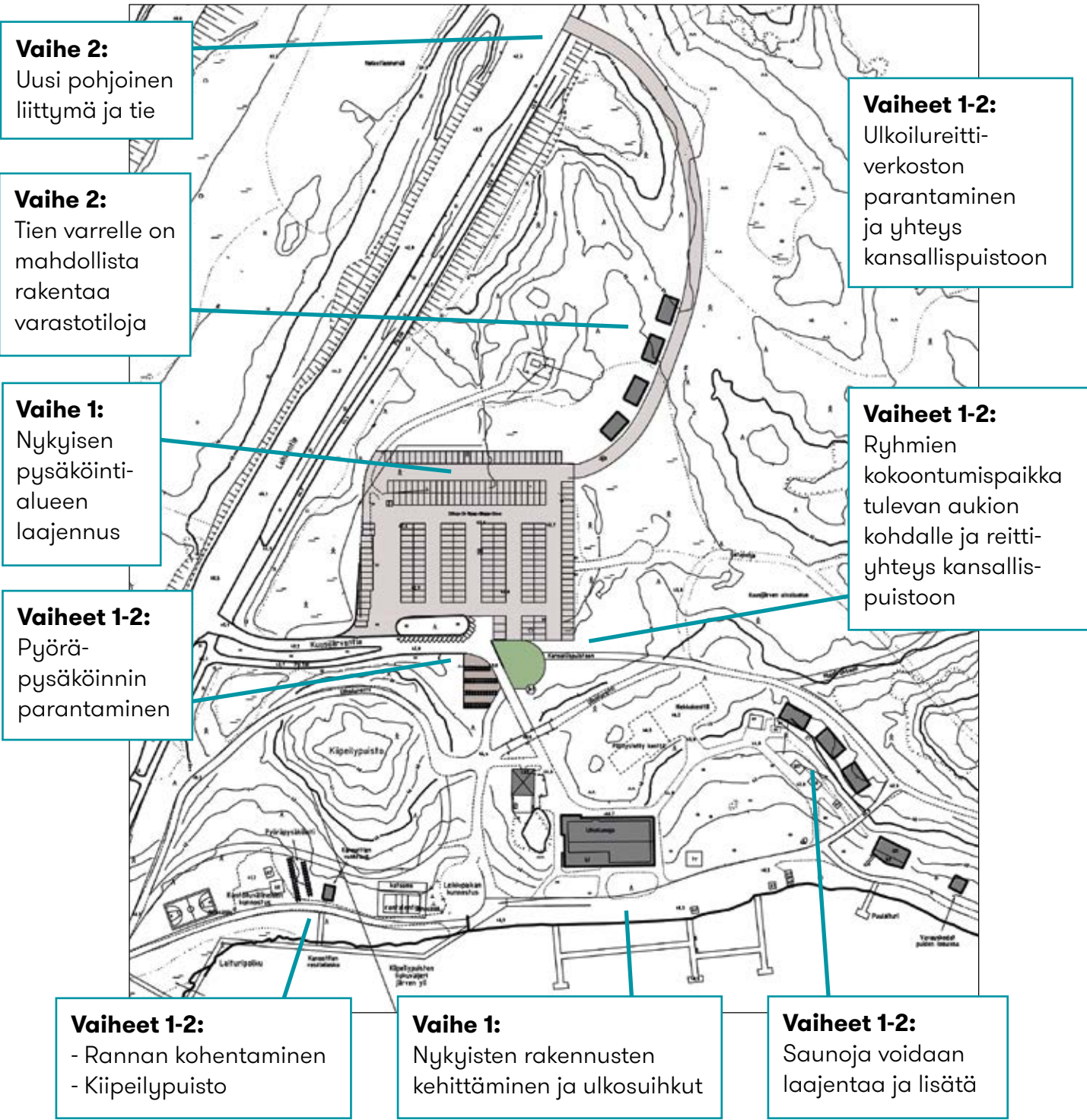
Pohjaveden korkeuden vuoksi tulee kalliiksi: vrt. Tikkurilantien-Riipiläntien alikulku	n. 1,2-1,5 milj. €
--	--------------------

7.2.5.2 Aikataulu

Kesällä tai syksyllä 2016 laajennetaan nykyistä pysäköintialuetta pohjoiseen. Bussi 712 A alkaa kulkea Tikkurilan ja Kuusijärven välillä. Ulkosuihkut toteutetaan ja pienten savusaunojen viemärointiä parannetaan.

Vanhan Porvoontien ylittävä silta on kuntatekniikan keskuksen rakentamishjelmassa vuodelle 2018. Viereisessä kuvassa on esitetty arvio alkuvaiheessa toteutuvista asioista. Vuonna 2016 laajennetaan nykyistä pysäköintialuetta. Seuraava vaihe on uuden pohjoisen liittymän ja siihen liittyvän tien rakentaminen. Kolmas vaihe on väylien välisen pysäköintialueen ja Lahdentien yli- tai alikulun toteuttaminen. Ideasuunnitelmassa esitetyjä asioita on mahdollista tehdä joustavasti eri vaiheissa.

Asemakaavan muutosta aletaan laatia tämän kehittämissuunnitelman valmistuttua.



7.2.5.3 Jatkotoimenpiteet ja vastuutahot

Tämän Kuusijärven kehittämissuunnitelman valmistuttua työ jatkuu ja siirtyy lähemmäs toteuttamista ja toiminnan kehittämistä. Kaupunginjohtaja Kari Nenonen on 02.03.2016 nimennyt pysyvän Kuusi-järvi-Sipoonkorpi -työryhmän viemään asiaa eteenpäin. Työryhmän puheenjohtaja on aluearkkitehti Vesa Karisalo.

Asemakaavan muutos

[Kaupunkisuunnittelu](#)

Liikenteeseen liittyvä suunnittelu melun hallinnan toimenpiteet yhteistyö ELY:n liikennepuolen kanssa pyöräilyreittien kehittäminen

[KUNTEK liikennesuunnittelu](#)

Metsäsuunnitelma

Viheralueen yleis- ja toteutussuunnittelu

Opastus ja viitoitus

Taideprojekti metsään yhteistyössä kaupungin kulttuuripalvelujen ja jonkin oppilaitoksen kanssa

[KUNTEK Viheralueyksikkö](#)

Olevan rakennuskannan kehittäminen ja ylläpito

Rakennusten suunnittelu ja rakennuttaminen

Rakennusten ja rakennelmien suunnittelukäsikirjan laatiminen

[Tilakeskus](#)

Liiketoimintakonseptien muotoilu

Mikroyrittäjyyden edistäminen

[Elinkeinopalvelut](#)

Vuorovaikutus, tiedotus ja markkinointi

[Kaikki omaan työhönsä liittyen](#)



8

Lähteet ja kirjallisuus

Honkanen, Jarmo. Ulkoilureittisuunnitelma ja luontoselvitys. Sipoonkorven virkistyskäytön kehittäminen. Sipoo 2007.

Itä-Vantaan linja-autovarikon pohjavesivaikutusten arviointi Rusokallio (Brunaberget), Hakkila 82116843. 20.8.2007. Ramboll.

Itä-Vantaan linja-autovarikko. Vaihtoehdon liikennemelu- ja ilmanlaatutarkastelu. Matti Keränen ja Olli-Matti Luhtinen Ramboll. 31.8.2007.

Janatuinen, Aki. Vantaan virtavesiselvitys 2010-2011. Vantaan kaupunki, maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö, ympäristökeskus. C18.

Luonnonlukutaito - Luo liiketoimintaa vihreästä hyvinvoinnista. Sitra. Toim. Särkkä, Susanna, Konttinen, Lea ja Sjöstedt, Tuula. Helsinki 2013.

Luonnonsuojelu ja luonnon virkistyskäyttö Sipoonkorven alueella. Sipoonkorpi-työryhmän mietintö. Uudenmaan lääninhallituksen julkaisusarja 1993:7.

Korpela, Kalevi ja Paronen, Olavi. Ulkoilun hyvinvointivaikutukset. Julkaisussa: toim. Sievänen, Tuija ja Neuvonen, Marjo. Luonnon virkistyskäyttö 2010. Metlan työraportteja 212.

Kuusijärvi. Asemakaavan 970500 selostus. Vantaan kaupunki, maankäyttötoimi, asemakaavaosasto 4.12.1996.

Lehti, Saija. Kuusijärven ja Bisajärven vaikutus Myyraksenojan vedenlaatuun. Vantaa 2015.

Muukka, Laura ja Mäkynen, Anne. Kulttuurimaisemaselvitys. C7:2005; KAUPSU 4/2005. Vantaa 2005.

Mäkynen, Anne. Vantaan maisemarakenne ja maankäyttö. Vantaan kaupunki, yleiskaavaosasto. Julkaisu C16:93 1993.

Nieminen, Jouko. Alueelliset kehitysnäkymät 1/2015. Työ- ja elinkeinoministeriö ja ELY-keskukset. Helsinki 2015.

Seudullinen ulkoilureittisuunnitelma. Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 2002:14. YTV. Helsinki 2002.

Sipoonkorpi-työryhmä II loppuraportti. Itä-Uudenmaan liitto 2004, julkaisu 82.

Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma. Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja. Luonnos lausuntokierrokselle 7/2013.

Sipoonkorven kansallispuiston liikenneselvitys. Trafix oy. Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja. Sarja A 206. Vantaa 2013.

Särkelä, Asko, Lahti, Kirsti ja Männynsalo, Jari. Kuusijärven tila vuonna 2007. Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry. Vantaan kaupunki, ympäristökeskus C6:2008.

Tyrväinen, L., Silvennoinen, H., Korpela, K. & Ylen, M. Luonnon merkitys kaupunkilaisille ja vaikutus psyykkiseen hyvinvointiin. Julkaisussa: Tyrväinen, L. & Tuulentie, S. (toim.) Luontomatkailu, metsät ja hyvinvointi. Metlan työraportteja 52: 57-77. 2007.

Tyystjärvi, Kati. Kuusijärvi – Hanaböle träsk: 50 vuotta ulkoilua ja virkistystä. Julkaisussa: Helsingin pitäjä – Vantaa 2016. Helsinki 2015.

Ulkoilureittien suunnittelun ja toteuttamisen periaatteet. MTK (Maaja Metsätalous- tuottajain Keskusliitto), SLC (Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund), Suomen Kuntaliitto ja Suomen Latu 2002.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015. Vantaan kaupunki 2015.

Vantaan pienvesiselvitys. Vantaan kaupunki ja FCG. Vantaa 2009.

Vierikko, Kati, Kristjankroon, Heidi ja Yli-Pelkonen, Vesa. Kuusijärven kävijä- ja kasvillisuustutkimus 2013-2014.

Von Boehm, Aino. Sipoonkorven kävijätutkimus 2009. Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja. Sarja B 126. Vantaa 2010.

Väre, Seija ja Krisp, Jukka. Ekologinen verkosto ja kaupunkien maankäytön suunnittelu. Suomen ympäristö 780, Ympäristöministeriö, Alueidenkäytön osasto. Helsinki 2005.

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu



10 § **Asemakaavamuutos 002277 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 68 Koivuhaka / Vantaan Energia / TLA**

VD/6372/10.02.04.01/2015
TLA/ATI/NIS/SRU

Vantaan Energian huolto- ja varastoalue Koivuhaassa muuttuu asuinalueeksi. Vantaan Energian toiminta alueella jatkuu, kun toimitilat jäävät Peltolantielle. Asuinkerrostalojen ja pientalojen alueelle osoitetaan kerrosalaa yhteensä 31 620 k-m² ja toimitilarakennuksille 6000 k-m². Kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisestä 26 187:stä 37 620 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on asuinkorttelialueilla 0,8 ja toimitilarakennusten korttelialueella 0,6.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 68160 ja osaa korttelista 68161 sekä katualuetta, kaupunginosassa 68, Koivuhaka.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 68160 ja osaa korttelista 68161 sekä katualuetta, kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 68160 ja 68161 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Alue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa. Sitä rajaa lännessä Puutarhatie, pohjoisessa Apilatie ja idässä Mesikukantie. Etelässä alue rajautuu rakenteilla oleviin kerrostalotontteihin ja Koivuhaan pientaloalueeseen.

Kaavan hakija
Vantaan Energia.

Maanomistus
Kaupunki omistaa osan korttelista 68161.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Vantaan Energian palkkaamana konsulttina Jari Lonka L-arkkitehdit Oy:stä sekä Anna-Maija Grandy ja Antti-Juhani Lehti Ailecon Oy:stä.
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuinalueutta (A2).

Asemakaavan muutos
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkortteleiden rakentaminen Vantaan Energian huoltoalueen ja varistorakennusten paikalle. Peltolantien eteläpuolella rakentaminen noudattaa jo rakenteilla olevan kerrostalokorttelin mittakaavaa. Kerrostalot ovat enimmäkseen nelikerroksisia, mutta korttelien kulmissa on myös kahdeksankerroksiset osat. Apilatiepuolella rakentaminen sovitetaan viereisen pientaloalueen mittakaavaan ja rakennukset ovat kaksikerroksisia erillis- tai paritaloja. Vantaan Energian toiminta alueella jatkuu: toimistorakennus ja pumppaamo säilyvät, joskin osa toimistorakennuksesta korvataan uudella.
Käyttötarkoitus muuttuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta (ET) asuinkerrostalojen (AK), asuinrakennusten (A) ja asuinpienalojen (AP) korttelialueeksi, sekä asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH). Vantaan Energian toimitilojen alue merkitään toimistorakennusten korttelialueeksi KT. Pumppaamorakennus säilyy ET-alueena.
Kerrosaluku muuttuu Peltolantien eteläpuolella nykyisestä kahdesta suurimmaksi osaksi neljään, mutta enimmillään kahdeksaan kerrokseen. Apilatievarressa kerrosaluku puolestaan laskee kolmesta kahteen.
Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 31 620 k-m² ja toimitilarakennuksille 6000 k-m².
Kaava-alueen kokonaispinta-ala 7,0 ha, josta asumiseen on varattu 4,0 ha ja toimitiloille 1,0 ha. Kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisestä 26 187:stä 37 620 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on asuinkortteli-alueilla 0,8 ja toimitilarakennusten korttelialueella 0,6.



Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 17.8.2015.

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

Vantaan Energia järjesti 23.9. klo 17 asukastilaisuuden toimitiloissaan Peltolantiellä. Suhtautuminen hankkeeseen oli positiivista

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (31 620 k-m², n. 600 asuntoa) sekä pientalojen rakennuspaikkoja (12 kpl).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002277 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Vantaan Energia,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Vantaan Energia maksaa muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (5 880 €), yhteensä 23 880 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

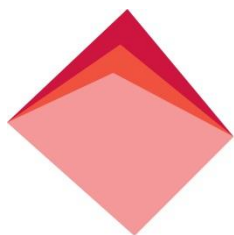
- Asemakaavamuutoksen selostus 9.5.2016

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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



Vantaa
Tikkurila

002277 KOIVUHAHA

VANTAAN ENERGIA



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 9.5.2016 päivättyä asemakaava-karttaa nro 002277. Kaavoitus on tullut vireille 17.8.2015.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

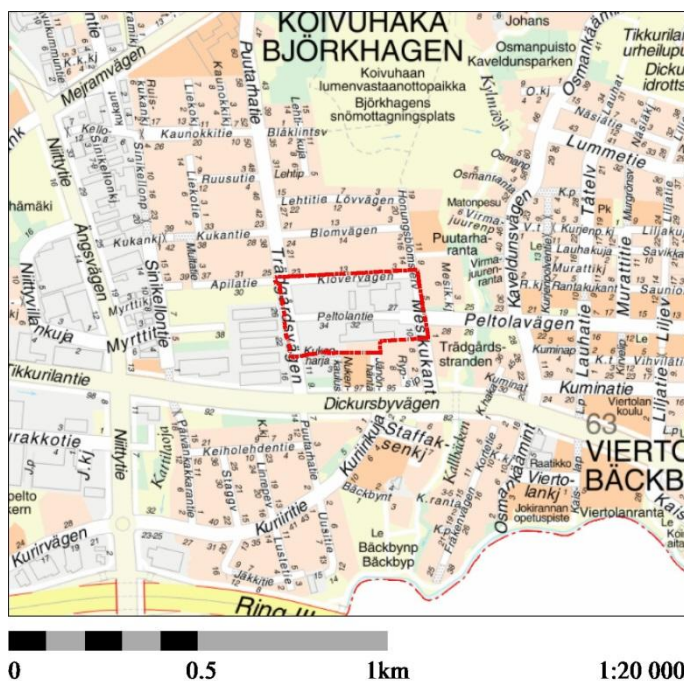
kortteli 68160 ja osa korttelista 68161 sekä katualue, kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

(kumoutuvan asemakaavan kortteli 68160 ja osa korttelista 68161 sekä katualuetta, kaupunginosassa 68, Koivuhaka).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

koskee kortteliä 68160 ja 68161 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee kahden kilometrin päässä Tikkurilan keskustasta, Koivuhaan kaupunginosassa. Sitä rajaa lännessä Puutarhatie, pohjoisessa Apilatie ja idässä Mesikukantie. Etelässä alue rajautuu rakenteilla oleviin kerrostalotontteihin ja kaakossa pientaloalueeseen.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkortteleiden rakentaminen Vantaan Energian huoltoalueen ja varastorakennusten paikalle. Peltolantien eteläpuolella rakentaminen noudattaa jo rakenteilla olevan kerrostalokorttelin mittakaavaa. Kerrostalot ovat enimmäkseen nelikerroksisia, mutta korttelien kulmissa on myös kahdeksankerroksiset osat. Apilatie puolella rakentaminen sovitetaan viereisen pientaloalueen mittakaavaan ja rakennukset ovat kaksikerroksisia erillis- tai paritaloja. Vantaan Energian toiminta alueella jatkuu: toimistorakennus ja pumppaamo säilyvät, joskin osa toimistorakennuksesta korvataan uudella.

Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 31 620 k-m² ja toimitilarakennuksille 6000 k-m².

Kaava-alueen kokonaispinta-ala 7,0 ha, josta asumiseen on varattu 4,0 ha ja toimitiloille 1,0 ha. Kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisestä 26 187:stä 37 620 kerrosneliometriin. Tehokkuusluku, e on asuinkortteli-alueilla 0,8 ja toimitilarakennusten korttelialueella 0,6.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan Energian jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 2.7.2015. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002277.
- Kaavoitus tuli vireille 17.8.2015.
- Mielipiteet pyydettiin 18.9.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kahdeksan kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 23.9. asukastilaisuus.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Käyttötarkoitus muuttuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta (ET) asuinkerrostalojen (AK), asuinrakennusten (A) ja asuinpientalojen (AP) korttelialueeksi, sekä asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH). Vantaan Energian toimitilojen alue merkitään toimistorakennusten korttelialueeksi KT. Pumppaamorakennus säilyy ET-alueena.

Kerrosliku muuttuu Peltolantien eteläpuolella nykyisestä kahdesta suurimmaksi osaksi neljään, mutta enimmillään kahdeksaan kerrokseen. Apilatien varressa kerrosliku puolestaan laskee kolmesta kahteen. Rakennusoikeus muuttuu nykyisestä $e=0,5$ tehokkuudesta (n. 26 200 k-m²) siten, että asumiseen varataan 31 620 kerrosneliometriä ja Vantaan Energian toimistorakennukselle 6 000 kerrosneliometriä.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu Koivuhakaan, Tikkurilan keskustan länsipuolelle. Alue on liikenteellisesti ja joukkoliikenteellisesti erinomaisella paikalla isojen liikenneväylien, Kehä III:n ja Tuusulanväylän tuntumassa. Se liittyy luontevasti olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

Suunniteltava alue on Vantaan Energian varikkoaluetta. Vantaan Energian toimistorakennus ja suuret huoltorakennukset sekä varastoalueet määrittävät alueen nykyisen yleisilmeen. Alueen pohjois- ja itäpuolella on Koivuhaan pientaloaluetta, länsipuolella Koivuhaan yrityspuiston työpaikka-alue. Eteläpuolelle, Tikkurilantien varteen on rakenteilla asuinkerrostaloja. Alueesta on tehty aiemmin yleissuunnitelma, jossa on pohdittu alueen tehokkaampaa maankäyttöä asunto- ja työpaikkarakentamiseen. Yleissuunnitelmasta on edetty asemakaavoihin Tikkurilantien varressa ja Mesikukantiehen rajoittuvalla pientaloalueella, jonka kaava vahvistui 2015.

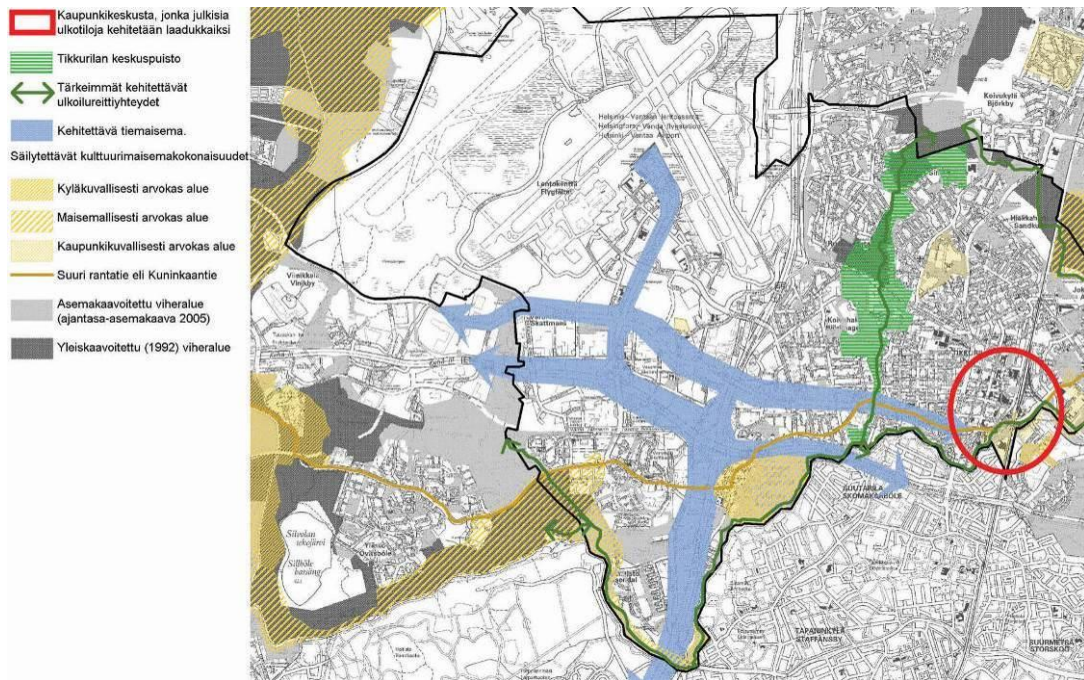
3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Vuonna 1870–1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.

Topografia

Alue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +15,5 ja 14,6 metrin välillä.



Maisemallinen kehityskuva, Tikkurilan kehityskuva 2006.

Vesistöt ja vesitalous

Koivuhaka sijaitsee Kylmäojan valuma-alueella, lähellä kohtaa, jossa se laskee Keravanjokeen. Puron valuma-alue kuuluu Keravanjoen valuma-alueeseen. Alueella on itä-länsisuuntaisia ojia, joista osa on kasvanut umpeen. Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Kasvillisuus ja eläimistö

Alue on entistä, tasaista peltomaata. Alueella on toiminut 1900-luvun alkupuolella puutarhataimisto. Pientaloalueella tiiviit pensasaidat, korkeat kuusirivit ja yksittäiset vanhat puut luovat rehevän ilmeen. Puutarhatien ja Mesikukantien väliin jäävä alue on ollut vuosikymmeniä Vantaan Energian huolto- ja varastoalueena, eikä sillä ole luontoarvoja.

Maaperä

Kaavamuutosalue sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella. Heikosti kehittyneen kuivakuorikerroksen alla olevan pehmeän savikerroksen paksuus on noin 10-13 metriä. Savikerros on kuormitettaessa voimakkaasti kokoonpuristuvaa. Saven leikkauslujuus on alhainen, paikoin alle 10 kPa. Alimpana maa-kerroksena on tiiviydeltään vaihteleva paksuhko moreenikerros. 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.

Rakenteiden perustaminen

Talot perustetaan paaluilla kovaan pohjaan. Paalupituudeksi voidaan arvioida 12-17 metriä nykyisestä maanpinnasta. Tonttijohtojen ja liikennöitäviä alueiden perustamisessa voidaan joutua pohjanvahvistus-toimenpiteisiin. Mahdollisten kellareiden kuivatuksella ei ympäristön painumaherkkyiden vuoksi sallita pohjavedenpinnan pysyvää alentamista.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Koivuhaan kaupunginosassa oli vuoden 2015 alussa reilut 2 000 asukasta. Väkiluku pysyi pitkään vakaana, mutta on kasvanut parin viimevuoden aikana, kun uusia asuntoja on rakennettu.

Uudet, jo valmistuneet tai rakenteilla olevat kerrostalot ja tiivistyvä pientaloalue lisäävät asukaslukea lähivuosina noin 2 600:aan. Perheväestön osuus on Koivuhaassa kasvanut, mutta kouluikäisiä alueella asuu

edelleen hieman keskimääräistä vähemmän. Muuten ikärakenne on aika tasapainoinen: aikuisväestön (16–64-vuotiaat) osuus on hieman suurempi, kuin Vantaalla keskimäärin (Vantaan kaupunki/Tietopalveluyksikkö).

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu Koivuhakaan, Tikkurilan keskustan länsipuolelle. Läntinen Koivuhaka on lentomelu- aluetta ja lähes puhtaasti työpaikka- aluetta. Idempänä pientaloalue on ajallisesti ja tyyllisesti sekoittunutta, mutta joukossa on kohtuullisen hyvin säilynyt rintamamiestalokanta. Rakennusten kirjo vaihtelee 1½-kerroksisista, harjakattoisista puutaloista I-kerroksisiin tasakattoisiin, tiiliverhoituihin taloihin. Rehevät puutarhat luovat vehreän yleisilmeen.

Vantaan Energian alue hallitsee kaupunkikuvaa Peltolantien varrella. Kolmekerroksinen toimistorakennus, huoltohallit ja laajat varasto ja huoltopihat poikkeavat ympäristön mittakaavasta. Vanhin osa varikkoaluetta on Mesikukantien ja Peltolantien kulmauksessa, jonka puurakennukset ovat 1950-luvulta. Kaavoitettava alue on lähes kokonaan Vantaan Energian aluetta.

Kaava-alueen eteläpuolelle on juuri valmistunut kolmen asuinkerrostalon muodostama ”pienkortteli”. Sen viereen, Puutarhatien ja Tikkurilantien kulmaan on rakenteilla samalla umpikortteliperiaatteella vastaava kokonaisuus. Katujen kulmaukseen tulee myymälätalaa.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Lähin koulu, Viertolan koulu on lyhimmillään 600 metrin päässä. Se tarjoaa opetusta 1.-6. Luokille. Samassa yhteydessä on myös päiväkotia. 7.-9. Luokkien opetus on Peltolan koulussa, noin 1,3 km:n päässä. Koivuhakaan on suunnitteilla uusi päiväkotia noin 200 metrin päähän Mesikukantien varteen.

Yritystoimintaa ajatellen Koivuhaan sijainti on erinomainen. Se sijaitsee Tikkurilan ja lentoaseman välissä ja isot tiet, Tuusulanväylä ja Kehä III, ovat vieressä.

Työpaikkojen määrä on lisääntynyt voimakkaasti 2010-vuoteen saakka ja on sen jälkeen tasaantunut noin 4 200:n tuntumaan. Ylivoimaisesti eniten, kolmasosa työpaikoista on kaupan alalla. Viime vuosina alueesta on muodostunut seudullinen autokaupan keskus.

Koivuhaan palvelutarjonta on varsin vähäistä. Kuriiritien ja Niittytien risteyksessä on uudehko K-market. Muut kaupalliset palvelut löytyvät Tikkurilan keskustasta.

Virkistys

Kylmäojan varren kapea virkistysalue yhdistää Tikkurilan keskuspuiston Keravanjoen viheralueisiin. Puro-laakson ulkoilureitti on hiljattain rakennettu. Lähimmät pallokentät ovat noin 600 metrin päässä, Viertolan koululla. Tikkurilan urheilupuisto uima-, jää- ja pallohalleineen on reilun kilometrin päässä.

Liikenne

Alueen pääkatuja ovat Niittytie ja Tikkurilantie. Viinikasta lentokentän ja Tikkurilan keskustan kautta Vanhalle Porvoontielle ulottuva Tikkurilantie on Vantaan merkittävimpiä itä-länsisuuntaisia yhteyksiä. Sille on kaavailtu pikaraitiolinjaa tai vastaavaa joukkoliikenteen runkolinjaa.

Kaava- aluetta rajaava Puutarhatie on Koivuhaan pientaloalueen läpi johtava tonttikatu, joka on kunnostettu vuonna 2009. Peltolantie on Tikkurilan keskustaan johtava kokoojatu, joka päättyy Puutarhatiehen.

Kevyt liikenne

Kevyen liikenteen reitit kulkevat Tikkurilantien ja Puutarhatien molemmin puolin, Mesikukantiellä pelkääntään kadun itäreunassa ja Apilatiellä kadun eteläisessä reunassa. Tikkurilantiellä kulkee kevyenliikenteen itä-länsisuuntainen pääreitti Tikkurilasta Veromieheen. Peltolantiellä kevyen liikenteen reitit ovat rakentamatta.

Joukkoliikenne

Bussiyhteydet ovat hyvät. Lähimmät bussipysäkit ovat Puutarhatiellä (576 Kivistö-Tikkurila) ja Tikkurilantiel-

lä, josta kulkevat mm. linjat, 611 Helsingin keskustaan ja 562 Mellunmäkeen. Tikkurilantielle tulee joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa yleiskaavan mukaisesti pikaraitiolinjana.

Vesihuolto

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkosta.

Vedenjakelu

Puutarhantiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2010 rakennettu vesijohto DN315. Apilantiellä kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 2014 rakennettu vesijohto DN110. Kaava-alueen länsipuolella Mesikukantiellä on vuonna 2014 rakennettu vesijohto DN160.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja LW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 m.

Jätevesiviemärointi

Puutarhantiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2010 rakennettu jätevesiviemäri DN315. Apilantiellä kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 2014 rakennettu jätevesiviemäri DN315. Kaava-alueen länsipuolella Mesikukantiellä on vuonna 2014 rakennettu jätevesiviemäri DN315. Alueen jätevedet johdetaan Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Puutarhantiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2010 rakennettu hulevesiviemäri DN315. Apilantiellä kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 2014 rakennettuhulevesiviemäri DN315. Kaava-alueen länsipuolella Mesikukantiellä on vuonna 2014 rakennettu hulevesiviemäri DN400. Peltolantiellä on vuonna 2000 rakennettu hulevesiviemäri DN600. Hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä kaava-alueen itäpuolella kulkevaan Kylmäojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöputket sijoittuvat Apilantielle ja Puutarhantielle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on katujen reunassa, kaava-alueen ympärillä. Mahdollisissa siirtokustannuksissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

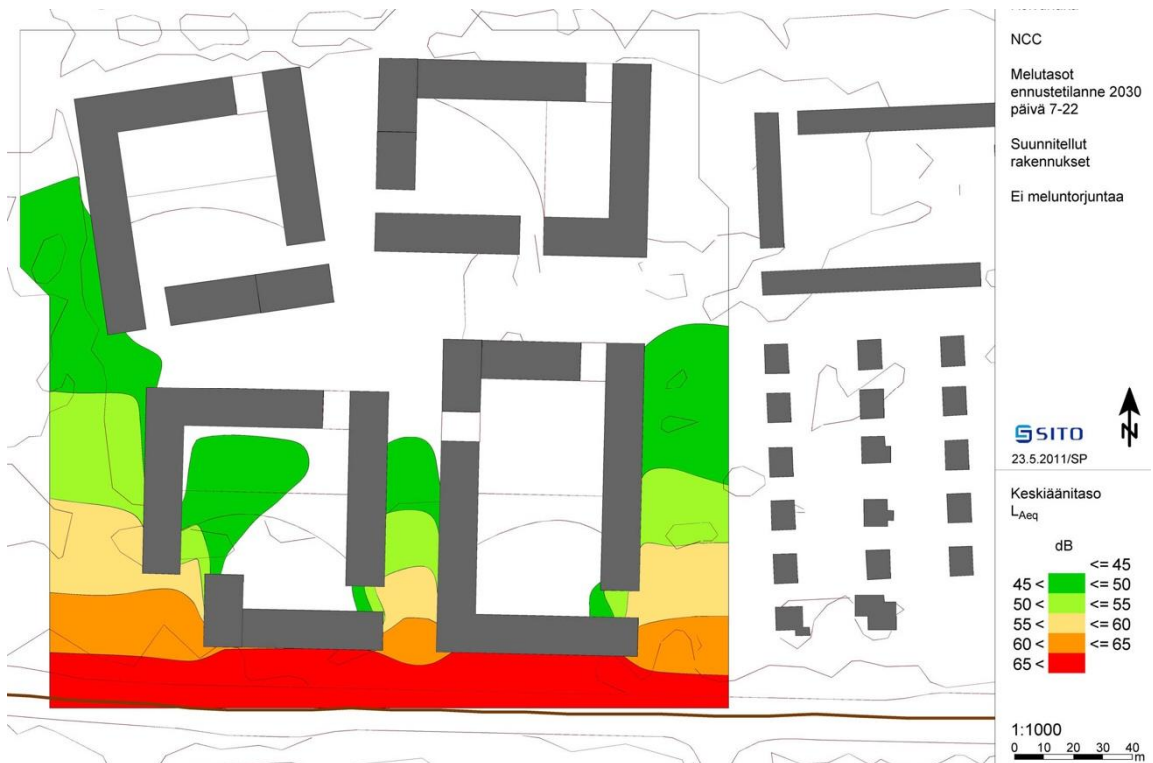
Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla enintään 35 dB opetus- ja kokoontumistiloissa sekä 45 dB liike- ja toimistohuoneissa. Molemmissa tapauksissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa. Asuin- ja majoitushuoneiden suositusarvo on päivällä 35 dB ja yöllä 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.

Sito on tehnyt 8.8.2011 meluselvityksen, jonka liikennetiedot perustuvat Vantaan kuntatekniikan keskuksen ennusteen mukaisiin vuoden 2030 liikennemääriin. Meluselvityksessä on selvitetty Tikkurilantien aiheuttamat melutasot kerrostalojen julkisivuilla ja piha-alueilla sekä käsitelty lentomelun mahdollisia vaikutuksia. Melutasot jäävät kaikkialla kaava-alueella alle päiväohjearvon 50 dB ja yöllä alle 45 dB:n.



Meluennuste 2030. Päiväarvot. SITO 23.5.2011.



Meluennuste 2030. Yöarvot. SITO 23.5.2011.

Lentomelu

Kaavamuutosalue sijaitsee yleiskaavan mukaisella lentomelualueella m3, mikä tarkoittaa, että lentomelun tasot alueella ovat L_{den} indeksillä ilmaistuna välillä 50–55 dB. Vantaan kaupungin rakentamisvalvonnan rakentamisohjeen "Rakennuksen ulkovaipan lentomelun ääneneristysvaatimukset" mukaan m3-alueella asuinhuoneiden kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia,

että lentomelun ulko- ja sisämelutasojen erotus ΔL on vähintään 32 dB. Liike- ja toimistohuoneiden ulko-vaipan ääneneristysvaatimus voi olla 5 dB alempi.

Maaperän likaantuneisuus

Vantaan ympäristökeskuksen mukaan Vantaan Energian varastoalueen maaperä on syytä tutkia pilaantumisen varalta. Alueella näyttäisi olleen myös kasvihuoneita, joista yksi oli Vantaan Energian alueella.

Sito Oy teki selvityksen alueen pilaantuneista maista joulukuussa 2011. Sen perusteella suurimmalla osalla aluetta ei ole kohonneita pitoisuuksia eikä maaperää ole tarpeen kunnostaa. Kasvihuoneet ovat sijainneet Tikkurilantien eteläpuolella. Kaava-alueen itäosasta, vanhoilta pientalotonteilta löytyi kuitenkin yksittäisiä kohteita, mm. palanut talo, jonka kohdalta maaperä vaatii kunnostamista. Saatua tietoa on pistemäistä, joten kunnostettavaa maata voi olla enemmänkin. Tietoa on kuitenkin riittävästi YSL 78 §:n mukaisen ilmoituksen tekoon ja päätöksen saamiseen (*Elina Kerko, SITO Oy*).

Okmetic

Keski-Uudenmaan Pelastuslaitoksen mukaan kaava-alue sijaitsee Seveso II-direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevän ja varastoivan laitoksen ns. konsultointivyöhykkeen sisäpuolella. Okmeticin konsultointivyöhyke on laajuudeltaan 1 km.

Kauppa ja teollisuusministeriön ehdotuksessa vaarallisten kemikaalien teollisen käsittelyn ja varastoinnin turvallisuusmääräyksiksi (4/1994) on esitetty vähimmäisetäisyyssuosituksia sekä terveydelle vaarallisille kemikaaleille (250 m) että palaville nesteille (95 m). Määräys ei ole kuitenkaan tullut voimaan. Tukesilla ei ole selkeitä metrimääriä Okmeticin suoja-alueiksi, mutta yli 900m:n päässä sijaitseva tehdas ei ole este uusien asuinrakennusten kaavoittamiseksi (puhelinneuvottelu 16.2.2012 Kari Wiikinkoski/Tukes).

Tukesilta on saatu 29.2.2012 päivätty lausunto, jonka perusteella väkevän fluorivetyhapon (70%) OVA-ohjeen (onnettomuuden vaaraa aiheuttavan aineen -turvallisuusohjeet) mukainen vaaraetäisyys on suuren vuodon (noin 10 m³) sattuessa 300 m, mikä vaatii välitöntä eristystä 300 m kaikkiin suuntiin. Fluorivety saat-
taa aiheuttaa ärsytysoireita jopa 2000 m etäisyydellä tuulen alapuolella. 1000 m vyöhykkeellä tuulen alapuolella kehoitetaan väestöä suojautumaan sisätiloihin, sulkemaan ovet ja ikkunat sekä pysäyttämään ilmanvaihtolaitteet. Tukesin mukaan Okmetic Oyj:n käytössä olevien erittäin vaarallisten kemikaalien aiheut-
taman vaaraan suuruus mahdollisen onnettomuuden tai vuodon seurauksena on syytä selvittää. Tukesin kanssa sovittiin, että lausuntovaiheessa ei ole tarpeen pyytää heiltä uutta lausuntoa.

Okmetic on toimittanut 20.4.2012 päivätyn selvityksen onnettomuustilanteiden aiheuttamasta vaarasta laitoksen ulkopuolelle. Sen mukaan pahin skenaario on, että lastausvaiheessa kolme 200 litran väkevää fluorivetyhappoa sisältävää tynnyriä putoaa maahan ja hajoaa (mikä on epätodennäköistä). Kemikaali haihtuu ja leviää ilmakehän kautta ympäristöön. Haitallisin alue, AEGL 3 (hengenvaarallinen pitoisuus, mikäli kaasua hengittää 60 min ajan) ulottuu noin 190 m:n päähän päästölähteestä. Toiseksi haitallisin alue AEGL 2 (pitoisuudet voivat aiheuttaa vakavia ja pitkäaikaisia haittoja) ulottuu 265 metrin päähän. Lievin ns. AEGL 1- alue ulottuu 1800 metrin päähän ja siellä vuoto voi aiheuttaa tilapäisiä ärsytysoireita ihmisille, mutta ei aiheuta pysyviä tai pitkäaikaisia haittoja. Kaava-alue sijoittuu lähimmillään 950 metrin päähän mahdollisesta päästölähteestä. Päästön leviämisessä on otettu huomioon vallitseva tuulen suunta.

Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Tikkurilan väestö on enimmäkseen muualta muuttanut, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen. Koivu-
haassa asuu toisaalta alueelle juurtuneita omakotitaloasukkaita, perheitä ja vanhempia pariskuntia.

3.1.4 Maanomistus

Alue on Vantaan Energian ja Vantaan kaupungin omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

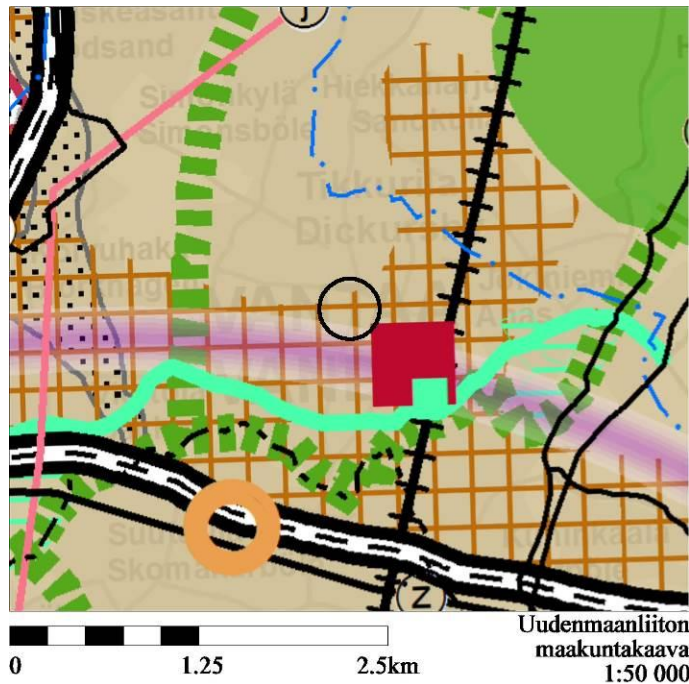
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yh-

dyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

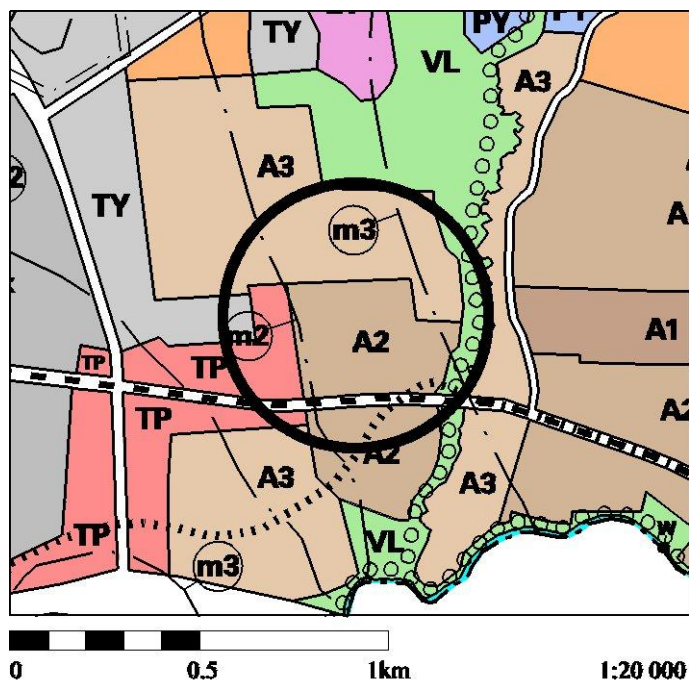
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti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

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Keravanjoen ja Kylmäjoen varrella on viheryhteystarve. Lentomelualue 1 (Lden 55–60 dBA) sijoittuu alueen länsipuolelle. Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnitteluala on osoitettu tiivistettävää aluetta ja Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuinaluea (A2). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja sallitaan. Alue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle 3 (Lden 50–55 dB). Kylmäjoen varrella on lähivirkistysalue ja ohjeellinen ulkoilureitti.

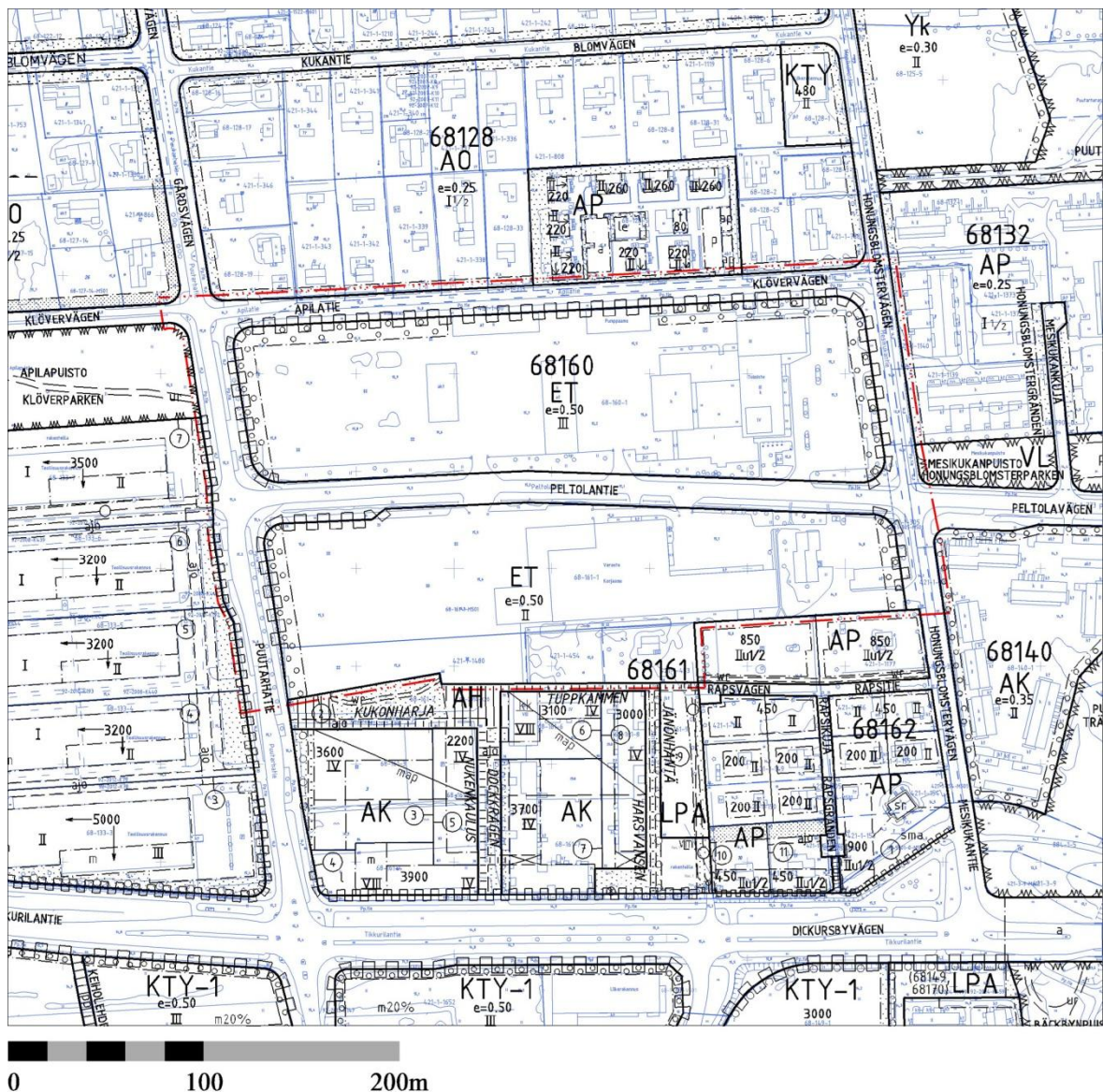
Viereisen asemakaavamuuoksen 001825 (kv 15.10.2012) yhteydessä on todettu, että kerrostalorakentaminen on perusteltua, koska Tikkurilantielle on yleiskaavassa osoitettu joukkoliikenteen runkolinja. A2-alueesta (matala ja tiivis asuinalue) muodostuu kerrostaloalueen (A1) ja pientaloalueen (A3) välimuoto, mikä noudattaa yleiskaavan tavoitetta.

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Asemakaava



Korttelialueilla on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava Koivuhaka 3C (681000), joka on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 3.11.1998. Apilatie ja Mesikukantien katualueilla on voimassa asemakaava Koivuhaka 3B (680900, YM 7.3.1996).

Alueen eteläpuolelle on tehty kaavamuutos nro 001825 (Kv 15.10.2012), jossa Tikkurilantien varteen osoitettiin 4-8-kerroksisia asuintaloja. Korttelirakenne liikenne-, pysäköinti- ja hulevesiratkaisuineen liittyy oleellisesti nyt tehtävään kaavaan, sillä Peltolantien eteläpuoli suunniteltiin yhtenä kokonaisuutena kaavatyötä 001825 tehtäessä (ks. s 6).

Suunniteltavan alueen kaakkoispuolelle on vahvistunut tuore kaavamuutos nro 002166 (Kv 25.5.2015), jossa työpaikka-alue muutettiin asuinpientalojen korttelialueeksi.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Vantaan Energian jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 2.7.2015. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002277 ja kaavoitus tuli vireille 17.8.2015.

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 17.8.2015 työnumerolla 002277. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 18.9.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kahdeksan. Mielipiteensä jättivät Forum, HSY, Museovirasto ja Vantaan kaupunginmuseo, joilla ei ollut huomautettavaa kaavamuutokseen. Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen mielipiteessä pyydettiin ottamaan palomuurit, pelastustiet ja nostopaikat huomioon suunnittelussa. Palomuuuri voidaan korvata palo-osastoinnein, mikä tulee kirjata kaavamääräyksiin. Rakentaminen yli 8 kerrokseen aiheuttaa lisävaatimuksia. Kevyen liikenteen väylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön. HSL kannattaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä. Muutokset bussipysäkkiverkkoon tulee tehdä yhteistyössä HSL:n kanssa. Sujuvat kävely- ja pyöräily-yhteydet pysäkeille ja Tikkurilantielle tulee turvata. Peltolantien osuus ei ole joukkoliikenteen kannalta merkittävä, joten sen muuttaminen viherkäytäväksi on HSL:n puolesta mahdollista. As Oy Vantaan Apilatie 5:n mukaan vaihtoehto C on paras, sillä Peltolantien sulkeminen lisäisi liikennettä Apilatiellä. Myös Vantaan Energian tontin liikenne tulisi ohjata Peltolantien suunnasta. Samaa mieltä oli myös Juha-Pekka Nurmela, joka lisäksi halusi Apilatie varren rakentamisen pysyvän matalana.

Vantaan Energia järjesti 23.9. klo 17 asukastilaisuuden toimitiloissaan Peltolantiellä. Alueen asukkaille oli lähetetty erillinen kutsu. Paikalle saapui 18 henkeä. Heille esiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset vaihtoehdot. Suhtautuminen hankkeeseen oli positiivista, kaikki kokivat uuden asuinrakenteen parannukseksi alueen nykytilaan verrattuna. Peltolantietä ei kuitenkaan haluttu suljettavan, sillä liikenne voisi ajautua Apilatie kautta. Asukkaat pitivät vaihtoehtoa B parhaana ratkaisuna, sillä siinä Apilatie varren rakentaminen jäi selvästi pientalomaisimmaksi.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013–2017 strategia:

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Parannamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä.
- Lisäämme katuestetiikkaa katupuilla ja valaistuksella.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Alueen maankäytön suunnittelu on käynnistynyt 2000-luvun ensivuosina. Kaupunki halusi esityksen koko Tikkurilantien ja Apilatie välisestä maankäytöstä ja kaupunkisuunnittelussa järjestettiin yksikön sisäinen suunnittelukilpailu vuonna 2005, jonka voitti arkkitehti Lassi Tolkki.

Voittaneessa ratkaisussa pysäköinti oli esitetty pääosin maanpäällisenä alueen sisäisen kadun varteen ja erilisille LPA-tonteille. Jatkotyön pohjaksi valittiin kahden vaihtoehdon yhdistelmä, jossa alueen länsiosa on kerrostalovaltaista ja pientaloaluetta täydennetään pienimittakaavaisella rakenteella. Rakentamisen korkeus vaihteli. Viisikerroksinen rakentaminen sijoittui Tikkurilantien varteen ja lounaisnurkkaa, kaavaillun pika-raitiolinjan pysäkin paikkaa korostettiin kuusikerroksisella rakennuksella. Rakentaminen madaltui kohti korttelin sisäosia.

Pysäköinnille varattava alue pelkästään maanpäälliseen pysäköintiin perustuvassa vaihtoehdossa paisui esitetystä rakennustehokkuudessa jo suhteettoman laajaksi.



Kaupunkisuunnittelussa laadittu luonnos alueen maankäytöstä, Tolkki/ Niva, 2005.

Vuonna 2010 Kiinteistö Oy Vantaan Oravatie ryhtyi yhteistyöhön NCC:n kanssa ja he palkkasivat konsulttiseen Optiplan Oy:n suunnittelemaan aluetta.

Esitetystä umpikorttelivaihtoehdosta 14.4.2011 valtaosa pysäköinnistä sijoittuu korttelin sisään pihakannen alle ja loput maantasoon alueen itäreunaan. Kerrostalojen ja pientalokorttelin väliin jäi riittävän leveä rakentamaton vyöhyke erottamaan alueet toisistaan. Rakennusten korkeus vaihtelee siten, että valtaosan ollessa nelikerroksista on jokaisen korttelin yksi nurkka kahdeksankerroksinen.

Umpikorttelivaihtoehdon hyvänä puolena on selkeä tilahierarkia – yksityisen ja julkisen ulkotilan raja on terävä. Pihosta tulee suojaisia, joskin eteläosastaan varjoisia. Liikennemelu ei yllä kortteleiden sisään. Korkeat rakennusosat korostavat oikeaoppisesti kaupunkirakenteen solmukohtia. Tikkurilantien ja Puutarhien kulma on nostettu esille. Aukion reunaan syntyy luonteva paikka esim. liiketiloille.



Asemapiirros, ei mittakaavassa. Optiplan 5.1.2012.

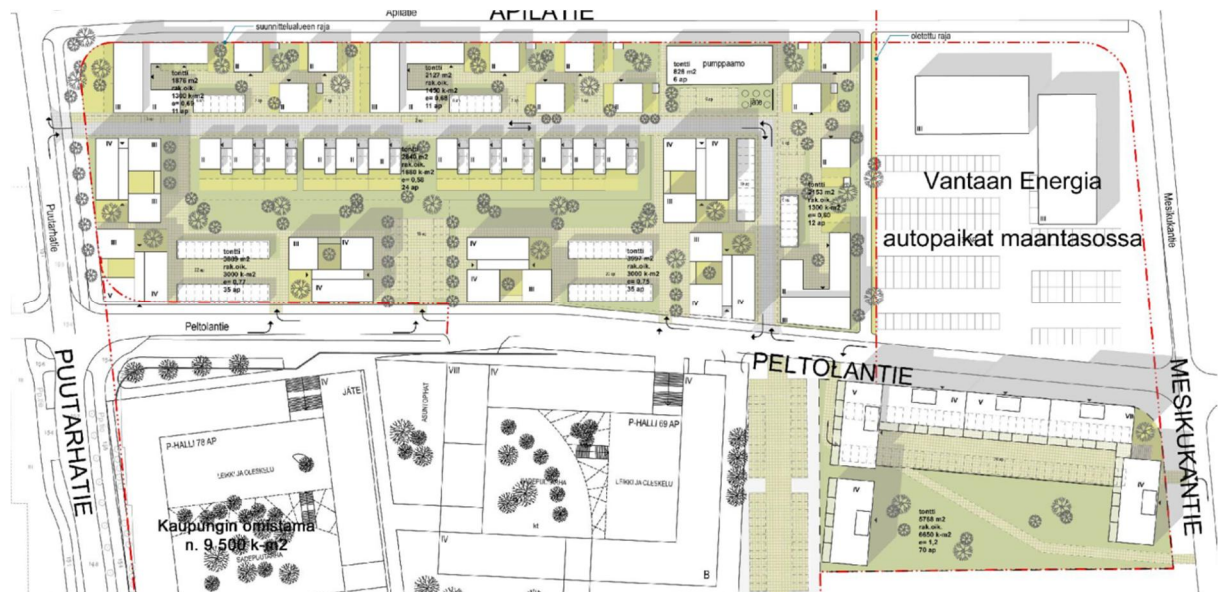
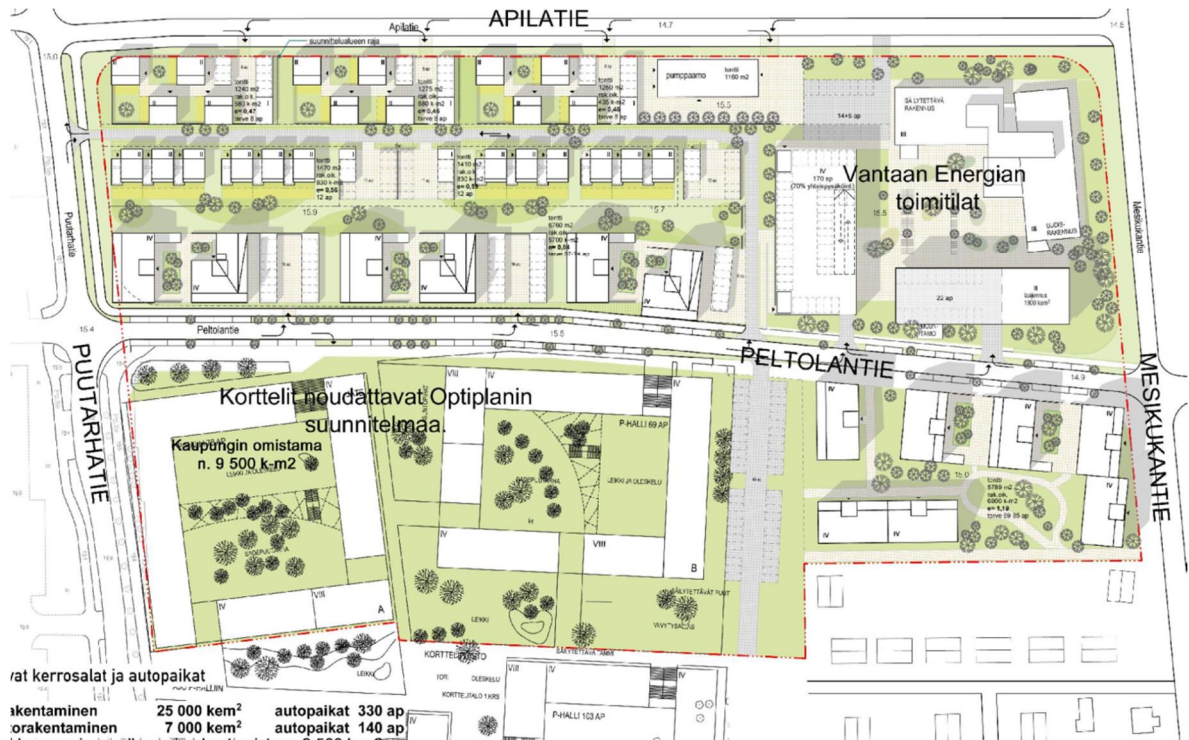
Tikkurilantien varteen tehtiin Optiplanin suunnitelmaan perustuva asemakaavamuutos, joka vahvistui vuonna 2012. Peltolantien vartta ei vielä tuossa vaiheessa otettu kaavaan, vaikka tehty kaava sitoi jo osittain korttelin pohjoisosan suunnittelua. Esimerkiksi korttelin sisäiset reitit ja liikenneyhteydet, hulevesijärjestelyt ja pysäköintialueen jatkaminen pohjoiseen tuli ottaa jatkossa huomioon.

Vantaan Energia palkkasi keväällä 2015 konsulttikseen kiinteistökehittäjän Ailecon Oy:n ja L-arkkitehdit Oy:n. L-arkkitehdit laati kolme 29.6.2015 päivättyä vaihtoehtoista suunnitelmaa, jotka esitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Vaihtoehto A:ssa alue muodostaa suurtorttelin, jossa Peltolantie on muutettu katualueesta asuinalueen sisäiseksi viheryhteydeksi. Muutos on mahdollinen, mutta sen haittapuolena on liikenteen ohjautuminen Apilatielle ja pitkät etäisyydet asuntojen ja autopaikkojen välillä. Vastaavasti hyvänä puolena on, kun päällystetty katupinta saadaan mahdollisimman pieneksi, alueesta tulee vihreä ja mm. hulevesien käsittely on helpompaa alueen sisällä.



Vaihtoehdossa A Peltolantie on muutettu viherkäytäväksi. L-Arkitehdit 29.6.2015.

Vaihtoehto B säilyttää nykyisen katuverkon. Peltolantien eteläpuolella noudatetaan Optiplanin kaavamuu-
toksen 001825 tekemiä suunnitelmia. Kevyen liikenteen yhteydet, pysäköintijärjestelyt ja hulevesien johta-
minen kytkeytyvät suoraan Tikkurilantien varren osittain jo rakennettuun kerrostalokortteliin. Peltolantien
pohjoispuolella mittakaava muuttuu pienirakeisemmaksi. Apilantien varressa on yhtiömuotoisten pientalojen
rivistö. Peltolantien ja Mesikukantien risteyksessä oleva kerrostalokortteli on vaihtoehdossa vielä jäseny-
mätön. Vantaan Energian toimitilojen pysäköinti toimii vuorottaiskäyttöperiaatteella myös asukkaiden pysä-
köintialueena, mikä säästää huomattavan osan kokonaisautopaikkamäärästä.



Asemapiirros, L-Arkitehdit.

Vaihtoehto C:ssä Apilantien varteen sijoittuu pienkerrostaloja. Mesikukantien puoleinen asuinkortteli on
muurimainen. Korkeimmillaan 7-kerroksisen rakennusmassan autopaikat on sijoitettu pihakannen alle. Van-
taan Energian pysäköinti on maantasossa eikä vuorottaispysäköinnin tuottamaa synergiaa ole hyödynnetty.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaupunkisuunnittelu ja alueen asukkaat olivat yhtä mieltä siitä, että esitetyistä vaihtoehtoista B oli paras jatkotyön pohjaksi. Peltolantien muuttaminen viherysteydeksi ei kokonaisuuden kannalta ollut toimivin vaihtoehto. Pientaloalueet kaava-alueen kaakkoisnurkassa ja Apilantien pohjoispuolella asettavat vaatimuksia rakentamisen mittakaavalle, mikä myös vaikutti vaihtoehto B:n valintaan.

Peltolantien eteläpuolella puoleksi toteutettu suurkortteli-idea oli niin vahva, että sen loppuun saattaminen yhteyksineen ja hulevesijärjestelyineen on perusteltua.

Asuinalueen ja Vantaan Energia toimitilojen pysäköinnin yhdistämisestä vuorottaiskäyttöiseksi keskusteltiin kaavaprosessin aikana. Ratkaisu olisi tuottanut lisää rakennusoikeutta Peltolantien eteläpuolelle ja vähentänyt autopaikkojen määrää noin 50:llä ja sitä kautta myös lisännyt alueen viihtyisyyttä. Tässä vaiheessa se ei kuitenkaan sopinut Vantaan Energian konseptiin, joskin kaavassa varaudutaan siihen, että toimitilan autopaikat voidaan tulevaisuudessa sijoittaa rakenteellisesti pysäköintikansille.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen Vantaan Energian käytössä ollut alue asuinkäyttöön. Vantaan Energian toimitilarakennus säilyy (korvataan osittain uudella) ja se muutetaan toimistorakennusten korttelialueeksi, KT. Pumppamorakennus säilyttää nykyisen käyttötarkoituksensa, ET eli yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Muutoin alue muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK, ja asuinpienalojen korttelialueeksi, AP kerroslukujen vaihdellessa kahdesta kahdeksaan. Asuinkortteleiden keskellä oleva yhteyksiä ja hulevesien käsittelyä palveleva alue merkitään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi alueeksi AH.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 2,59 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 27 600 k-m². Tehokkuusluku e=1,06.

autopaikkoja: 1 ap/130 asuntokerrosm²

1 ap/ 50 k-m² myymälä- ja palvelutilat

pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

Asuintalojen korttelialue, A 0,54 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 2 520 k-m² ja tehokkuusluku e= 0,47.

Asuinpienalojen korttelialue, AP 0,39 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 1 500 k-m² ja tehokkuusluku e= 0,39.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, AH 0,44 hehtaarin alue.

Toimitilakennusten korttelialue, KTY 1,02 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 6 000 k-m² ja tehokkuusluku e= 0,59.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, ET 0,11 ha alue.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset istuvat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaan hyvin. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Puurakentamiseen ja uusiutuvan energian käyttöön ohjataan rakennusoikeutta lisäavin houkuttimin. Korttelit ovat suuria, katualueiden vaatima pinta-ala on minimoitu. Vastaavasti korttelien sisäisin, mutta yleiselle jalankululle osoitetuin reitin on huolehdittu siitä, että yhteydet bussipysäkeille ovat mahdollisimman lyhyitä ja miellyttäviä.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Peltolantien eteläpuolinen suunnittelualue koostuu kahdesta toisistaan poikkeavasta alueesta, jota erottaa pysäköintiin varattu LPA-alue. Läntinen osa liittyy osittain rakennettuun kerrostalokokonaisuuteen ja se noudattaa samoja suunnitteluperiaatteita. Kahden tiiviisti rajatun sisäpihan ympärille muodostettava rakennusryhmä noudattaa perinteistä umpikortteliajatusta. Ratkaisu koostuu pääosin nelikerroksisista asuin-kerrostaloista, joskin kummankin korttelipihan kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tärkeintä kulmaa on korostettu korkealla, kahdeksankerroksisella rakennusmassalla.

Rakennusoikeudet ovat 9400 ja 9000 kerrosneliömetriä. Rakennusten julkisivuja koskevissa määräyksissä sallitaan eri materiaalien käyttö. Ainoastaan kömpelöt sandwich-elementit näkyvine saumoineen on kielletty. Julkisivuvärien tulee olla murrettuja ja värikylläisiä.

Pysäköinnistä suurin osa sijoittuu korttelipihojen sisään pihakansien alle. Pysäköintiin ajo tapahtuu Peltolantien puolelta. Pihat tulee rakentaa korkeatasoisiksi ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta.

Mesikukantien ja Peltolantien kulmaan osoitetaan kolmen nelikerroksisen asuinkerrostalon rakennusalat. Lyhyempien talojen rakennusoikeus on 875 kerrosneliömetriä ja pitkän, kahdesta lamellista muodostuvan rakennuksen 1750 kerrosneliömetriä. Rakennukset sijoitetaan samansuuntaisesti pääty Peltolantien suuntaan. Pysäköinti sijoittuu maanpäällisenä pihan eteläreunaan, jolloin se ei pilaa alueen kaupunkikuvaa.

Peltolantien pohjoispuolta rajaamaan sijoittuu viiden kerrostalon rivi. Rakennukset ovat nelikerroksisia, paitsi Puutarhatien kulmassa oleva rakennus, joka on viisikerroksinen. Rakennusoikeudet ovat 840, 1060 ja 1900 kerrosneliömetriä. Pysäköinti on järjestetty Peltolantien varressa oleviin autokatoksiin ja LPA-alueelle.

A, asuintalojen korttelialue

Pohjoisemman korttelin keskelle jää alue, jonka merkintä on laveasti A, asuintalojen korttelialue. Merkinnällä on haluttu mahdollistaa erilaiset toteutustavat, joko kytkettyinä erillistaloina, rivitaloina tai kaksikerroksisina pienkerrostaloina eli käytännössä luhtitaloina. Sijainti ei joukkoliikenneyhteyksistään huolimatta ole kovin keskeinen eikä alueelle haluta kovin pienistä asunnoista koostuvia luhtitaloja. Siksi tonttia kohti saa rakentaa enintään 15 asuntoa, jolloin autopaikat saa mahtumaan vielä kohtuullisesti. Tonteille ajo tapahtuu Puutarhantieltä korttelin sisäisenä ajoyhteytenä osoitettua Illakkotietä pitkin. Reitti yhdistyy itäpäästään LPA-alueen kautta Peltolantielle.

AP, asuinpienalojen korttelialue

Apilatieen varteen sijoittuu kolmesta tontista koostuva asuinpienalojen korttelialue. Rakennukset ovat erillispientaloja, jotka voivat olla myös kytkettyinä toisiinsa. Kunkin tontin neljästä asuintalosta koostuva rakennusoikeus on 500 kerrosneliömetriä. Asuntoa kohti on lisäksi mahdollista rakentaa 35 kerrosneliömetriä autotalli- ja varastotilaa. Ajo tonteille tapahtuu Apilatieen suunnasta.

AH, asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

Peltolantien eteläpuolella korttelialueiden väliin jää asumista palveleva yhteiskäyttöalue AH, jolle sijoitetaan korttelin sisäiset ajoyhteydet ja yleiseen jalankulkuun varatut yhteydet.

Sito Oy on laatinut suunnittelualueen liikenteelliset ratkaisut yhdessä kaupungin liikennesuunnittelijoiden kanssa. Perusajatuksena on ollut, ettei alueelle tule uusia julkisia katuja, vaan rakennusten välissä kulkevat reitit ovat osa korttelia, vaikka ne onkin osoitettu yleiseen käyttöön. Myös ajoyhteydet pysäköintieihin sijoituvat reittien rinnalle.

Piha-alueiden tulee olla korkeatasoisia ja ainakin osan pinnoitteista tulee olla luonnonkiveä. Suurin osa AH-alueesta on määrätty istutettavaksi ja alueen hulevedet johdetaan maan pinnassa AH-alueiden kautta.

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Vantaan Energian toimistorakennuksen tontti osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Osa nykyisestä rakennuksesta jää ja osa puretaan. Purettavan tilalle rakennetaan uudisosa. Säilytettävän osan ja uudisosan yhteenlaskettu rakennusoikeus jää alle 7 000 k-m²:in (nykyinen käytetty rakennusoikeus on 7 123 k-m²). Kerrosluku on enimmillään kolme kerrosta. Pysäköinti on mahdollista sijoittaa maantasoon, mutta kaava mahdollistaa myös pysäköintirakennuksen, jossa autot voivat sijoittua kansiin kolmeen tasoon.

5.3.2 Muut alueet

ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Apilatieen varressa oleva kaukolämpöpumppaamo merkitään ET-alueeksi. Uutta rakennusoikeutta ei osoiteta.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Osa asuinpienalojen pysäköinnistä sijoittuu autopaikkojen korttelialueille, LPA. LPA-alueiden kautta on myös ajoyhteydet taakse jääville tonteille. Peltolantien eteläpuolelle rakennettujen asuinpienalojen LPA-alueelle on ajettu Tikkurilantien suunnasta, mutta jatkossa yhteys hoidetaan Peltolantien suunnasta.

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 keskustan länsipuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 600 kappaletta arviolta noin 850 uudelle asukkaalle.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen lisää osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta. Kun ympäröivien asuinalueiden asukaspohja kasvaa, parantaa se myös Tikkurilan mahdollisuuksia kehittyä aidosti kaupunkikeskustaksi. Samalla keskustan asema kaupan ja palvelujen alueena vahvistuu. Korkealaatuinen kaupunkiympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta. Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

Kaavamuutos edellyttää kunnallistekniikan rakentamista, mutta alue liittyy vesihuollon verkostoihin ilman pitkiä yhdistäviä putkia. Vesihuollon osalta uutta vesi- ja viemäriinjojen rakentamisen kustannukset ovat noin 100 000 €.

Myös ympäröivä katuverkko on pääosin olemassa, joskin Peltolantietä parannetaan rakentamalla kevyen liikenteen väylät kadun molemmin puolin sekä viherkaista. Nykyistä 16 metrin katualuetta ei tarvitse levenittää. Kadunrakentamiskustannukset ovat noin 335 000 €. Vantaan Energia osallistuu kunnallistekniikan rakentamiseen maankäyttösopimuksella, jonka arvo on noin 2,6 miljoonaa euroa. Tästä suurin osa toteutuu rakennusmaan luovuttamisena kaupungille.

Kaavamuutos mahdollistaa noin 600 uuden asunnon rakentamisen, mikä lisää kaupungin verotuloja kunnallisveron ja kiinteistöveron muodossa sekä hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa.

Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 9400 k-m² rakennusoikeutta, josta kaupunki saa maanmyyntituloja arviolta 4 000 000 € (2015 taso).

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Koivuhaan kaupunginosaan, Tikkurilan keskustan ja Tuusulanväylän väliin. Se on alueen läntisin kortteli, jonne on mahdollista rakentaa asuntoja, Puutarhatien länsipuolella alkaa lentomelualue. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu Tikkurilantien ja joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.



Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna joka tapauksessa. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen ja reipas ja moderni muodonanto erottuu edukseen. Arkkitehtuurinsa puolesta rakennukset ovat suomalaisen asuinrakentamisen kärkeä. Materiaalivalinnat ja yksityiskohdaisempi suunnittelu jäävät silti rakennuslupavaiheeseen, jolloin nähdään kuinka hyvin arkkitehtoniset tavoitteet saavutetaan.



Näkymä korttelin sisäiseltä reitiltä, L-arkkitehdit.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 12 erillispientaloa, 45 rivi- tai pienkerrostaloasuntoa ja n. 550 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteysien varrella.



Näkymä Peltolantieltä, jossa oikealla on Optiplanin suunnitelmien mukainen kerrostalo. Kuva: L-arkkitehdit.

Palvelut ja työpaikat

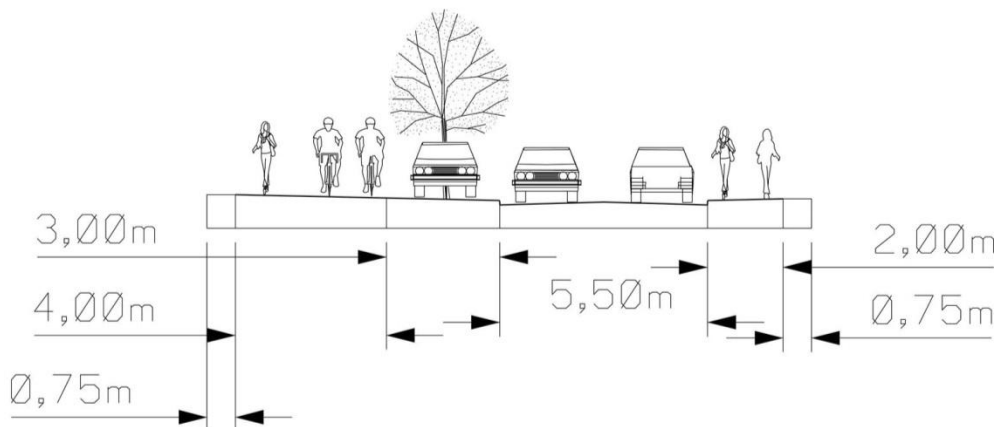
Alueella säilyy Vantaan Energian toimistorakennus ja sen työpaikat. Uusia työpaikkoja alueelle ei tule. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Tikkurilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta Mesikukantien päiväkoti vastaa valmistuttuaan tarpeeseen ja koulupuolella kapasiteetti ei ole vaarassa ylittyä. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteysien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Kylmäojarvarren tai Tikkurilan urheilupuiston käyttöä. Rakennukset sijoittuvat vanhoille varasto- ja huoltoalueille, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilantiestä ja sinne kaavaillusta joukkoliikenteen runkoyhteydestä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Koivuhaassa ja Tikkurilantiellä. Yhteydet Tikkurilan keskustaan ja Tikkurilantien kautta Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestänee tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.



Kuntek / Liikennesuunnittelu / SHa
24.11.2015

1:200

Peltolantie, tyyppipoikkileikkaus länteen.

Vesihuolto

Peltolantielle suunnitellaan uudet vesijohto DN110 ja jätevesiviemäri DN200 noin 260 metrin matkalle. Uudet putket liittyvät Mesikukantien verkostoon.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitusadatilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamotoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA. Määräys koskee myös Vantaan Energian toimitilojen koulutus- ja kokoustumistiloja. Tieliikenteen, lähinnä Tikkurilantien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia.

Sosiaalinen ympäristö

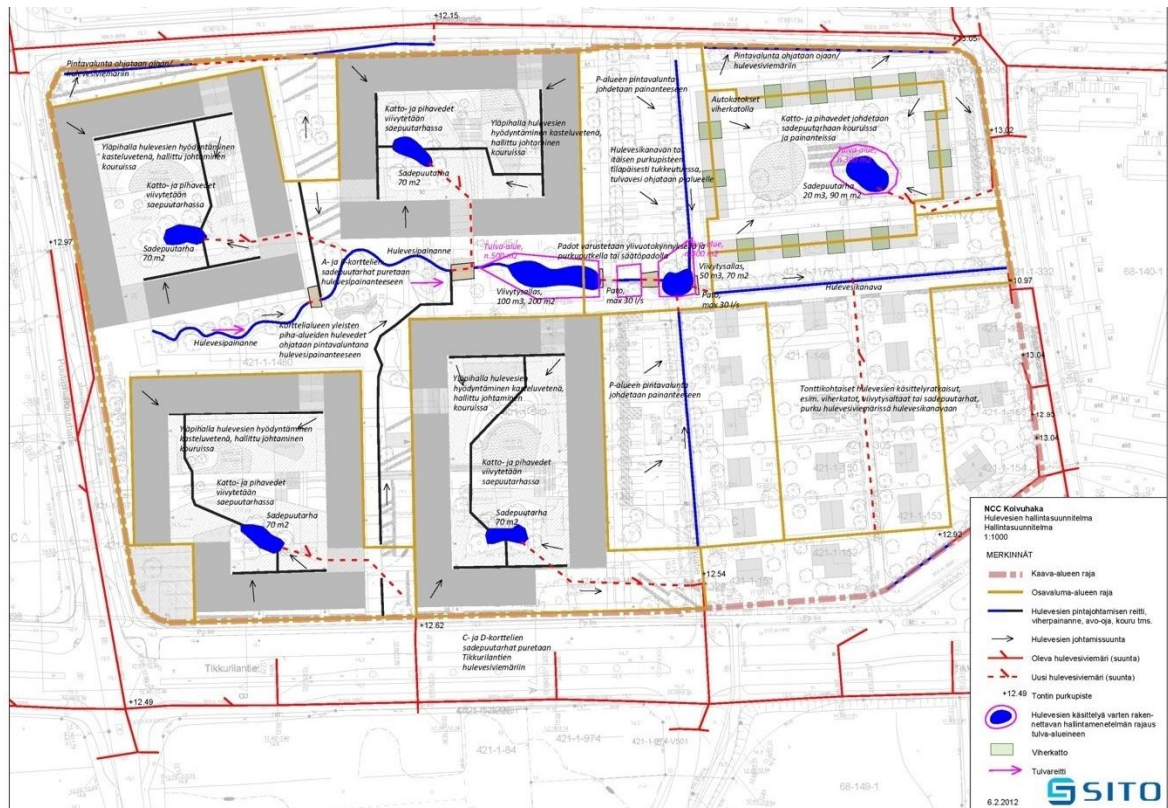
Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin pientaloasukkaat ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

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

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on jo nyt suurimmaksi osaksi asfalttipäällysteistä. Pihakannen päälle tehdään maastonmuotoiluun kasvullista ja imeyttävää maakerrosta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella. Sito on laatinut hulevesisuunnitelman Peltolantien eteläpuolelle 2012.



Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen 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 joukko-liikennepalveluja ja raideliikennettä.

Kaavamääräyksissä on puurakentamista ja uusiutuvia energianlähteitä suosivia kannustimia. Asuinkerrostalojen ja asuintalojen korttelialueilla rakennusoikeus kasvaa 10 %, jos rakennus saa vähintään 50 % energiantarpeestaan uusiutuvista energianlähteistä. Sama etuus koskee rakennuksia, jotka ovat julkisivuiltaan ja rungoiltaan puuaineisia. Yhteenlaskettu ylitys voi kuitenkin olla enintään 15 %, jotta autopaikkamäärien kanssa ei aiheudu ongelmia.

Kaava-alueella on tarkasteltu kahden erilaisen rakentamisvaihtoehdon avulla käyttäen hyväksi Suomen ympäristökeskuksen Keko- eli kaavoituksen ekolaskuri -ohjelmaa. Ensimmäisessä ns. tavanomaisessa ratkaisussa kerrostalojen runkona oli käytetty betonia, pientaloissa osittain puuta ja tiiltä. Energialähteenä oli kaukolämpö ja tavanomainen sähköntuotanto. Siinä kasvihuonepäästöjä kertyi 50 vuoden aikana 0,07 milj. tonnia eli 89,90 tonnia/asukas.

Toisessa vaihtoehdossa rakennusten runko oli kauttaaltaan puuta ja osa lämmitys- ja sähköenergiasta oli aurinkoenergiaa. Tällöin kasvihuonepäästöjen määrä oli 50 vuoden aikana 0,06 milj. tonnia eli 79,45 tonnia/asukas. Eli puurakentamisen ja aurinkoenergian yhteisvaikutuksella päästään noin 12 % kasvihuonepäästöjen vähennykseen.

5.4.3 Yhteenveto

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukko-liikennelähtöjen varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5.5 NIMISTÖ

Alueen nimistö perustuu puutarhakasveihin. Edellisessä kaavamuutoksessa korttelin sisäiset ajo- ja kulkuyhteydet nimettiin kukkateemalla: Nukenkaulus, Kukonharja ja Jänönhäntä. Samaa teemaa jatketaan tälläkin kaava-alueella. Nukenkaulus ja Jänönhäntä jatkuvat luontevasti pohjoiseen Peltolantielle asti. Tien toisella puolella Nukenkaulus ei jatku suoraan, joten uusi reitti on nimeltään Neidonkenkä- Nornan. Ajoyhteys korttelin läpi saa nimen Kuunlilja- Funkian. Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi uudet nimet 7.12.2015.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan Energia:	Hannu Turpela	
Ailecon Oy:	Anna-Maija Grandy Antti-Juhani Lehti	
L-arkkitehdit Oy:	Jari Lonka Petrus Laaksonen	
Vantaan kaupunki:		
<u>Kaupunkisuunnittelu</u>	Asta Tirkkonen Seppo Niva Sari Simonen Anna-Liisa Vanhala Mikko Järvi	alue-arkkitehti arkkitehti suunnitteluavustaja kaavoitusteknikko kaavoitusinsinööri
<u>Kuntatekniikan keskus</u>	Antti Auvinen Harri Keinänen Jarmo Pajunen	vesihuollon suunn. vesihuollon suunn. liikennesuunnittelu
<u>Rakennusvalvonta</u>	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
<u>Ympäristökeskus</u>	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
<u>Yrityspalvelut</u>	Tuula Hurme Armi Vähä-Piikkiö	asumisas.pääll. tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä toukokuuta 2016.



Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 08.12.2015
Kaavan nimi 002277 Koivuhaka 68 kaupunginosa
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 17.08.2015
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002277
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 7,0388 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 7,0388

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

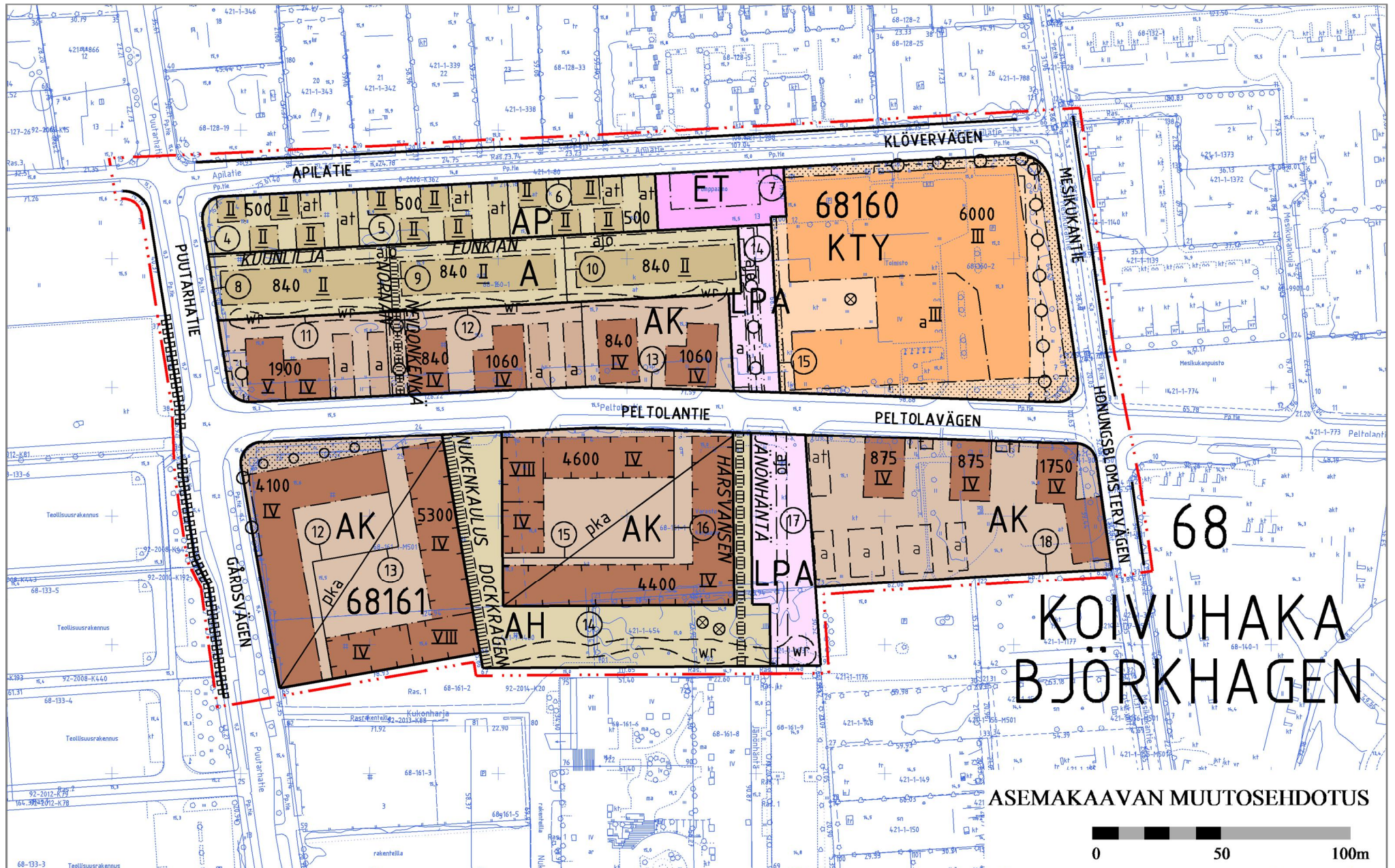
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,0388	100,0	37620	0,53	0,0000	11433
A yhteensä	3,9513	56,1	31620	0,80	3,9513	31620
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0162	14,4	6000	0,59	1,0162	6000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,9636	27,9	0		0,1620	0
E yhteensä	0,1077	1,5	0		-5,1295	-26187
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,0388	100,0	37620	0,53	0,0000	11433
A yhteensä	3,9513	56,1	31620	0,80	3,9513	31620
A	0,5350	13,5	2520	0,47	0,5350	2520
AK	2,5944	65,7	27600	1,06	2,5944	27600
AP	0,3850	9,7	1500	0,39	0,3850	1500
AH	0,4369	11,1	0		0,4369	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0162	14,4	6000	0,59	1,0162	6000
KTY	1,0162	100,0	6000	0,59	1,0162	6000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,9636	27,9	0		0,1620	0
Kadut	1,6632	84,7	0		-0,1384	0
LPA	0,3004	15,3	0		0,3004	0
E yhteensä	0,1077	1,5	0		-5,1295	-26187
ET	0,1077	100,0	0		-5,1295	-26187
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002277

Päiväys
Datum

9.5.2016

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 5
Baskartbladens nummer

686500

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 68**KOIVUHAHA**Asemakaavan muutos
Kortteli 68160 ja osa korttelia
68161 sekä katualueet.

Tonttijako

Osa kortteleita 68160 ja 68161.

Tonttijaon muutos

Osa kortteleita 68160 ja 68161.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 68**BJÖRKHAGEN**Ändring av detaljplanen
Kvarteret 68160 och del av kvarteret
68161 samt gatuområdena.

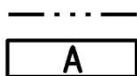
Tomtindelning

Del av kvarteren 68160 och 68161.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteren 68160 och 68161.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava- alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinrakennusten korttelialue.

Rivi- ja erillispientaloasuntoa kohti saa rakentaa autotalli- ja varastotilaa sallitun kerrosalan lisäksi enintään 35m².

Asumista palvelevat yhteistilat, parvekkeiden ja terrassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m² /porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta auto-paikkoja.

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

Rakennusoikeus voidaan ylittää 10 %:lla, jos vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta saadaan uusiutuvista energianlähteistä.

Rakennusoikeus voidaan ylittää 10 %:lla, jos rakennukset ovat julkisivultaan ja rungotaan puuaineisia.

Jos rakennus täyttää molemmat ehdot, rakennusoikeuden ylitys voi olla kuitenkin enintään 15 %.

Tonttia kohti saa sijoittaa enintään 15 asuntoa.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, paikallamuuratua tiiltä tai rappautusta.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden Δ L liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Palomuurin voidaan korvata palo-osastoinnein.

Pihat

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma.

Pihalla on käytettävä vettä läpäiseviä materiaaleja.

Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja puuvartisilla istutuksilla.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

För varje bostad i radhus och fristående småhus får garage- och förrådsutrymmen byggas högst 35 m² utöver den tillåtna våningsytan.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphusen 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 byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.

Byggrätten kan överskridas med 10 %, ifall minst 50 % av byggnadernas energibehov kan tillgodoses från förnybara energikällor.

Byggrätten kan överskridas med 10 %, ifall byggnadernas fasader och stommar består av trämaterial.

Om byggnaden uppfyller båda villkoren, kan överskridningen i byggrätten dock uppgå till högst 15 %.

På varje tomt får högst 15 bostäder placeras.

Som fasadmateriäl ska användas trä, tegel som muras på plats eller rappning.

Ljudisoleringen Δ L mot trafikbuller ska vara minst 32 dB i bostadsrummens ytterhölje.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttagas.

Brandmuren kan ersättas med brandsektionering.

Gårdsplan

För kvartersområdet skall utarbetas en enhetlig plan över gårdarna.

På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material.

Tomternas gårdsplaner skall indelas med olika ytbeläggningar och vedväxter.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattnetsystemet.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotettavilla reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Pysäköinti tulee hoitaa omalla tontilla.

Pysäköinti tulee sijoittaa pääosin autokatoksiin tai -talleihin.

Pysäköintialueet on rajattava upotettavilla reunakivillä istutusalueista.

Pysäköinti

Rivitalot 1,5 ap/asunto
Erillispienitalot 2 ap/asunto
Asuinkerrostalot 1 ap/ 100 asuntok-m²,
kuitenkin vähintään 0,8 ap/ asunto

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/30 asuntok-rosneliö. Puolet paikoista on oltava helposti käytettäviä.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskan, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m² /porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

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

Rakennusoikeus voidaan ylittää 10 %:lla, jos vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta saadaan uusiutuvista energianlähteistä.

Rakennusoikeus voidaan ylittää 10 %:lla, jos rakennukset ovat julkisivultaan ja rungoltaan puuaineisia.

Jos rakennus täyttää molemmat ehdot, rakennusoikeuden ylitys voi olla kuitenkin enintään 15 %.

Ylitukset eivät mitoiteta autopaikkoja.

Kerrosluvun estämättä saa rakentaa asukkaiden yhteisiä sauna- ja kerhotiloja.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen tai pysäköinnin yhteyteen.

Asuinhuoneiden ulkoisuuden ääneneristävyyden Δ L liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Palomuuuri voidaan korvata palo-osastoinnein.

Rakennukset

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Räystäslinjan yläpuolelle tulevat tekniset tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Mikäli rakennuksessa käytetään julkisivuelementtejä, tulee käyttää kuoriseinä-rakennetta tai kevytelementtejä. Ohut-rappauselementti sallitaan.

Parvekejulkisivut tulee suunnitella niin, että parvekkeet näyttävät sisäänvedetyiltä.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Pihat

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma.

Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja puuvartisilla istutuksilla.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotettavilla reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Pysäköintipaikkoja voi sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Pysäköintialueet on rajattava upotettavilla reunakivillä istutusalueista.

Pysäköinti

Asuinkerrostalot: 1 ap/ 100 asuntok-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap/ asunto

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/30 asuntok-rosneliö. Puolet paikoista on oltava helposti käytettäviä.

Gångtrafikområdena ska stenläggas och avgränsas från parkerings- och planteringsområdena med nedsänkta kantstenar.^{2 / 5}

Parkeringen ska ordnas på den egna tomten.

Parkeringen ska huvudsakligen förläggas till carportar eller garage.

Parkeringsområdena ska avgränsas från planterade områden med nedsänkta kantstenar.

Parkering

Radhus 1,5 bp/ bostad
Fristående småhus 2 bp/ bostad
Flervåningshus 1 bp/ 100 m²-vy,
dock minst 0,8 bp/bostad

Antalet cykelplatser som reserveras skall vara minst 1 st/30m²-bostadsvy. Hälften av platserna skall vara lättillgängliga.

Kvartersområde för flervåningshus.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramp, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphusen 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 byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.

Byggrätten kan överskridas med 10 %, ifall minst 50 % av byggnadernas energibehov kan tillgodoses från förnybara energikällor.

Byggrätten kan överskridas med 10 %, ifall byggnadernas fasader och stommar består av trämaterial.

Om byggnaden uppfyller båda villkoren, kan överskridningen i byggrätten dock uppgå till högst 15 %.

Överskridningarna dimensionerar inga bilplatser.

Gemensamma bastu- och klubbutrymmen för invånarna får byggas utan att våningstalet utgör ett hinder.

Avfallshanteringsutrymmena ska placeras i byggnadernas markplan eller i anslutning till parkeringen.

Ljudisoleringen Δ L mot trafikbuller ska vara minst 32 dB i bostadsrummens ytterhölje.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Brandmuren kan ersättas med brandsektionering.

Byggnader

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttagas.

Tekniska utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Fasaden i bottenplanet får inte ge ett slutet intryck.

Om fasadelement används i byggnaden, ska skalväggs-konstruktion eller lättelement användas. Tunnpussade element tillåts.

Balkongfasaderna ska planeras så att balkongerna förefaller vara indragna.

Trapphusen skall ha dagsljusinsläpp.

Gårdsplan

För kvartersområdet skall utarbetas en enhetlig plan över gårdarna.

Tomternas gårdsplaner skall indelas med olika ytbeläggningar och vedväxter.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattningsystemet.

Gångtrafikområdena ska stenläggas och avgränsas från parkerings- och planteringsområdena med nedsänkta kantstenar.

Parkeringsplatser kan placeras oberoende av tomtindelningen.

Parkeringsområdena ska avgränsas från planterade områden med nedsänkta kantstenar.

Parkering

Flervåningshus: 1 bp/ 100 m²-vy, dock minst 0,8 bp/ bostad

Antalet cykelplatser som reserveras skall vara minst 1 st/30m²-bostadsvy. Hälften av platserna skall vara lättillgängliga.

Korttelin 68161 kahta läntisintä AK-aluetta koskee lisäksi seuraavat määräykset:

Pääosa autopaikoista tulee sijoittaa pihakannen alle.

Korttelialueiden ulkosivujen julkisivujen tulee olla väreiltään murrettuja ja värikylläisiä.

Sisäpihoille tulee päästä pelastuskalustolla.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

Rivi- ja erillispientaloasuntoa kohti saa rakentaa autotalli- ja varastotilaa sallitun kerrosalan lisäksi enintään 35m².

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

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, paikallamuurattua tilityä tai rappautua.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Maaperän pilaantuneisuus on selvittävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Palomuri voidaan korvata palo-osastoinnin.

Pihat

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma.

Pihoilla on käytettävä vettä läpäiseviä materiaaleja.

Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja puuvartisilla istutuksilla.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotettavilla reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Pysäköinti tulee sijoittaa pääosin autokatoksiin tai -talleihin.

Pysäköintialueet on rajattava upotettavilla reunakivillä istutusalueista.

Pysäköinti

Rivitalot	1,5 ap/asunto
Erillispientalot	2 ap/asunto

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Alueen hulevesiä tulee viivyttaa AH-alueelle rakennettavassa viivytysaltaassa.

Pihan tulee olla korkeatasoinen. Piha tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein, osan pinnoitteista on oltava luonnonkiveä. Pihalle tulee istuttaa puita. Istutuksissa tulee käyttää kookkaita taimia. Riittävä juuristotila on varmistettava tarvittaessa kantavalla kasvualustalla.

Kasvillisuuden tulee olla monimuotoista ja kasvilajeja tulee käyttää vaihtelevasti.

Maaperän pilaantuneisuus on selvittävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Yritysten toimintaan liittyvää liike- ja myymälätilaa oheistiloineen saa rakentaa enintään 20 % käytetystä kerrosalasta.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Korttelin rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Koulutus- ja kokoontumistilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Rakentamatta jääviä tontin osia ei saa käyttää avovarasointiin.

Alueelle tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma.

Alueelle rakennettavat autopaikat on jaettava puu- ja pensasistutuksiin enintään 40 pysäköintipaikan yksiköiksi.

För de två AK-områdena längst västerut i kvarter 68161^{3/5} gäller dessutom följande bestämmelser:

Huvuddelen av bilplatserna ska placeras under gårdsdäcket.

Fasaderna på kvarterksområdets yttre sidor ska ha en brun och färgrik färgskala.

Räddningsmaterial ska kunna köra in på innergårdarna.

Kvarterksområde för småhus.

För varje bostad i radhus och fristående småhus får garage- och förrådsutrymmen byggas högst 35 m² utöver den tillåtna våningsytan.

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

Som fasadmateriäl ska användas trä, tegel som muras på plats eller rappning.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska vara minst 32 dB i bostadsrummens ytterhölje.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Brandmuren kan ersättas med brandsektionering.

Gårdsplan

För kvarterksområdet skall utarbetas en enhetlig plan över gårdarna.

På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material.

Tomternas gårdsplaner skall indelas med olika ytbeläggningar och vedväxter.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Gångtrafikområdena ska stenläggas och avgränsas från parkerings- och planteringsområdena med nedsänkta kantstenar.

Parkeringen ska huvudsakligen förläggas till carportar eller garage.

Parkeringsområdena ska avgränsas från planterade områden med nedsänkta kantstenar.

Parkering

Radhus	1,5 bp/ bostad
Fristående småhus	2 bp/ bostad

Kvarterksområde i sambruk som betjänar boendet.

Områdets dagvatten ska fördröjas i en fördröjningsdbas-säng som byggs i AH-området.

Gården bör hålla hög klass. Gården bör anläggas med användande av högklassiga material, en del av ytbeläggningen bör vara natursten. Träd bör planteras på gården. Vid planteringen bör uppvuxna plantor användas. Tillräckligt med rotutrymme bör garanteras genom ett bärande växtunderlag.

Vegetationen ska vara mångsidig och växtarter ska användas med variation.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Kvarterksområde för verksamhetsbyggnader.

På högst 20 % av den utnyttjade våningsytan får affärs- och butikslokaler inklusive stödutrymmen i anslutning till företagsverksamhet byggas.

Byggnaderna ska till sin arkitektur hålla hög standard. Byggnaderna i kvarteret ska bilda en enhetlig helhet.

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska vara minst 32 dB i utbildnings- och samlingsrummenas yterskal.

De delar av tomten som förblir obebyggda får inte användas för öppen lagring.

För området ska utarbetas en plan för dagvattenhantering.

De bilplatser som byggs i området ska delas in med träd och buskar i enheter som omfattar högst 40 parkeringsplatser.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotettavilla reu-
nakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Pysäköinti

Liike- ja toimistotilat	1 ap/ 50 k-m ²
Toimistotilat	1 ap/ 50 k-m ²
Polkupyöräpaikkoja	1 /80 k-m ²

LPA**Autopaikkojen korttelialue.**

Pysäköintipaikkoja voi sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Pysäköintialue tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja puu-
ja pensasistutuksilla.

Pysäköintialueet on rajattava istutuksin. Alueen osat, joita
ei käytetä pysäköintiin tai kulkuväyliin, tulee istuttaa. Istu-
tuksiin tulee käyttää puuvartisia kasveja.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut
maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamisto-
menpiteisiin ryhtymistä.

Korttelin 68160 LPA-alue varataan viereisen AK-alueen
käyttöön.

Korttelin 68161 LPA-alue varataan sen länsipuolisten
AK-alueiden käyttöön.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja
laitosten korttelialue.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkin-
tä kohdistuu.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun ylei-
sen alueen nimi.

Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaava-
määräyksen.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.

Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen
numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja
/ tai auton säilytyspaikan.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousraken-
nuksen ja/ tai auton säilytyspaikan.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakan-
nen alle.

Ohjeellinen hulevesireitti.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen
juuristoa ei saa vahingoittaa.

Katu.

Gångtrafikområdena ska stenläggas och avgränsas från
parkerings- och planteringsområdena med nedsänkta
kantstenar.

Parkeri

Affärs- och kontorlokaler	1 bp/ 50 m ² -vy
Kontorlokaler	1 bp/ 50 m ² -vy
Cykelpatser	1/80 m ² -vy

Kvartersområde för bilplatser.

Parkeringsplatser kan placeras oberoende av tomtindel-
ningen.

Parkeringsområdet ska struktureras med olika ytbelägg-
ningar och träd- och buskplanteringar.

Parkeringsområden ska avgränsas med planteringar. De
delar av området som inte används för parkering eller
passager ska förses med planteringar. Planteringarna ska
bestå av växter med vedstam.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad
mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder
vidtas.

LPA-området i kvarter 68160 reserveras för användning av
det intilliggande AK-området.

LPA-området i kvarter 68161 reserveras för användning av
de AK-områden som ligger väster om detta LPA-område.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för
samhällsteknisk försörjning.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteck-
ningen gäller.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Understreckningen anger planbestämmelse som o-
villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska
siffran anger största tillåtna antal bilplan.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad och / eller för-
varingsplats för bil får placeras.

Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnad och/eller
förvaringsplats för bil får placeras.

Byggnadsyta där parkering får placeras under gårds-
däck.

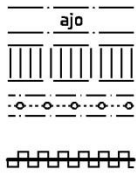
Riktgivande dagvattenled.

Del av område som bör planteras.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och
dess rotsystem får ej skadas.

Gata.



Ajoyhteys.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIIAKO

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

Körförbindelse.

Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
KaupunkisuunnitteluVerksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen**Mittausosasto**

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __./__20__

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

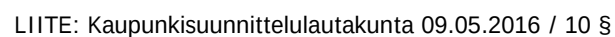
Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __./__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __./__20__



Näkymä Peltolantieltä, Kuva: L-arkkitehdit.





11 § **Asemakaavamuutos 001956 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 80 Matari / Osa virkistysalueesta pientalotontiksi Ullantiellä / TLA**

VD/164/10.02.04.01/2016
TLA/VKA/MJA/SRU

Asemakaavan muutoksella voimassa olevan asemakaavan mukaisesta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta liitetään vajaa 2000 m² erillispientalojen korttelialueeseen. Korttelialueelle muodostetaan yksi uusi tontti nro 7 ja olemassa olevaa tonttia nro 2 laajennetaan tontiksi numero 6. Uutta rakennusoikeutta muodostuu 345 m².

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 80100 kaupunginosassa 80 Matari.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 80100 kaupunginosassa 80 Matari.

Alue sijaitsee Mikkolan ja Matarin kaupunginosien rajalla osoitteessa Ullantie 46. Alue rajoittuu koillisessa Mikkolan kenttään, idässä Ullantiehen, etelässä tontteihin osoitteissa Ullantie 44 ja 48 ja lännessä Tervahaudan metsään.

Kaavan hakija

Reino Koskinen ja Hilikka Koskinen hakivat asemakaavan muuttamista 14.9.2006.

Maanomistus

Yksityisessä maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa väljää pientaloaluetta A3, jolle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja sekä virkistysaluetta VL. Huomioon ottaen yleiskaavan tarkkuuden, hanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksella muutetaan nykyistä yksityisessä omistuksessa olevaa urheilu- ja virkistyspalvelujen VU aluetta asuinkäyttöön AO.

Tonttijaolla muodostetaan uusi tontti 92-80-100-7 sekä laajennetaan olemassa olevaa tonttia 92-80-100-6 (aikaisemmin 92-80-100-2) pysäköimispaikan verran. Uudelle muodostuvalle tontille käytetään olemassa olevaa tierasitettä Ullantieltä. Kaavamuutoksen ja tonttijaon muutoksen yhteydessä ei rakenneta uusia liittymiä Ullantiehen.

Tontin numero 6 rakennusoikeus jää ennalleen (172 m²). Tontin numero 7 rakennusoikeudeksi muodostuu 345 m².

Mikkolan kentän käyttämättömän reunametsän muuttaminen osaksi erillispientalojen korttelialuetta selkeyttää erillispientalojen korttelialueen ja urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen rajaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.1.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä 9.1.2016 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä tuli 5 kpl.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy esisopimus puistoalueen luovutuksesta.



Muutuskustannukset maksaa hakija Reino ja Hilikka Koskinen ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 1B (3500 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 4430 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 001956 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 80 Matari / Osa virkistysalueesta pientalotontiksi Ullantiellä,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 1B ja todetaan, että hakijat Reino ja Hilikka Koskinen maksavat muutuskustannukset (3500 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 4430 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

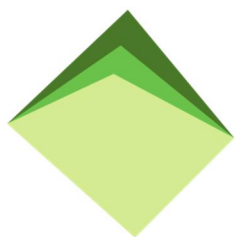
- Asemakaavamuutoksen selostus 9.5.2016

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

asemakaavasuunnittelija Mari Jaakonaho, puh. 8392 22230, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Korso

001956 MATARI

Osa virkistysalueesta pientalotontiksi Ullantiellä



*Havainnekuva Ullantien suunnasta,
etualan vaaleat rakennukset olemassa olevia.*

Asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 9.5.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 001956. Kaavoitus on tullut vireille 7.1.2016.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
2	TIIVISTELMÄ.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	15
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
7	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	18

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vantaan kaupunki,
Kaupunginosa 80 MATARI,
Asemakaavan muutos osa korttelia 80100,
Tonttijako osa korttelia 80100,
Tonttijaon muutos osa korttelia 80100.

Vantaan kaupunki,
Kaupunginosa 82 MIKKOLA,
(Kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta).

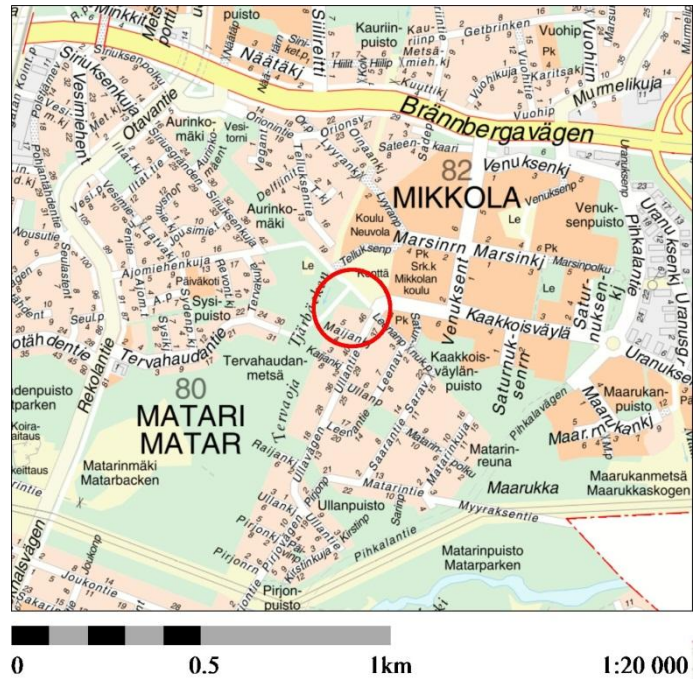
Asemakaavan muutos nro 001956 sekä tonttijaon ja tonttijaon muutos, osa virkistys-
alueesta pientalotontiksi Ullantien pohjoisosassa, Matarissa.

Asemakaavan muutoksella voimassa olevan asemakaavan mukaisesta urheilu- ja virkis-
tyspalvelujen alueesta liitetään 1964 m² erillispientalojen korttelialueeseen. Kortteli-
alueelle muodostetaan yksi uusi tontti nro 7 ja olemassa olevaa tonttia nro 2 laajenne-
taan tontiksi numero 6.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Mikkolan ja Matarin kaupunginosien rajalla osoitteessa Ullantie 46. Alue rajoittuu koillisessa Mikkolan kenttään, idässä Ullantiehen, etelässä tontteihin osoitteissa Ullantie 44 ja 48 ja lännessä Tervahaudanmetsään.

Oikealla ote Vantaan opaskartasta ja alla ilmakuva alueesta.



1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Tilan 415-1-176 sekä tontin 80-100-2 omistajat Reino Koskinen ja Hilikka Koskinen hakivat asemakaavan muuttamista 14.9.2006. Työohjelmassa työ sai numeron 001956.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 7.1.2016. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä 9.1.2016 sekä kirjeellä tai sähköpostilla osallisille. Mielenpitoet pyydettiin 29.2.2016 mennessä (MRL 62 §).

1.3 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan muutosehdotus, kartta 1:2000, 9.5.2016

Kumoutuvien asemakaavojen poistettavat merkinnät, kartta 1:2000, 9.5.2016

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 9.5.2016

Vesihuollon esisuunnitelma 1 : 2000.

Erilliset asiakirjat:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.1.2016

Mielenpiteiden luettelo (id 810381)

2 TIIVISTELMÄ

Kaavam muutoksen tarkoitus on täydennysrakentaminen.

Ullantien pohjoispäässä, Mikkolan ja Matarin kaupunginosien rajalla sijaitsevien tilojen 415-1-176 ja 80-100-2 omistajat hakevat asemakaavan muuttamista siten, että rakentamattomalle kiinteistön osalle voidaan rakentaa kaksi uutta asuntoa. Rakentamaton kiinteistön osa on nykyisin kaavoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi ja on hakijan omistuksessa.

Asemakaavan muutoksella ja tonttijaon muutoksella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että noin 1964 m² urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi AO kortteliin 80100. Muodostuvan uuden tontin numero 7 rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvun e= 0,2 mukaan ja sille voidaan sijoittaa paritalo tai kaksi yksiasuntoista omakotitaloa. Olemassa oleva tontti numero 2 laajenee noin 239 m² tontin rakennusoikeuden kasvamatta. Muutosalueen koillispuolisen avo-ojan säilyminen hulevesien tulvareittinä turvataan.

Yksityisessä omistuksessa oleva urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi jäävä kiinteistön osa luovutetaan vastikkeetta kaupungille.

Muutoksen yhteydessä kaupunginosan raja siirtyy erillispientalojen korttelialueen ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen rajalle.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat nro 800200 ja 800500. Alue on osa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU ja erillispientalojen korttelialuetta AO-3. Erillispientalojen korttelialueella tehokkuusluku on 0,20. Kaupungilla ei ole tarvetta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen reunametsän kehittämiseen.

3 LÄHTÖKOHDAT

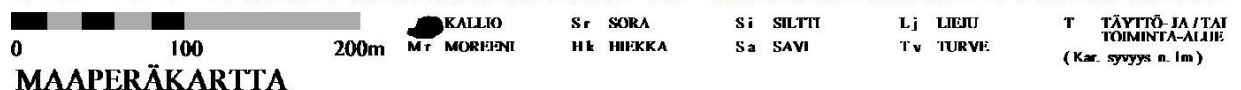
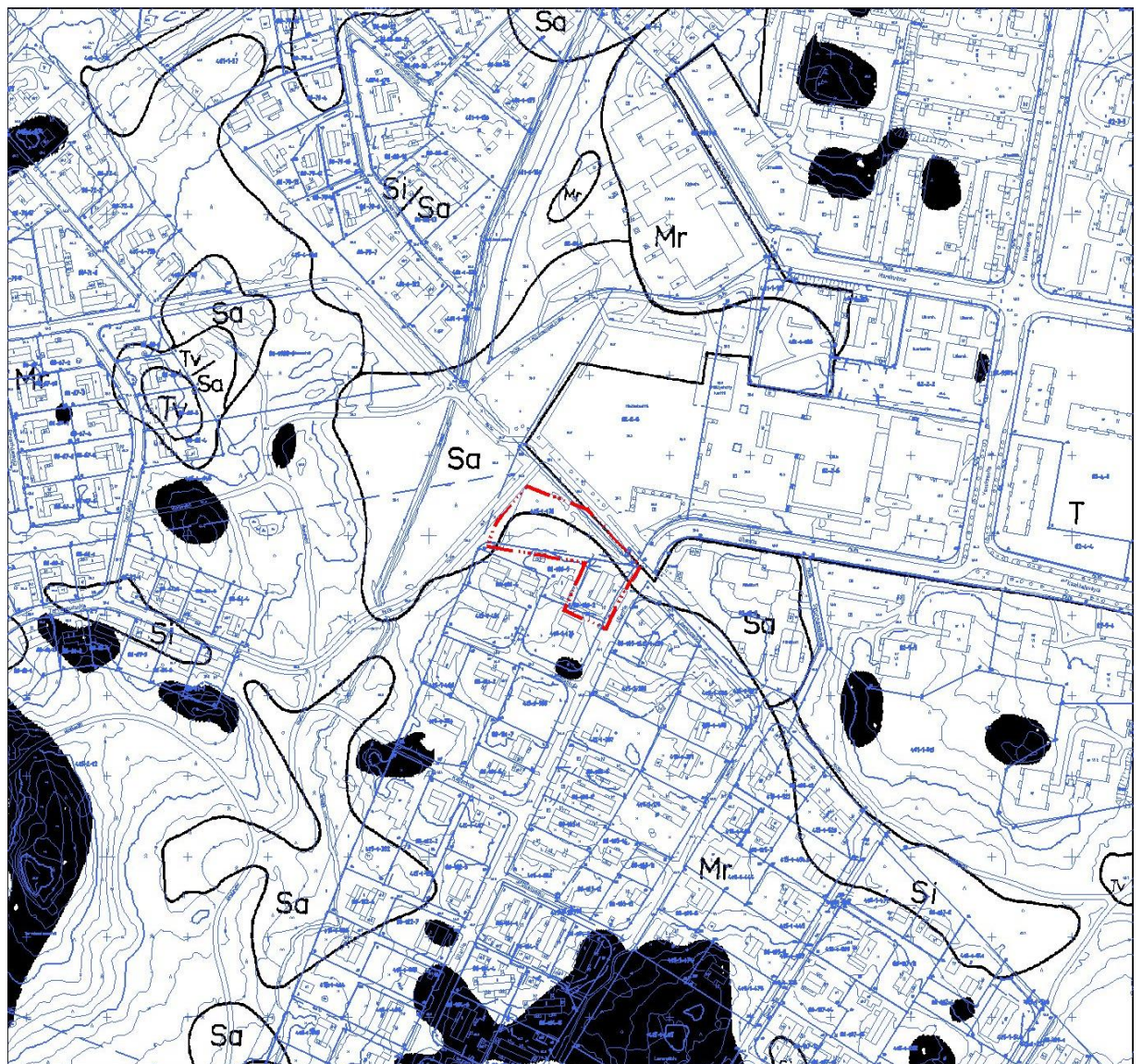
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Matarin ja Mikkolan kaupunginosien rajalla Ullantien pohjoispäässä. Matarin kaupunginosa on pääosin tiivistä pientaloaluetta ja Mikkola väljää kerrostalovaltaista aluetta. Matarin kaupunginosa sijaitsee pääradan varrella, Korson suuralueen eteläosassa. Matarin ja Mikkolan tärkein yhteys itä-länsisuunnassa on Kulomäentie, jota pitkin pääsee Lahden- ja Tuusulanväylille. Korson ja Rekolan juna-asemat ovat melko lyhyen matkan päässä sekä Mikkolasta että Matarista.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen rakentamattomalla osalla kasvaa metsää; maaperä on alueen eteläosassa moreenia ja alueen pohjoisreunoilla savea. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.



Vesistöt ja vesitalous

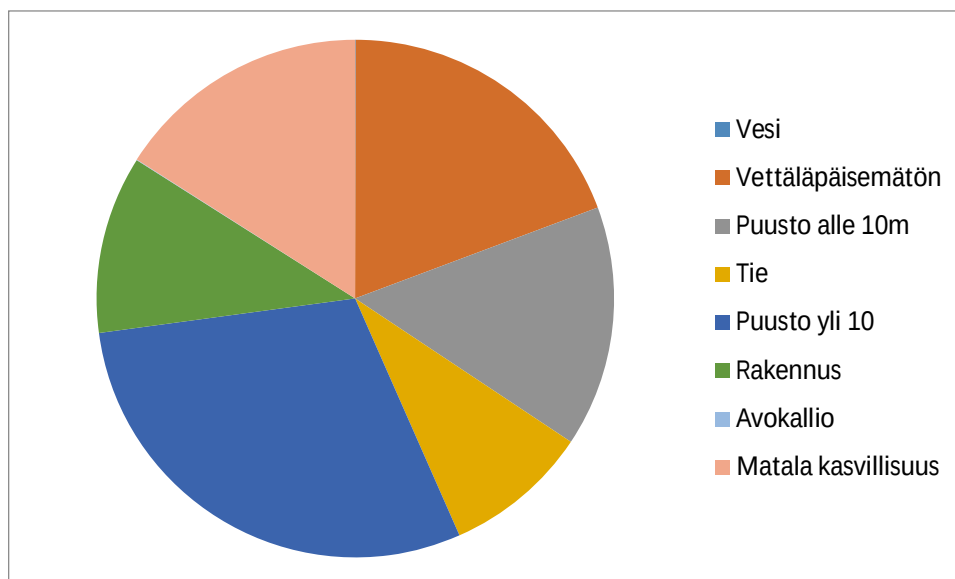
Tontin pohjoispuolella kulkee Hinkkasen ojana tunnettu avo-oja, joka laskee Tervaojaan. Vantaan Tervaoja virtaa Ullantien suuntaisesti etelään ja alittaa Ullantien Rajjankujan liittymän pohjoispuolella, noin 450m yläjuoksulle Keravanjoen liittymästä. Tervaojan valuma-alue on laajuudeltaan 136 ha. Valuma-alueen pinta-alasta noin 40% on vettä läpäisemätöntä pintaa.

Läpäisemättömäksi pinnaksi lasketaan tiet, rakennukset, vettä läpäisemättömät pihat ja avokalliot. Pinta-alojen jakauma perustuu valuma-aluekohtaiseen seudulliseen maanpeiteaineistoon vuodelta 2014 (kuva 5).



Kuva 5. Tervaojan valuma-alueen eteläosa

Tervaojan valuma-alueen pinta-alajakaumat on esitetty kuvassa 6.



Kuva 6. Pinta-alojen jakauma Tervaojan valuma-alueella.

Vettä läpäisemättömän pinnan perusteella on voitu arvioida valuma-alueen hydrologisia olosuhteita ja laskea karkea valuntakerroin (C_{vol}) koko valuma-alueelle, jota on sovellettu Terva-

ojan mitoitusvirtaamien määrittämiseen. Virtaamat on laskettu kerran 5 ja 10 ja 50 ja 100 vuodessa tapahtuville rankkasateille ja niiden aiheuttamille pintavalunnoille.

Taulukossa 3 on esitetty mitoitusasteiden intensiteetit ja huippuvirtaamat. Avouoman virtaamahuippu saavutetaan aikaisintaan 30 minuutin kuluttua sadetilanteen alkamisesta.

Taulukko 3. Tervaojan mitoitusvirtaamat ja sateiden intensiteetit kerran 5, 10, 50 ja 100 vuodessa esiintyvien 30 min rankkasateiden aikana (Valuma-alueen yläjuoksulla mahdollisesti padottavia rumpuja ei ole huomioitu laskennassa).

Rankkasateen toistuvuus	Sateen intensiteetti	Huippuvirtaama
HQ _{1/5}	75 l/s/ha	1,84 m ³ /s
HQ _{1/10}	97 l/s/ha	2,28 m ³ /s
HQ _{1/50}	137 l/s/ha	3,35 m ³ /s
HQ _{1/100}	150 l/s/ha	3,67 m ³ /s

Pienvesistöjen tulvatilanteiden huippuvirtaamien tasaaminen on tarkoituksenmukaista hoitaa hulevesien syntypaikalla eli tontilla. Vantaan kaupungin vuonna 2014 laatima hulevesien toimintamalli ohjeistaa tontin suunnittelussa hulevesien hallintaratkaisuihin, joilla voidaan vähentää vesistöön hulevesistä johtuvia määrällisiä ja laadullisia haittoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Muutosalue sijaitsee Matarin ja Mikkolan rajalle. Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen sijoittuu Mikkolan urheilupuisto, jonka etelälaidalla alue sijaitsee. Suunnittelualueen länsipuolelle jää Tervahaudan metsä ja eteläpuolelle Ullantien varren asuinalue. Itä- ja koillispuolelta suunnittelualueita ympäröi Mikkolan kaupunginosan palvelut: päiväkodit, yhtenäiskoulu, kauppa ja terveydenhoidon palveluita. Lähikauppa on noin 350 metrin kävelymatkan päässä muutosalueesta.

Kaupunkikuva

Muutosalueella sijaitsee vuonna 2001 rakennettu yhden asunnon talo sekä metsäinen urheilukentän reuna-alue.

Muutosalueen lähiympäristö eteläpuolella on Matarin puolella pääosin 1960-luvulta lähtien rakentunutta tiivistä omakotialuetta. Rakennukset ovat yksi- tai kaksikerroksisia. Osa rakennuksista on kaksiasuntoisia. Matarin asuinalueella on metsäinen ilme. Seudulla aikanaan kasvanut tuore kangasmetsä on jättänyt monelle pihapiiriksi järeitä kuusia.

Muutosalueen itä- ja pohjoispuolella sijaitsevan Mikkolan talot ovat etupäässä kolme- tai neljakerroksisia lamellitaloja, joiden keskellä on rauhallisia pihapiirejä. Metsään rakennetulla alueella on säilynyt alkuperäistä puustoa.

Alueella ei ole arkeologisia eikä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Virkistys

Muutosalue sijoittuu Mikkolan puiston ja Tervahaudanmetsän välittömään läheisyyteen. Kevyen liikenteen reitit kiertävät muutosaluetta koillisen ja luoteen puolella. Tervahaudanmetsä on paikoin jylhää seutua, jossa korkeilla avokallioilla huojuvat suuret männyt. Useat siirtolohkareet

komistavat kallioaluetta ja rinteitä. Tervahaudanmetsässä sijaitsee Matarin täyttömäki ja kuntopolku. Matarinmäki on osa laajaa viheraluetta, jota pitkin pääsee suunnitteilla olevan Elmon urheilupuiston kautta Kulomäkeen saakka.

Liikenne

Autoliikenne

Ullantie on asuinalueen kokoojakatu, jolta pääsee Kaakkoisväylän ja Venuksentien kautta Kulomäentielle ja edelleen Lahdenväylälle. Ullantien saneerauksen suunnittelu on käynnissä. Saneerauksen yhteydessä Ullantien turvallisuutta parannetaan ja sille lisätään yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie.

Joukkoliikenne

Venuksentieltä, noin 350 m suunnittelualueelta kulkevat bussit Helsinkiin, Kulomäkeen, Tikkuriin, Korsoon ja Pohjois-Nikinmäkeen. Pääradan varressa sijaitsevalle Korson asemalle on kävelymatkaa noin kaksi kilometriä ja Rekolan asemalle noin 2,2 kilometriä.

Kevyt liikenne

Kevyenliikenteen reitti kulkee suunnittelualueen koillis- ja luoteispuolelta. Kaakkoisväylän ja Venuksentien pyöriteitä pitkin pääsee Kulomäentien pyöräilyn pääreiteille. Ullantien saneerauksen yhteydessä Ullantielle lisätään jalkakäytävä ja pyörätie.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Alue kuuluu Korson painepiiriin ja alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m³, HW = +94m N2000 ja NW = +87m N2000. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86m ja ylin noin +101m. Korson painepiiri saa vetensä Pitkäkosken vedenottamolta, josta vesi johdetaan Ylästön ja Ala-Tikkurilan paineenkorottamojen kautta Tikkurilan painepiiriin, josta vesi ohjataan edelleen Koivukylän paineenkorottamon kautta alueelle.

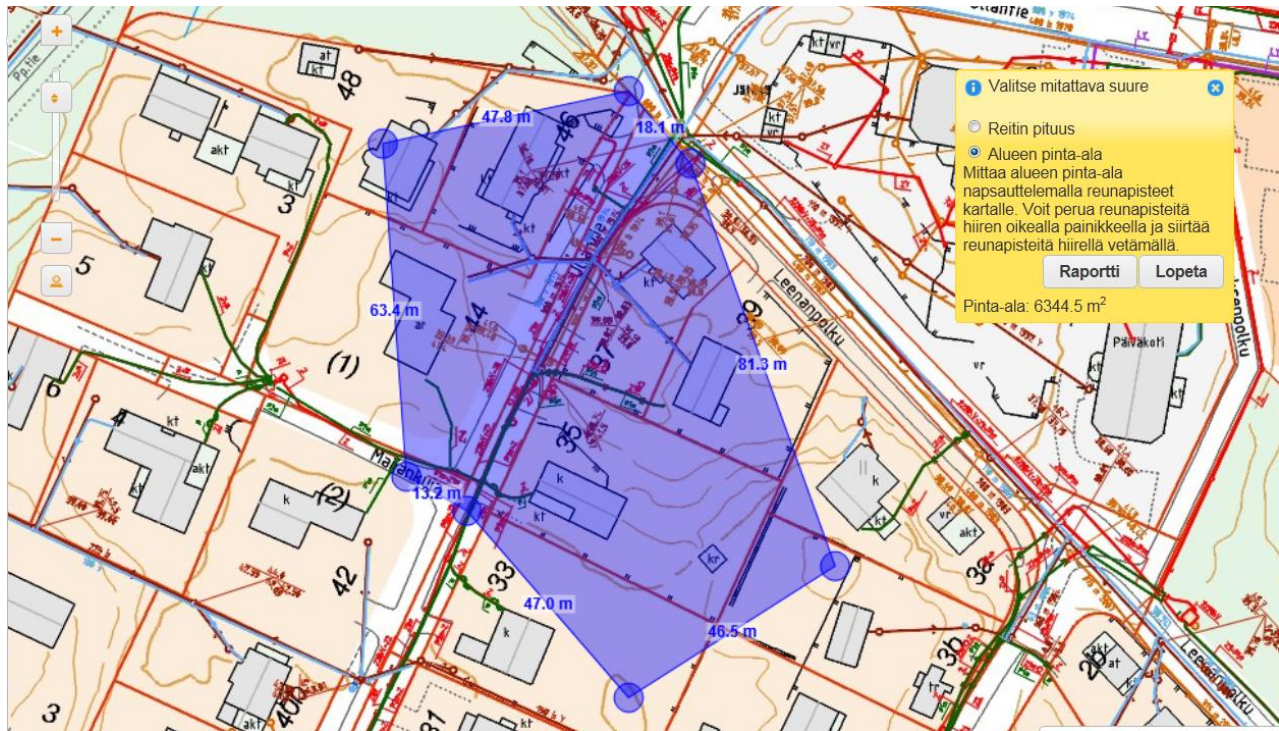
Jätevesiviemärointi

Alueen jätevedet johdetaan Matarin ja Rekolan jätevesiviemäriverkostoa pitkin Korso-Koivukylä runkoviemäriin. Runkoviemäristä jätevedet ohjataan Koivukylän mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kortteli kuuluu sen länsipuolisen Tervaojan valuma-alueeseen. Uuden tontin koillislaidalla on Tervaojaan laskeva oja, johon puretaan myös kaksi alueen hulevesiviemäriä. Tähän ojaan myös uuden tontin hulevedet ohjataan. Tervaoja purkaa vetensä edelleen Keravanjokeen.

Ullantien pohjoisosan hulevedet laskevat Majankujalta lähtien Ullantien d300 pohjoishulevesiviemäriä pitkin Leenanpolun hulevesiviemäriin ja edelleen avo-ojaa pitkin Tervaojaan. Ullantien pohjoisosan valuma-alue on laajuudeltaan noin 6300 m². Alue on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Ullantien pohjoisen hulevesiviemärin valuma-alue (Vantaan karttapalvelu 2015)

Kaukolämpö

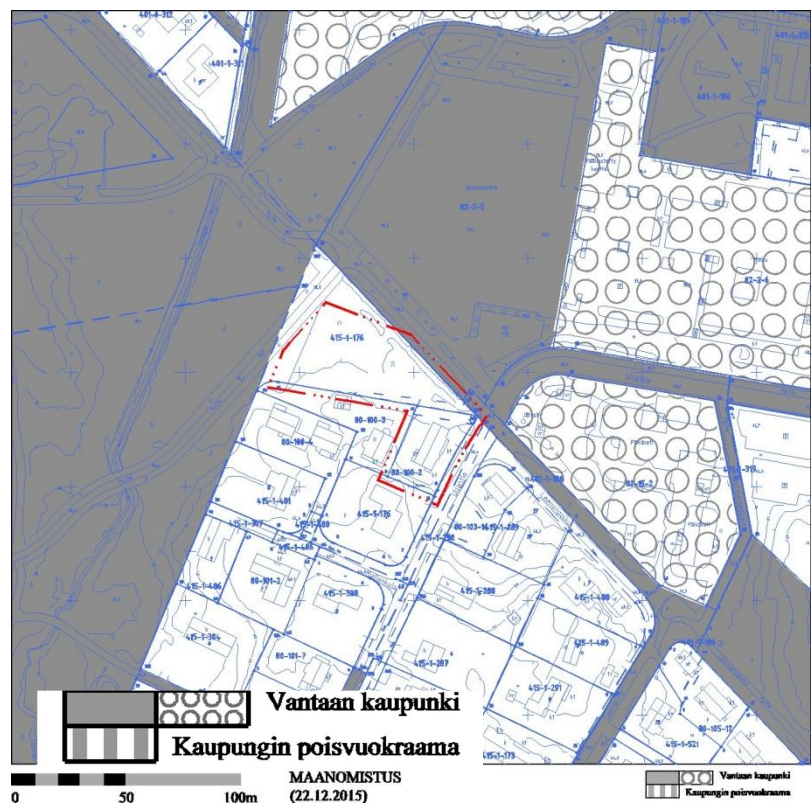
Kaukolämpöverkko ei ulotu korttelialueelle. Kaukolämpöverkko ulottuu muutosalueen itäpuolella olevalle päiväkodille osoitteessa Kakkoisväylä 8.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Ullantien varressa.

3.1.4 Maanomistus

Koko suunnittelualue on nyt yksityisessä maanomistuksessa (valkoinen väri).



3.2 SUUNNITTELUTILANNE

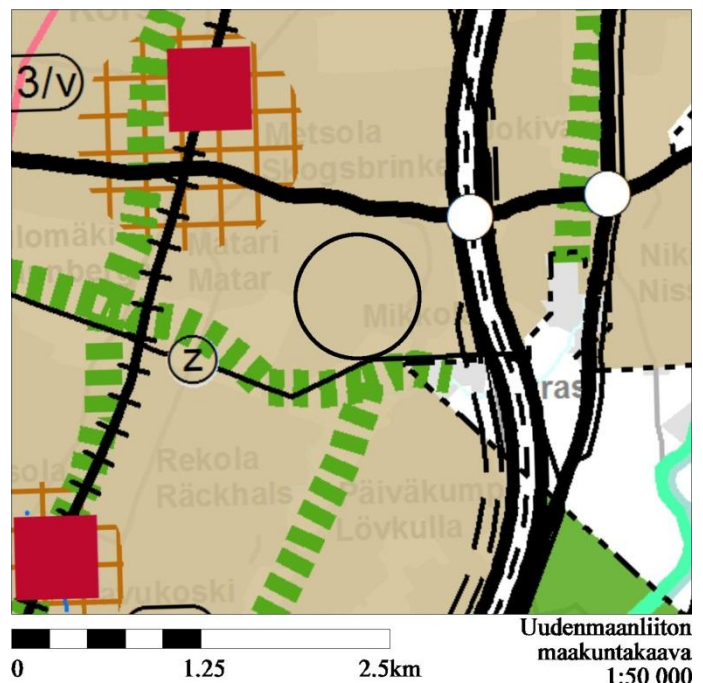
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, 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.

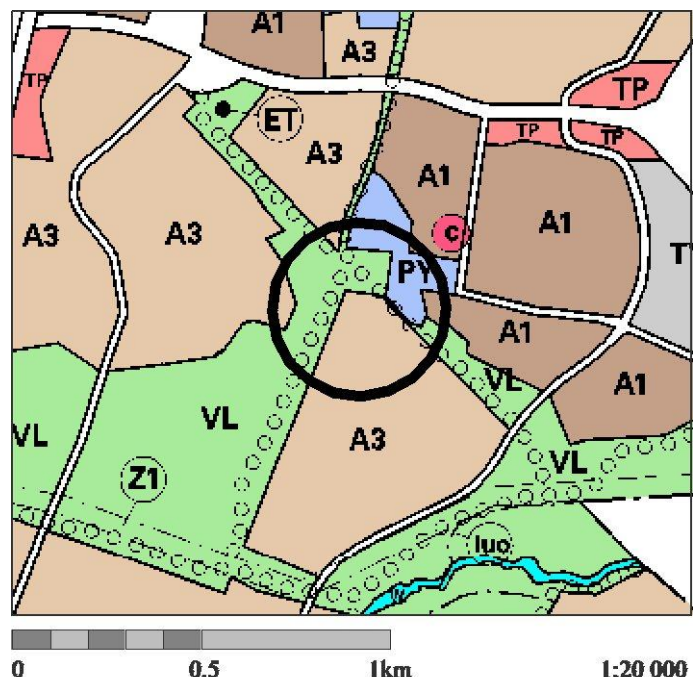
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti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

Maakuntakaava
Uudenmaan 2.
vaihemaakuntakaavassa (30.10.2014) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Hanke on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on väljää pientaloaluetta A3, jolle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja sekä virkistysaluetta VL.

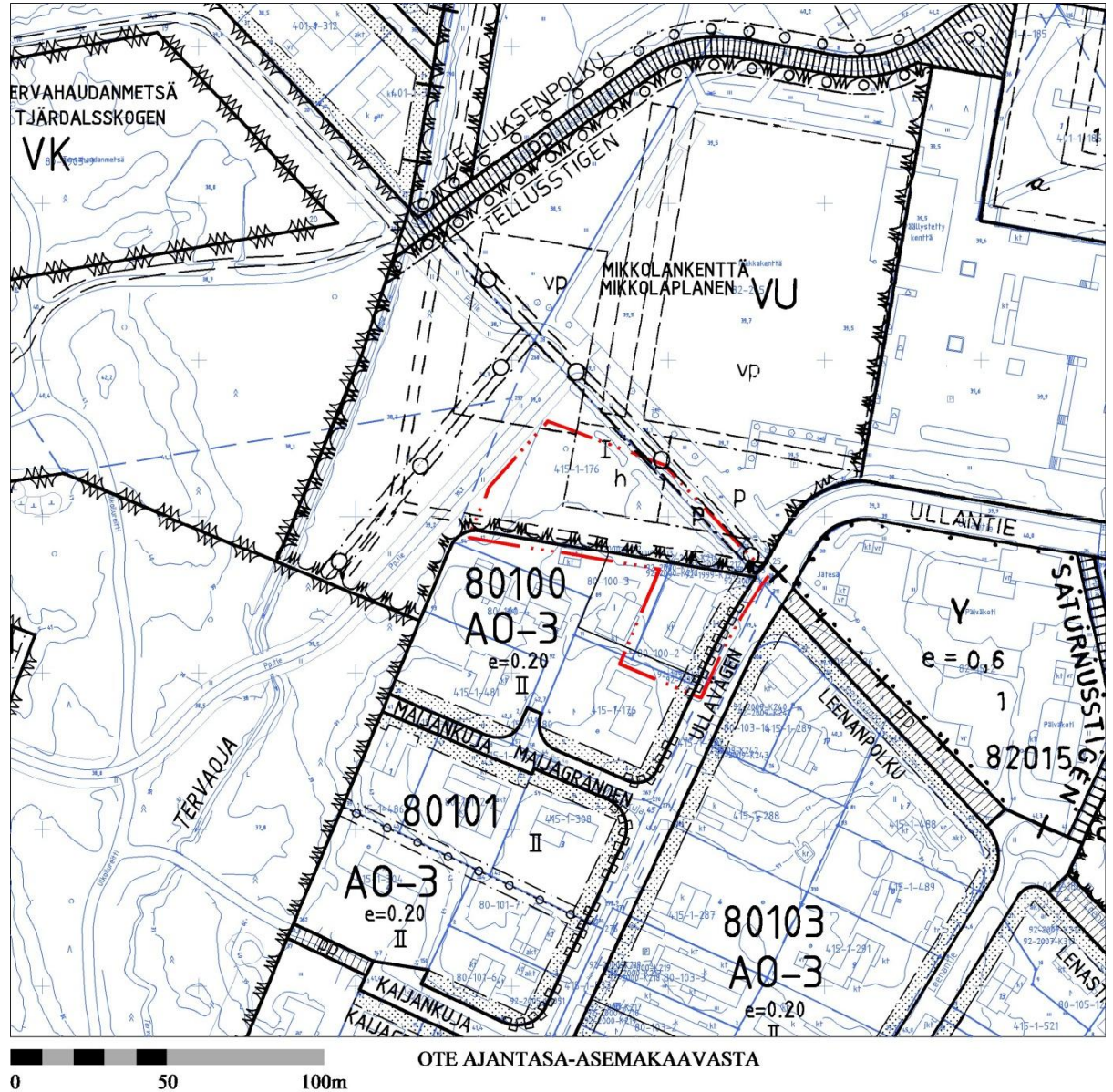
Huomioon ottaen yleiskaavan tarkkuuden, hanke on yleiskaavan mukainen.



Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaavat nro 800200 Matari 2 (YM 8.5.1984) ja 800500 Matari 3B (YM 11.6.1992), joissa alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO-3) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU).

Erillispientalojen korttelialueen (AO-3) tehokkuusluku on 0,20. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 2. Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin. Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 40 m².



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 20150

Hanke sijaitsee seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle ja on siten Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman mukainen.



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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa semakaavan laatimista varten.

Rakennusjärjestys

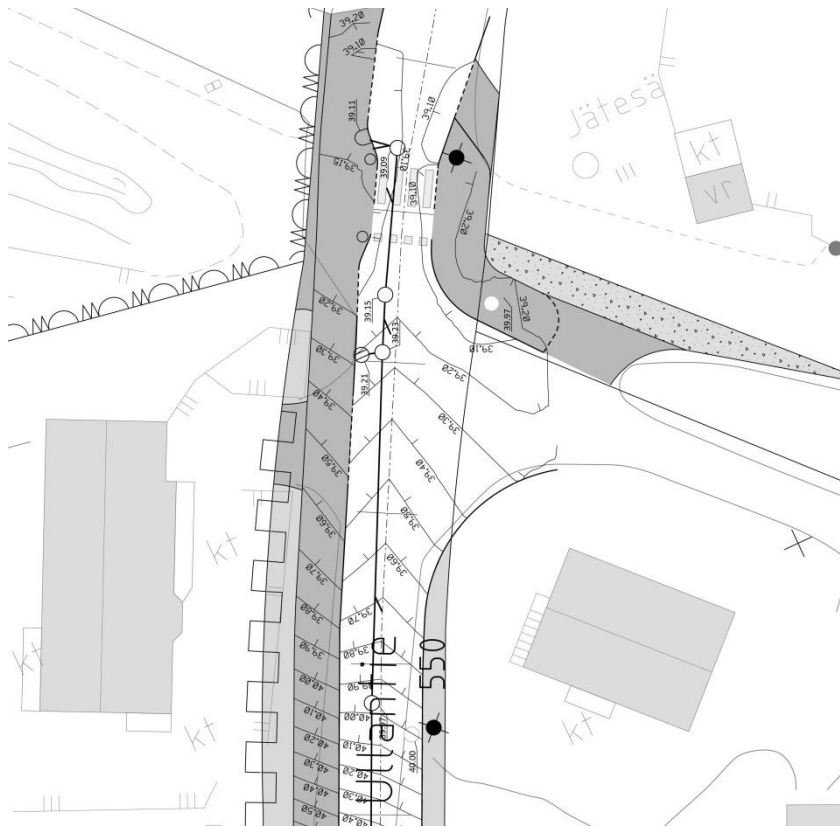
Alueella on voimassa Kaupunginvaltuuston 15.11.2010 hyväksymä Vantaan rakennusjärjestys.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualue on merkitty kiinteistörekisteriin tilana 415-1-176 sekä tonttina 80-100-2.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Ullantien saneerauksen hallinnollinen katusuunnitelma on ollut nähtävillä nähtävillä 21.1.-3.2.2016. Katusuunnitelma koskee Ullantietä välillä Pirjontie – Leenanpolku. Suunnitelmassa erotetaan Ullantien kevyt liikenne muusta liikenteestä. Kaavamuutosalueen vierelle, Leenanpolun kohdalle, rakennetaan ajoradan kavennus ja suojatie. Ote 19.4.2016 päivätystä Ullantien katusuunnitelmasta suunnittelualueen kohdalta seuraavalla sivulla.



Ote Ullantien 19.4.2016 päivätystä katusuunnitelmasta, 1:500. Kuvassa vasemmassa reunassa-oleva rakennus on kaavamuutosalueen olemassa oleva rakennus.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Tilan 415-1-176 sekä tontin 80-100-2 omistajat Reino Koskinen ja Hilkka Koskinen hakivat asemakaavan muuttamista 14.9.2006.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- Asemakaavan muutosalueen maanomistajat, maanvuokraajat, rajanaapurit, lähipiirin naapurit ja asukkaat, naapurikiinteistöjen huoltoyhtiöt, sekä itsensä osallisiksi mieltävät.
- Vantaan kaupungin asukkaat ja luottamuselimet sekä Vantaan alueella toimivat yritykset ja yhteisöt ja niiden työntekijät tai heidän edustajansa.
- *Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:* mm. kaupunkisuunnittelu, kuntateknikka, rakennusvalvonta, yrityspalvelut, ympäristökeskus.
- *Valtion viranomaiset:* Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Tiehallinto / Uudenmaan tiepiiri.
- *Muut viranomaiset ja yhteisöt:* Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, YTV, Hakunilan aluetoimikunta, seurakunnat, Vantaan Energia, Fingrid Oy, Elisa Networks Oy ja muut tietoliikenneverkoja ylläpitävät yhtiöt.
- Asukas- ym. yhdistykset ja järjestöt, Vantaan ympäristöyhdistys.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille 7.1.2016. Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta tehtiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä 9.1.2016 työnumerolla 001956 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 7.1.2016. Mielipiteet pyydettiin 29.2.2016 mennessä.

Osallisten mielipiteet:

Mielipiteitä saatiin 5 kpl. Seuraavassa on esitetty kaikkien mielipiteiden pääasiallinen sisältö:

HSY: ”Kaavamuutosalueen länsi- ja pohjoispuolella sijaitsee rakennettua vesihuoltoverkostoa (vesijohto 300V ja jätevesiviemäri 300 B, rak. 1956 ja 1975), jolle on rasite voimassa olevassa asemakaavassa.”

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos: Ei huomautettavaa.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot: ei huomautettavaa

Museovirasto: Ei lausuttavaa. Sopimuksen mukaan asemakaavamuutoksista lausuu sekä arkeologisen kulttuuriperinnön sekä rakennetun ympäristön osalta Kaupunginmuseumuseo.

Vantaan kaupunginmuseumuseo: Ei huomautettavaa.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia:

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015:

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

4.4.2 Muut tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin ei ollut kaavatyön edetessä tarpeen tehdä tarkistuksia.

Kaavoittajan tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen.

Vertailu maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Hanke on maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ottaen huomioon yleiskaavan tarkkuuden.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Voimassa olevan asemakaavan pientalojen korttelialue suurenee noin 1963 m² ja vastaavasti lähivirkistysalue pienenee saman verran. Rakennusoikeus lisääntyy 345 k-m². Kaavamuutos tuottaa uusia rakennuspaikkoja.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Asemakaavaratkaisu perustuu hakijan esittämiin ratkaisuihin ja maanomistajan ja kaavoittajien välisiin neuvotteluihin. Tonttijaon ja tontin laajenemisen rajauksia mahdollisuuksia tutkittiin asemakaavatyön kuluessa ja päädyttiin esitettyyn ratkaisuun. Esitettyyn yhden uuden tontin ratkaisuun päädyttiin ajoyhteyksien järjestämisestä muodostuvien rasitteiden vuoksi.

Uusi rakentaminen rajataan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta huomioiden kevyen liikenteen väylän linjaus. Pohjoisosassa metsäistä osaa jätetään virkistys- ja urheilupalvelujen alueeksi erottamaan tontti kevyen liikenteen väylistä ja Mikkolan kentästä. Tontin läntisimmässä osassa rajausperusteena käytetään olemassa olevaa rajapyykkiä. Koillispuolella rajauksena toimii kiinteistön raja. Myös muita rajauksia tutkittiin.

Mikäli kaavamuutosta ei tehdä, tontti 2 jää ennalleen ja tontti 7 muodostumatta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksella muutetaan nykyistä yksityisessä omistuksessa olevaa urheilu- ja virkistyspalvelujen VU aluetta asuinkäyttöön AO.

Tonttijaolla muodostetaan uusi tontti 92-80-100-7 sekä laajennetaan olemassa olevaa tonttia 92-80-100-6 (aikaisemmin 92-80-100-2) pysäköimispaikan verran.

Uudelle muodostuvalle tontille käytetään olemassa olevaa tierasitettä Ullantieltä. Kaavamuutoksen ja tonttijaon muutoksen yhteydessä ei rakenneta uusia liittymiä Ullantiehen.

5.1.1 Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 2822 m². Ulkoilu- ja virkistyspalvelujen aluetta muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi noin 1964 m². Tästä noin 1725 m² siirtyy uuteen muodostuvaan tonttiin nro 7 ja noin 239 m² lisäyksenä tonttiin nro 6.

Tontin numero 6 rakennusoikeus jää ennalleen (172 m²). Tontin numero 7 rakennusoikeudeksi muodostuu 345 m². Autopaikkojen vähimmäismäärä: 2 ap/asunto.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Käyttämättömän Mikkolan kentän reunametsän muuttaminen osaksi erillispientalojen korttelialuetta selkeyttää erillispientalojen korttelialueen ja urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen rajaa.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AO Erillispientalojen korttelialue

Asuntoa kohti saa rakentaa yhteensä enintään 40 m² autotalli-, autokatos- ja talousteräilaa annetun rakennusoikeuden lisäksi.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja siihen verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 2 ap / asunto

Korttelin 80100 tonttia 7 koskevia määräyksiä:

Tontille saa rakentaa enintään kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta tai yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Korttelin 80100 tonttia 6 koskevia määräyksiä:

Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Tekninen huolto

Kulku- ja huoltoyhteydet muodostuvalle tontille järjestetään Ullantieltä. Vesihuoltoliitokset toteutetaan Ullantien katualueelta. Tonttikohmainen hulevesien hallinta liitetään osaksi pihasuunnittelua. Tontin pohjoispuolella oleva avo-oja Tervaojaan säilytettävä hulevesien tulvareitinä.

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

Kaavataloudelliset vaikutukset

Muutoksesta ei aiheudu kaupungille kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa ja olemassa olevan vesihuollon käytön lisäyksellä on suotuisa vaikutus. Koska uusi rakennusoikeus ei ylitä 500 km², kaupunki ei saa sopimuskorvauksia. Uudet asukkaat kuitenkin lisäävät kaupungin verotuloja. Muutoksen yhteydessä kaupunki saa haltuunsa virkistys- ja urheilupalvelujen aluetta.

Yhdyskuntarakenne

Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja tiivistää kaupunkirakennetta. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kaupunkikuva

Rakentamisen mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu jää rakennuslupavaiheeseen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää pienessä määrin ympäröivien virkistysalueiden käyttöä.

Liikenne

Kulku- ja huoltoyhteydet muodostuvalle tontille järjestetään Ullantieltä. Muutoksen vaikutus liikenteeseen on vähäinen.

Vesihuolto

Vesihuoltoliitokset toteutetaan Ullantien katualueelta. Toteutuksessa huomioidaan nykyiset vesihuoltoliitokset tonteilta 80-100-3 ja 415-1-176, jotka kulkevat asemakaava-alueen kautta.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitus sadetilanteessa 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 kestä-

välle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Nykyinen alueen vesihuolto on esitetty liitteenä vesihuollon esisuunnitelmassa (1 : 2000).

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu, tieliikenteen aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia suunnittelualueella.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita. Hanke on VAT:n mukainen. Ei vaikutuksia kulttuuriseen ympäristöön.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen käyttämättömään reunametsään, jonka luontoarvot eivät ole merkittävät. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Tonttien 6 ja 7 koillisrajan ojan toiminta hulevesien tulvareittinä turvataan kaavamääräyksiin.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt muodostuvalle tontille rakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia tarkasteltiin Suomen ympäristökeskuksen Keko- eli kaavoituksen ekolaskurihjemalla. Laskelmassa rakennusten rakentamisen ja kunnossapidon osuus kokonaispäästöistä on noin 29 %, rakennusten energiankulutuksen noin 37,5 % ja henkilöliikenteen noin 31,5 %. Rakennusten energiatehokkuudella ja polttoaineen/lämmitystavan valinnalla voidaan vaikuttaa paljon alueen kasvihuonekaasupäästöihin. Ilmastovaikutuksia voidaan pienentää materiaalivalinnoilla ja uusiutuvia energiamuotoja hyödyntämällä. Puun käytön suosimisella rakennusmateriaalina voidaan pienentää rakentamisesta aiheutuvia kasvihuonepäästöjä.

Yhteenveto

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta täydentävä. Se sijoittuu joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta. Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus puistoalueen luovutuksesta. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Vesa Karisalo
Asta Tirkkonen
Noora Koskivaara
Mari Jaakonaho
Merja Hokkanen
Jyrki Nieminen
Anna-Mari Kangas
Mikko Järvi
Antti Auvinen
Ilpo Pasanen
Mikko Valkonen
Sinikka Rantalainen

alue-arkkitehti
alue-arkkitehti
asemakaavasuunnittelija
asemakaavasuunnittelija
suunnitteluavustaja
kaavoitusteknikko
suunnittelija
kaavoitusinsinööri
vesihuoltosuunnittelija
liikennesuunnittelu
suunnitteluinsinööri
Ympäristösuunnittelija

Kuntatekniikan keskus :

Ympäristökeskus:

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä toukokuuta 2016.



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



Mari Jaakonaho
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	26.04.2016
Kaavan nimi	001956 Matari 80 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.01.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092001956
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2822	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2822

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

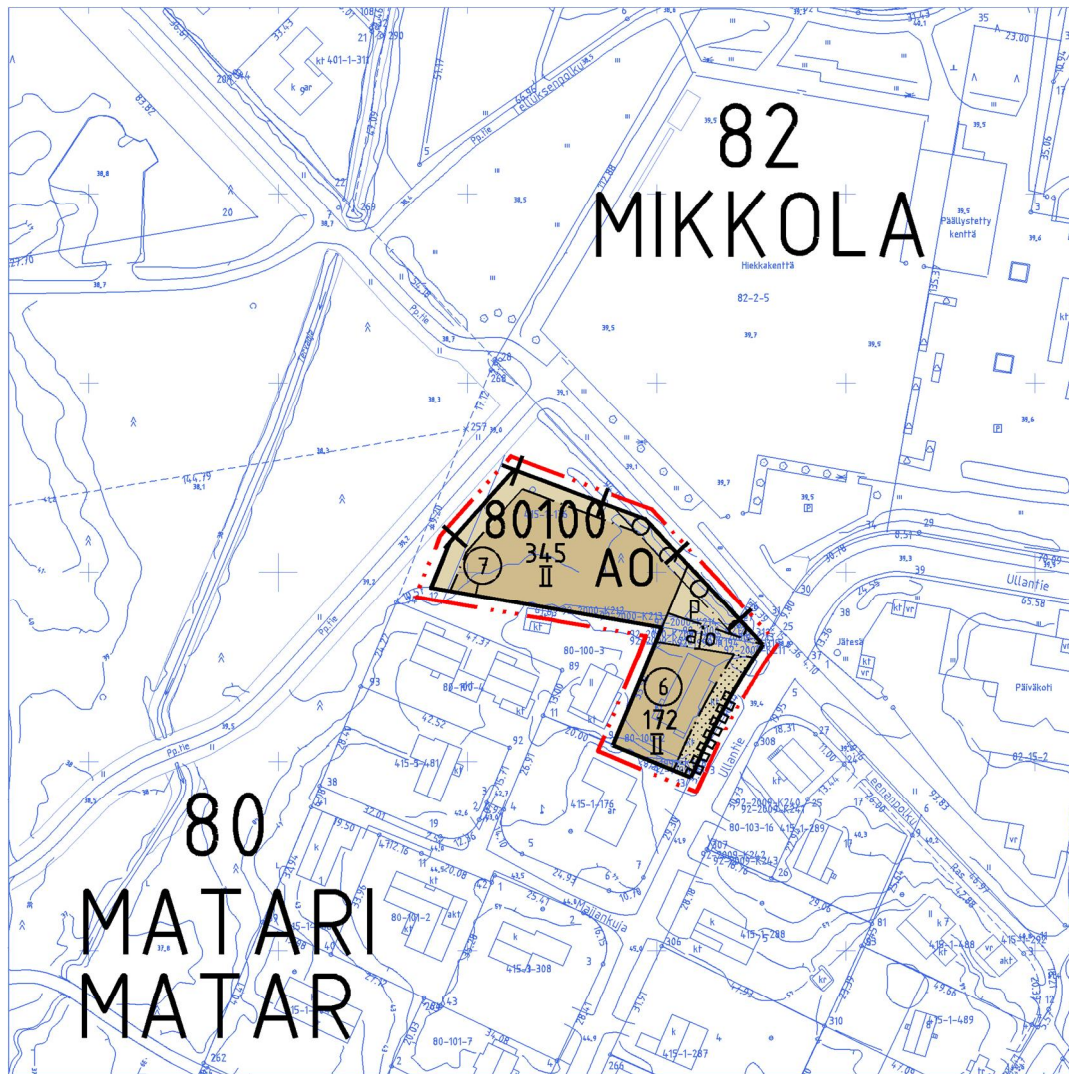
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,2822	100,0	517	0,18	0,0000	345
A yhteensä	0,2822	100,0	517	0,18	0,1964	345
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000				-0,1964	
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					

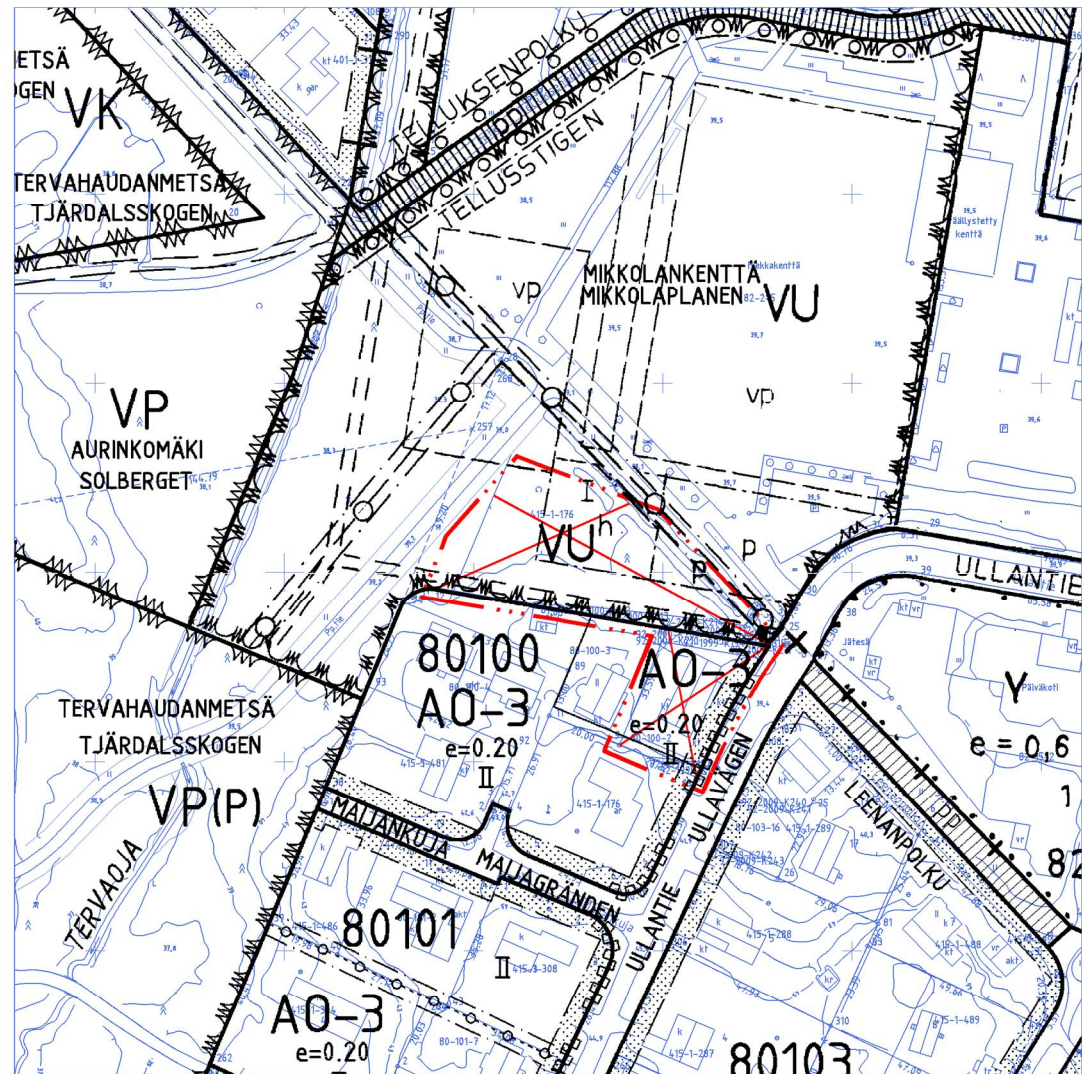
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,2822	100,0	517	0,18	0,0000	345
A yhteensä	0,2822	100,0	517	0,18	0,1964	345
AO	0,2822	100,0	517	0,18	0,2822	517
AO-3	0,0000		0		-0,0858	-172
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000				-0,1964	
VU	0,0000				-0,1964	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

001956

Päiväys
Datum

9.5.2016

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

691505, 692505

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 80

MATARI

Osa korttelia 80100.

Tonttijako

Osa korttelia 80100.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 80100.

Kaupunginosa 82

MIKKOLA

(Kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta.)

1:2000



Vanda stad

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 80

MATAR

Del av kvarteret 80100.

Tomtindelning

Del av kvarteret 80100.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 80100.

Stadsdel 82

MIKKOLA

(Rekreatiomsområde i den plan som upphäv

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

A0

Erillispientalojen korttelialue.

Asuntoa kohti saa rakentaa yhteensä enintään 40 m² autotalli-, autokatos- ja taloustilaa annetun rakennusoikeuden lisäksi.

Asuinrakennusten korttelialueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asuimista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.

Tonttien pohjoispuolella oleva avo-oja Tervaojaan on säilytettävä hulevesien tulvareittinä.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 ap/ asunto.**Korttelin 80100 tonttia 6 koskevia määräyksiä:**

Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Korttelin 80100 tonttia 7 koskevia määräyksiä:

Tontille saa rakentaa kaksi enintään yksiasuntoista asuinrakennusta tai yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.

-+--+ Kaupunginosan raja.

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— · · · — Osa - alueen raja.

⑥ Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

— x — x — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

80
MAT
80100
Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

345

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

Utöver den byggrätt som angivits får för varje bostad byggas sammanlagt högst 40 m² garage-, carports- och ekonomitrymmen.

På kvartersområdet för bostadshus får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetsutrymmen, som inte inverkar störande på boendet.

Den i dagen liggande bäcken Tjörbäcken norr om tomterna ska bevaras som en flödesrutt för dagvatten. För bygglovet måste en dagvattenplan utarbetas.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bp/ bostad.**Bestämmelser som rör tomt 6 i kvarter 80100:**

På tomten får byggas ett bostadshus omfattande högst två bostäder.

Bestämmelser som rör tomt 7 i kvarter 80100:

På tomten får byggas två bostadshus omfattande högst en bostad vardera eller ett bostadshus omfattande högst två bostäder.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

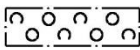
Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

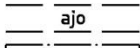
Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.



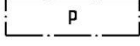
Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheää reunavyöhyke.



Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIJAKO

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

Byggnadsyta.

Del av område som bör planteras.

Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.

Riktgivande körförbindelse inom området.

Parkeringsplats.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

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

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

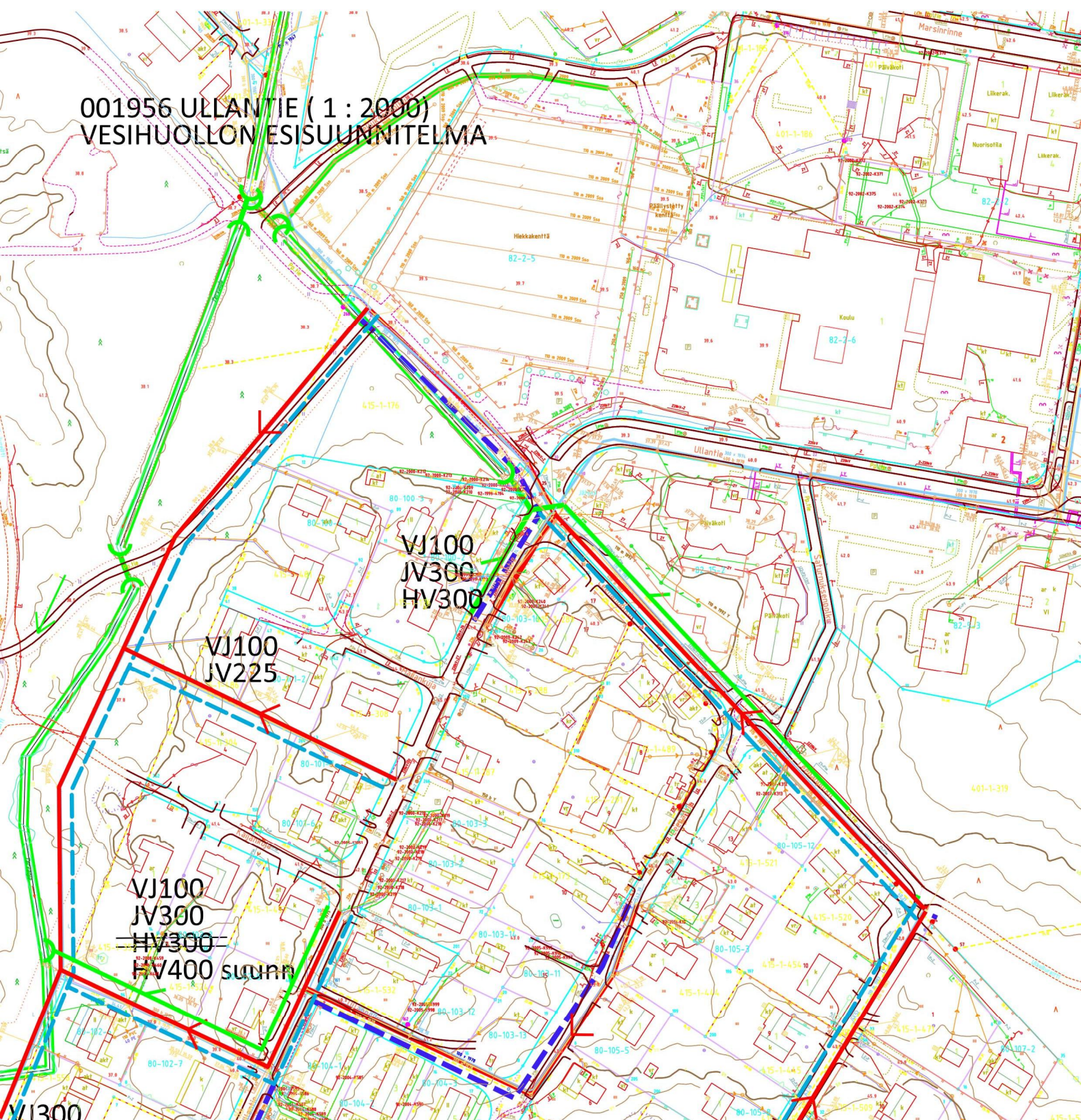
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

001956 ULLANTIE (1 : 2000)
VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA





12 § **Asemakaavamuutos 002241 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Maalinauhantie / TLA**

VD/2020/10.02.04.01/2014
TLA/ATI/VKA/JKÖ/MHO/SRU

Länsimäkeä täydennysrakennetaan muuttamalla osia Maalinauhantien ja Rajakentäntien kulmauksen pysäköintialueista asuinkerrostalojen korttelialueiksi, joihin toteutetaan noin 90 asumisoikeus- tai vapaarahoitteista asuntoa. Kaupunginosarajaa muutetaan siten, että Estepuisto liitetään Rajakylän osaksi.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 91002 ja 91004, osaa korttelia 91003 ja katualueita, kaupunginosassa 91, Länsimäki sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 95, Rajakylä. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 91002 ja 91004, osaa korttelia 91003 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 91, Länsimäki

Tonttijako koskee osaa korttelia 91003, **tonttijaon muutos** koskee osaa kortteleita 91002 ja 91003.

Alue sijaitsee Maalinauhantien varrella, Rajakylän liikuntapuiston eteläpuolella.

Kaavan hakija
VAV Asunnot Oy

Maanomistus
Hakija omistaa korttelialueet, Vantaan kaupunki omistaa katu- ja virkistysalueet.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaavan tausta-aineistojen valmisteluun ovat osallistuneet VAV Asunnot Oy, TA Yhtiöt Oy sekä heidän konsulttinaan Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Länsimäki on keskustatoimintojen alakeskus (c) ja kaavamuutosalueen korttelialueet ovat tehokasta asuntoaluetta (A1).

Asemakaavan muutos
Osia Maalinauhantien ja Rajakentäntien kulmauksen pysäköintialueista ja katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK), joihin muodostettaville tonteille 91002/5 ja 91003/11 voidaan rakentaa viisi- ja yhdeksänkerroksiset kerrostalot noin 150 asukkaalle. Sekä nykyisiin että rakennettaviin asuntoihin sovelletaan hyvän joukkoliikenteen palvelutason keskusta-alueiden pysäköinnin vähimmäisnormia 1 autopaikka/ 130 k-m². Rajakentänkujan katualueen kääntöpaikan yleinen pysäköintialue muuttuu asuinkerrostalojen autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja osaksi pysäköintitonttia 91003/12. Estepolulla mahdollistetaan siihen rajoittuvia asuintontteja palveleva huoltoajo. Estepuistossa ja korttelissa 91004 sijaitsevat I maailmansodan aikaiset linnoituslaitteet, jotka ovat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, osoitetaan suojeltaviksi alueiksi (sm). Kaupunginosarajaa muutetaan siten, että Estepuisto liitetään Rajakylän osaksi.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 8,9 ha. Alueen uusi kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 36 390 k-m², josta rakennusoikeuden lisäystä on 6 350 k-m². Alueen korttelitehokkuus on e=0,94. Asuinrakennuksiin saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia yhteistiloja yms. sekä korttelissa 91003 liike- ja palvelutiloja.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Kaavamuutostyö on liitetty kaupunkisuunnittelun kevään 2014 työohjelmaan, joka on julkaistu vantaalaisiin kotitalouksiin 15.3.2014 jaetussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä. MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.5.2014.



Kaavan vireille tulosta on MRL 62 §:n mukaisesti ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Asiasta jätettiin yhteensä kuusi mielipidettä ja viranomaiskannanottoa, joista on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (6 350 k-m², n. 90 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus. Sopimuksella edellytetään, että uudet asunnot toteutetaan asumisoikeus- tai vapaarahoitteisena tuotantona.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002241 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Maalinauhantie,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija VAV Asunnot Oy maksaa muutostustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2 250 €), yhteensä 12 250 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 9.5.2016

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185,
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 8392 2261
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

Maalinauhantie (Målsnörevägen)

Asemakaavamuutos nro 002241 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos,
kaupunginosa 91, Länsimäki
kaupunginosa 95, Rajakylä



Asemakaavamuutoksen selostus, sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee
9.5.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002241.

Vantaan kaupunki, Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala, Kaupunkisuunnittelu
Vesa Karisalo, aluearkkitehti; Jukka Köykkä, kavasuunnittelija
Kielotie 28, 01300 Vantaa
Kaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu 12.5.2014

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kaupunginosa 91, Länsimäki, korttelit 91002 ja 91004, osa korttelia 91003, sekä katualueet.
Kaupunginosa 95, Rajakylä, katu- ja virkistysalueet.

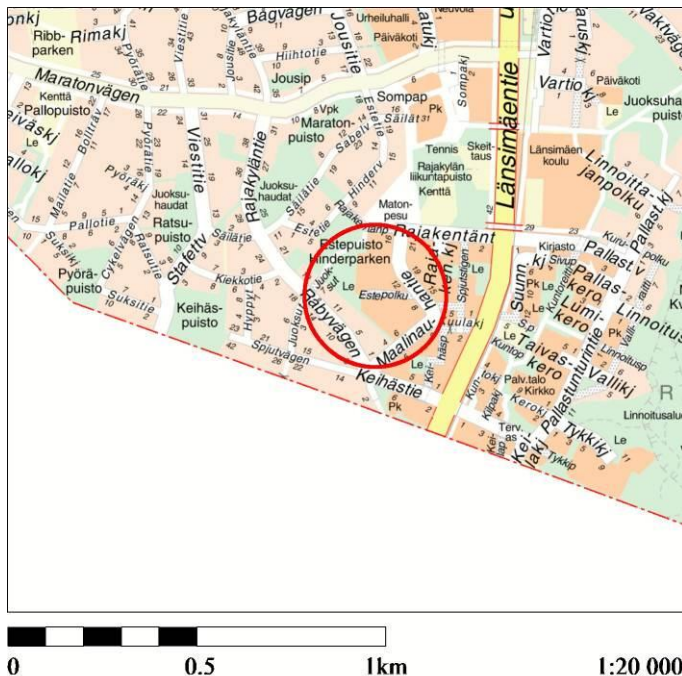
Tonttijako:

Kaupunginosa 91, Länsimäki, osa korttelia 91003.

Tonttijaon muutos:

Kaupunginosa 91, Länsimäki, osa korttelia 91002 ja 91003.

1.2 KAAVAMUUTOSALUEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutosalue sijaitsee Länsimäessä Maalinauhantien varrella. Suunnittelualueetta rajaa pohjoisessa Rajakylän liikuntapuisto, idässä Rajakentänkuja, Keihäspolku ja Maalinauhantie sekä etelässä ja lännessä Estepuisto.

(OTE VANTAAN OPASKARTASTA)

1.3 KAAVAMUUTOKSEN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos 002241 Maalinauhantie.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Länsimäen täydennysrakentaminen muuttamalla osia Maalinauhantien ja Rajakentäntien kulmauksen pysäköintialueista asuinkerrostalojen korttelialueiksi, joihin toteutettaisiin n. 90 asuntoa asumisoikeus- tai vapaarahoitteisena tuotantona noin 150 asukkaalle.

Kaupunginosarajaa muutetaan siten, että Estepuisto liitetään Rajakylän osaksi.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 8,9 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on 36 390 k-m², josta uutta rakennusoikeutta on 6 350 k-m².

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVAMUUTOSALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAMUUTOKSEN NIMI JA TARKOITUS.....	2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
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	7
3.1.4 Maanomistus	11
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	11
3.2.1 Kaavamuutosaluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE.....	16
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	16
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja niiden tarkentuminen	18
4.5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN RATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	19
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	19
4.5.4 Asemakaavan muutoksen ratkaisun valinta ja perusteet	20
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	21
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	21
5.1 KAAVAMUUTOKSEN RAKENNE JA MITOITUS	21
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	22
5.3 ALUEVARAUKSET	22
5.3.1 Korttelialueet	22
5.3.2 Muut alueet	22
5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	23
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	25
5.4.3 Yhteenveto.....	25
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	26
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	26
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	26
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	26
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	26
7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET	27

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan muutosehdotus, kartta 1:2000, 9.5.2016
Kumoutuvien asemakaavojen poistettavat merkinnät, kartta 1:2000, 9.5.2016
Asemakaavamerkinnät ja –määräykset, 9.5.2016
Vesihuoltosuunnitelma

Erilliset asiakirjat:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.5.2014
Mielipiteiden luettelo (id 835940)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAMUUTOSPROSESSIN VAIHEET

- VAV Asunnot Oy on hakenut 27.2.2014 päivätyllä hakemuksella asemakaavamuutosta.
- Kaavamuutostyö on liitetty kaupunkisuunnittelun kevään 2014 työohjelmaan, joka on julkaistu vantaalaiseen kotitalouksiin 15.3.2014 jaetussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä (*kaavoituskatsaus*).
- Kaavamuutostyön vireille tulosta sekä mielipiteiden kuulemisesta on ilmoitettu 10.5.2014 julkaistussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä. Suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille asiasta on ilmoitettu 12.5.2014 kirjeellä ja viranomaisille sähköpostilla, mitkä ovat sisältäneet 12.5.2014 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. (*MRL: 62 §, 63 §*)
- Hakunilan aluetoimikunta on merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä mielipiteiden kuulemiskirjeen tiedoksi 4.6.2014.
- Mielipiteet alueen suunnittelusta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pyydetty toimittamaan Vantaan kaupungin kirjaamoon 27.6.2014 mennessä. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin 6 kpl.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016.

Kaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot (*MRL 65 §, MRA 27 §*).

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen tueksi on laadittu viitesuunnitelmia ja selvityksiä yhteistyössä VAV Asunnot Oy:n, TA-Yhtiöt Oy:n sekä heidän konsulttinsa Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy:n kanssa.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osia Maalinauhantien ja Rajakentäntien kulmauksen pysäköintialueista ja katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK), joihin muodostettaville tonteille 91002/5 ja 91003/11 voidaan rakentaa asumisoikeus- tai vapaarahoitteisena tuotantona viisi- ja yhdeksänkerroksiset kerrostalot n. 90:ä asuntoa ja n. 150 uutta asukasta varten. Sekä nykyisiin että rakennettaviin asuntoihin sovelletaan hyvän joukkoliikenteen palvelutason keskusta-alueiden pysäköinnin uutta vähimmäisnormia 1 autopaikka/ 130 k-m². Rajakentänkujan katualueen kääntöpaikan yleinen pysäköintialue muuttuu asuinkerrostalojen autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja osaksi pysäköintitonttia 91003/12. Estepolulla mahdollistetaan siihen rajoittuvia asuintontteja palveleva huoltoajo.

Estepuistossa ja korttelissa 91004 sijaitsevat I maailmansodan aikaiset linnoituslaitteet, jotka ovat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, osoitetaan suojeltaviksi alueiksi (sm). Kaupunginosarajaa muutetaan siten, että Estepuisto liitetään Rajakylän osaksi.

Ote kumoutuvasta asemakaavasta

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.05.2016 / 12 §

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva



Kaavamuutosalue kerrostaloiheen sijaitsee kallioisella ylängöllä, jota reunustaa lännessä Estepuiston kalliometsä. Alueen pohjoispuolella oleva Rajakylän liikuntapuisto on maastoltaan tasaista kangasmetsää.

Estepuiston sekä Maalinahantien itäpuoleiset kalliomäet jäsentävät maisemaa.

(Kaavaehdotuksen mukaiset uudet rakennukset on esitetty viereisessä kuvassa punaisella.)

Luonnonolot

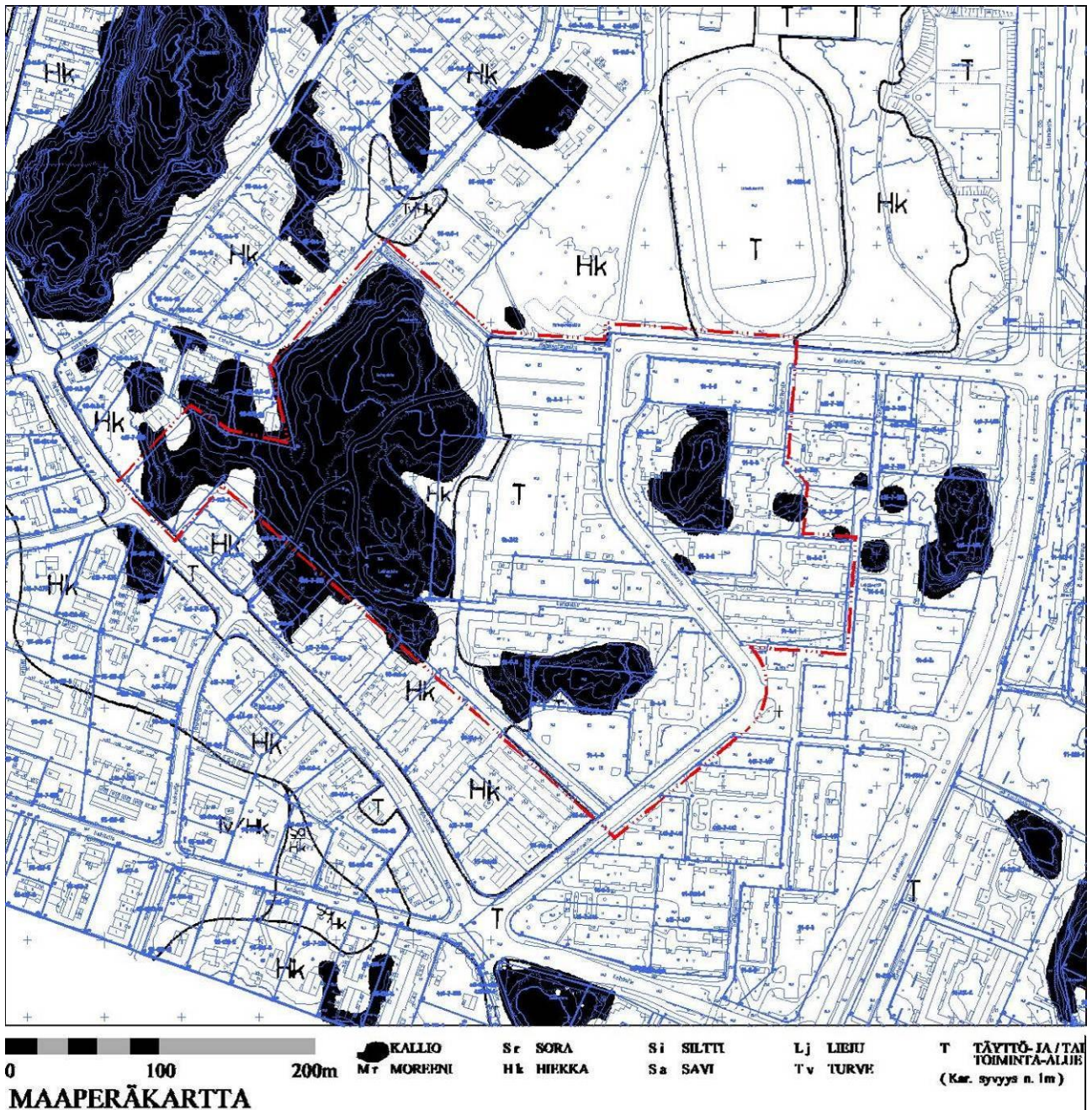
Muutosalueella ei ole inventointien mukaan tiedossa olevia luontoarvoja.

Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus

Kaavamuutosalueen rakennetut korttelialueet sijaitsevat pinnanmuodoiltaan vaihtelevassa kalliomaastossa. Rajakentäntien tuntumassa maasto on tasaista ja se on ennen pysäköintialueiden rakentamista ollut hiekkaperäistä kangasmaata. Rakennettujen kortteli- ja katualueiden rakennekerroksissa on routimatonta täytemaata.

Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsee pohjavesialue Fazerila I.

Kasvillisuus

Asuinkortteleiden pihoilla on istutuksia sekä runsaasti täysikasvuista puustoa. Pysäköintialueita ei ole juurikaan jäsennetty istutuksin. Estepuisto on kalliometsää.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja maankäyttö

Vantaan kaakkoiskulmassa sijaitseva Länsimäki rajautuu Helsinkiin ja Rajakylän pientaloalueeseen. Länsimäkeä halkoo pohjoisessa Porvoonväylä, koillisessa Kehä III ja idässä Itäväylä. Länsimäki on lähipalvelujen alakeskus, jossa pääosa palveluista sijaitsee Länsimäentien tuntumassa. Länsimäen aluerakentamisesta sovittiin vuonna 1968.

Länsimäen asuinrakennuksista n. 60 % on rakennettu vuosina 1970–79 eikä uusia asuntoja ole muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta rakennettu v. 1999 jälkeen. Länsimäen väkiluku oli suurimmillaan 6354 asukasta v. 1999 ja on vuodesta 2006 alkaen ollut n. 5700. Kaupunginosan väkiluvun ennustetaan vähenevän 1,4 % vuoteen 2025 mennessä. Länsimäen asukkaista joka

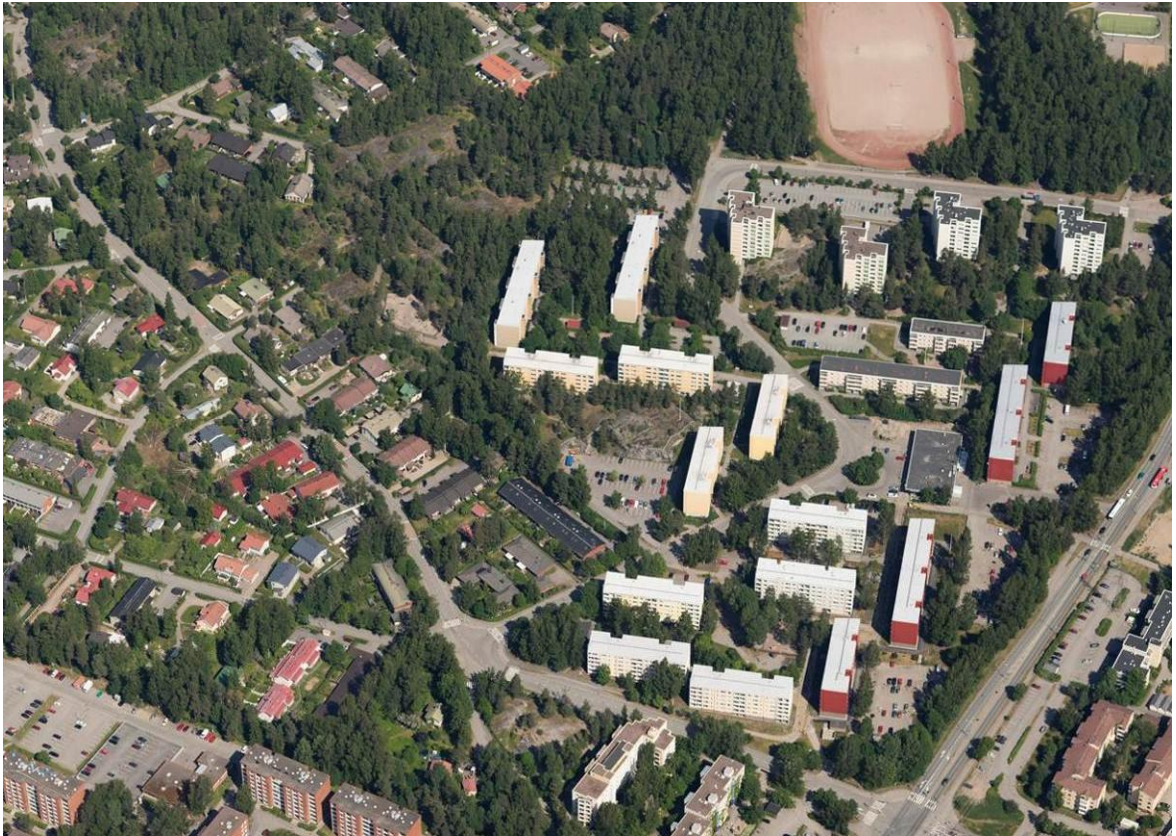
kolmas on vieraskielinen. Vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta on lähes 50 % kun se koko kaupungissa on n. 34 %.

Kaavamuutosalue koostuu kolmesta asuinkerrostalokorttelista Länsimäen länsiosassa. Alue tukeutuu hyvin liikenneverkostoihin ja yhdyskuntateknisen huollon järjestelmiin. Kaavamuutosalue sijaitsee n. 500 m:n etäisyydellä Länsimäen palveluista ja noin 800 m:n etäisyydellä Mellunmäen metroasemasta. Maalinauhantien mutkassa sijaitsevassa liikekiinteistössä (Kuulakuja 5) on pieni päivittäistavarakauppa, kioski, ravintola sekä pankkiautomaatti. Kaavamuutosaluetta rajaa pohjoisessa Rajakylän liikuntapuisto.



Kaupunkikuva ja rakennukset

Alueen kaupunkikuvaa hallitsevat Rajakentäntietä reunustavilla kallioilla sijaitsevat yhdeksänkerroksiset tornitalot. Kaavamuutosalueen korttelit Maalinauhantien länsipuolella koostuvat kuudesta viisikerroksisesta, pitkänomaisesta lamellitalosta. 1960- ja -70-lukujen taitteessa rakennettujen kerrostalojen alkuperäiset betonijulkisivut on myöhemmin saneerattu metalli- ja levyverhouksilla. Kaavamuutosalueen pohjoisosaa leimaavat laajat pysäköintikentät. Kerrostalokortteleiden pysäköintialueille asemakaavoitettuja, kaksikerroksisia pysäköintilaitoksia ei ole toteutettu.



Kaavamuutosalueen länsipuoleisen Rajakylän pientaloalueen rakentaminen aloitettiin sotien jälkeen. Rakentamisen tahti kiihtyi jo 1970-luvulla, mutta vilkkainta se oli 1980-luvulla ja alue on rakentunut rivitalovaltaiseksi.

Liikenne

Kaavamuutosalueen kortteleita palvelevat asuntokadut, Maalinauhantie sekä Rajakentäntie, liittävät alueen Länsimäentien välityksellä seudulliseen päätieverkkoon Kehä III:lle ja Porvoonväylälle. Mellunmäen metroasemalle johtava Länsimäentie on joukkoliikenteen hyvän palvelutason väylä, jonka pysäkkipari Kuulakujan liittymäalueella sijaitsee n. 140 metrin etäisyydellä suunnittelualueen itäreunasta. Länsimäen ja Mellunmäen palvelut ovat helposti saavutettavissa myös kevyen liikenteen väyliä pitkin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutosalueella on kaksi I maailmansodan linnoituslaitetta, jotka ovat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia ja suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä:

- Tukikohta III:3 (Länsimäki), *mj. rek. nro 1000007712*, sijaitsee korttelissa 91004. Pihamailla on jäljellä osia kallioon louhituista taistelu- ja yhdyshaudoista sekä kallioon louhittu keskeneräiseksi jäänyt luola. Kohde on suurelta osin tuhoutunut.
- Estepuistossa sijaitseva Tukikohta III:7 (Länsimäki), *mj. rek. nro 1000007723*, sisältää kallioon louhittuja ja maahan kaivettuja yhdys- ja taisteluhautoja. Se jakautuu kahteen maantieteellisesti erilliseen lohkoksi, joista koillisempi ei ulotu kaava-alueelle.

Osa taisteluhautoista on täytetty turvallisuussyistä. Puolustusvarustukset on inventoitu vuonna 2003 (*John Lagerstedt: Ensimmäisen maailmansodan aikaiset Vantaan Länsimäen linnoitukset inventointikertomus 2003*). Inventoinnissa tukikohdan III kohteet on kuvattu sanallisesti ja niille on tehty aluerajaukset Museoviraston ylläpitämään kiinteiden muinaisjäännösten paikkatietorekisteriin 18.3.2008.

Virkistys

Kaavamuutosalueella virkistysalueeksi asemakaavoitetun nykyisen Estepuiston pinta-ala on yhteensä n. 2,8 ha. Kallioisen puiston eteläkulmassa on leikkipuisto. Estepuistoa käyttävät myös Rajakylän pientaloalueen asukkaat. Länsimäestä puistoon pääsee Rajakentänpolkua ja Estepolkua pitkin.

Rajakentäntien pohjoispuolella sijaitsevaa Rajakylän liikuntapuistoa kehitetään yleiskaavan ja asemakaavan mukaisena urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalue kuuluu teknisen huollon verkostojen piiriin. Kaavamuutosalueella on vesihuoltoverkoston järjestelmien sekä tietoliikennekaapeleiden lisäksi Vantaan Energian maakaapeleita sähköverkolle sekä kaukolämpöputkia. Verkot on keskitetty katualueille.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu tarpeellinen vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Länsimäentien ja Maalinauhantien eteläosan d400 runkojohdoilla sekä Rajakentäntien d200 ja Maalinauhantien d150 jakelujohdoilla.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkälän 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).

Lisäksi Länsimäen paineenkorotuspumppaamon kautta on yhteys HSY:n Helsingin kaupungin vesijohtoverkoston.

Jätevesiviemäröinti

Alueelle on rakennettu tarvittava jätevesiviemäröinti. Alueen jätevedet kootaan Maalinauhantien pohjoisosassa d300 jätevesiviemärillä etelään Länsimäen jätevesiverkoston ja Maalinauhantien eteläosassa d160 jätevesiviemärillä Keihästien jätevedenpumppaamolle. Molemmat jätevesiviemäriputket ohjaavat vedet Helsingin jätevesiverkoston kautta Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettavaksi.

Hulevesiviemäröinti

Alueen hulevedet johdetaan Maalinauhantien pohjoisosassa d500 ja eteläosassa d400 hulevesiviemäriä pitkin Länsimäen hulevesiverkoston.

Ympäristöhäiriöt

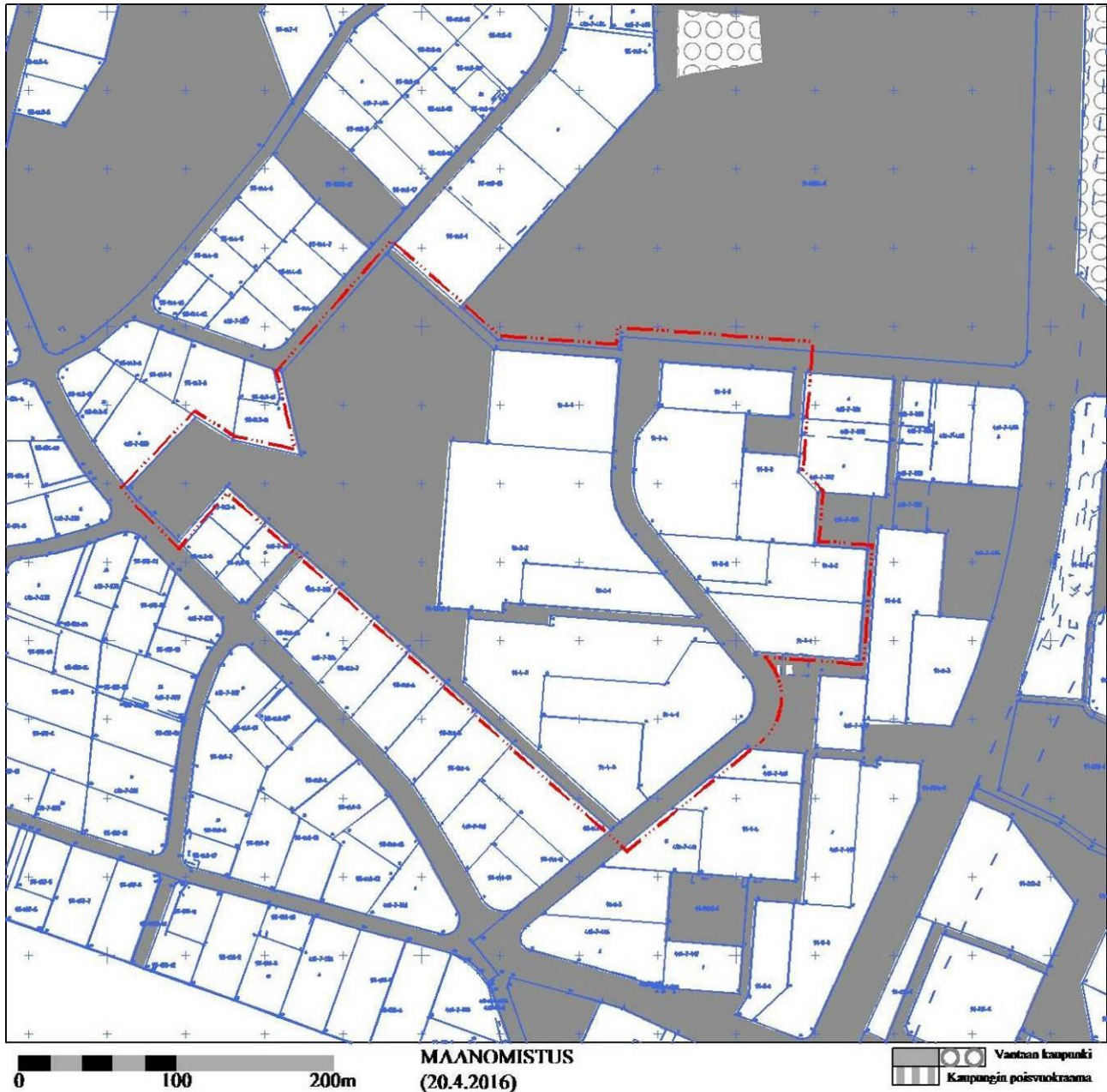
Kaavamuutosalue ei sijaitse yleiskaavan lentomeluvyöhykkeillä.

Maalinauhantie ja Rajakentäntie ovat niihin rajoittuvia kiinteistöjä palvelevia asuntokatuja, joiden liikennemäärät eivät ole suuria. Merkittävimmät ympäristöhäiriöt Länsimäessä aiheutuvat Länsimäentien liikenteestä. Asuinalueiden ulkotiloja koskevat, Valtioneuvoston asettamat ohjearvot ovat päivämellulle 55 dB ja yömellulle 45 dB. Nykytilanteen liikennemäärästä on vuoden 2011 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2012. Meluselvityksessä on mukana Länsimäentie, jonka liikenteen aiheuttaman melun päivääjän keskiäänitaso LAeq 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella jää kaavamuutoksen alueella selkeästi alle 55 dB:n ohjearvon. Länsimäentien pikaraitiotie ei ole mukana em. meluselvityksessä. Meluselvityksen perusteella voidaan päätellä, että Länsimäentien liikenteen aiheuttama melutaso ei ylittäisi kaavamuutoksen alueella Vnp:n melutason ohjearvoja päivällä ja yöllä.

Vantaan kaupungin ympäristökeskus ylläpitää tietokantaa Vantaan kaupungin alueella sijaitsevista pilaantuneista tai pilaantuneiksi epäillyistä maa-alueista. Kaavamuutosalueella ei ko. tietokannan mukaan ole pilaantuneen maaperän kohteita.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueen korttelialueet (*kartan valkoiset alueet*) omistaa VAV Asunnot Oy. Muut alueet omistaa Vantaan kaupunki.



3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaavamuutosaluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

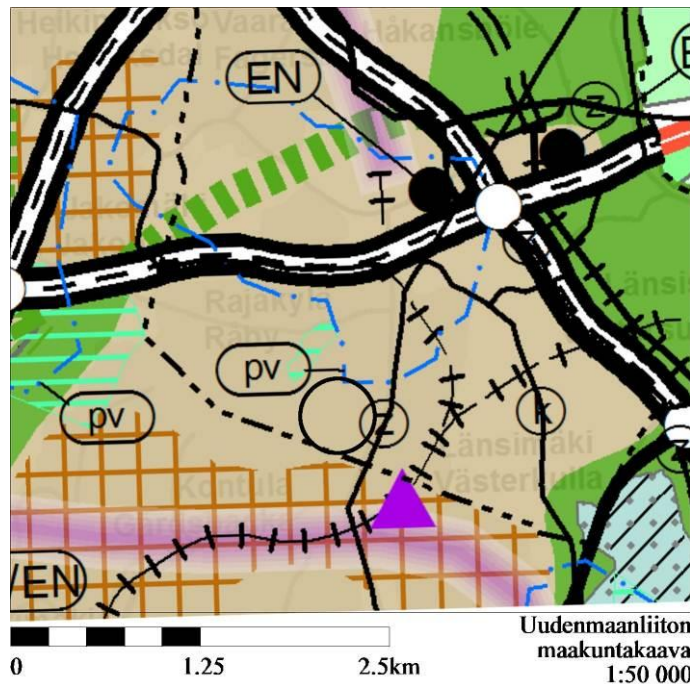
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000, ja päätös tuli lainvoimaiseksi 26.11.2001. Tavoitteita on tarkistettu 13.11.2008 ja tarkistukset ovat tulleet voimaan 1.3.2009.

Alueidenkäytössä on riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi varmistettava tonttimaan riittävyys. Asuin-, työpaikka-, tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa 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. 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.

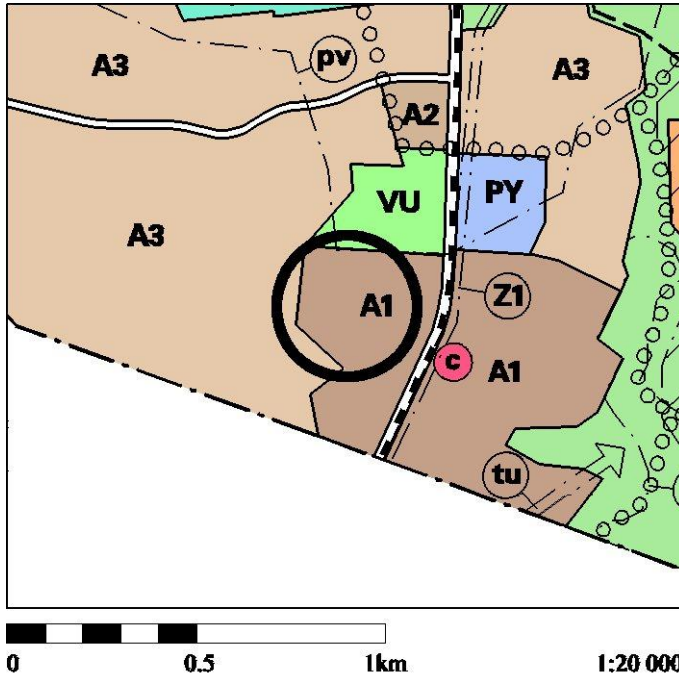
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Fazerila I – pohjavesialue. Länsimäentien varteen on osoitettu 110 kV:n voimalinja. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 8.11.2006.

Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

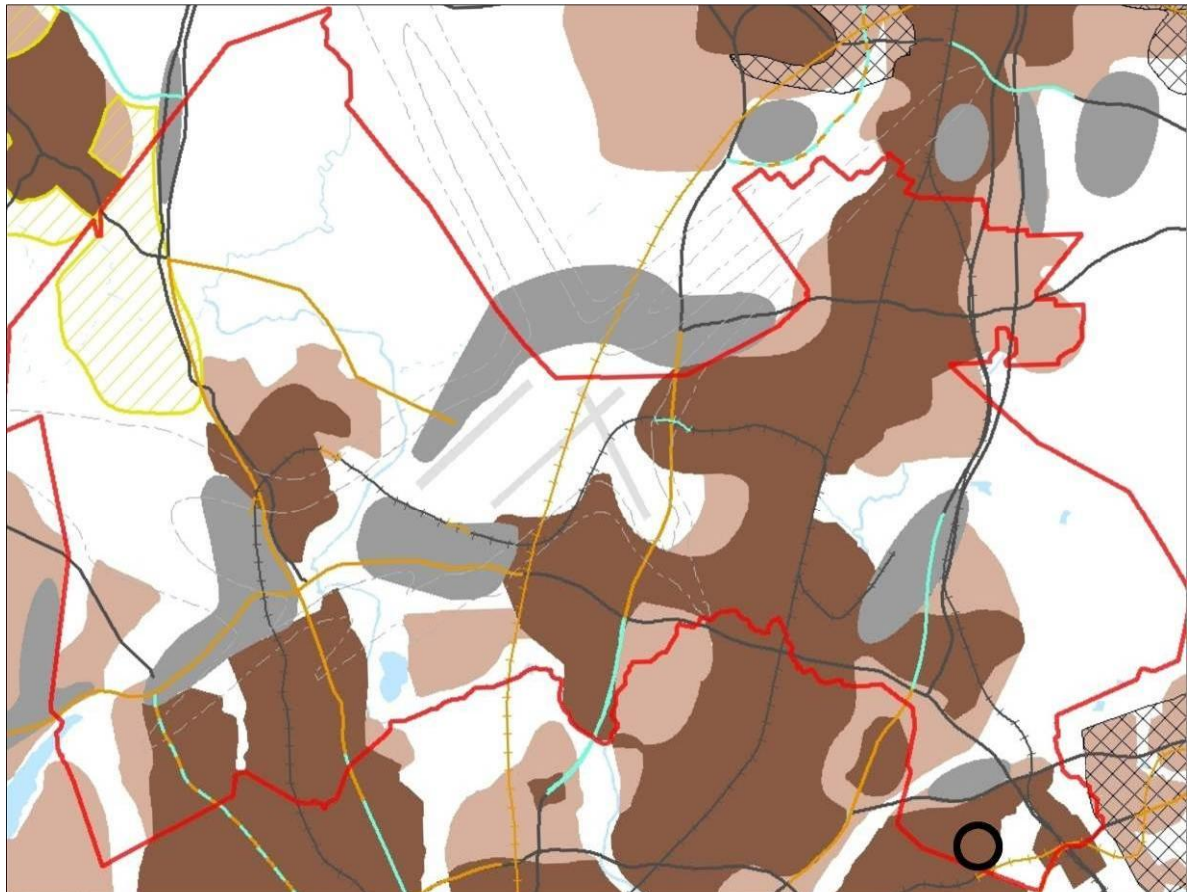
Yleiskaava 2007



Länsimäki on keskustatoimintojen alakeskus (c). Kaavamuutosalueen korttelialueet ovat tehokasta asuntoaluetta (A1), jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Estepuisto sijaitsee pääkäyttötarkoitukseltaan pientaloalueeksi osoitetulla alueella (A3). Länsimäentie on osoitettu ohjeelliseksi joukkoliikenteen runkoyhteydeksi (--), joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Länsimäentien itäreunassa on 110 kV:n voimansiirtolinja (Z1). Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007.

Asemakaavan muutos on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma



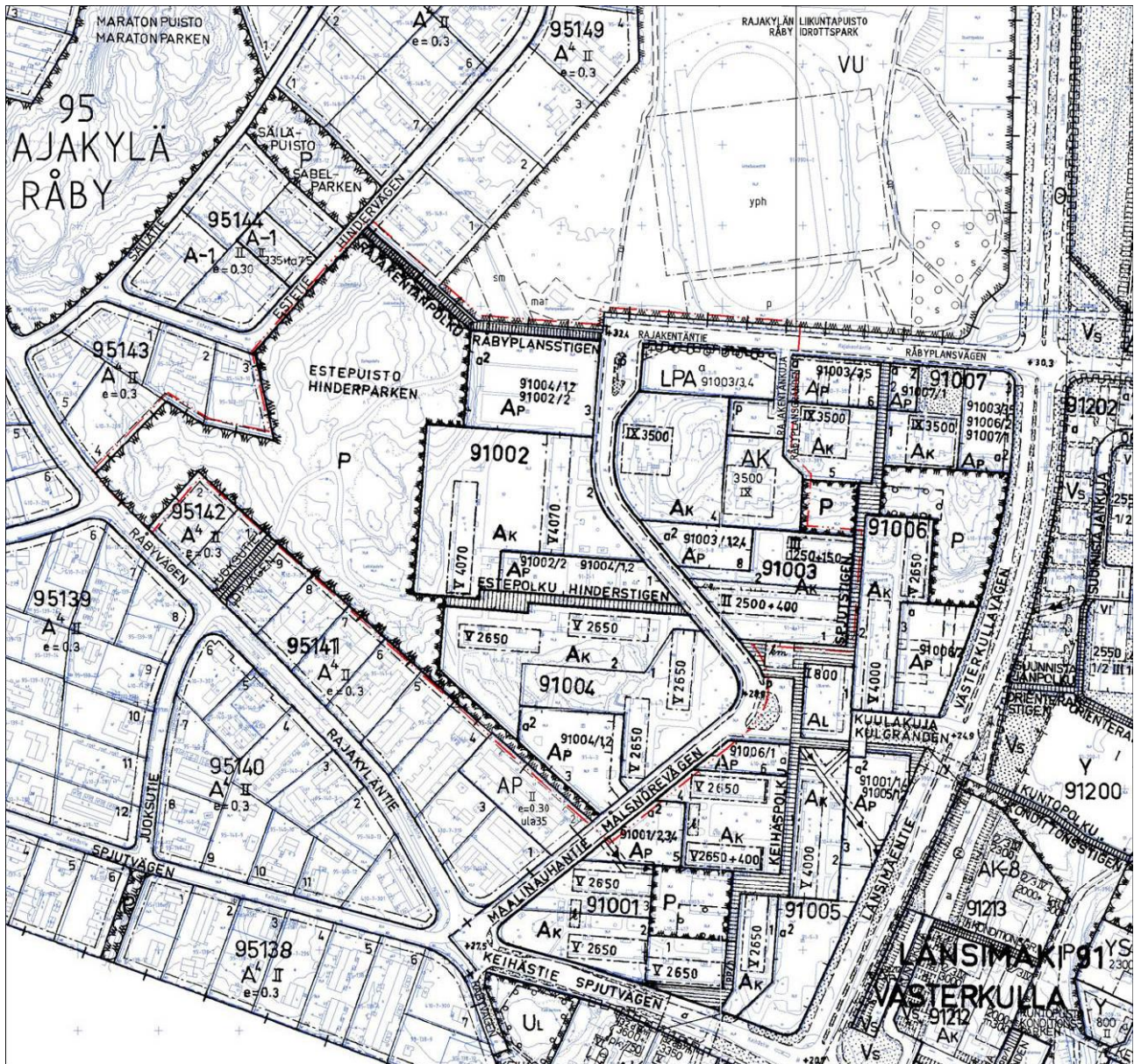
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-ainecistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HILJ2015 sekä Helsingin seudun asunotostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Asemakaava

Valtaosalla suunnittelualuetta on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava nro 910100, joka on vahvistettu sisäasiainministeriössä 29.4.1970. Korttelin 91003 tonteilla 3 ja 9 on voimassa ympäristöministeriössä 23.10.1992 vahvistettu asemakaavan muutos nro 001120.

Kortteleihin 91002 ja 91004 on osoitettu korttelialueet viisikerroksisille ja kortteliin 91003 kolme- sekä yhdeksänkerroksisille asuinkerrostaloille (AK; III, IV, IX). AK-alueille saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi (10 %) ja kerrosluvun estämättä rakentaa tiloja palvelutarkoituksiin. Korttelin 91003 eteläosan kolmekerroksisiin asuinrakennuksiin saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yhteensä 550 k-m² palvelutarkoituksiin. Pysäköintipaikkojen korttelialueet on osoitettu merkinnöillä AP ja LPA, jonka Rajakentäntien puoleiseen reunaan on merkitty istutettava puurivi. Kaksikerroksisille pysäköintilaitoksille tarkoitettut alueet on osoitettu merkinnällä a². Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/asunto.

Rajakentäntien ja Maalinauhantien katualueiden kulmaukseen sekä Rajakentänkujan kääntöpaikan yhteyteen on osoitettu ohjeellisena alueet yleiselle pysäköinnille (p). Rajakentäntien pohjoisreunaan on merkitty istutettava puurivi. Suunnittelualueen länsiosan muodostaa Estepuisto (P), jonne yleisinä jalankulkuväylinä Länsimäestä johtavat Rajakentänpolku ja Estepolku.



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Vantaan kaupungin strategiat (Kv = kaupunginvaltuusto, Kh = kaupunginhallitus)

- Valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013, väliarviointi Kv 15.6.2015)
- Talousarvio 2016 ja taloussuunnitelma 2016-2019 (Kv 16.11.2015)
- Maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien (Kv 22.9.2014). Linjausten pohjana ovat Vantaan strategiset tavoitteet, Vantaan asunto-ohjelma, MAL-aiesopimus 2012-2015, Elinkeinopoliittinen ohjelma ja Kilpailukykyohjelma
- Vantaan arkkitehtuuriohjelma (Kv 11.5.2015)

Yhdyskuntarakenteen peruslinjaukset on vuodesta 1983 alkaen määritelty yleiskaavassa. Vantaan nykyisen yleiskaavan (2007) ratkaisut perustuvat ratojen hyödyntämiseen, nykyisten keskusten vahvistamiseen sekä olevien alueiden täydentämiseen. Strategioiden ja ohjelmien tavoitteita ovat mm. yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja eheyttäminen joukkoliikenteeseen tukeutuen uusien, nykyisestä kaupunkirakenteesta irrallisten rakentamisalueiden sijaan. 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 15.11.2010 ja se on tullut voimaan 1.1.2011.

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

Rajakylän liikuntapuiston yleissuunnitelma (Tekninen lautakunta 20.1.2015)

Kaavamuutosalueeseen rajautuvan Rajakylän liikuntapuiston yleissuunnitelman (kts. seur. sivu) tavoitteena on toteuttaa eri-ikäisille asukkaille ja seuroille korkeatasoiset ulkoilu- ja liikuntapaikat. Painopisteenä on päivisin koululaiskäyttö ja iltaisin harrastustoiminta. Maalinauhantien ja Rajakentäntien kainalossa katualueella sijaitsevan, kaavamuutoksella asuinkorttelin osaksi muuttuvan yleisen pysäköintialueen korvaavat paikat on osoitettu liikuntapuiston eteläosaan. Ajoyhteys liikuntapuistoon on Rajakentäntieltä. Rajakentäntien laitaan, uuden tekonurmikentän eteläpuolelle istutetaan puuryhmiä (esim. mäntyjä) maisemoimaan ja rajaamaan aidattua kenttää katualueesta. Urheilupuiston kunnostaminen on rakentamishjelmassa vuodesta 2015 eteenpäin. Rakentaminen käynnistyy tekonurmikentän ja paikoitusalueen rakentamisella.



Kaavamuutostyön valmistelussa on em. lisäksi käytettävissä mm. seuraavat selvitykset ja päätökset:

- Ensimmäisen maailmansodan aikaiset Vantaan Länsimäen linnoitukset inventointikertomus 2003 (John Lagerstedt, Vantaan kaupunki, Urban II-ohjelma, 2004)
- Pysäköinnin mitoitusohjeen määräaikainen kokeilu ajalla 1.1.2014 – 31.12.2018 kaupunkikeskustojen asuntoalueilla (KALA 9.12.2013, täydennetty KALA 15.2.2016)
- Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista (Kh 8.6.2015)

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE

Autopaikkojen korttelialueiksi sekä katualueiksi asemakaavoitettujen alueiden osien muuttaminen kahdeksi asuinkerrostalotontiksi edellyttää alueen asemakaavojen muuttamista. Länsimäen täydennysrakentaminen on valtakunnallisten ja kaupungin strategioiden mukaista.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

VAV Asunnot Oy on hakenut 27.2.2014 päivätyllä hakemuksella asemakaavamuutosta. Kaavamuutostyö on liitetty kaupunkisuunnittelun kevään 2014 työohjelmaan. Kaavamuutostyön vireille tulosta sekä mielipiteiden kuulemisesta on ilmoitettu 10.5.2014.

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, kunnan jäsenet sekä ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Vantaan kaupungin toimialat, asiantuntijaviranomaiset ja liikelaitokset mm: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala (kaupunkisuunnittelu, kuntatekniikan keskus, mittausosasto, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, yrityspalvelut), sivistystoimi, sosiaali- ja terveystoimi, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan kaupungin museo

Muita viranomaisia: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Museovirasto

Muut yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Hakunilan aluetoimikunta, Länsimäki-Rajakylä-Seura r.y., Länsimäen ja Rajakylän kansainvälinen yhdistys ry, Vantaan ympäristöyhdistys, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutostyön alkamisesta sekä kaavamuutoksen lähtökohtia ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevasta mielipiteiden kuulemisesta MRL 62 §:n mukaisesti on ilmoitettu 10.–11.5.2014 jaetussa asukaslehdessä. Suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille asiasta on ilmoitettu 12.5.2014 kirjeellä ja viranomaisille sähköpostilla, jotka ovat sisältäneet 12.5.2014 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisälsi mm. alustavan viitesuunnitelman kortteleiden 91002 ja 91003 pohjoisreunojen pysäköintialueiden osien muuttamisesta asuintonteiksi. Hakunilan aluetoimikunta on merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä mielipiteiden kuulemiskirjeen tiedoksi 4.6.2014. MRL 62§:n mukainen vuorovaikuttaminen järjestettiin 12.5. - 27.6.2014 ja määräaikaan mennessä saapui kirjallisena 6 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

Asemakaavan muutoksen mahdollistama lisärakentaminen täydentää Länsimäen yhdyskuntarakennetta. Kortteleiden 91002 ja 91003 pysäköintialueiden osien muuttaminen asuinkerrostalotonteiksi on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, yleiskaavan ja Vantaan strategioiden mukainen. Asemakaavan muutosta koskevat mm. erityistavoitteet eheästä kaupunkirakenteesta.

Kaupungin strategisista tavoitteista toteutuu erityisesti asuntojen kaavoittaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueelle siten, että teknisten palveluiden runkoverkostot ja peruspalvelut ovat tehokkaassa käytössä ja niiden ylläpito taloudellisten resurssien rajoissa. 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.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Vuokratalokortteleiden täydennysrakentaminen asumisoikeus- tai vapaarahoitteisena asuntotuotantona monipuolistaa alueen asuntotarjontaa ja asukasrakennetta. Rajakentäntien varren laajojen pysäköintialueiden jäsentäminen uusilla asuinrakennuksilla ja istutuksilla kohentaa alueen kaupunkikuvaa.

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*.

Museoviraston 9.10.2014 tarkistetussa lausunnossa tuodaan esille kaavamuutosalueen kaksi I maailmansodan linnoituslaitetta, jotka ovat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Ne tulee osoittaa asemakaavassa suojelumerkinnöillä ja –määräyksellä: ”Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.”.

Kohteista tulee liittää kaavaselostukseen kohteen virallinen nimi, muinaisjäänösrekisterin numero, lyhyt kuvaus sekä maininta, että kiinteät muinaisjäänökset ovat lain suojaamia. Koska muinaisjäänösalueille ei olla kaavassa osoittamassa muuttuvaa maankäyttöä, ei Museovirasto pidä aiemmin annetussa lausunnossa edellytettyä lisäselvitysten teettämistä tarpeellisena.

Em. asiat on huomioitu kaavamuutoksessa.

Vantaan Kaupunginmuseo toteaa, että kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi muinaismuistolain rauhoittamaa I maailmansodan linnoituslaitetta, joiden vaalimisesta vastaavaa Museovirastoa tulee kuulla asiassa. Koska Kuulakuja 5:ssä sijaitseva ostoskeskuksella on laadittujen selvitysten perusteella suojeluarvoja Länsimäen lähiökokonaisuuden osana, tulisi sitä ympäröivien alueiden rakennusten suojeluperusteet selvittää kaavamuutoksessa. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa uudisrakennusten sijaintipaikoista.

Asiassa on kuultu Museovirastoa, jonka näkökannat on huomioitu kaavamuutoksessa. Kaupunginmuseo on 12.8.2014 pidetyssä kaavatyön aloituskokouksessa, että ostoskeskusta ympäröivien alueiden rakennuksilla ei ole suojelutarvetta eikä suojeluperusteita siten tarvitse selvittää.

Pirjo Suni, liikenneinsinööri, Vantaan kaupunki: Vantaan yleiskaavan meluselvityksen sekä Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2012 perusteella voi päätellä, että Länsimäentien liikenteen aiheuttama melutaso ei ylittäisi Vnp:n melutason ohjearvoja päivällä ja yöllä kaavamuutoksen alueella.

Asukasmielipiteessä todetaan, että Estepuiston liittäminen Rajakylän osaksi on sopivaa ja asumisoikeusasuntotarjonnan lisääminen on periaatteessa hyvä asia. Kerrostalojen korkeus hävittää näkymiä.

Uudet asuinrakennukset täydentävät alueen korttelirakennetta niiden ominaispiirteitä noudattaen. Ne eivät ole viereisiä rakennuksia korkeampia eivätkä sijoitu olemassa olevien kerrostalojen asuntojen päänäkymien eteen tavalla, joka oleellisesti poikkeaisi Länsimäen nykyisestä korttelirakenteesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavamuutoksen ratkaisulla tulee täydentää nykyistä korttelirakennetta sen ominaispiirteitä noudattaen siten, että muutosalueen pohjoisosien laajojen pysäköintialueiden hallitsema hajanainen kaupunkikuva kohentuu.

4.5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN RATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kortteleiden täydennysrakentamista tutkittiin vireilletulua edeltäneissä vaihtoehdossa kahdella periaateratkaisulla. Vaihtoehdot perustuivat joko kahden uuden tornitalon muodostamaan rakenteeseen tai tornitalon ja lamellitalon muodostamaan ratkaisuun. Kohtuuhintaisuuden vaatimuksen johdosta ratkaisujen lähtökohdaksi otettiin uusien asuntojen edellyttämän pysäköinnin järjestäminen maantasossa ja pysäköintilaitoksiin perustuvista ratkaisuista luovuttiin. Oheiset kuvat ovat otteita Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy:n suunnitelmista.



Kahteen uuteen tornitaloon perustuva ratkaisu olisi johtanut yhden tornitalon sijoittamisen viisikerroksisten lamellitalojen yhteyteen korttelissa 91002. Ratkaisun katsottiin poikkeavan tornitaloista ja pitkistä lamellitaloista muodostuvan alueen korttelirakenteen ominaispiirteistä niin merkittäväksi, että siitä luovuttiin. Suunnittelua päätettiin jatkaa tornitaloon ja lamellitaloon perustuvalla ratkaisulla.

Tornitaloon ja lamellitaloon perustuvissa ratkaisuvaihtoehdossa tutkittiin uudisrakennuksille sopivinta sijaintia alueella. Tornitalon ja lamellitalon haluttiin muodostavan toisiinsa tukeutuvan ja selkeästi yhdessä hahmottuvan kokonaisuuden, mikä johti rakennusten sijoittamiseen mahdollisimman lähelle toisiaan ja uuden tornitalon asettumiseen Maalinahantien ja Rajakentäntien kulmaukseen. Vaihtoehto, jossa tornitalo olisi sijoittunut Rajakentäntietä reunustavan nykyisen pysäköintialueen keskelle, olisi jakanut maa-alueen erillisiin osiin ja edellyttänyt pysäköintilaitosta, mikä ei olisi ollut rakennustaloudellisesti kannattavaa. Viisikerroksisten lamellitalojen korttelissa päädyttiin siirtämään uusi rakennus hieman pohjoisemmaksi, jolloin se asettuisi olemassa olevan pysäköintialueen eteläosaan. Näin uudisrakennus ei sijoittuisi aivan nykyisten talojen parvekejulkisivujen eteen.



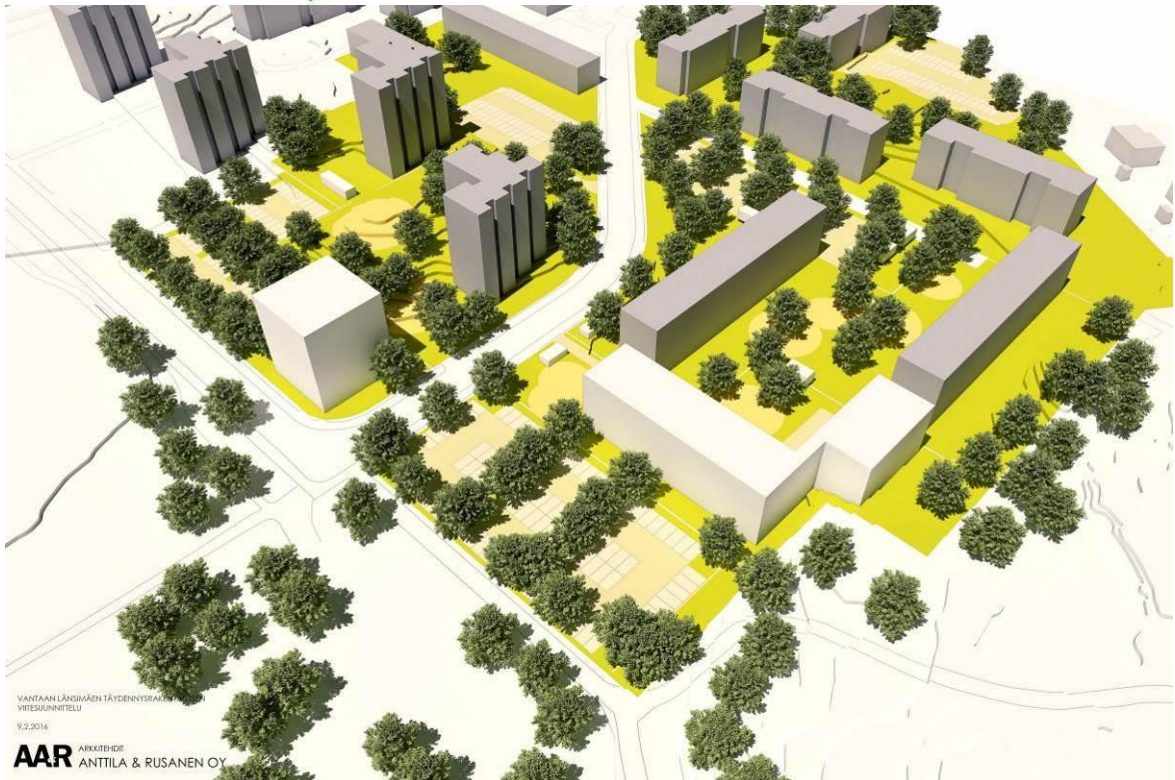
4.5.4 Asemakaavan muutoksen ratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutoksen ratkaisuun (*kts. seur. kuva*) ovat erityisesti vaikuttaneet uusien rakennusten sovittaminen alueen nykyisen, korkeista tornitaloista ja pitkistä lamellitaloista muodostuvan korttelirakenteen ominaispiirteisiin sekä pysäköintiratkaisujen kokonaistaloudellisuus. Uuden kahdeksankerroksisen tornitalon ja viisikerroksisen lamellitalon halutaan muodostavan toisiinsa tukeutuvan, keskenään yhtenäisen ja havaittavan kokonaisuuden. Niiden sijoittelulla luodaan Maalinahantien ja Rajakentäntien solmukohtaan näkymille laajojen pysäköintikenttien sijaan selkeä, kaupunkikuvaa jäsentävä ja kohentava pääte. Alueeseen sovelletaan kaupunkikeskusten asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjetta 1 ap/130 k-m². Kumoutuvien asemakaavojen varaukset kaksikerroksisille pysäköintilaitoksille korttelien 91003 sekä 91004 eteläosissa säilyvät kaavamuutoksessa ennallaan, mikä tarvittaessa mahdollistaa lisäautopaikkojen toteuttamisen alueelle.



Rajakentäntien sekä Rajakentänkujan katualueilla sijaitsevien yleisten pysäköintialueiden muuttaminen osaksi uuden tornitalon tonttia sekä korttelin 91003 tarvitsemaa pysäköintialuetta on mahdollista, koska korvaavat yleiset pysäköintipaikat toteutetaan Rajakylän liikuntapuiston eteläosaan.

Kaavamuutosehdotuksen maankäyttöratkaisu sovitaa tutkituista suunnitelmavaihtoehtoista parhaiten yhteen lähtökohdista johdetut ja eri tahojen asettamat tavoitteet asemakaavan muutokselle.



4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan muutosehdotus, joka sisältää tonttijaon ja –muutoksen, asetetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.5.2015 sekä kaupunginhallituksen käsittelyiden jälkeen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville.

Lausunnot

Kaupunkisuunnittelu pyytää nähtävilläolon yhteydessä asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot. Ne käsitellään ja niihin annetaan vastineet. Mikäli ne aiheuttavat kaavaehdotukseen merkittäviä tarkistuksia, asetetaan ehdotus uudestaan nähtäville.

Muistutukset

Osalliset voivat jättää asemakaavan muutosehdotuksesta muistutuksia sen nähtävilläoloaikana. Mikäli ne aiheuttavat kaavaehdotukseen merkittäviä tarkistuksia, asetetaan se uudelleen nähtäville.

Asiakirjoihin nähtävillä oloajan jälkeen tehtävät tarkistukset

Asemakaavan muutoksen selostusta täydennetään kaavaprosessiin, nähtävilläoloon, lausuntoihin sekä mahdollisiin muistutuksiin ja tarkistuksiin liittyvien asioiden osalta.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 KAAVAMUUTOKSEN RAKENNE JA MITOITUS

Osia kortteleiden 91002 ja 91003 pohjoisosien pysäköintialueista ja Maalinahantien katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi kahta kerrostaloa ja niille muodostettavia tontteja 91002/5 ja 91003/11 varten. Rajakentänkujan yleinen pysäköintialue muutetaan osaksi pysäköintitonttia 91003/12. Alueen nykyiset pysäköintialueet, pysäköintilaitosvaraukset sekä kortteleiden pihat säilyvät muilta osin ennallaan. Kumoutuvien asemakaavojen mahdollisuus rakentaa korttelin 91003 eteläosan lamellitaloihin myös liike- ja palvelutiloja rakennusoikeuden lisäksi säilyy.

Alue liittyy Maalinahantien ja Länsimäentien välityksellä Länsimäen keskustan palveluihin sekä maantie- ja valtatieverkostoon.

Asuinkortteleissa on nykyisin 474 asuntoa, uusien asuntojen määräksi on arvioitu n. 90. Asuinkortteleille tarkoitetut maantason pysäköintialueet on mitoitettu yhteensä n. 347:lle autolle. Pysäköintialueet korttelin 91003 eteläosassa ja korttelissa 91004 on mahdollista toteuttaa kaksitasoratkaisuna, jolloin saadaan n. 110 lisäautopaikkaa. Polkupyöräpaikkoja on 1 kpl/30 asuntok-m².

Kumoutuvien asemakaavojen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 30 040 k-m². Kaavamuutoksen jälkeen alueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 36 390 k-m², josta osoitetaan 3 600 k-m² korttelissa 91002 tontille 5 ja 2 750 k-m² korttelissa 91003 tontille 11. Osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa korttelissa 91003 rakentaa mm. liike- ja palvelutiloja enintään 550 k-m². Kaavamuutosalueen laskennallinen tehokkuusluku e=0,41, AK-korttelialueiden e=0,94.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 8,92 ha, joka muodostuu seuraavista alueista:

Alueet	Pinta-ala (ha)	Rak.oikeus (k-m ²)
Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK), <i>Rak.oikeuden lisäksi saa rakentaa liike-/palvelutiloja (klp12%, klp16%)</i>	3,89	35 840 550
Autopaikkojen korttelialueet (LPA)	1,23	
Katualueet (ml. kevyen liik. kadut)	0,99	
Lähivirkistysalueet (VL)	2,81	
Yhteensä	8,92	36 390

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 rakennuskohtaiset enimmäisrakennusoikeudet kerrosalaneliömetreinä sekä rakennusten enimmäiskerrosluvut.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Uusien rakennusten tulee rajata ja jäsentää Maalinauhantien ja Rajakentäntien kulmauksen kaupunkikuvaa. Alueen asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee lamellitalojen kolmesta ja viidestä tornitalojen yhdeksään siten, että korkeat tornitalot sijaitsevat alueen koillisosassa. Kortteleiden 91002 ja 91003 pohjoisosiin muodostetaan kahdelle uudelle asuinrakennukselle tontit siten, että pihoista tulee ilman raja-aitoja toiminnallisesti ja visuaalisesti yhtenäisiä kokonaisuuksia naapuritonttien kanssa.

Alueen rakennuksineen halutaan säilyvän arkkitehtuuriltaan modernina ja vähäeleisenä. Uudisrakennusten on muodostettava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti yhtenäinen kokonaisuus. Niiden toteuttaminen rapatuilla julkisivuilla tasakattomaisina tukee ehyen ja laadukkaan kokonaisuuden muodostumista ja sopeutuu alueen alkuperäisiin betonielementtijulkisivuihin sekä niihin levyverhouksilla ja rappauksilla tehtyihin korjauksiin. Kortteleihin muodostetaan tunnistettavuutta ja identiteettiä luonnonvaloisilla porrashuoneilla ja korostamalla sisäänkäyntejä arkkitehtuurin keinoin.

Kaavamääräyksillä kannustetaan yhteistilojen sekä korttelin 91003 eteläosassa liike-, palvelu- tai työtilojen rakentamiseen asuinrakennuksiin sallimalla ne rakennusoikeuden lisäksi. Monipuoliset toiminnot elävöittävät aluetta ja tekevät siitä mielenkiintoisen. Em. tavoitteita ja viihtyisän lähiympäristön muodostumista tukee se, että rakennusten maantason julkisivut eivät saa olla umpinaisia.

Tonteille ajetaan Maalinauhantieltä ja Rajakentänkujalta. Estepolku toimii sen eteläpuoleisten asuinkerrostalojen huoltoajoyhteytenä.

Korttelin 91004 keskellä sijaitsevat muinaismuistot suojellaan (*kts. 5.3.2 Muinaismuistoalue*).

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Asuinkortteleiden nykyisiä pysäköintialueita pienennetään alueen pohjoisosissa mutta muutoin ne säilyvät ennallaan. Pysäköintialueet korttelin 91003 eteläosassa sekä korttelissa 91004 on edelleen mahdollista toteuttaa kaksitasoratkaisuin. Pysäköintialueille saa rakentaa huolto- ja teknisiä tiloja sekä puistomuuntamon korttelissa 91002.

Maantason pysäköintialueita on jäsennettävä ja erotettava muusta ympäristöstä pensas- ja puuistutuksin.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Estepuisto (n. 2,8 ha) on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Kaupunginosan rajaa on siirretty siten, että Estepuisto ja Rajakentänpolku muuttuvat Rajakylän osaksi. Puistossa sijaitsevat I maailmansodan linnoituslaitteet on osoitettu muinaismuistoalueeksi, jolla linnoituslaitteisiin kajoaminen on kielletty. Puiston länsiosissa sijaitseville puistomuuntamoille on merkitty niiden nykyisten sijaintien mukaiset rakennusalat.

Muinaismuistoalue (sm)

Estepuistossa (VL) sekä asuinkerrostalokortteleiden 91004 keskellä ja 91002 länsireunassa sijaitsevat I maailmansodan linnoituslaitteet (mj. rek. nro 1000007712 ja nro 1000007723), jotka ovat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia ja suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, on osoitettu suojeltavaksi muinaismuistoalueeksi. Kaavalla määrätään, että alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Katualueet

Maalinauhantien ja Rajakentäntien katualueet on mitoitettu siten, että niiden reunoilla on jalkakäytävät. Rajakentäntien ja Maalinauhantien kulmauksen sekä Rajakentänkujan laajan kääntöpaikan yhteydessä katualueilla sijainneet yleiset pysäköintialueet on siirretty Rajakylän liikuntapuiston sekä matonpesupaikan pysäköintialueiden yhteyteen. Näiltä osin katualueita on supistettu ja liitetty asuinkortteleiden sekä niiden pysäköintialueiden osiksi. Liikuntapuistoa vasten olevalle Rajakentäntien katualueelle kaupunkikuvallisista syistä osoitettu puurivi-merkintä säilyy. Korttelin 91004 pohjoisosien huoltoajo on hoidettava Estepolulta, mikä sallitaan kaavamerkinnällä.

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)

Kortteleiden täydennysrakentaminen kaavailluilla asumisoikeus- tai vapaarahoitteisilla asunnoilla ei ole ilman asemakaavojen muuttamista mahdollista. Täydennysrakentaminen ei toteutuisi ja asuinkortteleiden nykyisten vuokratalojen pohjoispuoleiset pysäköintialueet säilyisivät ennallaan. Mahdollisuus kortteleiden asukasrakenteen monipuolistamiseksi ja kaupunkikuvan kohentamiseksi uudisrakentamisella menetettäisiin.

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Länsimäen väkiluvun ennustetaan laskevan 1,4 % vuoteen 2025 mennessä mutta yli 65-vuotiaiden osuuden kasvavan. Asuntokanta on muuhun Vantaaseen verrattuna vuokratalovaltaista. Kaavamuutos lisää asumisen kokonaisrakennusoikeutta 6 350 k-m², mikä asumisväljyydellä 1 asukas/40 k-m² kasvattaisi kaavamuutosalueen väkilukua noin 150 asukkaalla. Uudisrakentaminen asumisoikeusasunnoilla tms. ja uusien asukkaiden muuttaminen niihin mahdollistavat alueen väestörakenteen monipuolistamisen ja positiivisen kehityksen.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kumoutuvan asemakaavan mahdollistamat liike- ja palvelutilat korttelin 91003 eteläosan lamellitalojen pohjakerroksissa säilyvät myös kaavamuutoksessa. Täydennysrakentamisen myötä lisääntyvä väkiluku vaikuttaa positiivisesti Länsimäen palveluihin ja elinkeinotoimintaan.

Yhdyskuntarakenne, kaupunki- ja taajamakuva

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen täydentää Länsimäkeä ja tukee sen kehittämistä. Uusien asuinrakennusalojen ja niiden pihojen rakentaminen pienentää ja jäsentää nykyisiä laajoja pysäköintikenttiä.

Uudet kaavamääräykset sisältävät kumoutuvia asemakaavoja enemmän kaupunki- ja taajamakuvaan laatua kohentavia vaatimuksia.

Liikenne

Uusiin asuinrakennuksiin muuttavat asukkaat lisäävät kaavamuutosalueen väkilukua, mikä lähtökohtaisesti hieman lisää liikennettä alueella ja tonttikaduilla. Pääkatuverkon liikennemäärät ovat suuria, joten vaikutukset niihin ovat vähäisiä. Uuden asuinrakentamisen sijoittuminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen hyvien joukkoliikennedyhteyksien varaan mahdollistaa asukkaiden liikkumisen julkisilla kulkuneuvoilla ja kevyen liikenteen keinoin. Tämä vähentää oman auton käyttötarvetta ja tukee liikennemäärän kasvun hillitsemistä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Muinaisjäännösalueiden (I maailmansodan linnoituslaitteet) nykyinen maankäyttö ei muutu kaavamuutoksessa eikä niiden alueille osoiteta uutta rakentamista. Kaavamerkinnöissä- ja määräyksissä on huomioitu kiinteiden muinaisjäännösten suojeleminen.

Tekninen huolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen vesijohtoverkosto on rakennettu (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö) eikä sitä tarvitse muuttaa. Uudet rakennukset liitetään vesijohtoverkostoon, mihin liittyvä rakentaminen kohdistuu uudisrakennusten tonteille.

Jätevesiviemärinti

Asemakaavan muutosalueen jätevesiviemärit on rakennettu (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö) eikä niitä tarvitse muuttaa. Uudet rakennukset liitetään jätevesiviemäriverkostoon, mihin liittyvä rakentaminen kohdistuu uudisrakennusten tonteille.

Sadevesiviemärinti

Asemakaavan muutosalueen sadevesiviemärit on toteutettu (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö) eikä niitä tarvitse muuttaa. Uudet rakennukset liitetään sadevesiviemäriverkostoon, mihin liittyvä rakentaminen kohdistuu uudisrakennusten tonteille. Lisäksi tonteilla tulee noudattaa Vantaan hulevesiohjelman mukaista hulevesien määrällistä ja laadullista hallintaa.

Hulevedet

Kaavamuutos huomioi hulevesien määrällisen ja laadullisen hallinnan kumoutuvia asemakaavoja selvästi paremmin.

Ympäristöhäiriöt

Ympäristöhäiriöitä aiheuttaa erityisesti yleinen läpiajoliikenne Länsimäentiellä. Uusien asuinrakennusten asukasliikenteen aiheuttama lisäys em. ympäristöhäiriökuormitukseen on vähäinen.

Uudisrakentaminen ei kohdistu merkittävien liikennemelu- ja hiukkaspäästöjen alueelle eikä siten lisää em. päästöistä aiheutuvien haittojen altistuvien ihmisten määrää.

Ihmiin kohdistuvia sosiaalisia ja terveydellisiä vaikutuksia

Uusilla asuinrakennuksilla asukkaineen ei ole mainittavia sosiaalisia ja terveydellisiä vaikutuksia.

Taloudellisia vaikutuksia

Kaavoitettava alue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja hyvien jo rakennettujen yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin yhdyskuntarakenteesta irrallisen uuden alueen toteuttaminen. Kaavamuutokseen ei liity kaupungin kustannusvastuulle kuuluvan kunnallistekniikan rakentamista. Pysäköinnin järjestäminen maantasaoratkaisuna on muihin ratkaisuihin verrattuna edullista. Korttelialueiden maaperä on pääosin hyvän rakennettavuuden kitkamaita, joille perustusten rakentaminen on myös kaikkein edullisinta.

Uusille asukkaille tarkoitettujen kunnallisten palvelujen toiminnasta aiheutuu kustannuksia opetus-, sosiaali- ja terveyspalveluihin. Palveluiltaan alue tukeutuu Länsimäkeen, jonka väkiluvun ennustetaan vähenevän 1,4 % vuoteen 2025 mennessä. Päiväkotij- ja peruskouluikäisten määrä vähenee hieman mutta yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä lisääntyy. Uudisrakentaminen ei em. näkökohtien perusteella aiheuta merkittäviä palveluverkon lisärakentamistarpeita.

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. VAV Asunnot Oy maksaa lisääntyneen rakennusoikeuden tuomasta arvonnoususta 50 % Vantaan kaupungille, yhteensä noin miljoona euroa. Lisäksi VAV Asunnot Oy maksaa korttelialueikseen muuttuvista katualueista Vantaan kaupungille yhteensä noin 336 000 euroa. Uusien asuinkiinteistöjen asemakaavoittaminen ja niihin muuttavat uudet asukkaat lisäävät kaupungille maksettavia kunnallis- ja kiinteistöverotuloja.

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)

Nykyisten, kumoutuvien asemakaavojen mukaan luonnonympäristöä muodostavien virkistysalueiden (Estepuisto) yhteenlaskettu pinta-ala on n. 2,81 ha. Estepuisto säilyy asemakaavan muutoksessa ennallaan eikä muutoksella ole vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavamuutos säilyttää nykyisen asemakaavan mukaisessa Estepuistossa sekä asuinkortteleiden keskellä sijaitsevat, alueen maisemarakenteen kannalta keskeisimmät mäkialueet metsineen. Uusien korttelialueiden istutuksen jäsentävät maisemakuvaa.

Luonnonolot

Uudisrakentaminen sijoittuu alueille, joissa on jo muokattu maapohjaa täytöin tai rakentamisella. Uudisrakennusten alueiksi muuttuvat pysäköintialueet sekä katualueiden osat ovat avointa, päälystettyä kenttää, jolla on kasvillisuutta erittäin vähän. Keskeisimmät mäkialueet metsineen sekä piha-alueet puustoineen säilyvät.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että asuinkerrostalojen- sekä autopaikkojen korttelialueiden hulevesiä on viivytettävä ennen niiden johtamista kiinteistön ulkopuolelle. Hulevedet on ensisijaisesti käsiteltävä imeytystä edistävässä avopainanteissa, mikä parantaa hulevesien laatua ja ylläpitää maaperän hydrogeologista tasapainoa.

Pienilmasto

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen istutuksineen muodostaa asuinpihoja suojaavia alueita, joilla pienilmasto-olosuhteet nykyiseen asemakaavaan verrattuna kohenevat.

5.4.3 Yhteenveto

Kaavamuutoksella luodaan edellytykset hyvälle, terveelliselle ja 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 kestävä kehityksen ja ilmastovaikutusten kannalta hyvä ratkaisu.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tonttikatujen ja Länsimäentien ajoneuvoliikenteestä ei aiheudu kaavamuutosalueella asumiselle merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot 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 keskukselta ja kaupunginmuseosta. Asiantuntijajäsenenä on myös arkkitehti kaupunkin organisaation ulkopuolelta. Lupahakemuksia käsiteltäessä neuvottelukunta antaa rakennuslupajaostolle tai viranhaltijalle päätöksentekoa varten lausunnon kaupunginkuullisista ratkaisuista.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavan muutokseen liittyy Vantaan kaupungin ja VAV Asunnot Oy:n välinen toteuttamissopimus mm. kunnallistekniikan korvauksista, rakentamisen toteutusaikataulusta sekä määräalojen myynnistä VAV Asunnot Oy:lle, millä varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Toteuttamissopimuksella edellytetään, että uudet asuinkerrostalot toteutetaan asumisoikeus- tai vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen alkaa asuinkerrostalojen rakentamisella tonteille 91002/5 ja 91003/11.

Asemakaavojen toteutumisen varmistamiseksi toteuttamissopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite, jolla maanomistaja velvoitetaan rakentamaan tontit tietyssä ajassa. Velvoitteen rikkominen on sanktioitu sopimussakoin. Kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, kunta voi antaa Maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n mukaisen rakentamiskehotuksen, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta.

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

Kari Nauska / VAV Asunnot Oy
Ilkka Joenperä / TA-Yhtiöt Oy
Jesse Anttila / Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Vantaan kaupunki

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala:

Aluearkkitehti Vesa Karisalo / Kaupunkisuunnittelu
Aluearkkitehti Asta Tirkkonen / Kaupunkisuunnittelu
Kaavasuunnittelija Jukka Köykkä / Yrityspalvelut
Maisema-arkkitehti Laura Muukka / Kaupunkisuunnittelu
Suunnitteluavustaja Merja Hokkanen / Kaupunkisuunnittelu
Kaavoitusteknikko Jyrki Nieminen / Kaupunkisuunnittelu
Geotekniikkainsinööri Matti Holtari / Geotekniikka (Maaperä)
Kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen / Kehittämissyksikkö
Kehitysinsinööri Mika Vähämaa / Kehittämissyksikkö
Liikenneinsinööri Susanna Koponen / Liikennesuunnittelu
Lupa-arkkitehti Sampo Sälevaara / Rakennusvalvonta
Rakennustutkija Susanna Paavola / Vantaan kaupunginmuseo
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen / Vesihuollon yleissuunnittelu
Maisema-arkkitehti Petra Tammisto / Viheralueyksikkö
Ympäristöinsinööri Krister Höglund / Ympäristökeskus
Ympäristösuunnittelija Sinikka Rantalainen / Ympäristökeskus
Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson / Yrityspalvelut
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö / Yrityspalvelut

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu

Vantaalla 9.5.2016.



Asta Tirkkonen, aluearkkitehti



Jukka Köykkä, kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	25.04.2016
Kaavan nimi	002241 Maalinauhantie Länsimäki 91 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092002241		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,9167	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,9167

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

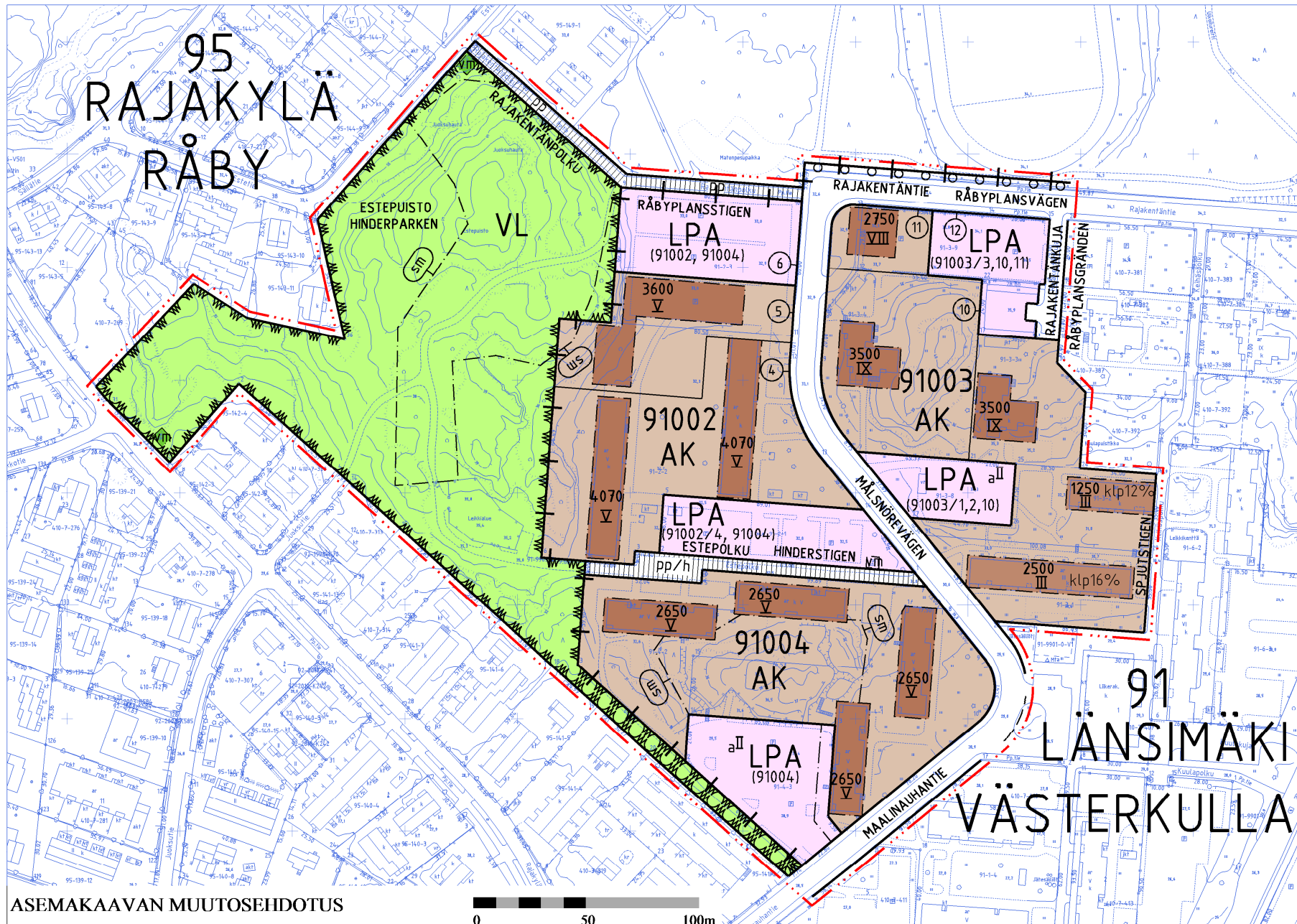
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	8,9167	100,0	36390	0,41	0,0000	6350
A yhteensä	3,8872	43,6	36390	0,94	0,3177	6350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,8068	31,5			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä	2,2227	24,9			-0,3177	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

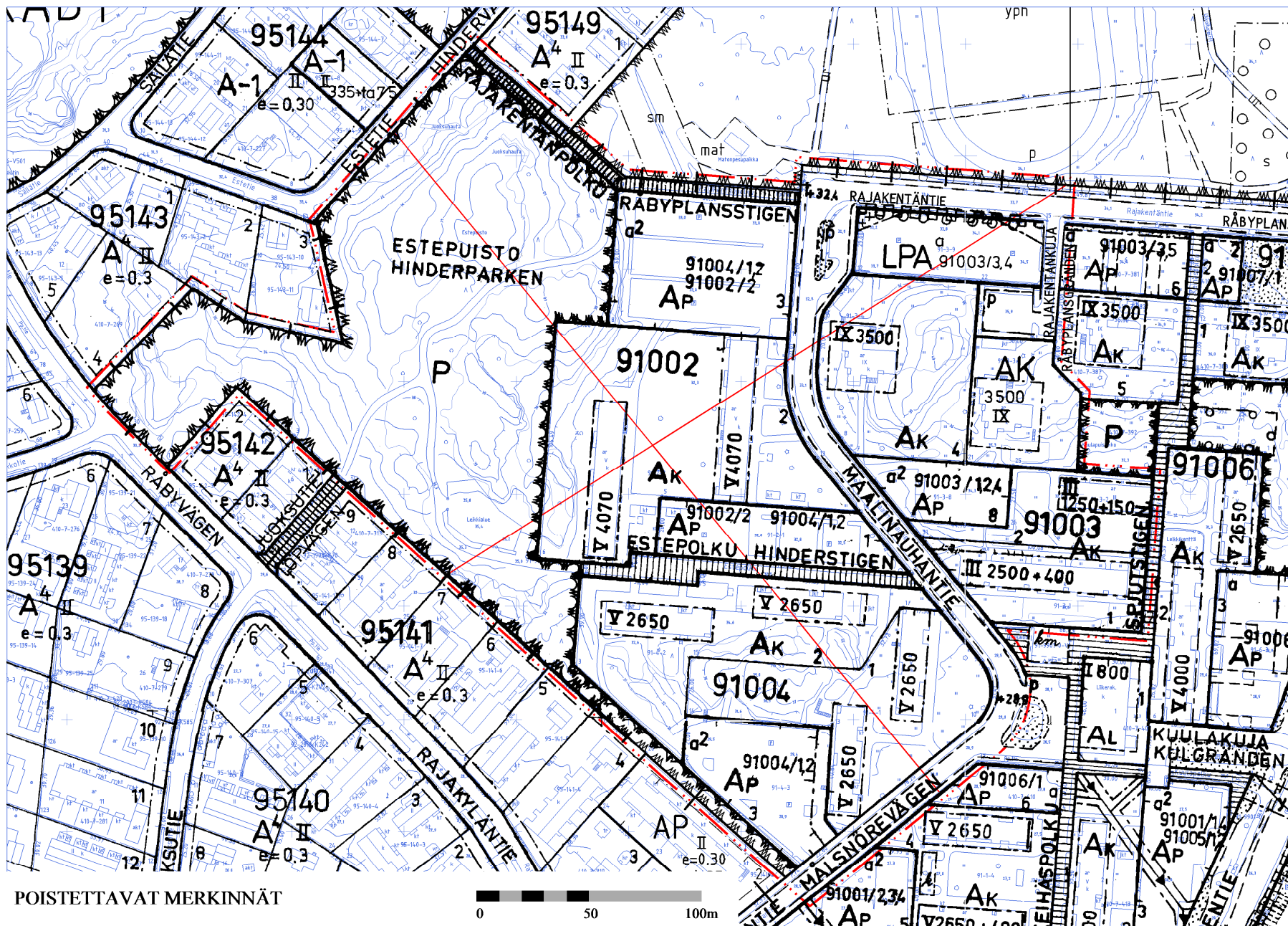
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	8,9167	100,0	36390	0,41	0,0000	6350
A yhteensä	3,8872	43,6	36390	0,94	0,3177	6350
AK	3,8872	100,0	36390	0,94	0,3177	6350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,8068	31,5			0,0000	
V	0,0000				-2,8068	
VL	2,8068	100,0			2,8068	
R yhteensä						
L yhteensä	2,2227	24,9			-0,3177	
Kadut	0,7832	35,2			-0,1051	
Kev.liik.kadut	0,2096	9,4			0,0000	
LPA	1,2299	55,3			0,9881	
Ap	0,0000				-1,2007	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002241

Päiväys
Datum

9.5.2016

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

681505, 681506

Vantaan kaupunki

MAALINAUHANTIE

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 91, Länsimäki

Korttelit 91002, 91004 ja osa korttelia
91003 sekä katualueet.(Kumoutuvan asemakaavan korttelit
91002, 91004 ja osa korttelia 91003
sekä katu- ja virkistysalueet.)

Tonttijako

Osa korttelia 91003.

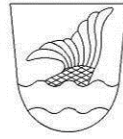
Tonttijaon muutos

Osa korttelia 91002 ja 91003.

Kaupunginosa 95, Rajakylä

Katu- ja virkistysaluetta.

1:2000



Vanda stad

MÅLSNÖREVÄGEN

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 91, Västerkulla

Kvarteren 91002, 91004 och del av kvartere
91003 samt gatuumrådena.(Kvarteren 91002, 91004 och del av kvarter
91003 samt gatu- och rekreations-
områdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning

Delar av kvarteren 91003.

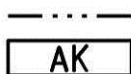
Ändring av tomtindelningen

Delar av kvarteren 91002 och 91003.

Stadsdel 95, Råby

Gatu- och rekreationsområde.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/ porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Talousrakennukset voivat sijaita myös rakennusalan ulkopuolella.

Saunoja ja teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.

Ennen 1.1.2000 rakennetuissa asuinrakennuksissa saa asemakaavassa osoitetun suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi olla kokonaan tai pääosin maanpäällinen kerros. Niihin voidaan korttelissa 91003 kerrosluvulla III osoitetuissa asuinrakennuksissa sijoittaa asuin-, liike-, palvelu- ja työtiloja.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti.

Rakennukset

Julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan moderneja ja vähäeleisiä.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Korttelin 91002 tontille 5 ja korttelin 91003 tontille 11 rakennettavien rakennusten tulee muodostaa rakennustaluttaan, ilmeeltään ja arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus. Asuinrakennusten julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla rappaus ja kattojen on oltava ilmeeltään tasakattomaisia.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphusen som överskrider 15 m²-vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

Ekonomibyggnaderna kan också vara belägna utanför byggnadsytan.

Bastur och tekniska utrymmen får byggas utan att det som bestämts om det största tillåtna våningstalet utgör något hinder.

I bostadsbyggnader som uppförts före 1.1.2000 får utöver det högsta tillåtna våningstalet som angetts i detaljplanen dessutom finnas ett våningsplan som helt eller till huvuddelen är beläget ovan marknivå. I dessa kan man i kvarter 91003 i de bostadsbyggnader som getts våningstalet III förlägga bostads-, affärs-, service- och arbetslokaler.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

Avfallshanteringen kan förverkligas inom varje enskilt kvartersområde.

Byggnader

Fasaderna ska vara moderna och sparsmakade till sin arkitektur.

Fasaden i markplanet får inte ge ett slutet intryck.

Entréerna ska framhåvas med arkitektoniska medel.

Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.

De byggnader som uppförs på tomt 5 i kvarter 91002 och tomt 11 i kvarter 91003 ska utgöra en helhet till byggnadsätt, utseende och arkitektur. Det huvudsakliga materialet i bostadsbyggnadernas fasader ska vara puts och taken ska till sitt utseende likna plana tak.

Kulkuväylien läheisyydessä rakennusten ensimmäisessä kerroksessa rappausalustan on oltava myös mekaanista rasitusta kestävä.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB, ellei kaavamerkinnöistä ja määräyksistä muuta johdu.

Pihat

Tonttia ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

Muuta

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/ 30 asun- tok-m², joista vähintään puolet pitää olla sääsuojatussa ja helposti käytettävissä tilassa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/130 k-m ²
Liiketilat	1 ap/ 35 k-m ²
Toimisto-, palvelu- ja työtilat	1 ap/ 50 k-m ²



Lähipuutarha-alue.

Autopaikkojen korttelialue.

Autojen säilytysrakennusten yhteyteen saa rakentaa huolto- ja teknisiä tiloja.

Alueelle saa sijoittaa jätehuollon tiloja ja keräysjärjestelmiä rakennelmineen.

Maantasopysäköintialueet on erotettava muusta ympäristöstä ja yleisistä kevyen liikenteen väylistä suojaistutuksin, ja kaupunkikuvan sitä edellyttäessä puurivein, ja jäsennöitävä puu- ja pensasistutuksin.

Puut tulee istuttaa kantavalle kasvualustalle.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

MAALINUAHTIE

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

4 070

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

klp12%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liike- ja palvelutiloja varten.

Tilat saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

III

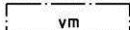
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



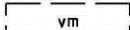
Rakennusala.



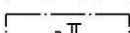
Ohjeellinen rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.



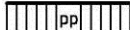
Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.



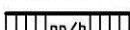
Säilytettävä / istutettava puurivi.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto-ajo on sallittu.

I närheten av gånglederna ska byggnadernas putsunder² / 3 lag på det första våningsplanet också tåla mekaniska påfrestningar.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL ska vara minst 28 dB, ifall inte annat bestäms genom planbeteckningar och bestämmelser.

Gårdsplaner

En tomt får inte inhägnas mot en annan bostadstomt.

På de tomter som gränsar till varandra ska gårdsplanernas lek- och vistelseområden samt planteringar planeras och anläggas på ett enhetligt sätt.

Övrigt

Cykelplatser ska reserveras minst 1 st./ 30 m²-vy, varav minst hälften måste finnas i väderskyddade och lättillgängliga utrymmen.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäderna	1 bp/130 m ² -vy
Affärslokaler	1 bp/ 35 m ² -vy
Kontors-, service- och arbetsutrymmen	1 bp/ 50 m ² -vy

Område för närekreation.

Kvartersområde för bilplatser.

I anslutning till de byggnader där bilar förvaras får utrymmen för underhåll och teknik byggas.

I området får utrymmen för sophantering och system för insamling inklusive konstruktioner placeras.

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 trädtrader, samt indelas med träd- och buskplanteringar i partier.

Träd ska planteras på bärande växtunderlag.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärs- och service- lokaler.

Utrymmena får byggas utöver den tillåtna bygggrätten.

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

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

Byggnadsyta där transformator får placeras.

Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

Trädtrad som skall bevaras / planteras.

Gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där service- trafik är tillåten.

(91002/4)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita (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 lausunto.

HULEVEDET

AK- ja LPA -alueita koskevia määräyksiä:

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Hulevesien viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 24 tunnin kuluessa.

Hulevedet on käsiteltävä ensisijaisesti tonttikohtaisesti avopainanteissa. Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

MUUTA

Jätehuollon tilat ja keräysjärjestelmät rakennelmineen sekä aidat ja muurit on sovitettava kaupunkikuvaan ja rakennusten arkkitehtuuriin.

TONTTIIAKO

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

Siffrorna inom parentes anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

Områdesdel, där det finns en fast fornlämning som fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/1963). Att gräva, täcka in, ändra, skada eller på annat vis göra åverkan på området är förbjudet enligt fornminneslagen. Över planer som berör eller anknyter till området ska utlåtande av museimyndighet begäras.

DAGVATTEN

Bestämmelser som gäller AK- och LPA -områdena:

För bygglovets måste en dagvattenplan utarbetas.

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.

ÖVRIGT

Avfallshanteringsutrymmena och insamlingssystemen inklusive konstruktioner samt inhägnader och murar ska anpassas till stadsbilden och byggnadernas arkitektur.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

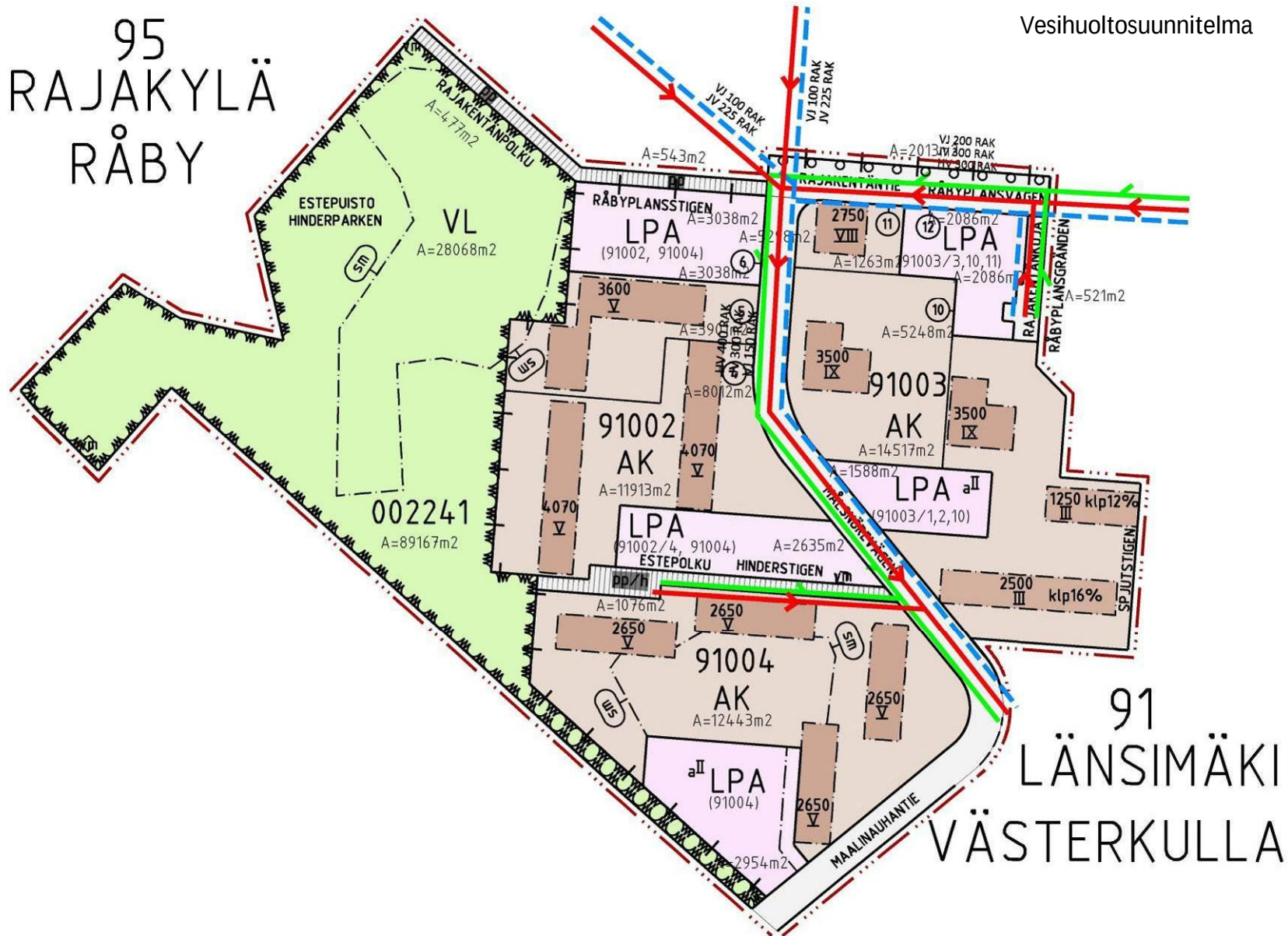
Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20__

95
RAJAKYLÄ
RÅBY

Vesihuoltosuunnitelma





13 § **Asemakaavamuutos 002279 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa / TLA**

VD/6654/10.02.04.01/2015
TLA/TKA/MJÄ/SRU

Tontille sallitaan ajoyhteys kevyen liikenteen kadulta ja tonttiin liitetään suojaviheraluetta (EV).

Asemakaava koskee osaa korttelista 17596 sekä katualuetta, kaupunginosassa 17, Martinlaakso. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 17596, katualuetta sekä suojaviheraluetta, kaupunginosassa 17, Martinlaakso

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17596 sekä suojaviheraluetta kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

Alue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa pientaloalueella. Sitä rajaa pohjoisessa Kivimäentie, etelässä Lintukallionkuja, idässä ja lännessä pientalotontit.

Kaavan hakija

Veikko ja Seija Stude sekä katu- ja suojaviheralueiden osalta Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Katu- ja suojaviheralueet ovat kaupungin omistuksessa. Tontti on Veikko ja Seija Studen omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyo on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3.

Asemakaava

Kaavamuutos tehdään, jotta hakija saisi tontilla sijaitsevalle paritalolle hyväksytyn loppukatselmuksen. Tähän asti sen on estänyt puutteellinen ajoyhteyden järjestäminen. Ajoyhteyden järjestäminen paritalolle Kivimäentietä on osoittautunut vaikeaksi toteuttaa. Lintukallionpolun jalankululle ja pyöräilylle osoitetulle katualueelle on lisätty noin kymmenen metrin matkalle tontille ajon salliva merkintä. Tätä varten myös suojaviheralue liitetään tonttimaaksi ilman rakennusoikeutta.

Näin myös tontin jakaminen kahtia on nyt helpompi toteuttaa.

Paritaloa varten muodostettavan tontin rakennustehokkuus nousee, mutta vastaavasti toisen tontin tehokkuus laskee. Kokonaisrakennusoikeus ei nouse, vaan nykyisin toteutettu kerrosala on merkitty tonttikohtaisesti.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 4.11.2015.

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle. Kaavatyö ei lisää rakennusoikeutta.

Sopimus

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.



Muutostkustannukset maksaa hakijat Veikko ja Seija Stude ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 1B (3500 €) korotettuna tonttijaon kustannuksella 930 €, yhteensä 4430 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002279 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja lisäsi esittelyosaan seuraavan lauseen "Muutostkustannukset maksaa hakijat Veikko ja Seija Stude ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 1B (3500 €) korotettuna tonttijaon kustannuksella 930 €, yhteensä 4430 €."

Lisäksi kaupunkisuunnittelujohtaja lisäsi esitykseensä c-kohdan.

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002279 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) hakijat Veikko ja Seija Stude maksavat muutostkustannukset maksuluokka 1B (3500 €) korotettuna tonttijaon kustannuksella 930 €, yhteensä 4430 €.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 9.5.2016

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675,
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, puh. 8392 2701
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa

Asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 9.5.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002279.



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
Asemakaavan muutos sekä tonttijako ja tonttijaon muutos	2
Kaava-alueen sijainti	2
1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
2 TIIVISTELMÄ	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
Luonnonympäristö	5
Rakennettu ympäristö	5
Palvelut	6
Liikenne	6
Yhdyskuntatekninen huolto	6
Maanomistus	6
3.2 Suunnittelutilanne	6
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
Maakuntakaava	6
Yleiskaava	7
Voimassa olevat asemakaavat	7
Rakennusjärjestys	7
Tonttijako- ja kiinteistörekisteri	7
Rakennuskiellot	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus	8
Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	8
4.2 Asemakaavan tavoitteet	11
Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	11
Vertailu maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	11
Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan	11
4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	11
4.3.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	14
5.1 Kaavan rakenne	15
Korttelialueet	15
5.2 Kaavan keskeiset vaikutukset	15
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön	15
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
Vaikutukset liikenteeseen	15
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	16

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Tilastolomake

Asemakaavakartta ja -määräykset

2 TIIVISTELMÄ

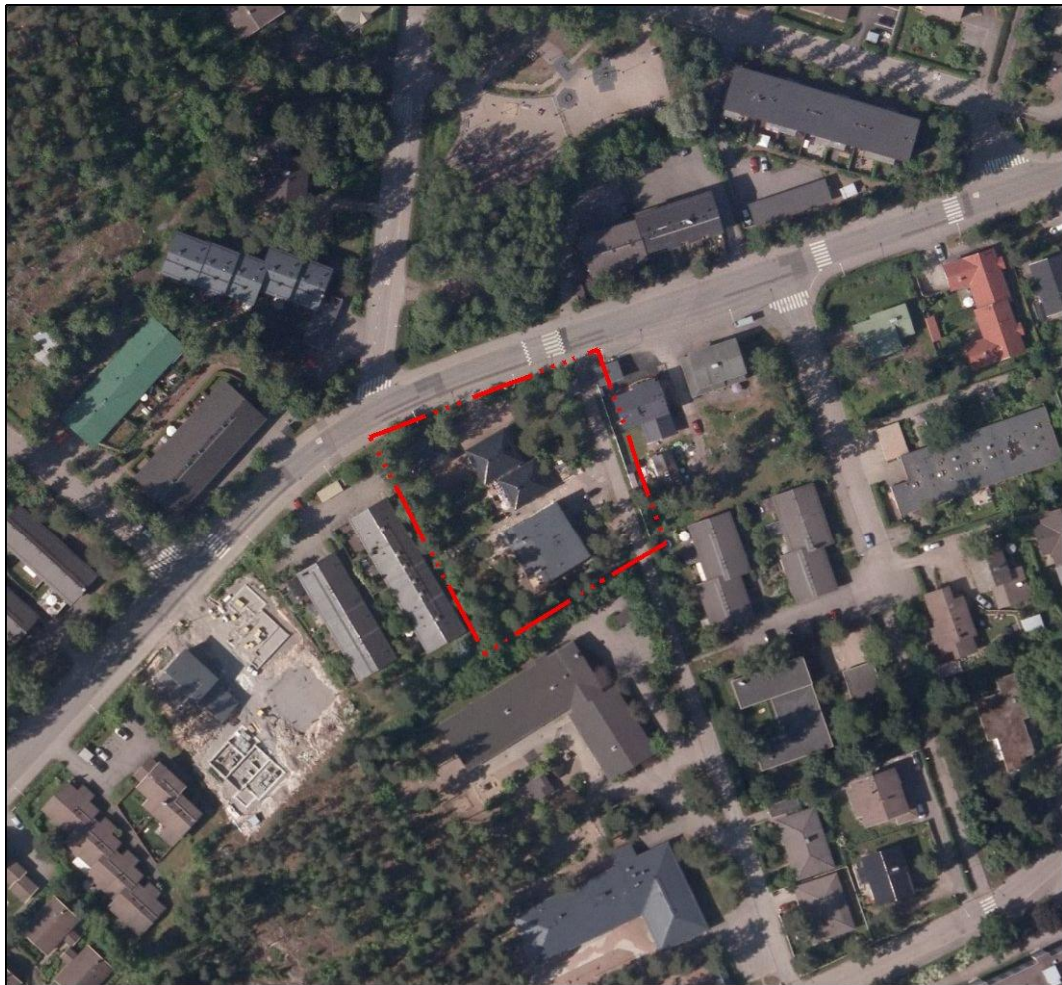
Ajoyhteys tontin eteläosan paritalolle on ollut kiistanaihe jo yli kymmenen vuoden ajan. Nyt asiaan halutaan selvyys asemakaavan muutoksella, jolla ajoyhteys sallittaisiin kevyen liikenteen väylän kautta. Samalla tonttia laajennettaisiin nykyisellä suojaviheralueella, jotta pysäköinti saadaan

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat 000023 sekä 002035, joissa alue on rivitalojen tai erillisten pientalojen aluetta (AOR), suojaviheraluetta (EV) sekä jalan- kululle ja pyöräilylle varattua katua. Tontin rakentamistehokkuus on $e=0,3$ ja suurin sallittu kerrosluku II.

Kaavam muutoksen pohjana on esitys EV-alueen liittämistä tonttiin ja ajoyhteyden järjestämisestä. Esitys on tämän selostuksen liitteenä.

Muutoksen myötä kaupungin omistama suojaviheralue liitetään korttelialueeseen ja kevyen liikenteen väylälle sallitaan tontille ajo. Rakennusoikeuden määrä ei lisäänty, mutta tontin jaon myötä muodostettavien tonttien rakennustehokkuus kasvaa.

3 LÄHTÖKOHDAT



0 50 100m

ILMAKUVA

Suunnittelualue sijaitsee Martinlaaksossa osoitteessa Kivimäentie 8.

Suunnittelualueen tontti on kooltaan 2223 m² ja rakennusoikeus 667 k-m². Tontilla sijaitsevat vuonna 1963 valmistunut omakotitalo sekä 2006 rakennettu omakotitalo, joka vuonna 2011 laajennettiin paritaloksi. Rakennusoikeutta on käytetty 613 k-m².

Suojaviheralueen koko on 363 m² ja on muutettu edellisessä kaavamuutoksessa (002035, Kv 19.11.2012) katualueesta. Samalla EV-alueelle osoitettiin ajoyhteysmerkinä.

Lintukallionpolun katualue on tarkoitettu kevyen liikenteen väyläksi ja sillä sijaitsee myös vanha tornimuuntamo. Katualueelle ei ole suoritettu yleisen alueen mittausta ja on siksi edelleen kiinteistö.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueen maaperä on moreenia, jossa kallio on lähellä maanpintaa. Suojaviheralueella kasvaa jonkin verran puita, lähinnä koivuja ja mäntyjä.



Näkymä Lintukallionpolulta.

Mikko Järvi 6.11.2015

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristö on Kivivuoren pientaloaluetta, joka kytkeytyy eteläosan kerrostaloalueeseen. Lähiympäristön rakennukset ovat yksi- tai kaksikerroksisia. Tontin eteläpuolella on Y-tontti, jolla on kaksi päiväkotia.

Kaava-alueen koilliskulmassa on tornimuuntaja, jolla on kaupunkikuvallista arvoa ja se on edellisessä asemakaavamuutoksessa 002035 (Kv 19.11.2012) merkitty säilytettäväksi. Kaupunginmuseo esittää merkinnän muuttamista suojelluksi.



Tornimuuntamo ja sähkökaappi sekä Lintukallionpolku Kivimäentielle päin. MJ 6.11.15.

Palvelut

Päiväkotien lisäksi 200 metrin päässä on Kivimäen alakoulu. Kaupalliset palvelut ovat Martinlaakson ostarilla alle 700 metrin päässä, samoin juna- ja linja-autoasema. Kirjastoon ja terveysasemalle on noin 800 metriä.

Liikenne

Kivimäentie on Kivimäen pientaloalueen kokoojaku, joka yhdessä Kukintien kanssa johtaa alueen liikenteen isommalle katuverkolle Kivivuorentielle ja Martinlaakson tielle.

Lintukallionpolku yhdistää pientalo- ja kerrostaloalueet ja jatkuu Kivimäentieltä etelään aina Martinlaakson tielle saakka. Päiväkodin kohdalla katualueella on pysäköintialue sekä tonttiliittymät kahdelle omakotitalolle. Raittia katkovat Lintukallionkuja ja Kukinkuja, joilla on etenkin koulun liikennettä ja päiväkotien saattoliikennettä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on tarvittava kunnallistekniikka.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisessä omistuksessa, yleiset alueet kaupungin.

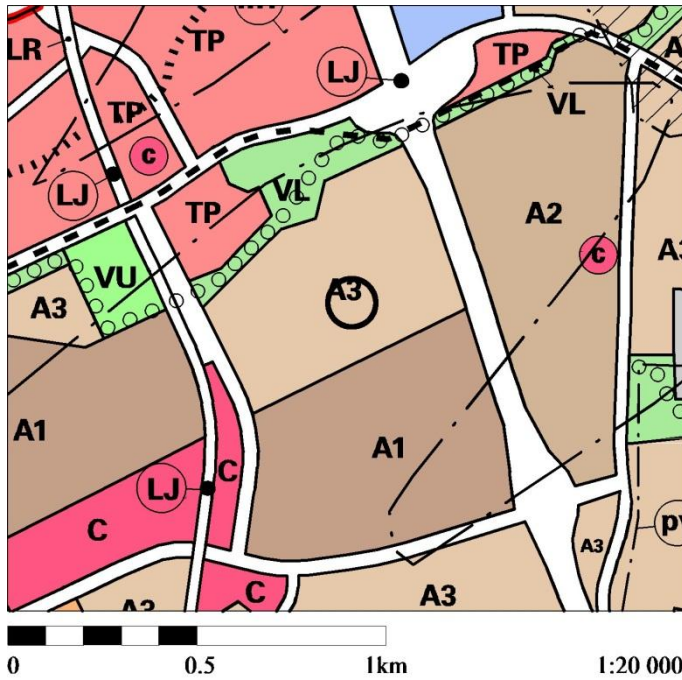
3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on määritellyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joita hanke toteuttaa.

Maakuntakaava

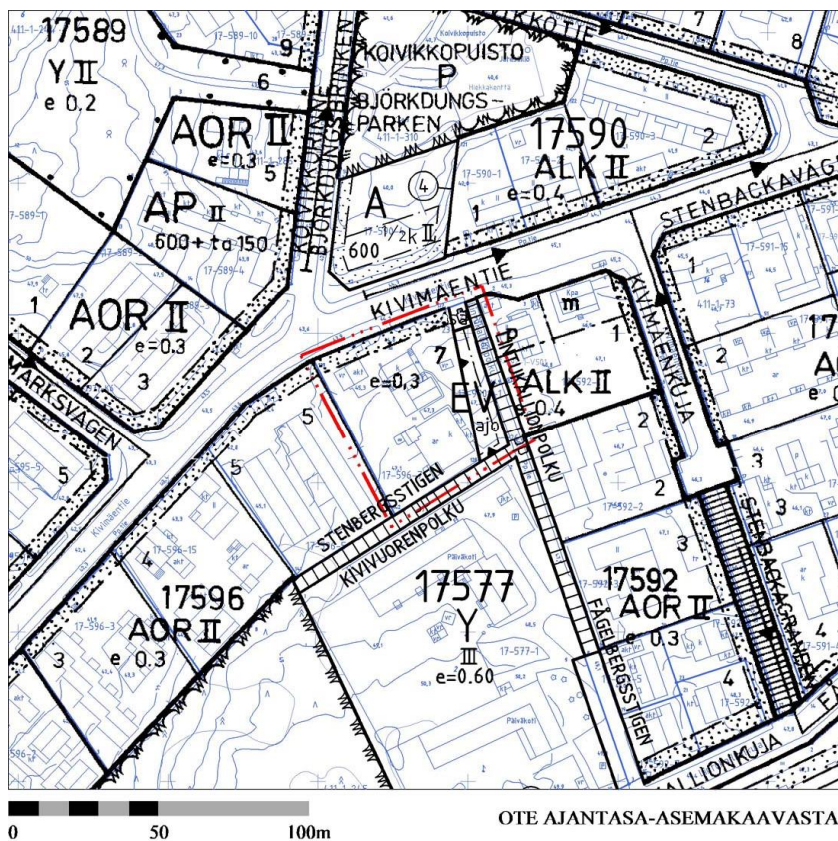
Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Hanke on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3, jolle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Hanke on yleiskaavan mukainen.



Voimassa olevat asemakaavat Korttelialueella on voimassa asemakaava 000023 (Kv 16.4.1974), jossa tontti on rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelialuetta. Tonttitehokkuusluku $e=0.30$. EV-alueita ja Lintukallionpolkua koskee asemakaava 002035 (Kv 19.11.2012), jonka mukaan alue on suojaviheraluetta sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katua. EV-alueella on ajoyhteys, joka oli tarkoitettu paritalolle pääsemiseksi.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.12.2010.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualue on merkitty kiinteistörekisteriin tonttina 17-596-7 sekä yleisenä alueena 17-9908-1 ja kiinteistönä 411-1-245.

Rakennuskiellot
Alueella ei ole rakennuskielloja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Ajoyhteyttä on yritetty ratkaista useampaan otteeseen jo yli kymmenen vuoden ajan. Viimeisimmät muutokset ovat olleet asemakaavamuutoksessa 002035, jossa ajoyhteys osoitettiin EV-alueen kautta muuntamon länsipuolelta sekä määräaikainen poikkeamispäätös vuodelta 2014, jolla kulku tontille on sallittu Lintukallionpolun kautta 20 vuoden ajan.

Tontin 17596-7 omistajat hakivat asemakaavan muuttamista 13.8.2015 ja 23.10.2015. Kaupunki haki muutosta yleisten alueiden osalta 21.7.2015.

Tämän asemakaavamuutoksen ovat kesällä 2015 käytyjen neuvottelujen hakeneet tontin 17596-7 omistajat Veikko ja Seija Stude sekä kaupunki.

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 4.11.2015. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Asukaslehdessä 7.-8.11.2015. Mielenpiirteet pyydettiin 11.12.2015 mennessä.

Osallisia olivat:

- hakijat
- naapurit
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukasym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Mielenpiirteet ja niiden huomioon ottaminen

Museovirasto, Vantaan Energia Oy, HSL, HSY Caruna ja Elisa Oyj ilmoittivat, ettei heillä ole asiasta huomautettavaa.

Muita mielenpiirteitä tuli neljä kappaletta.

1. Martinlaakson asukasyhdistys ry. 1.12.2015:

Martinlaakson asukasyhdistys ry. vastustaa kaavamuutosta koskien autoliikenteen avausta Kivimäentieltä Lintukallionpolulle.

Perustelumme ovat seuraavia;

Lintukallionpolkua käyttävät Kivimäen koulun ala-asteikäiset oppilaat

Lintukallionpolun varrella on kaksi päiväkotia

polkua käyttävät huonosti liikkuvat vanhuks

Yhdistyksemme mielestä ei ole asianmukaista, että kevyenliikenteen väyliä avataan autoliikenteelle. Emme voi ottaa vastuuta siitä, että lapsi tai vanhus jää auton alle kevyenliikenteen väylällä. Yhdistyksemme yhtenä periaatteena on huolehtia asukaidemme turvallisuudesta Martinlaaksossa.

Kyseessä on ennakkotapaus, joka saattaa avata pään kevyenliikenteen väylien kaavamuutokselle.

Käsityksemme mukaan rakennuslupia ei myönnetä siten, että autoliikenne tontilta ohjataan kevyenliikenteen väylälle.

- Ø Kyseessä ei ole ennakkotapaus vaan poikkeaminen, jonka perusteena on tontin hankala käyttäminen nykyisellään. Ajoyhteyden osoittamista suoraan tontin kautta hankaloittavat valopylväs, tornimuuntaja ja sen vieressä olevat sähköjohdot sekä korotettu suojatie, joka pitäisi siirtää. Siirron kustannukset olisivat arviolta 10 – 15 000 €.
- Muutos koskee vain lyhyttä matkaa ja läpiajo estetään tolilla.
- Allaolevassa kuvassa näkyy valopylvään, johtojen ja suojatien sijainti.



2. Lähialueen asukas 10.12.2015:

Vastustan asemakaavan muutosta osoitteen Kivimäentie 8 kulkuyhteyden järjestämiseksi kevyen liikenteen väylän kautta.

Kulkuyhteyden tarvitseva paritalo on lohkottu omakotitalon tontista, jonka reunassa olisi tilaa ajotielle uudelle paritalollekin. Mielestäni on kohtuutonta, että tontillaan rahastava taho saa yhteistä maata käyttöönsä (ilmaiseksi) kulkutien järjestämiseksi, kun hän on jo saanut suuren summan tontin myynnillä. Menettely vaarantaa kunta-laisten yhdenvertaisen kohtelun, koska yleensä kulkutie tontilta lohkotulle uudelle osalle on itse järjestettävä.

Jos kevyen liikenteen väylää käytetään autojen ajotienä, aiheuttaa se mielestäni olennaista haittaa ja vaaraa jalankulku- ja pyöräliikenteelle. Väylä on alkupäästä hyvin kapea vanhan muuntarakennuksen vuoksi ja näkyvyys on heikko. Autoilla ajo kyseisessä paikassa aiheuttaa selvän turvallisuusriskin. Viime talvena huomattiin lisäksi, että kun ko. tonteille ajettiin autoilla (ilman lupaa), niin autojen renkaat pakkasivat kevyen liikenteen väylälle sataneen lumen kovaksi, mikä sitten jäätynä hyvin liukkaaksi. Kyseessä on viettävä, ei tasainen, paikka, mikä lisää liukastumisriskiä huomattavasti. Tällaisia kevyen liikenteen väyliä ei pidetä talvisin puhtaana kovin usein, joten lumi jäätyy polanteiksi, jos siinä autoilla ajetaan. Väylä on myös hyvin kapea; toisesta päästään, jossa autolla ajo on sallittu päiväkotien tonteille, väylä on selvästi leveämpi ja näkyvyys on hyvä ilman esteitä.

Kyseessä ei ole mielestäni myöskään vähäinen kevyen liikenteen väylän käyttö, vaikka kyseessä on kulkuyhteyden järjestäminen "vain" paritalolle. Ko. talon pihassa on näkynyt yleensä kolme autoa, jotka näyttävät olevan jatkuvassa käytössä.

Ø *Katso edellinen vastaus. Hakija maksaa tonttiin liitettävästä maa-alueesta.*

3. Hakija 11.12.2015:

Nykyisessä asemakaavassa alueella oleva tornimuuntaja on merkitty maisemallisista ja historiallisista syistä suojelukohteeksi.

Varsin yleisen käsityksen ja mielipiteiden mukaan kyseinen tornimuuntaja ei täytä suojelukohteelle asetettavia edellytyksiä. Muuntaja on poissa käytöstä ja muuntajan taakse on sijoitettu korvaava nykyaikainen ja kaupungissa yleisesti käytössä oleva muuntajakaappi. Tornimuuntaja samoin kuin uudistettu muuntajakaappikin ovat erittäin häiritsevällä tavalla töhritty spray-maalilla. Koska kaupunki ei ole millään tavalla osoittanut kiinnostusta maisema-arvojen säilyttämisestä saatikka muuntajan ulkonäön kohentamisesta suojelukohteen arvoiselle tasolle, ei suojelulle mielestäni ole perusteita. Luonnollisesti tornimuuntaja voidaan säilyttää nykyisellä paikallaan vaikkei sitä merkittäisikään suojelukohteeksi. Siinäkin tapauksessa ilkeiden aiheuttamat spraymaalin jäljet olisi syytä poistaa.

Myöskin tornimuuntaja voidaan Vantaan kaupungin tai Vantaan Energian niin halutessa poistaa ilman uutta asemakaavakäsittelyä.

Ø *Vantaan kaupunginmuseo on esittänyt tornimuuntajan suojelua (kts. jäljempänä).*

Töhrityt on syytä puhdistaa muuntajan seinistä sekä muuntajakaapista. Puhdistus Vantaan Energia Oy:n vastuulla ja asiasta tulee ilmoittaa ao. taholle.

4. Vantaan kaupunginmuseo 7.12.2015:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville asemakaavamuutoksen nro 002279, Kivimäentie 8, osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on parantaa tontin kulkuyhteyttä ja laajentaa sitä liittäen tonttiin viereinen suojaviheralue (EV).

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee vuonna 1963 rakennettu yhden asunnon talo, vuonna 2006 rakennettu paritalo, vuonna 1989 rakennettu ajoneuvosuoja sekä asemakaavassa säilytettäväksi merkitty muuntajarakennus.

Voimassa olevassa asemakaavassa tornimuuntajat on merkitty säilytettäväksi asemakaavamerkinnällä sä. Merkintä tulisi korvata suojellun rakennuksen merkinnällä (sr) ja siihen liittyvällä määräyksellä, joka takaa riittävällä tarkkuudella rakennuksen suojelun. Määräys voisi olla esimerkiksi seuraavanlainen:

Sr – Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa.

Rakennuksen julkisivut ja vesikatto tulee säilyttää. Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää paikallisen museoviranomaisen lausunto.

Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavasta arkeologisen kulttuuriperinnön eikä maiseman osalta.

Ø *Muutetaan merkintä ja määräys esitetyn mukaisesti.*

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on toteuttaa kaavamuutoksen hakijan eli tontin 17-596-7 omistajan halu saada ajoyhteys kevyen liikenteen yhteyden kautta, lisätä tontin ko-koa sekä mahdollistaa selkeänmuotoisten tonttien muodostaminen tonttijaolla.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
Asemakaava on tavoitteiden mukainen.

Vertailu maakuntakaavaan ja yleiskaavaan
Hanke on maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan
Rakennusoikeus ei muutu, vaikka yleinen EV-alue liitettäisiin viereiseen tonttiin. Ke-
vyen liikenteen raitti muuttuu lyhyeltä matkalta tontilleajon sallivaksi, kuten eteläm-
pänäkin on.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisu perustuu hakijan esittämään ratkaisuun ja maanomistajan ja
kaavoittajien välisiin neuvotteluihin. Suunnittelun kuluessa on tutkittu erilaisia tontin
ajoyhteyden järjestämismahdollisuuksia ja päädytty esitettyyn ratkaisuun.

Mikäli kaavamuutosta ei tehdä, tontin omistaja joutuu järjestämään paritalolle kulun
ajorasitteena tonttinsa kautta, jotta paritalo saisi hyväksytyn loppukatselmuksen ja
jotta tontti voitaisiin jakaa.

Tontin jakaminen ilman asemakaavan muutoksella mahdollistettua ajoyhteyttä ja
tontin koon kasvattamista johtaisi omakotitalon kannalta huonoon ratkaisuun, koska
sen tontille ei jäisi juurikaan piha-aluetta. Paritalo on kooltaan sen verran iso, että
sen vaatima tontin koko voimassaolevan asemakaavan tehokkuudella olisi lähes
kolmasosa koko nykyisestä tontista. Näin ollen omakotitalon tontille jäisi lähinnä
vain tontin pohjoisosan kivettyä, tonttiliittymää autoille varattua aluetta eikä varsi-
naista piha-aluetta.

Ratkaisu edellä mainittuun tontin jakamisen ongelmaan on yleisesti tällaisissa tapa-
uksissa käytetty hallinnanjakosopimus, jossa tontin käytöstä määritellään eri mää-
räosien omistajien kesken.

Joka tapauksessa rakennukset on rakennettu niin lähekkäin toisiaan (4,4 metriä),
että tonttijako saattaa edellyttää vanhemman rakennuksen osalta paloteknisiä muu-
toksia ulkoseinään, esimerkiksi tavallisen ikkunan vaihtoa paloikkunaksi. Uudemman
rakennuksen seinän EI60-palosuojaus on riittävä.

Vaihtoehto 0, ei kaavamuutosta.

Tontin jakaminen on hyvin hankalaa; paritalolle muodostuisi tontti, joka ympäröi lä-
hes koko omakotitalon. Rakennukset on toteutettu samalle tontille, jolloin koko ra-
kennusoikeus on ollut mahdollista käyttää. Tämä on useimmiten syynä hallinnanja-
kosopimusten käyttöön tonttien jakamisen sijaan. Tässä tapauksessa sopimusta ei
ole, koska tontti on samoilla omistajilla. Mutta jos myöhemmin jompikumpi raken-
nus halutaan myydä, tontin määräosien omistajien tulee tehdä tontin käytöstä hal-
linnanjakosopimus.

Kulkuoikeuden järjestäminen paritalolle on mahdollista nykyisen tontin itäreunaa
myöten.



Paritalolle on muodostettu ns. minimitonntti 1433 m² sekä pieni ajorasite nykyisen ajoliittymän kohdalta. Omakotitalolle jää 787 m² kokoinen tontti.

Vaihtoehto 1, liitetään EV-alue tonttiin / tontteihin, sitova tonttijako.

EV-alue voidaan liittää nykyiseen tonttiin ilman rakennusoikeutta. Tällöin voidaan myös rakennusoikeus antaa rakennusaloittain olemassa olevien rakennusten kohdille. Näin tontti voidaan jakaa maanomistajan mieltymysten mukaisesti. Tonttitehokkuusluku todennäköisesti nousee paritalon tontin osalta, vaikka rakennusoikeus ei kokonaisuudessaan muutu. Esimerkiksi jos paritalolle muodostetaan 1200 m² kokoinen tontti, tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=0,36$ ($430 \text{ k-m}^2 / 1200 \text{ m}^2$) nykyisen $e=0,30$ sijaan.

Kulkuoikeus voidaan edelleen toteuttaa tontin/tonttien kautta joko kirvesvartena tai ajorasitteena. Ajoyhteyden paikkaa rajoittavat muuntajan vieressä olevat vanhat sähköjohdot sekä korotettu suojatie. Sekä johtojen että suojatien siirto maksaisivat kohtuuttoman paljon, joten ajoyhteys pitäisi osoittaa lännempää. Tämä taas rajoittaa omakotitalolle jäävää tonttia. Johdoista tulee tonttia lohottaessa tehdä mahdollinen rasite. Suositeltavinta olisi käyttää nykyistä tonttiliittymää.

Lintukallionpolun katualuetta on levennetty kahden metrin lumitilavarauksella.

Vaihtoehto 2, liitetään EV-alue tonttiin/tontteihin, joko sitova tai ehdollinen tonttijako. Kulku Lintukallionpolulta.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.05.2016 / 13 §



Paritalolle osoitettu ajoyhteys Lintukallionpolun kautta.

4.3.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Ratkaisuvaihtoehdoksi valittiin nro 2, jossa kulku eteläosan paritalolle on osoitettu Lintukallionpolun kautta.

Hakija on neuvotellut ajoyhteyden saamisesta tontin eteläosan rakennukselle Lintukallionpolun kautta jo vuodesta 2004 lähtien, koska ilman kulkuyhteyttä rakennus ei saa hyväksyttyä loppukatselmusta. Perusteena tälle on ollut se, että kulku nykyisen tonttiliittymän kautta huonontaa tontin käytettävyyttä ja viihtyisyyttä sekä se, että etelämpänä Lintukallionpolulla on jo tontille ajo sallittu kahdelle omakotitontille sekä päiväkotitontille, jonka edustalla myös pysäköinti on sallittua. Hakijalle on myös myönnetty määräaikainen poikkeamislupa tontille ajoa varten Lintukallionpolkua pitkin. Määräaikainen poikkeaminen ei kuitenkaan mahdollista loppukatselmuksen hyväksymistä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 2889 m². Korttelialueen pinta-ala kasvaa 296 m², kun suurin osa EV-alueesta liitetään tontteihin. Loppuosa EV-alueesta liitetään katualueeseen kahden metrin levyiseksi lumitilaksi.

Tonttijaolla muodostetaan tontit 17596-16 ja 17596-17.

Korttelialueet

AOR Erillispientalojen korttelialue

Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Tontin rajalle katualuetta vastaan on rakennettava / istutettava puu- tai pensasaita.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 2 ap / asunto

5.2 Kaavan keskeiset vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja – ympäristöön.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettu ympäristö ei muutu kaavan toteuttamisen myötä. Vanha tornimuuntamo suojellaan.

Hulevesiä suositellaan imeytettävän tai viivytettävän tontilla ennen vesien johtamista pois tontilta. Hulevesiä voidaan hallita tontilla suosimalla runsasta ja monikerroksista kasvillisuutta ja välttämällä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja piha-alueilla. Varastoitua hulevettä voidaan hyödyntää tontilla esimerkiksi kastelua varten. Hulevesiä voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti. Hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille, joten tarvittaessa on rakennettava painanteita tai rajaojia.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä.

Vaikutukset talouteen

Kaavamuutoksella ei ole olennaista vaikutusta talouteen. Kaupunki saa rahaa EV-alueen myynnistä käyvän hinnan mukaisesti. Lintukallionpolun järjestelyt eivät vaadi kuin liikennemerkien muuttamisen ja ajonestopylväät.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun asemakaava on tullut voimaan. Toteuttaminen vaatii maakauppoja sekä tonttijaon sekä liikennemerkkin Lintukallionpolulle.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimiseen ovat osallistuneet:
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi,
asemakaavainsinööri Kai Zukale,
suunnitteluavustaja Marko Hoffren,
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
kaupungininsinööri Henry Westlin.

Vantaa 9.5.2016

VANTAAN KAUPUNKI



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti



Mikko Järvi
Kaavoitusinsinööri

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 17.02.2016
Kaavan nimi 002279 Martinlaakso 17 kaupunginosa
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 04.11.2015
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002279
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,2889 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 0,2889

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

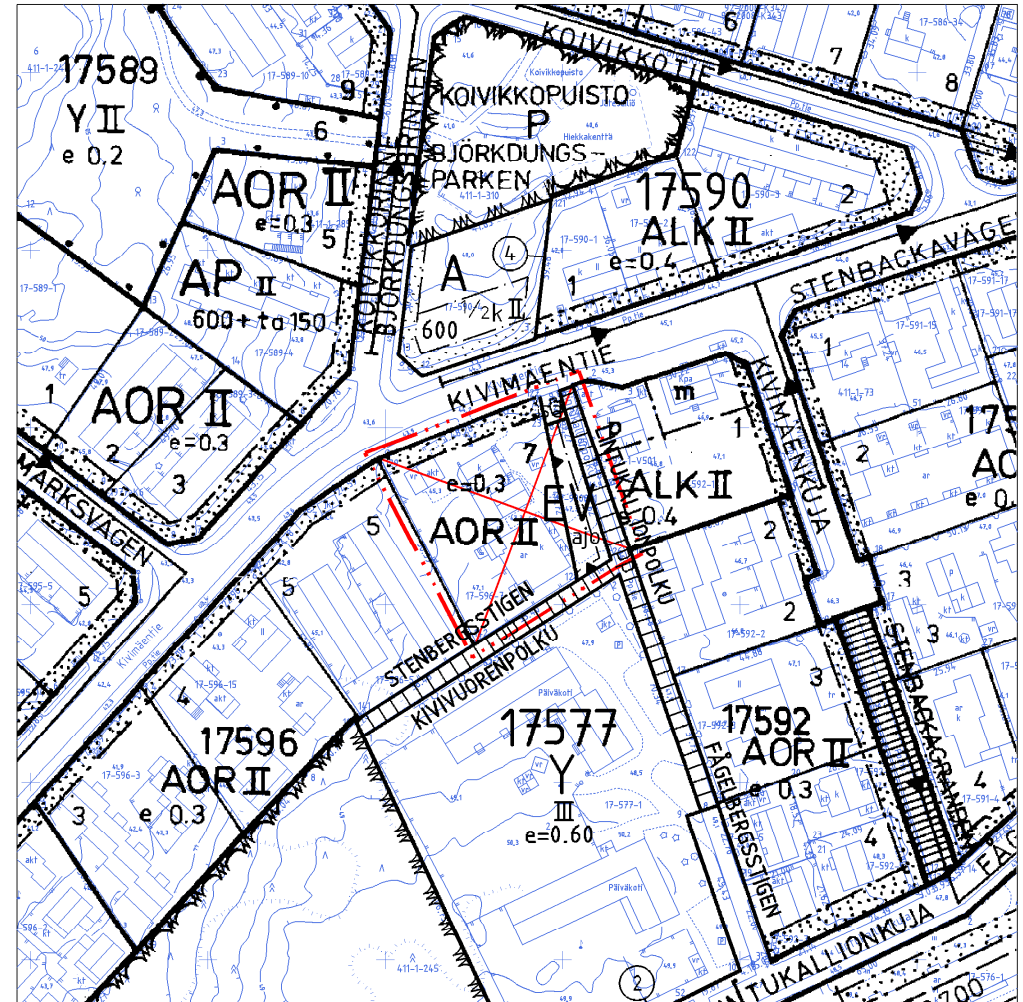
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,2889	100,0	613	0,21	0,0000	-54
A yhteensä	0,2519	87,2	613	0,24	0,0297	-54
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0370	12,8	0		0,0066	0
E yhteensä	0,0000		0		-0,0363	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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,2889	100,0	613	0,21	0,0000	-54
A yhteensä	0,2519	87,2	613	0,24	0,0297	-54
AOR	0,2519	100,0	613	0,24	0,0297	-54
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0370	12,8	0		0,0066	0
Kadut	0,0048	13,0	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,0322	87,0	0		0,0066	0
E yhteensä	0,0000		0		-0,0363	0
EV	0,0000		0		-0,0363	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1/2 Baskartbladens nummer
002279	9.5.2016	685492

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17



MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 17596 sekä katualuetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia
17596 sekä katu- ja erityisalueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 17596.

Vanda stad
Stadsdel 17

MÅRTENSDAL

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 17596 samt gatuområde.
(Del av kvarteret 17596 samt gatu- och
specialområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningar
Del av kvarteret 17596.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	
3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	
Erillispientaloryhmien korttelialue.	
Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	
Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 2 ap / asunto	
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	
17 MART 17596 Kaupunginosa 17	
17596 Korttelin numero.	
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	
185 Rakennoikeus kerrosalaneliömetreinä.	
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	
Rakennusala.	
Istutettava alueen osa.	
Säilytettävä / istutettava pensasaita.	
Katu.	
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	
Suojeltava rakennus.	
TONTTIJAKO	
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:	
Linje 3 m utanför planområdets gräns.	
Kvartersområde för grupper av fristående småhus.	
Ljudisoleringen mot flyg- och vägtrafikbuller i bostäder ytterväggar ΔL ska vara minst 32dB.	
Minimiantalet bilplatser: Bostäder 2 bp / bostad	
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	
Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.	
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.	
Stadsdelsnummer.	
Stadsdelens namn.	
Kvartersnummer.	
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	
Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.	
Byggnadsyta.	
Del av område som bör planteras.	
Häck som skall bevaras / planteras.	
Gata.	
För gång- och cykeltrafik reserverad gata.	
För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.	
Byggnad som bör skyddas.	
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

Mittaussosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda _____. 20__

Pekka Tervonen
Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____/20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____/____/20__



14 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 211700 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 21 Piispankylä / Mestarintien siirto / TLA

VD/10124/10.02.04.00/2015
TLA/LVA/KZU

Asemakaavalla jatketaan Mestarintien katualuetta noin 120 metrillä ja liitetään uudella risteyksellä Tikkurilantiehen. Poistuvasta katualueesta ja asemakaavattomasta alueesta muodostetaan toimitilarakennusten korttelialuetta KTY, jonka osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Korttelissa 21124 olevan huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueen LHK ja korttelin 21127 teollisuusrakennusten korttelialueen TT tontin käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Lisäksi kortteleiden 21124, 21127 ja 21130 tonteista muutetaan osia katualueeksi Mestarintielle rakennettavia linja-autopysäkkejä varten ja Vantaankoskientien katualuetarpeita varten.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee kortteleita 21124, 21130 ja osaa korttelista 21127, kaupunginosassa 21, Piispankylä.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee kortteleita 21124, 21127 ja 21130.

Alue sijaitsee Mestarintiellä Tikkurilantien eteläpuolella.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Asemakaava-alue on kokonaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 19.6.2006 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa Marja-Vantaan osayleiskaavassa teollisuus- ja varastoaluetta T ja työpaikka-aluetta TP. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m2, jolla ei sallita uutta asutusta.

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Mestarintien risteysalue on tarpeen siirtää samalle kohdalle Tikkurilantien toiselle puolelle suunnitellun Korundinportin kanssa, jonka takia asemakaavoitettua aluetta laajennetaan 5552 m². Asemakaavalla muodostetaan 2931 m² uutta Mestarintien katualuetta ja 2621 m² uutta toimitilarakennusten korttelialuetta KTY, jonka osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Olemassa olevan Mestarintien varrella on tarvetta uusien linja-autopysäkkien rakentamiselle, jonka takia yhteensä 340 m² korttelin 21130 KTY-tontista ja korttelin 21127 teollisuusrakennusten korttelialueen TT tontista muutetaan katualueeksi. Myös Vantaankoskientien tulevien tilatarpeiden takia KTY-aluetta muutetaan pieneltä osalta katualueeksi. Samalla muutetaan korttelissa 21124 olevan huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueen LHK tontti ja korttelin 21127 teollisuusrakennusten tontista jäljelle jäävä osa KTY-tonteiksi. Muutoksella parannetaan kaupungin tontinluovutusmahdollisuuksia. Kortteleissa 21124 ja 21130 ennestään jo olleille toimitilarakennusten korttelialueille sallitaan lisäksi polttoaineen jakeluaseman rakentaminen ja enintään 20 % rakennusoikeudesta pääkäyttötarkoitukseen liittyvien liiketilojen rakentaminen. Asemakaava-alueen pinta-ala on 46802 m². Asemakaavalla korttelialueiden rakennusoikeus lisääntyy 18432 k-m²:sta 21887 k-m²:een.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 18.12.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä 9.1.2016 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä 4 kappaletta.



Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa 3455 k-m² lisää toimitilarakennusten rakennusoikeutta.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 211700 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 21 Piispankylä / Mestarintien siirto,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

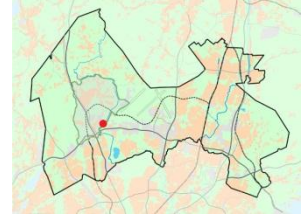
- Asemakaavan selostus 9.5.2016

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

kaavoituspäällikkö Lea Varpanen, puh. 8392 2247,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 8392 2232
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

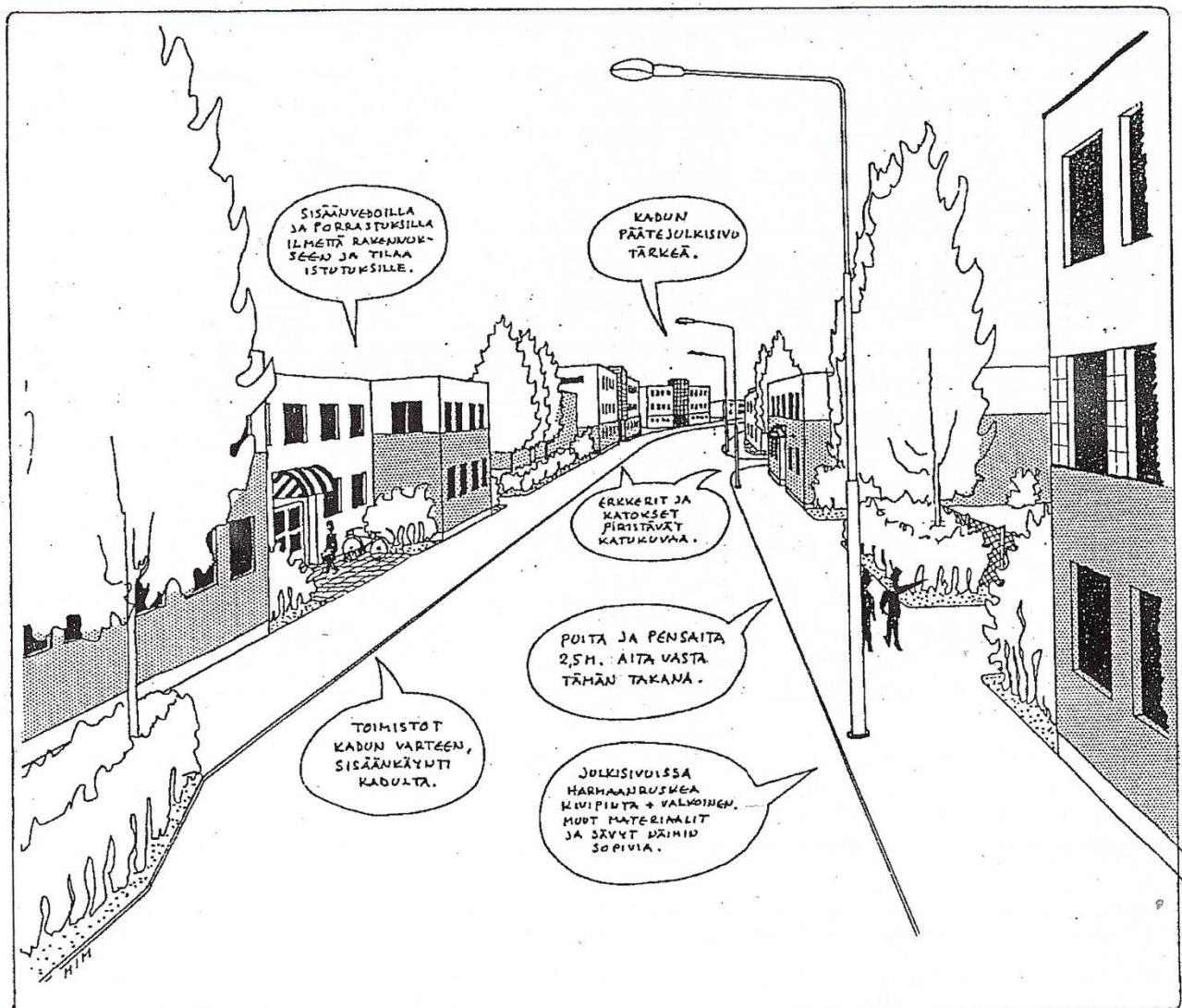


Piispankylä, kaupunginosa 21

Mestarintien siirto

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 9.5.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 211700.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016



Kuva Piispankylä teollisuusalue 1 rakentamishjeesta vuodelta 1986.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava

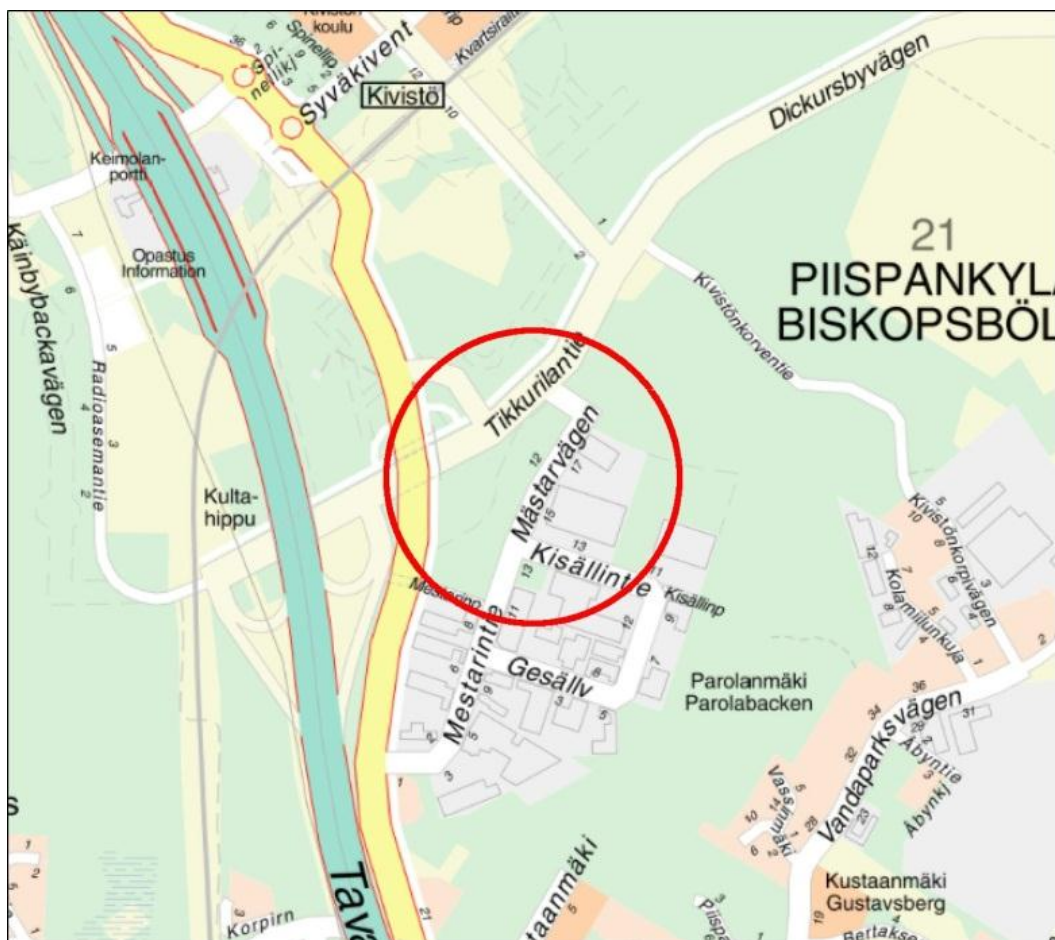
Asemakaava koskee
Vantaan kaupungin 21. kaupunginosaa, Piispankylä,
osaa tilasta 413-7-2 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutos, tonttijako ja tonttijaon muutos

Asemakaavan muutos, tonttijako ja tonttijaon muutos koskee
Vantaan kaupungin 21. kaupunginosaa, Piispankylä,
kortteleita 21124 ja 21130, osaa korttelia 21127 sekä katualuetta.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Piispankylän kaupunginosassa Tikkurilantien eteläpuolella.



1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 211700, Mestarintien siirto.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella Mestarintien katualuetta jatketaan ja liitetään uudella risteyksellä Tikkurilantiehen. Nykyisestä katualueen osasta, sen vierisistä tontista ja ennestään asemakaavattomasta alueesta muodostetaan toimitilarakennusten korttelialuetta. Mestarintien 10 ja 13 kohdalla muutetaan tonteista alueita katualueeksi linja-autopysäkkejä varten.

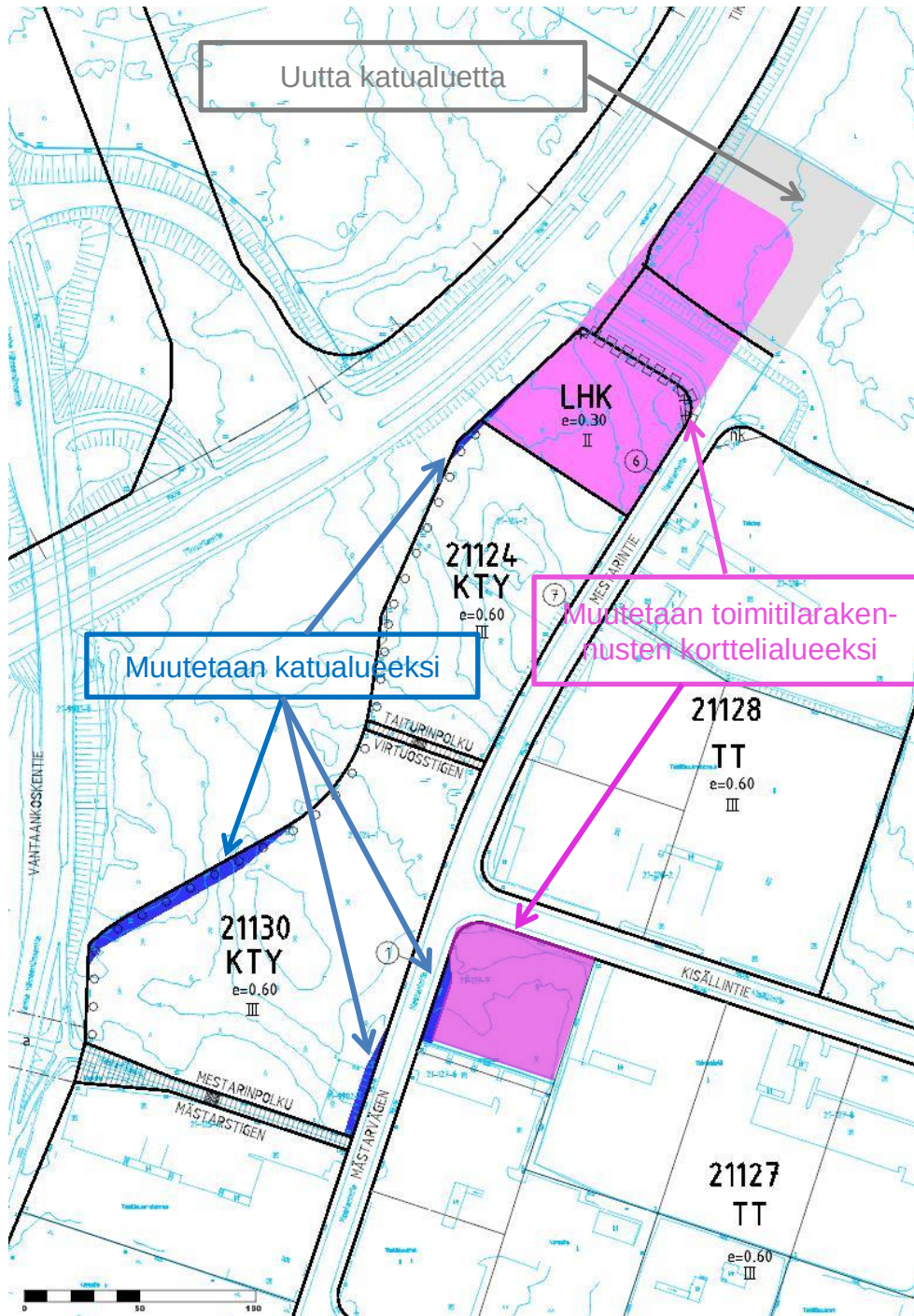
1.3 SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Kaava-alueen sijainti	2
1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
1.3 SISÄLLYSLUETTELO	3
2 TIIVISTELMÄ	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	5
Liikenne	5
Tekninen huolto	6
3.1.4 Maanomistus	6
3.2 Suunnittelutilanne	6
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
Maakuntakaava	6
Marja-Vantaan osayleiskaava	7
Voimassaoleva asemakaava	7
Rakennusjärjestys	8
Tonttijako- ja kiinteistörekisteri	8
Pohjakartta	8
Rakennuskiellot	8
Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat ja selvitykset	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	9
4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus	9
Mielipiteiden huomioon ottaminen	9
4.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet	10
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	10
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1 Kaavan rakenne	11
Korttelialueet	11
Katualue	12
Tekninen huolto	12
5.2 Kaavan vaikutukset	12
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	12
Vesihuolto	12
Taloudelliset vaikutukset	13
Hulevesien hallinnan tavoitteet ja yleiset periaatteet	13
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	13
Vaikutukset liikenteeseen	13
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	14

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla muodostetaan noin 120 metriä uutta katualuetta Mestarintien ja Tikurilantien uutta liittymää varten. Uuden katualueen ja korttelin 21124 väliin jäävästä asemakaavattomasta alueesta ja poistuvasta katualueesta muodostetaan toimitilarakennusten korttelialuetta KTY, jonka osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Korttelissa 21124 olevan huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueen LHK ja korttelin 21127 teollisuusrakennusten korttelialueen TT tontin käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Lisäksi kortteleiden 21124, 21127 ja 21130 tonteista muutetaan osia katualueeksi Mestarintielle rakennettavia linja-autopysäkkejä varten ja Vantaankoskentie katualuetarpeita varten.

Asemakaavalla toimitilarakennusten rakennusoikeus lisääntyy 3455 k-m².



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Ortoilmakuva vuodelta 2015.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Piispankylän kaupunginosan pohjoisosassa ja rajautuu Kehäradan ja Kivistön keskustan voimakkaasti rakentuvaan ympäristöön. Alueen eteläpuolella on Mestarintien teollisuusalue.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen tonteilla ja tilalla 413-7-2 kasvaa sekapuustoa. Alueella ei ole inventoitu arvokkaita luontokohteita eikä suojeltavia eläimiä tai kasveja. Maaperä on enimmäkseen moreenia.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia. Kaava-alue rajautuu rakennettuihin Mestarintien korttelialueisiin ja Tikkurilantien katualueisiin. Mestarintien teollisuusalueella on 1980-luvulta lähtien rakennettuja tuotanto-, toimisto- ja varastorakennuksia. Suunnittelualueen läheisyydessä Kisällitie 13:ssa sijaitsee teknokemian tuotteita valmistavan Transmeri Oy:n tuotantolaitos, jonka toiminnan edellyttämät turvaetäisyydet on otettava alueen suunnittelussa huomioon.

Suunnittelualueelta on hyvät yhteydet valtakunnalliseen tieverkkoon.

Liikenne

Laadittavan asemakaavan kohdalla Tikkurilantien liikennemäärä oli vuonna 2014 noin 6600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tästä noin 13 % oli raskasta liikennettä. Mestari- tiellä liikennemäärän arvioidaan olevan noin 150 ajoneuvoa iltahuipputunnin aikana. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Kehärata, joka avattiin liikenteelle 1.7.2015. Etäisyyttä Kivistön asemalle on noin 600 metriä.

Tekninen huolto

Mestarintielle on rakennettu vesijohto- ja viemäriverkko sekä kaukolämpöputki ja keskijännitemaakaapeli.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkä-kosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Kivistön (ent. Myllymäen) paineenkorottamon kautta. Paineenkorottamon kapasiteettia on tarpeen nostaa, vaikka painetasoa ei voida nostaa merkittävästi käyttöpaineen liiallisen nousun välttämiseksi. Alueen alin painetaso on arvioilta +89 m ja ylin painetaso arviolta +100 m.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen jätevedet johdetaan lounaan suuntaan päätyen Myllymäen jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan Espoon suuntaan päätyen lopulta Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Alue kuuluu Myllymäenojan valuma-alueeseen. Hulevedet johdetaan Mestarintieltä hulevesiviemäriin Hämeenlinnanväylän varteen, josta vedet johdetaan väylän länsipuolelle Myllymäenojaan. Myllymäenoja johtaa vedet lounaaseen päätyen lopulta Espoon Pitkäjärveen. Pitkäjärvestä vedet virtaavat Espoonjokea pitkin Suomenlahteen.

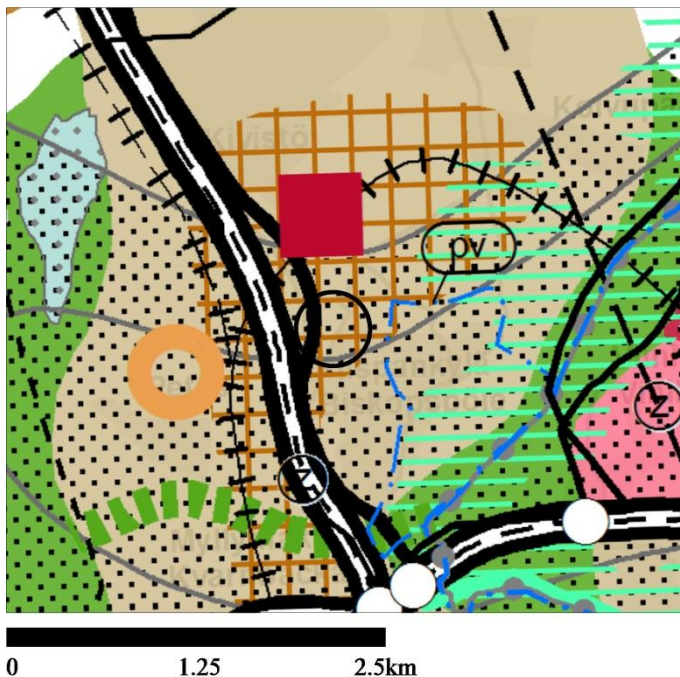
3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

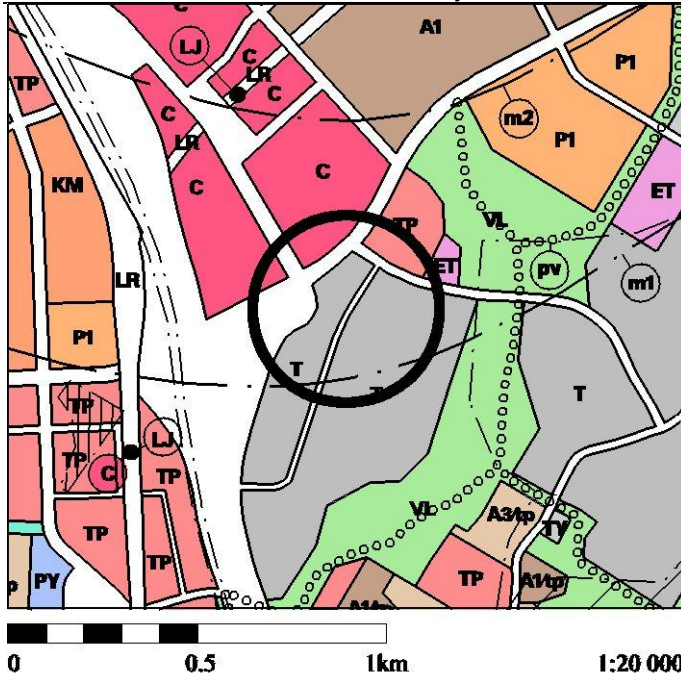
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on määritellyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Hanke noudattaa tavoitteita.



Maakuntakaava

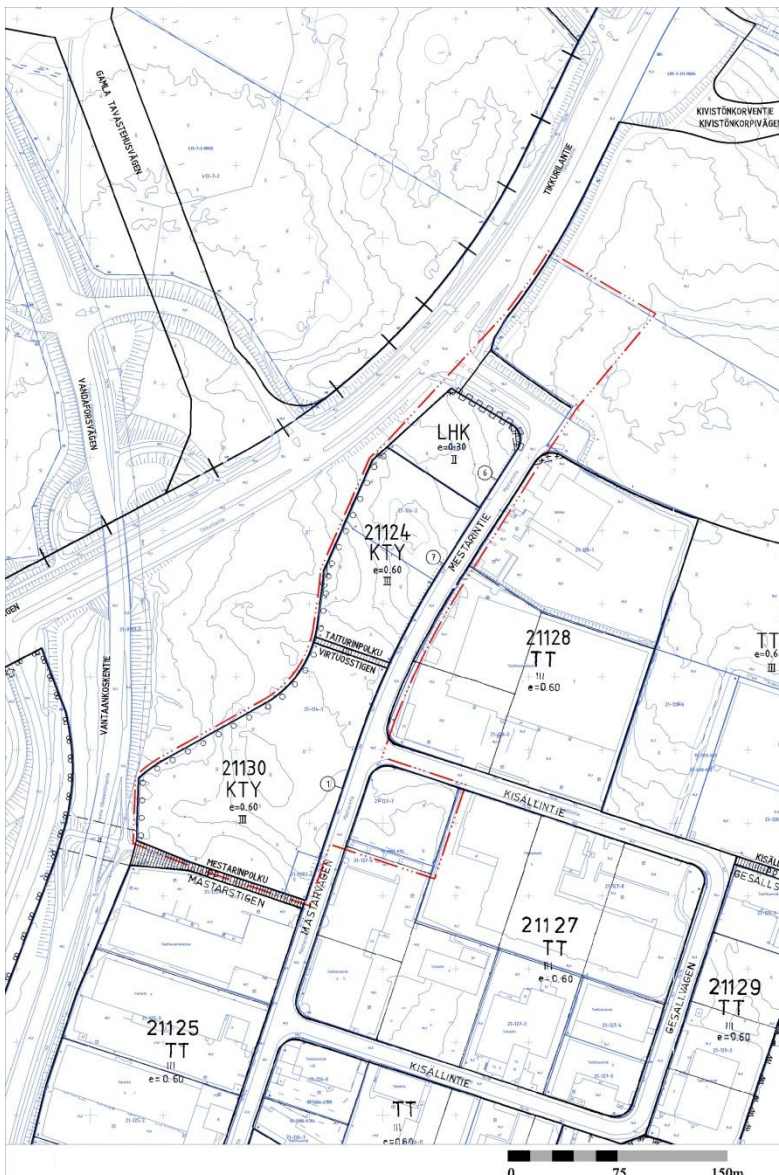
Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja lentomelualuetta 1, jolle ei yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa saa osoittaa uutta melun haittavai-
kutuksille herkkää toimintaa. Hanke on maakuntakaavan mukainen.



Marja-Vantaan osayleiskaava

Kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä osayleiskaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastoaluetta T ja työpaikkaaluetta TP. Alue sijaitsee lentomeluviyöhykkeellä m2, jolla ei sallita uutta asutusta.

Hanke on osayleiskaavan mukainen.



Ote ajantasa-asemakaavasta, johon suunnittelualue on rajattu

Voimassaoleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 701100 (Kv 15.12.2008), jossa alue on huoltoasema- ja liikerakennusten kortteli- aluetta LHK ja asemakaava nro 210200 (YM 4.9.1986), jossa alue on teollisuusrakennusten kortteli- aluetta TT ja katualuetta sekä ase- makaava nro 211600 (Kv. 15.4.2013), jossa alue on toimitila- rakennusten kortteli- aluetta KTY ja katualuetta. Osalla suunnittelu- aluetta ei ole asemakaavaa.

KTY-alueella saa rakentaa toimisto- rakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja va- rastorakennuksia.

Asemakaavan mukaiset rakennus- oikeudet ovat korttelin 21124 KTY- alueella 5491 k-m² ja LHK-tontilla 1192 k-m², korttelin 21130 KTY- tontilla 9703 k-m² ja korttelin 21127 TT-tontilla 2048 k-m².

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 17.12.2001.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualue on kiinteistörekisterissä tontteina 21-124-1, 21-124-2, 21-124-3 ja 21-127-7, yleisenä alueena 21-9902-1 sekä tilana 413-7-2.

Suunnittelualan kortteleihin 21124 ja 21130 on tehty tonttijakoja, joissa on muodostettu tonttijakotontit 21-124-6, 21-124-7 ja 21-130-1.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolelta Kehäradan asemakaavan mukaiseen Tikkurilantien katualueeseen. Suunnittelualan kohdalla Tikkurilantien katusuunnitelmat ovat hyväksytyt vuonna 2012 ja Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaavaehdotuksen mukainen Korundinportin katusuunnitelma on ollut nähtävillä syyskuussa 2015. Tikkurilantien pohjoispuolelle sijoittuva Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaava (kaava nro 230800). Kaavasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Suunnittelualan luoteispuolelle on tehty alustavia suunnitelmia Vantaankoskentie uuden linjauksen mukaiselle katualueelle, joka edellyttää käyttötarkoituksen muuttamista korttelin 23130 alueelle.

Suunnittelualueella on voimassa olevaa asemakaavaa 211600 (Kv. 15.4.2013) laadittaessa selvitetty läheisyydessä toimivan laajamittaisen kemikaalilaitoksen (Oy Transmeri Ab, Kisällintie 13) vaikutusta alueen suunnitteluun. Voimassa olevassa asemakaavassa on määräyksellä huomioitu jatkosuunnittelu niin, että alueelle tarkoitettujen toimitilarakennukset tulisi sijoittaa niille tarkoitettulle korttelialueelle siten, että kyseisten rakennusten pääikkunat eivät suuntautuisi laajamittaisen kemikaalilaitoksen suuntaan.

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolelta vuonna 1987 voimaan tulleeseen Piispankylän teollisuusalue 1 asemakaavaan.

Piispankylän teollisuusalueelle kortteleihin 21124 – 21129 on ensimmäisen asemakaavan yhteydessä laadittu rakennuslautakunnassa 23.9.1986 hyväksytyt rakentamishjeet. Rakentamishjeessa ohjataan rakentaminen kiinni katuun, Mestarintien ja Kisällintien kulmassa molempiin katuihin. Kadun varteen tulisi sijoittaa ensisijaisesti toimitiloja, joihin järjestetään sisäänkäynti kadulta. Kadun päätteenä olevalla tontilla tulee rakennus sijoittaa siten, että se muodostaa kadulle päätteen. Toiminnaltaan eriluonteiset rakennuksen osat erotetaan toisistaan esim. julkisivun lasiosalla tai porrastuksella korkeus- tai leveyssuunnassa. Pitkissä kadun suuntaisissa rakennuksissa tulee käyttää kadun suuntaisia porrastuksia ja sisäänvetoja, jolloin rakennuksen ja kadun väliin voi sijoittaa esim. istutuksia ja pyörätelineitä. Julkisivuissa tulee yhtenä värinä käyttää valkoista ja yhtenä materiaalina harmaanruskeaa kivipintaa kuten luonnonkiveä, tiiltä tai keraamista laattaa. Julkisivun maalatuissa isoissa pinnoissa tulee käyttää vaaleita sävyjä. Tummia tai kirkkaita värejä saa käyttää vain tehosteena osassa julkisivua. Katujulkisivua elävöittämään on suositeltavaa käyttää erkereitä, suojakattoja ja aurinkosuojuksia. Rakennuksissa tulee käyttää tasakattoa tai loivaa harjakattoa.

Vantaan hulevesiohjelma on hyväksytty Vantaan valtuustossa 2009. Sen jälkeen hulevesien hallinnan lähtökohdat ja periaatteet on selvitetty ja määriteltä Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelmassa (25.2.2009 FCG Planeko Oy). Suunnitelma on hyväksytty kunnallistekniikan ja joukkoliikenneasioiden jaoksesa 17.3.2009.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta 18.12.2015. Kaavatyö on ollut kaupunkisuunnittelun kevään 2015 työohjelmassa.

4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 18.12.2015. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä 9.1.2016. Mielenpaineet pyydettiin 18.1.2016 mennessä.

Osallisia olivat:

- alueen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset
- viereisten ja vastapäisten kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus,
- muut viranomaiset ja yhteisöt: HSY, HSL, Vantaan Energia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj jne.
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Mielenpaineita saatiin yhteensä 4 kappaletta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Mikäli jatko-suunnittelussa muutosehdotus edellyttää niiden siirtämistä, johtosiirrosta ja sen kustannuksista tulee sopia HSY:n kanssa.

Vantaan Energia Oy

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleita ja Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia sijaitsee asemakaavan muutosalueella. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirto-kustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan kaupunginmuseo

Suunnittelualue on Mestarintietä lukuun ottamatta rakentamatonta, jolla ei sijaitse arkeologisia kohteita eikä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä (HSL)

Mestarintietä liikennöivät linjat 431, 432 ja 433. Toteutuessaan uudet pysäkit aiheuttavat muutoksia myös kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseviin nykyisiin pysäkkeihin optimaalisten pysäkkivälien säilyttämiseksi. HSL:llä ei ole huomautettavaa asemakaavaan ja asemakaavan muutosehdotukseen.

Mielenpaineiden huomioon ottaminen

Kaikki mielenpaineet otettiin huomioon asemakaavan suunnittelussa. Vesijohdot, viemäri, sähköverkon kaapelit ja kaukolämpöverkon putket siirretään kadun rakentamisen yhteydessä uuden katulinjauksen alle.

4.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

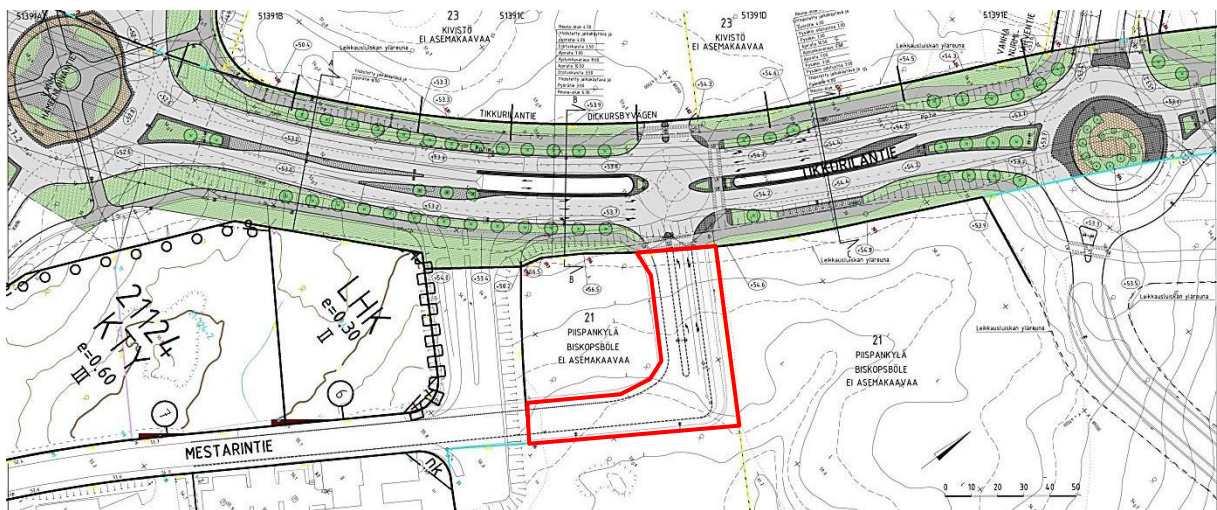
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin ei ole tarpeen tehdä tarkistuksia. Tavoitteena on jatkaa Mestarintien katualuetta noin 120 metrillä ja liittää se uudella risteyksellä Tikkurilantiehen. Liittymän paikka siirtyy noin 70 metriä koilliseen. Nykyisestä poistuvasta katualueen osasta, sen viereisestä huoltoasema- ja lii-kerakennusten tontista ja ennestään asemakaavattomasta alueesta muodostetaan toimitilarakennusten korttelialuetta, jonka osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluase-
man. Mestarintien 10 ja 13 kohdalla muutetaan tonteista alueita katualueeksi linja-
autopysäkkejä varten. Mestarintien 13 jäljelle jäävän tontin käyttötarkoitus muutetaan
teollisuusrakennusten korttelialueesta toimitilarakennusten korttelialueeksi.

Suunnittelualueen luoteispuolelle on tehty alustavia suunnitelmia Vantaankoskientien uuden linjauksen mukaiselle katualueelle, joka edellyttää käyttötarkoituksen muutta-
mista pienellä osalla korttelia 23130.

Osayleiskaavan työpaikka-aluetta muutetaan asemakaavoitetuksi korttelialueeksi ja katualueeksi.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Suunnittelualueen katualueiden kohdalla asemakaavaratkaisu perustuu Tikkurilantien katusuunnitelmaan välillä Vanha Hämeenlinnantie ja Vanha Nurmijärventie (kuva al-
la). Katusuunnitelmassa on varauduttu Mestarintien uudelle liittymäkohdalle ja sen
vastakkaiselle puolelle suunniteltavalle Korundinportin liittymälle. Ennestään asema-
kaavoittamaton alue (kuvassa punaisella rajattu alue) on tarpeen kaavoittaa ka-
tualueeksi tai Mestarintien liittymää ei voida toteuttaa.



Huoltoasema- ja lii-kerakennusten korttelialueen tontin, sen ja uuden katualueen väliin
jäävän maa-alueen sekä teollisuusrakennusten korttelialueen tontin muuttaminen
toimitilarakennusten korttelialueeksi perustuu Vantaan kaupungin yrityspalvelujen
esittämään aloitteeseen. Toimitilarakennusten korttelialue sopii voimakkaasti raken-
tuvan Kivistön keskustan ympäristöön. Mikäli muutosta ei tehdä, pysyy korttelialuei-
den käyttötarkoitus nykyisenä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 46082 m², josta uutta asemakaava on 5552 m² ja asemakaavan muutosta 40530 m².

Asemakaavalla muodostetaan 2621 m² uutta toimitilarakennusten korttelialuetta, jonka osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman ja 2931 m² uutta Mestarintien katu-alueita.

Asemakaavan muutoksessa huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueen (3978 m²) käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi ja pieneltä osalta (42 m²) Tikkurilantien katualueeksi. Poistuvan Mestarintien katualueen osan (2216 m²) käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi.

Teollisuusrakennusten korttelialueen tonttia muutetaan 170 m²:n osalta Mestarintien katualueeksi ja jäljelle jäävän tontin käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (3243 m²). Toimitilarakennusten korttelialueen tonteista muutetaan yhteensä 648 m² Mestarintien, Vantaankoskentien ja Tikkurilantien katualueiksi.

Asemakaava-alueen rakennusoikeus lisääntyy 3455 k-m².

Tonttijaon muutoksella muodostetaan tontit 21-124-8, 21-127-9 ja 21-130-2.

Tonttijaolla tontista 21-124-6 ja siihen liitettävästä alueesta tulee tontti 21-124-9.

Korttelialueet

KTY Toimitilarakennusten korttelialue

Kortteleiden 21124, 21130 ja osan korttelista 21127 yhteenlaskettu pinta-ala on 36479 m². Korttelialueille on osoitettu tehokkuusluku 0,60, jonka mukainen rakennusoikeus on yhteensä 21887 k-m². Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 3.

Korttelialueille saa rakentaa toimistotiloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja. Enintään 20 % rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja varten.

Rakennukset tulee sijoittaa siten, että niiden pääikkunat eivät suuntaudu korttelissa 21128 sijaitsevan kemikaalilaitoksen suuntaan.

Rakennuksien arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

Julkisivuissa tulee käyttää yhtenä värinä valkoista.

Rakennuksien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja. Julkisivujen päämateriaalien käyttöikätaavoite on vähintään 100 vuotta.

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

Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

Toimistotilat	1 autopaikka/ 50 k-m ²
Liiketilat	1 autopaikka/ 50 k-m ²
Tuotantotilat	1 autopaikka/ 120 k-m ²

Autopaikkoja saa sallitun kerrosalan lisäksi rakentaa tasoihin.

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimisto- ja liiketilat	1 pyöräpaikka/ 100 k-m ²
Tuotantotilat	1 pyöräpaikka/ 250 k-m ²

Korttelialueelle tontille 9 on osoitettu pj-merkinnällä noin 2000 m²:n suuruinen alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Korttelialueelle on osoitettu johdoille varatun alueen osa

Katualue

Korttelialueesta Tikkurilantien ja Vantaankoskentien katualueeksi muutettavien alueiden pinta-ala on 690 m², Mestarintien katualueeksi muutettavien alueiden pinta-ala on 3271 m².

Korttelialueiden tonttien väliin osoitetun kevyen liikenteen väylän (Taiturinpolku) pinta-ala on 216 m².

Tekninen huolto

Kulku- ja huoltoyhteydet korttelialueelle järjestetään Mestarintien puolelta.

Hulevesiä vähennetään, käsitellään ja viivytetään korttelikohtaisesti. Menetelmät valitaan korttelityypin ja olosuhteiden mukaan. Korttelikohtaisten hallintamenetelmien mitoitusperuste on lähtökohtaisesti 1 m³ käsittely- ja viivytystilavuuden varaaminen korttelialueille 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti.

Korttelikohtainen hulevesien hallinta liitetään osaksi pihasuunnittelua.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava ja asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista tiivistämällä nykyistä yhdyskuntarakennetta tulevan Kehäradan vaikutuspiirissä.

Vertailu maakuntakaavaan

Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja lentomelualueita. Asemakaava ja asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Vertailu yleiskaavaan

Asemakaavalla yleiskaavan työpaikka-alueita muuttuu toimitilarakennusten korttelialueeksi ja katualueeksi. Asemakaava ja asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia muuttuu alueeksi, jolla saa rakentaa toimistorakennuksia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja. Korttelialueelle saa lisäksi rakentaa liiketiloja 20 % rakennusoikeudesta. Huolto-asema- ja liikerakennusten korttelialue ja katualuetta muuttuu toimitilarakennusten korttelialueeksi, jonka osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Osa toimitilarakennusten korttelialueesta ja osa teollisuusrakennusten korttelialueesta muuttuu katualueeksi. Asemakaavoitettu alue laajenee 5552 m². Rakennusoikeus lisääntyy 3455 k-m².

5.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan myötä metsäiseen maastoon rakentuu urbaani työpaikka-alue, joka liittyy pohjoisessa Kivistön aseman ympäristöön rakentuviin keskustatoimintoihin. Olemassa olevaa tieosuutta korvataan uudella Tikkurilantiehen liittyvällä osuudella.

Vesihuolto

Kaava-alueella on valmis vesihuoltoverkosto, johon kaavan tontit voidaan liittää. Kadunkuivatusta varten rakennetaan uutta hulevesiviemäriä noin 180 m matkalle. Li-

säksi nykyinen vesijohto siirretään kadun siirron yhteydessä uuden katulinjauksen alle noin 150 metrin matkalta.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisten rakentamisien kustannukset ovat katurakenteiden osalta noin 650 000 €, vesihuollon johtojen siirron osalta noin 140 000 € ja sähkökaapeleiden siirron osalta noin 35 000 €. Lisäksi kustannuksia tulee kaukolämpöjohtojen siirrosta ja katuvalaistuksen ja liikennevalojen osalta. Näiden kustannuksista ei vielä kaavan laatimisen yhteydessä saatu arviota.

Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 3455 k-m² lisää rakennusoikeutta, josta kaupunki saa myyntituloja arviolta 700 000 €. Hankkeen hyödyt tulevat kaupungille liikennejärjestelyiden parantamisen myötä.

Hulevesien hallinnan tavoitteet ja yleiset periaatteet

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

Huleveden käsittely on suunniteltava joko tonttikohtaisesti tai yhteisenä järjestelmänä naapuritonttien kesken. Mikäli usealla tontilla on yhteinen hulevesijärjestelmä, tontinomistajien tulee tehdä keskenään sopimus järjestelmän kunnossapidosta ja kustannusjaosta. Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Hulevesisuunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Hulevesien muodostumista voidaan ehkäistä hyödyntämällä läpäiseviä pintamateriaaleja, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Hulevesien käsittely ja johtaminen avoimissa ja kasvillisuuspintaissa rakenteissa tuo huleveden näkyviin ja kuuluviin sekä parantaa pienilmastoa, maisemaa ja kaupunkikuvaa. Mikäli tontilla ei ole tilaa luonnonmukaisille hallintarakenteille, tulee hulevesiä hallita maanalaisin viivytysrakentein.

Hulevesien hallintajärjestelmä mitoitetaan 10 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka intensiteetti on 150 l/s/ha. Nyrkkisääntönä tähän sadetilanteeseen on että 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden on viivytettävä 1 m³ hulevettä. Tulvatilanteena tarkastellaan sadetilanne, jonka intensiteetti on 167 l/s/ha ja kesto 30 minuuttia. Tulvatilanteessa on varauduttava vesien väliaikaiseen kertymiseen esimerkiksi tontin pysäköintialueille. Tulvatilanteen mitoitussadetta suuremmat sateet ohjataan tontilta yleisille alueille tulvareittejä pitkin. Nämä tulvareitit on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle. Tulvareitin suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että vedet eivät aiheuta tulvavahinkoa omille tai naapurin rakennuksille.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnontilainen ympäristö muuttuu pääosin rakennetuksi kaupunkiympäristöksi.

Vaikutukset liikenteeseen

Toimitilarakennusten korttelialueen rakentuminen ei lisää merkittävästi liikennettä alueella. Katualueen ja sijainnin muuttuminen ei tuo lisäliikennettä alueelle. Liikenne lisääntyy tulevan maankäytön rakentumisen myötä, jolloin uusi liittymä mahdollistaa liikenteen sujumisen nykyisiin katujärjestelyihin verrattuna paremmin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen voidaan toteuttaa heti, kun asemakaava on tullut voimaan.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Lea Varpanen
Kai Zukale
Outi Colliander

kaavoituspäällikkö
asemakaavainsinööri
suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus:

Elina Kettunen
Jaana Virtanen
Armi Vähä-Piikkiö

suunnitteluinsinööri.
liikenneinsinööri
tonttipäällikkö

Yrityspalvelut:

Vantaa 9.5.2016

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu

Kivistön asemakaavayksikkö



Lea Varpanen
kaavoituspäällikkö



Kai Zukale
asemakaavainsinööri

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	21.04.2016
Kaavan nimi	211700 Piispankylä 21 kaupunginosa, Mestarintien siirto		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.12.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092211700
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,6082	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,5552
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,0530

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

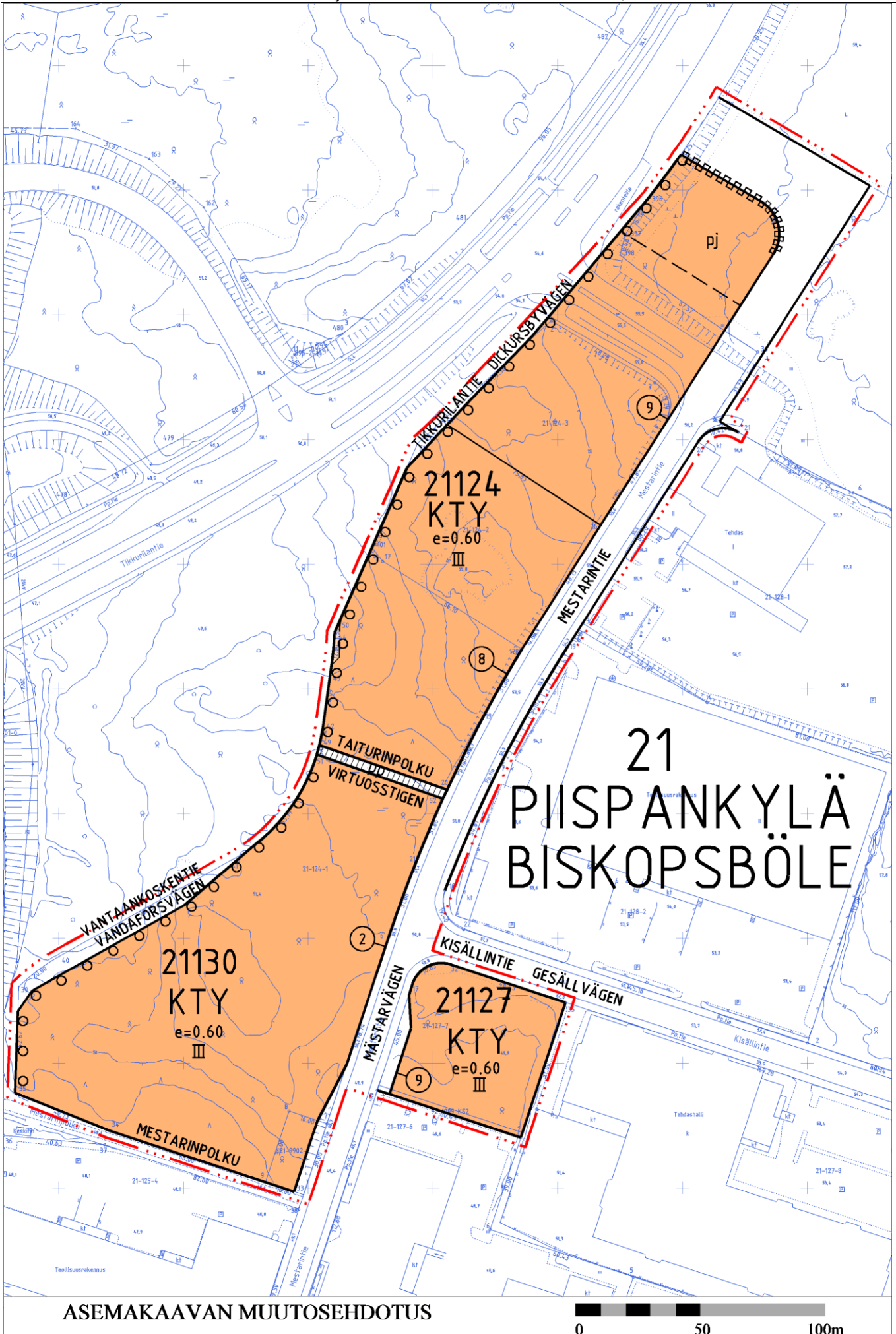
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,6082	100,0	21887	0,47	0,5552	3455
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,6479	79,2	21887	0,60	1,1158	6695
T yhteensä	0,0000		0		-0,3413	-2048
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9603	20,8	0		-0,2193	-1192
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

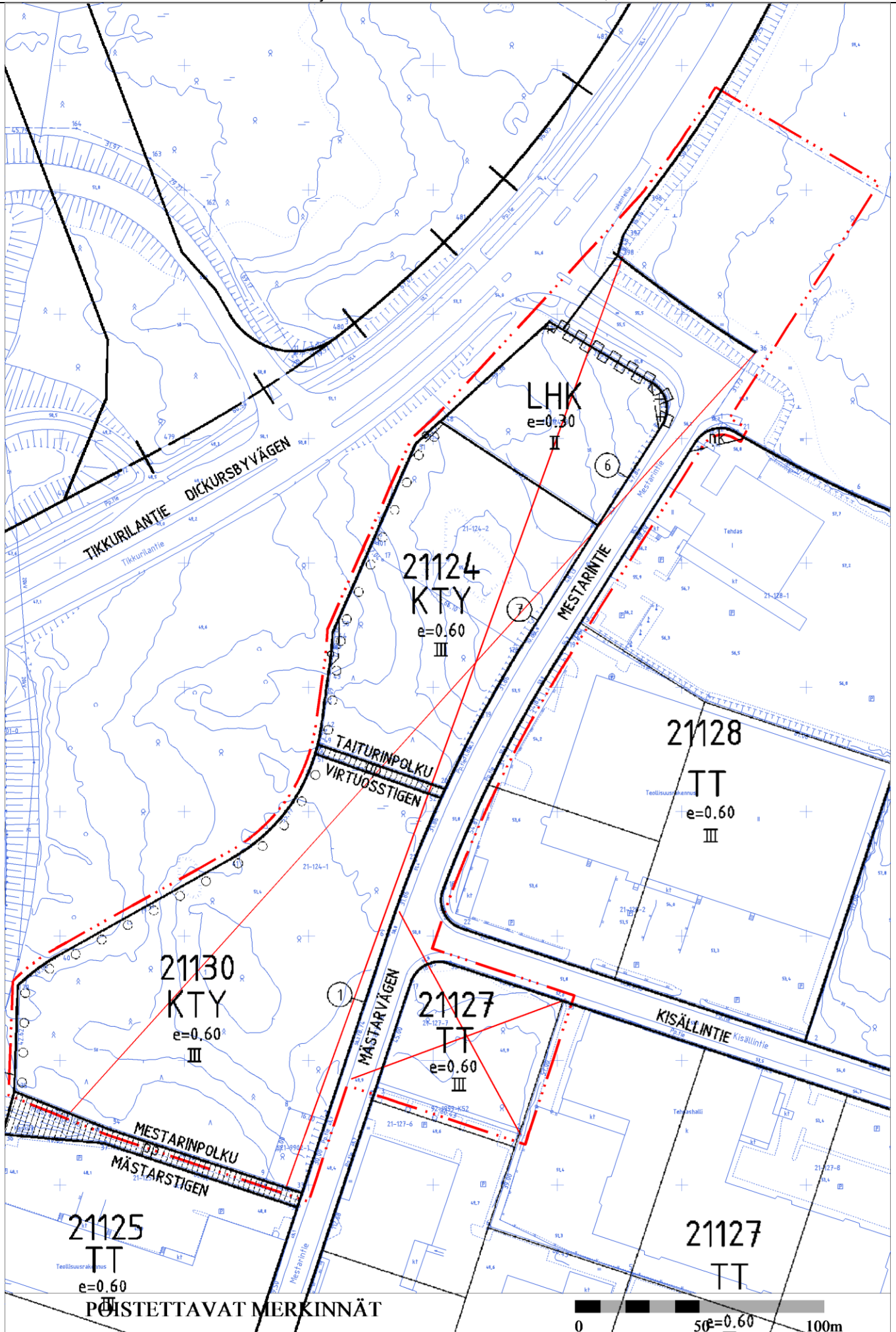
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	4,6082	100,0	21887	0,47	0,5552	3455
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,6479	79,2	21887	0,60	1,1158	6695
KTY	3,6479	100,0	21887	0,60	1,1158	6695
T yhteensä	0,0000		0		-0,3413	-2048
TT	0,0000		0		-0,3413	-2048
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9603	20,8	0		-0,2193	-1192
Kadut	0,9387	97,8	0		0,1780	0
Kev.liik.kadut	0,0216	2,2	0		0,0000	0
LHK					-0,3973	-1192
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
211700	9.5.2016	688491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 21, Piispankylä



MESTARINTIEN SIIRTO

Asemakaava

Osa korttelia 21124 sekä katualue.

Asemakaavan muutos

Korttelit 21124, 21130 ja osa korttelista
21127 sekä katualueet.

Tonttijako

Osa korttelia 21124.

Tonttijaon muutos

Kortteli 21130 ja osat kortteleista
21124 ja 21127.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 21, Biskopsböle

FLYTTNING AV MÄSTARVÄGEN

Detaljplan

Del av kvarteret 21124 samt gatuområde.

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 21124, 21130 och delar av
kvarteret 21127 samt gatuområde.

Tomtindelning

Del av kvarteret 21124.

Ändring av tomtindelningen

Kvarteret 21130 och delar av kvarteren
21124 och 21127.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Toimitilarakennusten korttelialue.

Korttelialueille saa rakentaa toimitiloja ja ympäristö-
häiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja.

Enintään 20% rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyt-
tötarkoitukseen liittyviä liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja
varten.

Rakennukset tulee sijoittaa siten, että niiden pääikkunat
eivät suuntaudu korttelissa 21128 sijaitsevan kemikaali-
laitoksen suuntaan.

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

Julkisivuissa tulee käyttää yhtenä värinä valkoista.

Rakennuksien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita
ja kestäviä materiaaleja. Julkisivujen päämateriaalien käyt-
tökäyttö on vähintään 100 vuotta.

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava tai istu-
tettava riittävän korkea aita.

Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä korttelialueella.

Toimitiltojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren äänen-
eristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on
oltava vähintään 32 dB.

Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huoli-
matta.

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimitilat 1 ap/ 50 k-m²

Liiketilat 1 ap/ 50 k-m²

Tuotantotilat 1 ap/ 120 k-m²

Autopaikkoja saa sallitun kerrosalan lisäksi rakentaa
tasoihin.

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimisto- ja liiketilat 1 pp/ 100 k-m²

Tuotantotilat 1 pp/ 250 k-m²

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

I kvartersområdena får byggas kontorslokaler och pro-
duktionslokaler som inte är störande för omgivningen.

Maximalt 20 % av byggrätten får användas för affärs-,
utställnings- och samlingslokaler i anslutning till huvud-
användningsändamålet.

Byggnaderna bör placeras så att huvudfönstren inte är
vända mot kemikalieanläggningen som ligger i kvarter
21128.

Arkitektur ska vara högklassig.

I fasaderna ska vitt användas som en färg.

Högklassiga och hållbara material ska användas i bygg-
nadsfasaderna. Målet för byggnadsfasadernas bruks-
livslängd är minst 100 år vad gäller huvudmaterialen.

För uteförråden ska ett staket eller en häck med till-
räcklig höjd byggas eller planteras som skydd för insyn.

Dagvatten ska i första hand hanteras inom kvartersområdet.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i kontors- och
motsvarande arbetslokaler ytterväggar ΔL skall vara
minst 32 dB.

Bilplatser får placeras oberoende av kvarteret- och
tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:

Kontorslokaler 1 bp/50 m²-vy

Affärslokaler 1 bp/50 m²-vy

Produktionslokaler 1 bp/120 m²-vy

Bilplatser får utöver det tillåtna våningstalet byggas i
de olika planen.

Minimiantalet cykelplatser:

Kontors- och affärslokaler 1 cp/ 100 m²-vy

Produktionslokaler 1 cp/ 250 m²-vy

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

21
PIISP
21130

MESTARINTIE	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
III	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
e=0.60	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakelu-aseman.	Riktgivande område på vilket får placeras en distributionsstation för flytande bränslen.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
TONTTIJAKO	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mättingsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



15 § Lausunto Keravan yleiskaava 2035 (YK6)- kaavaehdotuksesta / TLA

VD/3081/00.04.03/2015
TLA/MSI/JHE/SRU

Keravan kaupunginhallitus on asettanut Keravan yleiskaavan 2035 ehdotuksen nähtäville 18.4-20.5.2016 ja pyytää siitä Vantaan kaupungin lausuntoa 20.5.2016 mennessä. Vantaan kaupunki on saanut jatkoaikaa siten, että lausunto voidaan antaa 27.5.2016 mennessä.

Keravan yleiskaava 2035 laaditaan koko Keravan alueelle ja sen päätavoitteena on Keravan yleiskaavan ajantasaistaminen ja uuden rakennusmaan löytäminen asunnoille ja yritystoiminnalle. Yleiskaava mahdollistaa 12 000 asukkaan lisäyksen vuoteen 2035. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Vantaan kaupunginvaltuusto antoi lausunnon Keravan yleiskaavaluonnoksesta 11.5.2015, § 8. Vantaan lausumat asiat on otettu osittain huomioon yleiskaavaehdotuksessa. Vantaa vaati yleiskaavaluonnoksen lausunnossaan Leppäkorven pohjoispuolisen erityisalueen poistamista yleiskaavasta. Yleiskaavaehdotuksessa kyseisiä maa-aineksen vastaanottoalueita on siirretty kauemmaksi Vantaan puoleisesta asuntoalueesta. Yleiskaavatasoisessa suunnittelussa tämä ratkaisu on riittävä. Maa-aineksen vastaanottotoiminnasta aiheutuvia ympäristöhaittoja tulee kuitenkin lieventää asemakaavan suunnitteluratkaisuilla. Kerava on käynnistänyt alueen asemakaavoituksen.

Linkki Kerca IV asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan:
http://www.kerava.fi/Karttapalvelun%20hankkeet/ak2297_OAS_KercaIV_20160405.pdf

Yleiskaavaehdotuksen aineisto on kokonaisuudessaan Keravan sivuilla:
<http://www.kerava.fi/palvelut/asuinymp%C3%A4rist%C3%B6-ja-rakentaminen/kaavoitus/yleiskaavoitus/keravan-yleiskaava->

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään merkitä lausunto Keravan yleiskaavan 2035 ehdotuksesta tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liitteet:

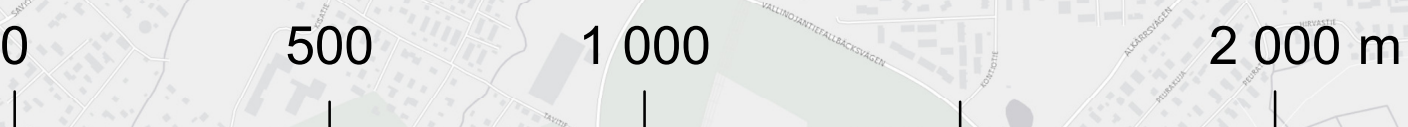
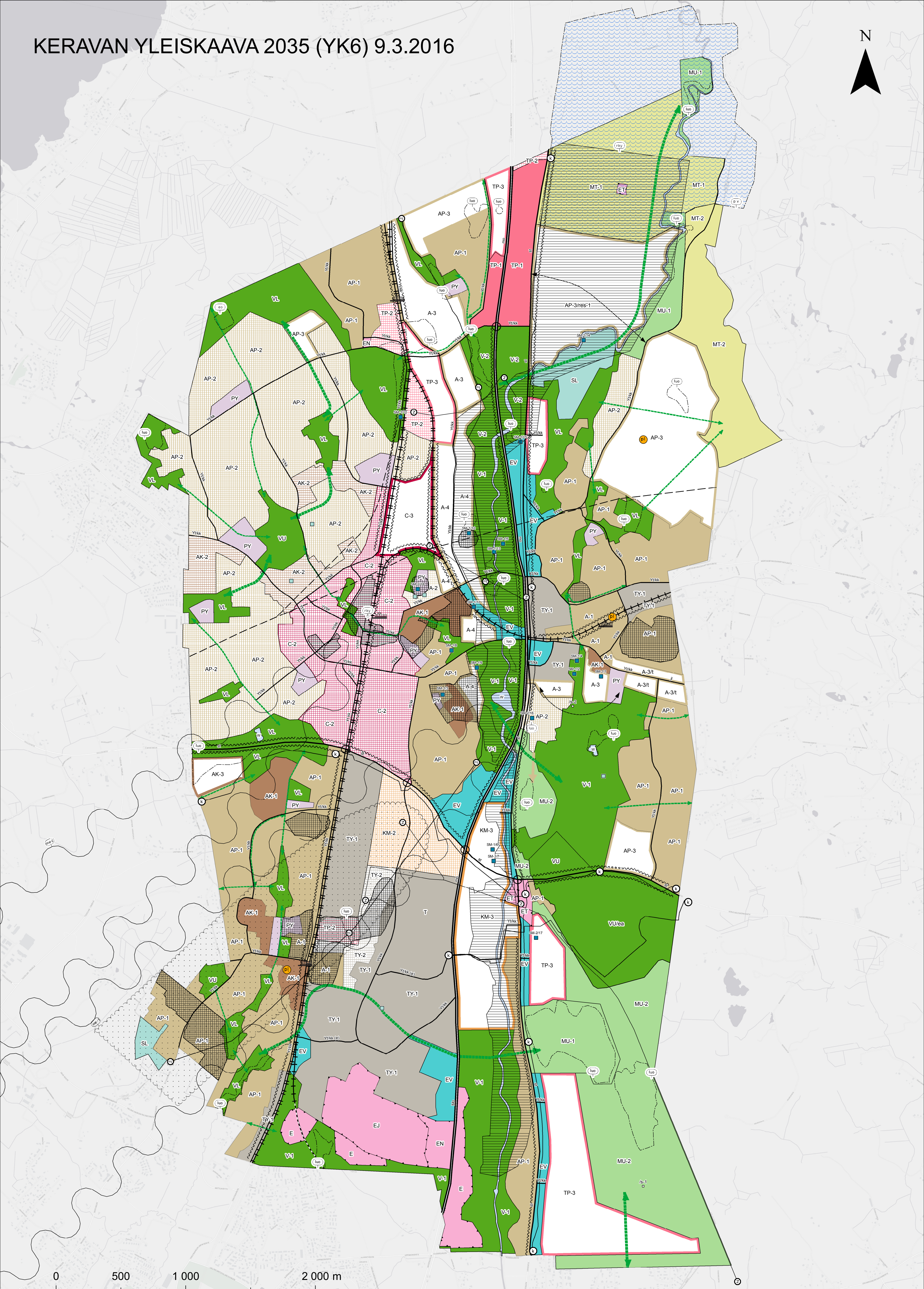
- Lausunto Keravan yleiskaavan 2035 (YK 6) ehdotuksesta
- Lausuntopyyntö Keravan yleiskaavan 2035 (YK6) ehdotuksesta
- Kaavakartta / Keravan yleiskaavan 2035 (YK 6) ehdotus
- Merkinnot ja määräykset / Keravan yleiskaavan 2035 (YK 6) ehdotus

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 09 8392 2745,
yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola puh. 09 8392 2593
[etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



KERAVAN KAUPUNKI

Keravan yleiskaavaehdotuksen
kaavamerkinnät ja -määräykset

Keravan yleiskaava 2035 (YK 6)

SISÄLLYS

YMPÄRISTÖN MUUTOSTA KUVAAVAT MERKINNÄT	1
YLEISMÄÄRÄYKSET	2
Ympäristöä ja luontoa koskevat yleismääräykset:	2
Meluntorjuntaan ja turvallisuuteen liittyvät yleismääräykset	3
Kaupallisiin palveluihin liittyvät yleismääräykset:	3
Rakentaminen asemakaava-alueiden ulkopuolella:	4
YLEISKAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET	5
Asuminen	5
Keskustatoiminnot	8
Palvelut	9
Työ ja tuotanto	10
Virkistys	11
Erityisalueet	13
Liikenne	15
Suojelu	17
Maa- ja metsätalous	20
Vesialueet	21

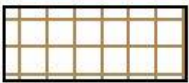
YMPÄRISTÖN MUUTOSTA KUVAAVAT MERKINNÄT

Kaavamerkinnän väri sekä niihin liittyvät kirjainmerkinnät osoittavat yleiskaavan aluevarausmerkintöjen mukaisen maankäyttömuodon. Maankäytön muutoksen kuvaamiseen käytetään seuraavia kaavamerkintöjä:



Nykyisellään säilyvät alueet

Merkinnällä kuvataan alueita, joissa alueen perusluonne pysyy ennallaan. Kyseisillä alueilla voi toteuttaa täydennysrakentamista tavalla, joka ei muuta alueen kokonaisilmettä. Alueelle voi laatia täydennysrakentamisen sallivia asemakaavamuutoksia. Alueen ja tunnuksen väri sekä niihin liittyvät kirjainmerkinnät osoittavat yleiskaavan aluevarausmerkintöjen mukaisen maankäyttömuodon.



Kehitettävät alueet

Merkinnällä osoitetaan alueet, joilla on tarpeen tehdä erilaisia maankäyttöä muuttavia toimenpiteitä. Alueilla voi toteuttaa aluerakennetta tiivistävää tai muuttavaa täydennysrakentamista. Ruudukon väri sekä niihin liittyvät kirjainmerkinnät osoittavat yleiskaavan aluevarausmerkintöjen mukaisen maankäyttömuodon.



Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet

Merkinnällä osoitetaan aktiivisen muutoksen alueet ja kohteet. Alueella voi toteuttaa uusia asemakaavahankkeita, joiden myötä alueen luonne tulee olennaisesti muuttumaan. Merkintä pitää sisällään myös sellaiset merkittävät asemakaavamuutokset, jotka olennaisesti muuttavat alueen luonnetta. Värireunus ja alueisiin liittyvät kirjainmerkinnät osoittavat aluevarausmerkintöjen mukaisen maankäyttömuodon.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Ympäristöä ja luontoa koskevat yleismääräykset:

Maaperän tilan selvitystarve tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelun yhteydessä. Pilaantuneet maat on puhdistettava tai vaihdettava puhtaisiin maa-aineksiin.

Keravanjoen ranta-alueelle tulee jättää joen pientareesta lähtien vähintään viiden metrin suojakaista puita ja pensaita varten. Suojakaistan puusto ja pensasto on säilytettävä maa-aineksen ja ravinteiden sitomiseen riittävän tiheänä. Joen varressa kasvavat vanhat lehtipuut on säilytettävä. Myös normaalit hoitotoimenpiteet ovat sallittuja.

Metsänauraus on Keravan alueella kielletty.

Yleiskaava-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset rakentamis- ja toimenpiderajoitukset. Yleiskaava-alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman kaupungin lupaa (maisematyölupa).

Metsänhoidossa tulee pyrkiä siihen, että peltoon, tiehen, asutukseen, jokeen tai muuhun vesialueeseen rajoittuva metsänreunavyöhyke säilyy maisemallisesti yhtenäisenä. Avohakkuussa ja harvaan siemenpuuasentoon hakkuussa tulee pyrkiä siihen, että syntyvä yhtenäinen aukko ei olisi puolta hehtaaria suurempi. Kalliometsissä, soilla ja joen rantametsissä tulee pyrkiä luontoa säästävään ja metsien moninaiskäytön huomioon ottavaan metsänkäsittelyyn.

Maanomistajan hakiessa leimaustoimenpidettä metsänhoitoyhdistyksen tulee neuvotella kaupungin viranomaisten kanssa hakkuiden toteuttamisesta. Hakkuutoimenpiteet on pyrittävä sijoittamaan talvikauteen, ja niiden suorittamisessa on otettava huomioon alueen mahdollinen virkistyskäyttö.

Meluntorjuntaan ja turvallisuuteen liittyvät yleismääräykset:

Rakennusten ja aitausten suunnittelussa on pyrittävä siihen, että pihatilojen ja sisätilojen melutaso ei ylitä valtioneuvoston ohjeella (VN 993/92) antamia enimmäisarvoja. Poikkeamista, suunnittelu-
tarveratkaisua tai rakennuslupaa haettaessa hakijan tulee tarvittaessa esittää selvitys rakennuspaikan melutasosta ja siitä, miten meluntorjunta aiotaan järjestää alueella.

Alle 100 metrin päässä rautatiestä on suunnittelussa otettava huomioon rautatiestä aiheutuva melu- ja värinävaikutus sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Virkistyskäytössä olevan alueen meluvyöhykkeelle ulottuvaa reuna-aluetta voi käsitellä suojaviheralueena.

Kaupallisiin palveluihin liittyvät yleismääräykset:

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan kooltaan yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Keskusta-alueen ulkopuolisille asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueille saa sijoittaa:

- Tilaa vaativaa vähittäiskauppaa enintään 10 000 k-m²
- Muuta erikoistavarakauppaa enintään 5 000 k-m²
- Päivittäistavarakauppaa enintään 2 000 k-m²

Rakentaminen asemakaava-alueiden ulkopuolella:

Asemakaava-alueiden ulkopuolisten alueiden rakentaminen ratkaistaan suunnittelutarverkaisilla ja poikkeamisilla. Maa- ja metsätalousalueiden (MU-2, MT-2) uudet rakennuspaikat on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava pientaloalueiden (AP) yhteyteen. Vanhoja rakennuksia saa kunnostaa ja vähäisissä määrin laajentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Rakennuspaikkoja saa asemakaavan ulkopuolisilla pientaloalueilla (AP) olla tilaa kohti enintään:

1 rakennuspaikka, jos tilan koko on 1–9,99 ha

2 rakennuspaikkaa, jos tilan koko on 10–19,99 ha

3 rakennuspaikkaa, jos tilan koko on 20–39,99 ha

4 rakennuspaikkaa, jos tilan koko on 40–59,99 ha

5 rakennuspaikkaa, jos tilan koko on yli 60 ha

Uudet rakennuspaikat tulee pyrkiä sijoittamaan vanhan rakennuskannan yhteyteen.

Rakennuspaikkoja saa asemakaavan ulkopuolisilla maa- ja metsätalousalueilla (MU-2, MT-2) -alueilla olla tilaa kohti enintään:

1 rakennuspaikka, jos tilan koko on 1,9–9,99 ha

2 rakennuspaikkaa, jos tilan koko on 10–19,99 ha

3 rakennuspaikkaa, jos tilan koko on 20–39,99 ha

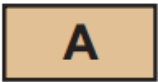
4 rakennuspaikkaa, jos tilan koko on 40–59,99 ha

5 rakennuspaikkaa, jos tilan koko on yli 60 ha

Rakennuspaikkojen enimmäismäärä asemakaavan ulkopuolisilla alueilla lasketaan 14.9.1995 voimassa olleesta tilajaosta. Jokainen 14.9.1995 jälkeen muodostettu tila vähentää kantatilan rakennuspaikkojen enimmäismäärää yhdellä. Rakennuspaikkojen määrä ei voi kuitenkaan olla suurempi kuin mihin tilan pinta-ala ja sijainti oikeuttaa.

YLEISKAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET

Asuminen



Asuntoalue

Alue on tarkoitettu talotyyppijakaumaltaan monipuoliseksi asuntoalueeksi. Alueen täydennysrakentamishankkeiden on sovelluttava osaksi ympäröivää kaupunkirakennetta. Uudet asuntoalueet on toteutettava eheinä kokonaisuuksina, joiden jatkosuunnittelu ratkaistaan alueille laadittavien asemakaavojen välityksellä.

Nykyisellään säilyvillä asuntoalueilla (A-1) ei ole tarvetta toteuttaa merkittäviä muutostöitä.

Kehitettävillä asuntoalueilla (A-2) rakentamisen aluetehokkuuden suuruusluokka vaihtelee $e^a = 0,2 - 0,6$ välillä.

Uusilla asuntoalueilla (A-3) rakentamisen aluetehokkuuden suuruusluokka vaihtelee $e^a = 0,2 - 0,4$ välillä.

Uusien asuntoalueiden (A-4) rakentamisen aluetehokkuuden suuruusluokka vaihtelee $e^a = 0,4 - 0,7$ välillä asemakaavoitettavasta kohteesta riippuen.

Asuntoalueella (A-4) saa toteuttaa asuintoimintoja tukevaa julkista palvelurakentamista.

Keravanjokilaakson läheisyydessä sijaitsevien uusien asuntoalueiden (A-3 ja A-4) hulevesien hallinta on suunniteltava tavalla, mikä ei lisää kuormitusta Keravanjoessa.

Inventoidun Myllypuron meanderilaakson luontokohteen ominaispiirteiden ja jokilaakson maisema-arvojen säilyttämiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Autopaikkoja on asemakaavoja ja asemakaavanmuutoksia laadittaessa varattava vähintään 1 autopaikka/85 m^2 , ellei ole perusteltua syytä käyttää muita mitoitusperusteita.

/t

Asuntoalueelle sijoittuva pienteollisuus

Alueelle saa sijoittaa lisäksi pienimuotoista teollista toimintaa, joka on yhteensopivaa asuintoimintojen kanssa. Rakentamisen aluetehokkuuden suuruusluokka sijoittuu $e^a = 0,4 - 0,7$ välille.

Autopaikkoja on asemakaavoja ja asemakaavanmuutoksia laadittaessa varattava 1 autopaikka/85 k-m², ellei ole perusteltua syytä käyttää muita mitoitusperusteita.

AK

Kerrostalovaltainen asuntoalue

Kerrostalovaltainen asuntoalue, joka on tarkoitettu kaupunkimaiseksi asumisen ja palveluiden monimuotoiseksi asuinalueeksi. Alueen täydennysrakentamisesta pääosa varataan kerrostalorakentamiselle tai aluetehokkuudeltaan vastaavanlaiselle asuinrakentamiselle. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöä häiritsemättömiä julkisia ja kaupallisia palveluita, joilla ei ole seudullista merkitystä.

Nykyisellään säilyvillä kerrostalovaltaisilla asuinalueilla (AK-1) ei ole tarvetta toteuttaa merkittäviä muutostöitä

Kehitettävien kerrostalovaltaisten asuntoalueiden (AK-2) rakentamisen aluetehokkuuden suuruusluokka vaihtelee $e^a = 0,3 - 0,7$ välillä.

Uusien kerrostalovaltaisten asuntoalueiden (AK-3) rakentamisen aluetehokkuuden suuruusluokka vaihtelee $e^a = 0,4 - 0,7$ välillä.

Autopaikkoja on asemakaavoja ja asemakaavanmuutoksia laadittaessa varattava vähintään 1 autopaikka/100 k-m², ellei ole perusteltua syytä käyttää muita mitoitusperusteita.

Pientalovaltainen asuntoalue

Pientalovaltainen asuntoalue, jonka talotyyppijakauma koostuu erillispientaloista sekä pien- ja rivitaloista. Täydennysrakentamishankkeiden on sopeuduttava olemassa olevaan asuinrakentamiseen. Uudet pientaloalueet on toteutettava eheinä kokonaisuuksina, joiden jatkosuunnittelu ratkaistaan ensisijaisesti alueille laadittavien asemakaavojen välityksellä.

Maisemallisesti arvokkailla alueilla on huomioitava rakennetun ympäristön erityispiirteet. Keravanjoen tulvariskialueille sijoittuvien pientaloalueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota tulvasuojeluun.

Nykyisellään säilyvillä pientaloalueilla (AP-1) ei ole tarvetta toteuttaa merkittäviä muutostöitä.

Kehitettävillä pientaloalueilla (AP-2) rakentamisen aluetehokkuuden suuruusluokka vaihtelee $e^a = 0,1 - 0,2$ välillä.

Uusilla pientaloalueilla (AP-3) rakentamisen aluetehokkuuden suuruusluokka vaihtelee $e^a = 0,2 - 0,4$ välillä.

Asumisen reservialue

Alue varataan asumisen reservialueeksi. Alueen toteutus riippuu Keravan vankilan alueen kehittymisestä asuinkäyttöön. Alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot on turvattava jatko-suunnittelun yhteydessä. Asemakaavasuunnittelun yhteydessä on määriteltävä riittävät suojavyöhykkeet Haukkavuoren luonnonsuojelualueelle. Alueen asemakaavoitus edellyttää neuvotteluita Museoviraston kanssa.

*Yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta*

Ollilanlaakson osoittaminen asuinkäyttöön edellyttää joko osayleiskaavan laatimista alueelle taikka sellaista asemakaavaa, jossa kaavan vaikutukset on tarkasteltu yleiskaavatasoisesti.



Keskustatoimintojen alue

Palvelu-, liike-, ja asumispainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan, julkisten palveluiden, toimintojen, hallinnon, asumisen ja viheralueiden korkeatasoisena kokonaisuutena. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä keskusta-alueelle soveltuvaa työpaikkarakentamista.

Uusilla (C-3) ja kehitettävillä (C-2) keskusta-alueilla rakentamisen aluetehokkuuden suuruusluokka vaihtelee $e^a = 0,5-1,0$ välillä.

Autopaikkoja on asemakaavoja ja asemakaavanmuutoksia laadittaessa varattava 1 autopaikka/120 $k-m^2$, ellei ole perusteltua syytä käyttää muita mitoitusperusteita.



Kaupallisten palvelujen alue

Vähittäiskaupan suuryksikölle varattu liikerakennusten täydennysrakentamisalue, jonne saa sijoittaa keskusta-alueelle sopimatonta tilaa vievää erikoiskauppaa.

Uusilla (KM-3) ja kehitettävillä (KM-2) kaupallisten palveluiden alueille saa sijoittaa yhteensä enintään 49 000 k-m² uusia kaupallisia palveluita. Keravanportin suuryksikköalueen enimmäismitoitus on 75 000 k-m². Suuryksikköalueen laajuus on osoitettu kaavaselostuksen liitteessä 27. Kaupallisten alueiden mitoitus perustuu Uudenmaan maakuntakaavaan.

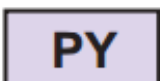
Kaupallisten palveluiden alueet (KM-2 ja KM-3) ovat jatkosuunnittelussa suunniteltava kokonaisuutena siten, että ne muodostavat riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden.

Jatkosuunnittelun yhteydessä uudella kaupallisten palveluiden alueella (KM-3) on kiinnitettävä erityistä huomiota Keravanjoen tulvariskiin sekä maisemallisten näkökohtien huomioimiseen.



Lähipalvelujen alue

Merkinnällä osoitetaan lähipalveluiden kehittämistarve



Julkisten palvelujen ja hallinnon alue

Merkinnällä osoitetaan nykyisellään säilyvät julkisten palveluiden ja hallinnon alueet

TP

Työpaikka-alue

Merkinnällä osoitetaan monipuolisten työpaikkatoimintojen alueet. Alueelle voi sijoittua toimisto- ja palvelutilaa, logistiikkatoimintoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta sekä siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia. Työpaikka-alueelle sijoittuvien myymälätilojen määrä ei saa olla seudullisesti merkittävä. Alueiden yksityiskohtainen maankäyttö ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Nykyisellään säilyvillä työpaikka-alueilla (TP-1) ei ole tarvetta toteuttaa merkittäviä muutostöitä.

Uusilla (TP-3) ja kehitettävillä (TP-2) työpaikka-alueilla rakentamisen aluetehokkuuden suuruusluokka vaihtelee $e^a = 0,1 - 0,4$ välillä.

Kaskelan työpaikka-alueen (TP-3) jatkosuunnittelussa on turvattava riittävät viheryhteydet Haukkavuoren luonnonsuojelualueelle sekä otettava huomioon alueen maisemallisesti arvokkaat erityispiirteet.

T

Teollisuus- ja varastoalue

Teollisuus- ja varastoalue, jonne saa sijoittaa vaarallisia kemikaa-leja varastoivan laitoksen. Alueella ei ole tarvetta toteuttaa merkittäviä muutostöitä.

TY

Teollisuus- ja varastoalue

Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastointitoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristölle häiriötä. Alueen jatkosuunnittelussa on huomioitava asutuksen läheisyys.

Nykyisellään säilyvillä teollisuus- ja varastoalueilla (TY-1) ei ole tarvetta toteuttaa merkittäviä muutostöitä.

Kehitettävillä teollisuus- ja varastoalueilla (TY-2) rakentamisen aluetehokkuuden suuruusluokka vaihtelee $e^a = 0,2 - 0,4$ välillä.

Virkistys



Virkistysalue

Alue varataan yleiseen virkistys-, ulkoilu- ja vapaa-ajanviettoon. Alueelle ei saa rakentaa sellaisia uusia rakennuksia, jotka vaikeuttavat alueen virkistyskäyttöä. Alueelle voidaan rakentaa virkistystä palvelevia rakennuksia tai rakenteita.

Jokilaakson virkistysalueiden (V-1) käytössä ja hoidossa on huomioitava Jokilaakson maisema-arvot.

Virkistysalueen (V-2) käytössä ja hoidossa on erityisesti huomioitava inventoitujen luontokohteiden ominaispiirteiden säilyttäminen (Myllypuron meanderilaakso ja Keravanjoen rantaniitty ja lehdot).



Lähivirkistysalue

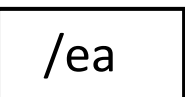
Alue on tarkoitettu päivittäiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella voidaan toteuttaa ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palvelevaa rakentamista.

Keskusta-alueen lähivirkistysalueen toteutuksessa on pyrittävä mahdollisimman korkeatasoiseen lopputulokseen.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue

Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Keinukallion alueen toteuttaminen edellyttää asemakaavatasoisia maankäytön suunnitelmia ja selvityksiä. Keinukallion alueelle saa sijoittaa urheilu- tai virkistyspalveluihin liittyvää myymälätilaa, joka ei ole seudullisesti merkittävää.



Ampumarata-alue

Alueella saa harjoittaa ampumaurheilua



Viheryhteystarve

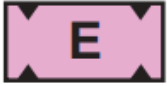
Viheryhteydet on osoitettu ohjeellisina ja niiden sijainnit tarkentuvat jatkosuunnittelun yhteydessä. Viheryhteyksien tulee olla riittävän leveitä, jotta ne voivat toimia myös ekologisina yhteyksinä.



Maakunnallinen viheryhteystarve

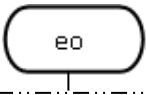
Viheryhteydet on osoitettu ohjeellisina ja niiden sijainnit tarkentuvat jatkosuunnittelun yhteydessä. Viheryhteyksien tulee olla riittävän leveitä, jotta ne voivat toimia myös ekologisina yhteyksinä.

Erityisalueet



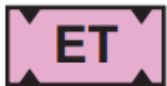
Erityisalue

Aluetta saa käyttää puhtaan maa-aineksen vastaanottotoimintaan, jonka jälkeen alue maisemoidaan.

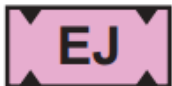


Puhtaiden maa-ainesten väliaikainen vastaanottoalue

Aluetta saa käyttää lyhytaikaiseen (2–4 vuotta) puhtaiden maa-ainesten vastaanottotoimintaan. Toiminnan loputtua alue maisemoidaan osaksi ympäröivää virkistysaluetta.

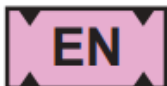


Yhdyskuntateknisen huollon alue



Jätteenkäsittelyalue

Osa alueesta voidaan jatkosuunnittelun yhteydessä määritellä kunnostettavaksi ja maisemoitavaksi kaatopaikkatoiminnan loputtua. Osa jätteenkäsittelyalueesta voidaan myös osoittaa näkösuojattavaksi taikka sijoitettavaksi sisätiloihin.



Energiahuollon alue



Suojaviheralue

Alueelle saa rakentaa meluvallin tai muun rakennelman haitallisten melu- ja maisemavaikutusten ehkäisemiseksi.



110 kW sähkölinja

Jatkosuunnittelun yhteydessä on huomioitava sähkölinjan läheisyys.



Maakaasun runkoputki

Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen (551/2009) tai sitä korvaavan säädöksen mukaisesti.



Meriviemäri

Jatkosuunnittelun yhteydessä on huomioitava sähkölinjan läheisyys.

Liikenne



Liikennetunneli

Ohjeellinen maanalaisen Helsinki–Pietari -radan sijainti. Radan tarkka sijainti ja mitoitus määritellään yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä. Merkintään ei liity maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia rakentamisrajoituksia



Rautatieasema



Yhdysrata/ sivurata

Yt/kk



Yhdystie/ kokoojakatu

jl



Yhdystie/ kokoojakatu joukkoliikenteelle

Yt/kk (e)



Paikallinen kokoojakatu, ei raskasta liikennettä (linja-autot sallittu)

st



Seututie



Raideliikenteen tunneli

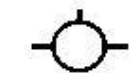


Ohjeellinen tieliikenteen yhteystarve

mo



Moottoritie

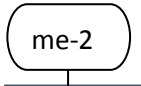


Eritasoliittymä



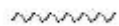
Maakuntakaavan mukainen lentomelualue, L_{DEN} 55–60 dBA (vuoden keskiarvo)

Alueelle ei saa suunnitella merkittävää määrää uutta asutusta eikä muuta melulle herkkää toimintaa. Vähäinen täydennysrakentaminen on sallittua.



Finavian ympäristöluvan (2007) ennustetilanne vuodelle 2025, L_{den} 55–60 dB (vuoden keskiarvo)

Alueelle ei saa suunnitella merkittävää määrää uutta asutusta, eikä muuta melulle herkkää toimintaa. Vähäinen täydennysrakentaminen on sallittua.



Meluntorjuntatarve



SM-1Inro

Kiinteä muinaisjäännöskohde

Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Lisäksi muinaisjäännöksen todellinen laajuus tulee selvittää museoviranomaisella.

Seuraavat kohteet ovat merkitty kaavakarttaan SM-1 -merkinnällä:

1. Ahjo
2. Ahjo 2
3. Alikera Aimalanmäen mylly
4. Inkilä
5. Kivisilta
6. Lammashaka
7. Mikkola II
8. Pisinmäki
9. Saleniuksenmäki
10. Sikokorven juoksuhauta
11. Vakomaa
12. Ylikerava (Öfver Kärvoby) Kartano
13. Ylikerava Kartanon silta
14. Ylikerava Koivulan mylly
15. Ylikerava Hakalan torppa



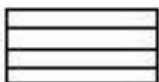
SM-2Inro

Historiallinen kylätontti

Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

Seuraavat kohteet ovat merkitty kaavakarttaan SM-2 -merkinnällä:

16. Alikera (Ytter Kärvoby)
17. Alikera (Ytter Kärvoby) Jokela
18. Ylikerava (Öfver Kärvoby) Heikkilä



Maisemallisesti arvokas alue

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kuuluminen valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön ja varmistettava maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Kaikki Keravan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet on esitetty liitteissä 16. ja 17. Liitteissä esitettyjen kohteiden suojelukysymys ratkaistaan asemakaavalla.

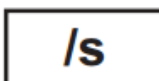
Jatkosuunnittelun yhteydessä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.



Kaupunkikuvallisesti arvokas alue

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Kaikki Keravan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet on esitetty liitteissä 16. ja 17. Liitteissä esitettyjen kohteiden suojelukysymys ratkaistaan asemakaavalla.

Jatkosuunnittelun yhteydessä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

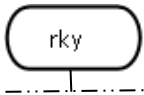


Muu kulttuuriperintökohde

Alueella sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävä arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia.

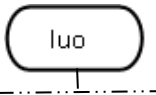
Seuraavat kohteet ovat merkitty kaavakarttaan /s-nro -merkinnällä:

1. Koukkusuo
2. Östersundom-Skafvaböle landsväg



Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Asemakaavasuunnittelussa on otettava huomioon alueen kuuluminen valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja varmistettava maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset.



Luonnonsuojelualue

Alue on luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltavaksi tarkoitettu. Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia. Alueella on kielletty maaperän kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen, täyttäminen, puiden kaataminen sekä muut alueen luonnontilaa vaarantavat toimenpiteet, kunnes siitä on muodostettu luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue, kuitenkin enintään 5 vuotta kaavan hyväksymisestä. Tämän määräajan jälkeen em. toimenpiteet ovat kiellettyjä ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa.



Suojelukohde

Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu luonnonmuistomerkki. Luonnonmuistomerkin vahingoittaminen tai turmeleminen on kielletty.

MU

Maa- ja metsätalousalue, jolla on retkeilyyn ja ulkoiluun liittyviä virkistysarvoja

Maa- ja metsätalousalueella (MU-1) ei sallita rakentamista. Met-
sänhoitotoimenpiteet on suoritettava ympäristöviranomaisen oh-
jeiden mukaisesti siten, että Koukkukallion luontokohde säilyttää
ominaispiirteensä. Ulkoilureitit on suunniteltava yhteistyössä ym-
päristöviranomaisen kanssa.

Maa- ja metsätalousalue (MU-2) on tarkoitettu maa- ja metsäta-
louskäyttöön, jolla virkistysarvot pyritään olennaisin osin säilyttä-
mään. Alueen käytössä on kiinnitettävä huomiota inventoitujen
luontokohteiden erityispiirteiden säilyttämiseen.

MT

Maa- ja metsätalousalue

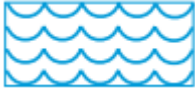
Maa- ja metsätalousalue (MT-1), joka varataan maa- ja metsäta-
louden harjoittamiseen. Alueella ei sallita rakentamista. Vesistöjä
ja peltoja rajaavaa puustoa ei saa poistaa. Joen ranta-alueelle tu-
lee jättää vähintään 5 metrin suoja-alue istutuksia varten. Suosi-
tus: peltoalueet tulisi säilyttää avoimina.

Maa- ja metsätalousalue (MT-2) varataan maa- ja metsätalouden
harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva
rakentaminen.

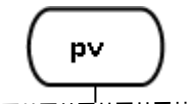
Vesialueet



Vesialue



Tärkeä pohjavesialue



Alueen rakentamista rajoittavat ympäristönsuojelulain maaperän ja pohjaveden pilaamiskiellot. Lisäksi alueella toteutettavissa rakentamishankkeissa on huomioitava vesilain mukainen yleinen luvanvaraisuus. Alue on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän. Alueelle ei saa sijoittaa eläinsuojia. Uusilla asemakaava-alueilla, joilla maankäyttö muuttuu merkittävästi, pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa selvitettävä tarkemmin ja otettava huomioon alueen rakentamisen suunnittelussa. Uusien maalämpö- ja öljylämmitysjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Alueelle ei saa sijoittaa laitoksia tai toimintoja, joissa käsitellään tai varastoidaan pohjavedelle vaarallisia aineita. Alueella sijaitsevat kiinteistöt tulee ensisijaisesti liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

KERAVAN YLEISKAAVA 2035 (YK6) - KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLE

Keravan kaupunginhallitus päätti 4.4.2016 asettaa julkisesti nähtäville **Keravan yleiskaava 2035 (YK6)** -kaavaehdotuksen (MRL 65 §, MRA 19 §) ja pyytää maankäyttö- ja rakennusasetuksen 20 §: n perusteella asiaa koskevat lausunnot. Kaavaehdotus on nähtävillä **18.4.- 20.5.2016**.

Keravan kaupunki pyytää lausuntoanne Keravan yleiskaava 2035- kaavaehdotuksesta ja pyytää toimittamaan lausunnon kirjallisesti **20.5.2016 mennessä** sähköpostitse kaupunkisuunnittelu@kerava.fi tai osoitteeseen Keravan kaupunki, Maankäyttöpalvelut, PL 123, 04201 Kerava.

Keravan yleiskaava 2035- kaavaehdotus sekä aineisto ovat nähtävillä Keravan kaupungin internet-sivuilla osoitteessa <http://www.kerava.fi/palvelut/asuinymp%C3%A4rist%C3%B6-ja-rakentaminen/kaavoitus/yleiskaavoitus/keravan-yleiskaava->

Lisätietoja antaa kaavasuunnittelija Emmi Malin, puh. 040 318 2092 sekä maankäyttöjohtaja Jukka Laitila, puh. 040 318 2392, etunimi.sukunimi@kerava.fi.



Lausunto Keravan yleiskaavan 2035 ehdotuksesta

VD/3081/00.04.03/2015

Keravan yleiskaavaehdotuksessa kaavaratkaisun perusteluja ja vaikutusten arviointia on tarkennettu luonnosvaiheesta merkittävästi. Kerava on tehnyt yleiskaavaan useita muutoksia ja tarkennuksia Vantaan lausunnon mukaisesti.

Kerava on laajentanut maa- ja metsätalousaluetta Keravan eteläosan TP-3 alueen ja Vantaan Nikinmäen asuntoalueen välillä. Lisäksi TP-3 alueen läpi on osoitettu viheryhteystarve. Vantaa pitää kyseisiä muutoksia hyvinä.

Yleiskaavaehdotuksen kaupan ratkaisulle on esitetty tarvittavat selvitykset ja arvioinnit. Vantaa katsoo, että kaavaratkaisu ohjaa seudullisesti merkittävää kaupallisten palvelujen aluetta (KM) onnistuneesti. Lisäksi Vantaa on tyytyväinen, että Karhuntassuntien länsipään raskaan liikenteen kieltä on säilytetty luonnoksen mukaisena.

Vantaa esitti yleiskaavaluonnoksen yhteydessä huolen Lahdenväylän itäpuolen maa-aineksen läjitysalueen aiheuttamasta raskaasta liikenteestä. Keravan tulee varmistaa, että Vantaan puoleisille kaduille ei aiheudu liikennettä Lahdenväylän itäpuolelle sijoittuvalta erityisalueelta (E). Erityisalueen liikenne tulee järjestää "Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma - Uusien maankäyttökohteiden liikenteellinen selvitys" - raportissa esitettyjen vaihtoehtojen mukaisesti.

Vantaa tulee kehittämään Vallinojaa asumiselle pidemmällä aikavälillä ja rohkaisee Keravaa pohtimaan vielä kerran asumisen mahdollisuudet Vallinojan mahdollisen rautatieaseman lähialueella.



16 § **Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdoista / Vantaan Energia Oy / Asemakaavan muutos nro 002277 / LM-H**

VD/4293/10.00.01.05/2016
LM-H/HW//AV-P/MVä

Vantaan Energia Oy:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002277. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Oy ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalojen vaihdoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Vantaan Energia Oy on hakenut asemakaavan muutosta, jonka johdosta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002277. Kaava-alue koostuu korttelista 68160 ja osasta korttelia 68161 sekä katualueesta, ja se rajautuu lännessä Puutarhatiehen, pohjoisessa Apilatiehen, etelässä rakenteilla oleviin kerrostalotontteihin ja Koivuhaan pientaloalueeseen. Asemakaavamuutosalue on Vantaan Energia Oy:n, Kiinteistö Oy Peltolantie 27:n ja Vantaan kaupungin omistuksessa. Vantaan Energian omistuksessa oleva, asemakaavamuutosalueella sijaitseva sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.1.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 681000 sopimusalue on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET).

Asemakaavan muutoksella nro 002277 sopimusalueelle tulee asuinrakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 22083 k-m². Lisäksi sopimusalueelle tulee yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) 386 k-m².

Asemakaavan muutokseen nro 002277 liittyen Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Oy ovat sopineet **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa** kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista.

Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten Peltolantielle on rakennettava uusi vesihuoltolinja. Kaupunki huolehtii vesihuoltolinjan rakentamisesta yhteistyössä HSY:n kanssa niin, että vesihuoltolinja on käyttöönotettavissa 18 kk asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Kaupunki laatii Peltolantielle asemakaavan mukaista käyttöä varten uuden katusuunnitelman. Peltolantien katusuunnitelman toteuttamisen ajankohdasta päätetään kunnallistekniikan rakentamisohjelmassa ja pyritään aikatauluttamaan asemakaavamuutoksen kortteleiden rakentamisen mukaisesti.

Golder Associates Oy on suorittanut sopimusalueella ympäristötekniikan maaperätutkimuksen 9.-10.11.2015. Tutkimuksen perusteella sopimusalueen maaperä on osittain pilaantunutta ja vaatii puhdistustoimenpiteitä täyttääkseen asuinkäyttöön vaaditut kriteerit. Yhtiö vastaa kustannuksellaan kaikista tarvittavista maapohjan puhdistustoista asemakaavan käyttötarkoituksen ja ao. viranomaisen edellyttämään tasoon.

Vantaan Energia Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **2 445 889 €**.

Esisopimuksella määräalojen vaihdoista Vantaan Energia Oy luovuttaa Kaupungille 2 752 468 € vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Vastaavasti Kaupunki luovuttaa Yhtiölle maa-alueita 412 636 € arvosta. Näiden luovutusten erotus 2 339 832 € muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan puolin ja toisin esisopimuksen mukaisessa kiinteistöjen vaihdossa. Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli 106 057 € erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavamuutoksen tultua voimaan.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 2 445 889 € kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.



Esisopimuksella määräalojen vaihdoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella määräalojen vaihdoista Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Oy sopivat seuraavaa:

Vantaan Energia Oy luovuttaa Kaupungille n. 9203 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-68-160-1. Määräalan luovutuksella kaupunki saa omistukseensa asemakaavamuutoksen mukaisen korttelialueen 68160 asuinrakennusten tontin 8 ja asuinkeuhkalojen tontit 11, 12 ja 13.

Kaupunki luovuttaa Vantaan Energialle n. 482 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-68-161-1-M501, n. 34 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-421-1-1480, n. 309 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-421-1-305-M501 ja n. 74 m²:n suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-68-9901-0.

Vaihdettavat määräalat on merkitty karttaliitteeseen B1.

Maankäyttösopimuksella osapuolet sopivat asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodosta, että asemakaavamuutosalueella Vantaan Energia Oy:n omistukseen jäävästä asumisen rakennusoikeudesta vähintään noin 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Mikäli Vantaan Energia Oy ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 100 €/k-m².

Kaupungin Yhtiölle luovuttamien kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle vaihtokirjan allekirjoitushetkellä. Yhtiön Kaupungille luovuttaman määräalan omistusoikeus siirtyy Kaupungille vaihtokirjan allekirjoitushetkellä. Yhtiö sitoutuu purkamaan kustannuksellaan luovutettavalla määräalalla olevat rakennukset 31.8.2017 mennessä, jolloin määräalan hallintaoikeus siirtyy Kaupungille.

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002277 on tullut voimaan.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista päättää kaupunginhallitus)

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 16

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan Energia Oy:n kanssa liitteenä olevan A. Kunnallistekniikan rakentamis-sopimuksen ja B. Esisopimuksen määräalojen vaihdosta,
- kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen vaihtokirjan, kun asemakaavamuutos nro 002277 on tullut voimaan.
- oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen ja lopulliseen vaihtokirjaan teknisuonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalojen vaihdosta
- Sopimuksen liite A1, kartta sopimusalueesta
- Sopimuksen liite B1, kartta vaihdettavista määräaloista

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447, kehitysinsinööri Mika Vähämaa puh. 09 83926180

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS /A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOISTA / Asemakaavan muutos nro 002277, kaupunginosa 68 Koivuhaka

Vantaan Energia Oy on hakenut asemakaavan muutosta, jonka johdosta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002277 alueelle, joka koostuu korttelista 68160 ja osasta korttelia 68161 sekä katualueesta. Asemakaavamuutoksen nro 002277 mukainen kaava-alue rajautuu idässä Mesikukantiehen ja lännessä Puutarhatiehen. Pohjoisessa alue rajautuu Apilatiehen ja etelässä rakenteilla oleviin kerrostalotontteihin ja Koivuhaan pientaloalueeseen. Asemakaavamuutosalue on Vantaan Energia Oy:n, Kiinteistö Oy Peltolantie 27:n ja Vantaan kaupungin omistuksessa. Vantaan Energian omistuksessa olevat, asemakaavamuutosalueella sijaitsevat alueet on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.1 (jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 681000 sopimusalue on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET).

Asemakaavan muutoksella nro 002277 sopimusalueelle tulee asuinrakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 22083 k-m². Lisäksi sopimusalueelle tulee yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) 386 k-m².

Asemakaavan muutokseen nro 002277 (jäljempänä asemakaavamuutos) liittyen Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Oy kaavamuutosalueella maata omistavana tahona ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksilla määräalojen vaihdoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Tällä kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Oy sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a§:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta seuraavaa:

1. SOPIJAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **Vantaan Energia Oy** (Y: 0124461-3)
PL 95, 01301 Vantaa
(jäljempänä Yhtiö).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten Peltolantielle on rakennettava uusi vesihuoltolinja. Kaupunki huolehtii vesihuoltolinjan rakentamisesta yhteistyössä HSY:n kanssa niin, että vesihuoltolinja on käyttöönotettavissa 18 kk asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Aikataulu edellyttää, että vesihuoltolinjan rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomista syistä.

Kaupunki laatii Peltolantielle asemakaavan mukaista käyttöä varten uuden katusuunnitelman. Peltolantien katusuunnitelman toteuttamisen ajankohdasta päätetään kunnallistekniikan rakentamisohjelmassa ja pyritään aikatauluttamaan asemakaavamuutoksen kortteleiden rakentumisen mukaisesti. Kaupunki rakentaa

Peltolantien liikennöinnin mahdollistavaan tasoon kuitenkin aikaisintaan 18 kk asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Golder Associates Oy on suorittanut sopimusalueella ympäristöteknisen maaperätutkimuksen 9.-10.11.2015. Tutkimuksen perusteella sopimusalueen maaperä on osittain pilaantunutta ja vaatii puhdistustoimenpiteitä täyttääkseen asuinkäyttöön vaaditut kriteerit. Yhtiö vastaa kustannuksellaan kaikista tarvittavista maapohjan puhdistustöistä asemakaavan käyttötarkoituksen ja ao. viranomaisen edellyttämään tasoon.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä
2 445 889 euroa.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille 2 752 468,00 euroa vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Vastaavasti Kaupunki luovuttaa Yhtiölle maa-alueita 412 636,00 euron arvosta. Näiden luovutusten erotus 2 339 832,00 euroa muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan puolin ja toisin jäljempänä tässä maankäyttösopimuksessa olevan esisopimuksen B. mukaisessa kiinteistöjen vaihdossa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi esisopimuksen B. mukaisen vaihtosopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta (106 057) erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavamuutoksen tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 2 445 889 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Yhtiölle kun edellä mainitut kiinteistön luovutukset on tehty ja rahana maksettava kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuolto kiinteistöyhtymälle.

5. ASUNTOTUOTANNON HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO

Esisopimuksen mukaisten määräalan vaihtojen jälkeen Kaupunki ja Yhtiö omistavat asemakaavamuutoksen mukaiset korttelit 68160 ja 68161, lukuun ottamatta korttelin 68160 KTY-tonttia 68160/15.

Asemakaavamuutosalueella Yhtiön omistukseen jäävästä asumisen rakennusoikeudesta vähintään noin 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 100 €/k-m².

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnaasta 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, kunnes Kaupunki on hyväksynyt luovutuksensaajan ja sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Kaupunki ei saa ilman erityisen painavaa syytä olla hyväksymättä sopimusvelvoitteiden siirtoa. 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 sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos ole tullut voimaan 31.12.2017 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Vantaan Energia Oy (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I

määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen vaihtokirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I VAIHTOKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002277, Koivuhaka, on tullut voimaan.

VAIHTOKIRJA

Osapuolet:

Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)

Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Vantaan Energia Oy (Y: 0124461-3)

PL 95, 01301 Vantaa
(jäljempänä Yhtiö).

Luovutuksen kohde:

Yhtiö luovuttaa Kaupungille n. 9203 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-68-160-1.

Kaupunki luovuttaa Yhtiölle n. 482 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-68-161-1-M501, n. 34 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-421-1-1480, n. 309 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-421-1-305-M501 ja n. 74 m²:n suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-68-9901-0.

Luovutettavat määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

LUOVUTUSTEN EHDOT:

1. Luovutushinta

Yhtiö luovuttamien määräalojen arvo on 2 752 468,00 euroa ja kaupungin luovuttamien määräalojen arvo on 412 636,00 euroa. Luovutettavien määräalojen arvojen erotuksella 2 33 983,00 euroa, Kaupunki kuittaa tämän vaihtokirjan allekirjoituksin <.<.2016 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistön luovutuksella suoritettavan osan yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta saaduksi.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupungin Yhtiölle luovuttamien kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle vaihtokirjan allekirjoitushetkellä.

Yhtiön Kaupungille luovuttaman määräalan omistusoikeus siirtyy Kaupungille vaihtokirjan allekirjoitushetkellä. Yhtiö sitoutuu purkamaan

kustannuksellaan luovutettavalla määräalalla olevat rakennukset 31.8.2017 mennessä, jolloin määräalan hallintaoikeus siirtyy Kaupungille.

3. Kiinnitykset, rasiukset ja maksut

- 3.1 Osapuolet luovuttavat luovutusten kohteena olevat määräalat kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasiuksista ja rasitteista vapaana.
- 3.2 Mikäli luovutettavaan määräalaan kohdistuu kiinnityksiä, luovuttaja suostuu ja sitoutuu siihen, että kiinnitykset poistetaan luovutuksensaajalle luovutettavalta määräalalta. Luovuttaja luovuttaa luovutuksensaajalle luovutuskirjan allekirjoitustilaisuudessa kopion vireille laittamastaan hakemuksesta luovutuksen kohteen vapauttamiselle kiinnityksistä sekä pantinhaltijan kirjallisen suostumuksen kiinnitysten vapauttamiselle.
- 3.3 Osapuolet vastaavat niistä luovuttamaansa alueeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa luovutuksensaaja.

4. Kohteeseen tutustuminen

Osapuolet ovat tarkastaneet luovutuksen kohteena olevat määräalat, niiden alueet ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet saamiaan luovutusten kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Osapuolet ovat myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. Irtaimisto

Luovutuksiin ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä luovutusten yhteydessä eri sopimustakaan.

7. Maaperä

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa määräalojen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta, mikäli rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen. Luovutuksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajan edustajiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä vaihtokirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset + kaupanvahvistajan todistus

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 edellytys on täyttymättä 31.12.2017.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002277 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

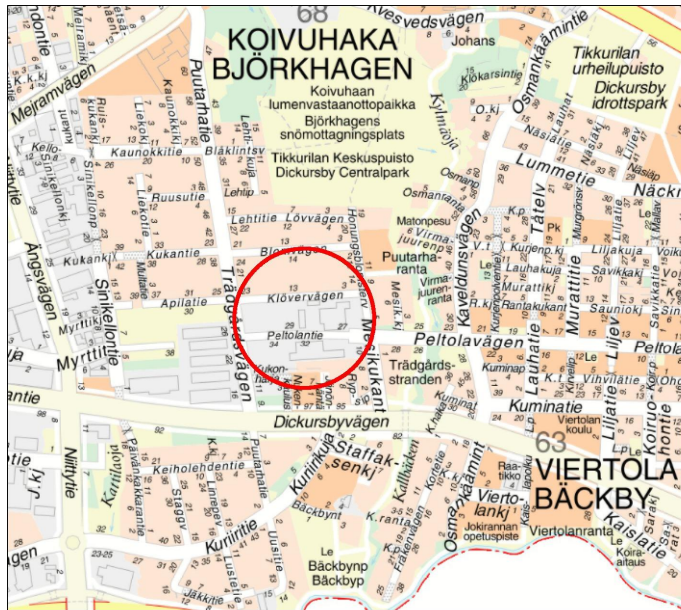
2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräaloja koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Yhtiö tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalojen vaihdosta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi luovuttajalle, yksi kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

KOHTEEN SIJAINTI



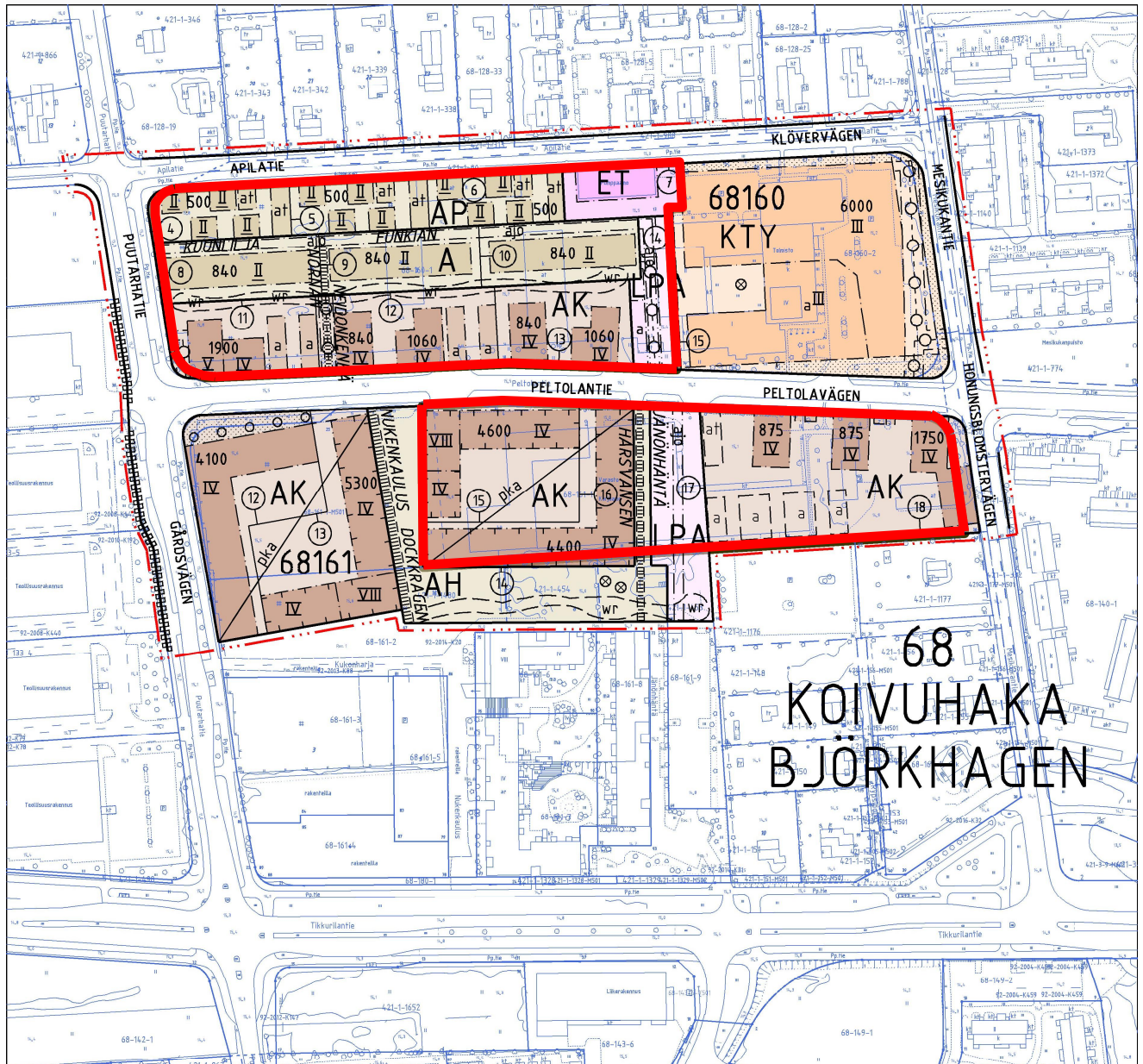
0 0.5 1km 1:20 000

**SOPIMUSALUE
(RAJATTU PUNAISELLA)**

YPA/AVP

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002277 PÄIVÄTTY 26.1.2016**



0 75 150m

1:3000

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

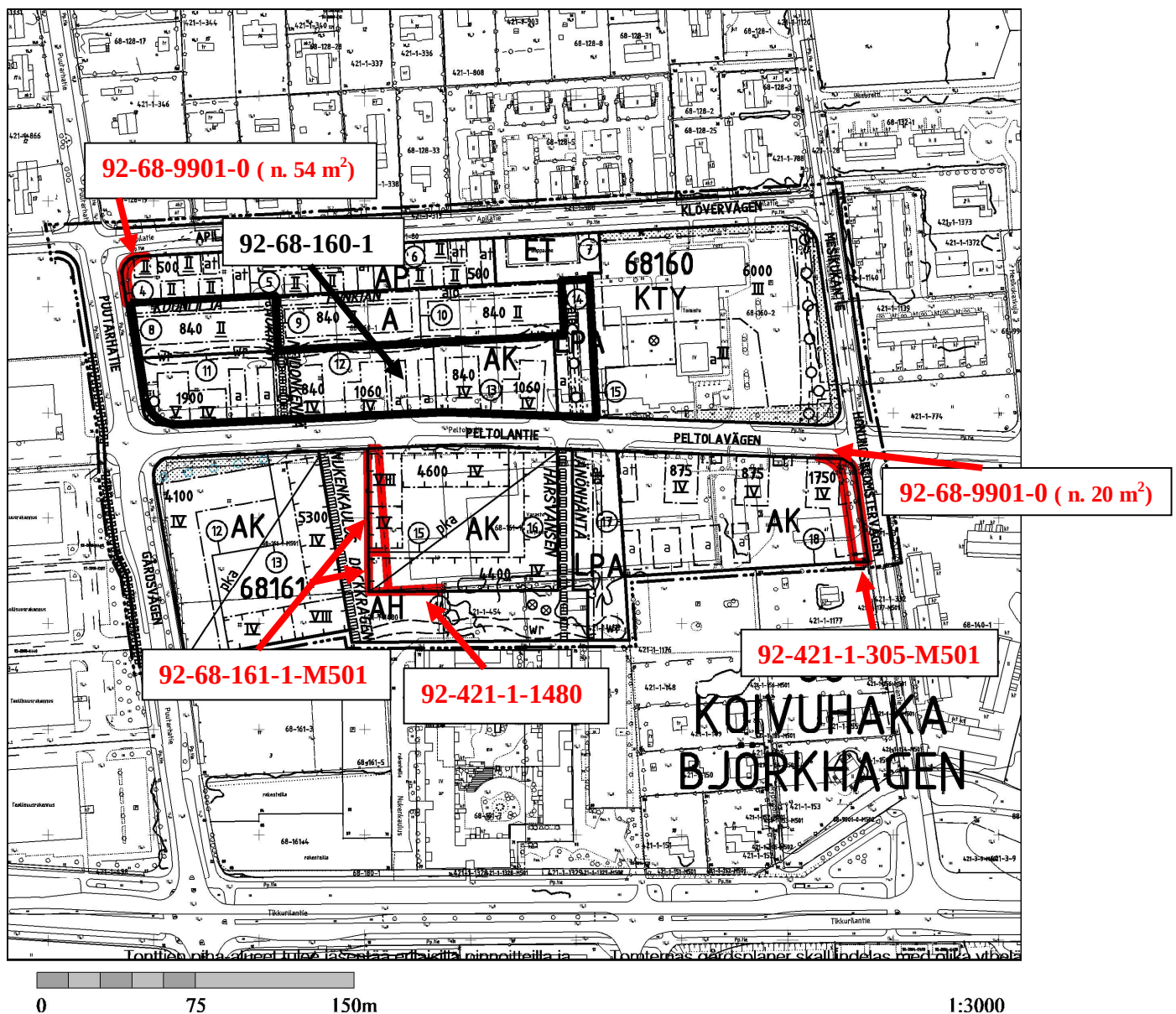
ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN
VAIHDOSTA /

Vantaan Energia Oy luovuttaa
n. 9203 m²:n suuruisen määräalan
kiinteistöstä: 92-68-160-1

Vantaan kaupunki luovuttaa
n. 482 m²:n suuruisen määräalan
määräalasta: 92-68-161-1-M501 ja
n. 34 m²:n suuruisen määräalan
tilasta: 92-421-1-1480
n. 309 m²:n suuruisen määräalan
määräalasta: 92-421-1-305-M501
n. 74 m²:n suuruisen määräalan
yleisestä alueesta: 92-68-9901-0

YPA/AVP

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)





17 §

Maankäyttösopimus /A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen kaupasta / Kiinteistö Oy Peltolantie 27 / Asemakaavan muutos nro 002277 / LM-H

VD/4295/10.00.01.05/2016
LM-H/HW/AV-P/MVä

Asemakaavan muutokseen nro 002277 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Peltolantie 27 ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalojen kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Vantaan Energia Oy:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002277. Kaava-alue koostuu korttelista 68160 ja osasta korttelia 68161 sekä katualueesta. Alue rajautuu lännessä Puutarhatiehen, pohjoisessa Apilatiehen, etelässä rakenteilla oleviin kerrostalotontteihin ja Koivuhaan pientaloalueeseen. Asemakaavamuutosalue on Vantaan Energia Oy:n, **Kiinteistö Oy Peltolantie 27:n** ja Vantaan kaupungin omistuksessa. Kiinteistö Oy Peltolantie 27:n omistuksessa oleva, asemakaavamuutosalueella sijaitseva sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.1.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 681000 sopimusalue on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET).

Asemakaavan muutoksella nro 002277 sopimusalueelle tulee toimitilarakentamisen korttelialuetta (KTY) 5 751 k-m².

Asemakaavan muutokseen nro 002277 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Peltolantie 27 ovat sopineet **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa** kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista.

Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten Peltolantielle on rakennettava uusi vesihuoltolinja. Kaupunki huolehtii vesihuoltolinjan rakentamisesta yhteistyössä HSY:n kanssa niin, että vesihuoltolinja on käyttöön otettavissa 18 kk asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Kaupunki laatii Peltolantielle asemakaavan mukaista käyttöä varten uuden katusuunnitelman. Peltolantien katusuunnitelman toteuttamisen ajankohdasta päätetään kunnallistekniikan rakentamishjelmassa ja pyritään aikatauluttamaan asemakaavamuutoksen kortteleiden rakentamisen mukaisesti.

Kiinteistö Oy Peltolantie 27 maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **145 610 €**.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 145 610 € kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Esisopimuksella määräalojen kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella määräalojen kaupasta Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Peltolantie 27 sopivat seuraavaa:

Kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy Peltolantie 27:lle 381 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-421-1-80 ja n. 41 m²:n suuruinen määräalan yleisestä alueesta 92-68-9901-0. Luovutettavat määräalat ovat asemakaavamuutoksen nro 002277 mukaista toimitilarakennusten korttelialuetta. Luovutettavat määräalat on merkitty karttaliitteeseen B1.

Kauppahinta on 54 780 €.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002277 on tullut voimaan.



Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista päättää kaupunginhallitus

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 17

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Peltolantie 27:n kanssa liitteenä olevan A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja B. Esisopimuksen määräalojen kaupasta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavamuutos nro 002277 on tullut voimaan,
- c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalojen kaupasta
- Sopimuksen liite A1, kartta sopimusalueesta
- Sopimuksen liite B1, kartta myytävistä määräaloista

Täytäntöönpano: 5

Muutoksenhakuohje: ote kaupunginhallitukselle

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447, kehitysinsinööri Mika Vähämaa puh. 09 83926180

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS /A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA/ Asemakaavan muutos nro 002277, kaupunginosa 68 Koivuhaka

Vantaan Energia Oy on hakenut asemakaavan muutosta, jonka johdosta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002277 alueelle, joka koostuu korttelista 68160 ja osasta korttelia 68161 sekä katualueesta. Alue sijaitsee kahden kilometrin päässä Tikkurilasta, Koivuhaan kaupunginosassa. Asemakaavan muutoksen nro 002277 mukainen kaava-alue rajautuu idässä Mesikukantiehen ja lännessä Puutarhatiehen. Pohjoisessa alue rajautuu Apilatiehen ja etelässä rakenteilla oleviin kerrostalotontteihin ja Koivuhaan pientaloalueeseen. Asemakaavamuutosalue on Vantaan energia Oy:n, **Kiinteistö Oy Peltolantie 27 :n** ja Vantaan kaupungin omistuksessa. Kiinteistö Oy Peltolantie 27 :n omistuksessa olevat, asemakaavamuutosalueella sijaitsevat alueet on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.1 (jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 681000 sopimusalue on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET).

Asemakaavan muutoksella nro 002277 sopimusalueelle tulee toimitilarakentamisen korttelialuetta (KTY) 5 751 k-m².

Asemakaavan muutokseen nro 002277 (jäljempänä asemakaavamuutos) liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Peltolantie 27 kaavamuutosalueella maata omistavana tahona ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksilla määräalojen vaihdoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Tällä kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Oy sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a§:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta seuraavaa:

1. SOPIJAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **Kiinteistö Oy Peltolantie 27 (Y: 2746045-3)**
c/o Nordisk Renting Oy
Södra Esplanaden 12
00130 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö)

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten Peltolantielle on rakennettava uusi vesihuoltolinja. Kaupunki huolehtii vesihuoltolinjan rakentamisesta yhteistyössä HSY:n kanssa niin, että vesihuoltolinja on käyttöönotettavissa 18 kk asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Aikataulu edellyttää, että vesihuoltolinjan rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomista syistä.

Kaupunki laatii Peltolantielle asemakaavan mukaista käyttöä varten uuden katusuunnitelman. Peltolantien katusuunnitelman toteuttamisen ajankohdasta päätetään

kunnallistekniikan rakentamissuunnitelmassa ja pyritään aikatauluttamaan asemakaavamuutoksen kortteleiden rakentamisen mukaisesti. Kaupunki rakentaa Peltolantien liikennöinnin mahdollistavaan tasoon kuitenkin aikaisintaan 18 kk asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **145 610** euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavamuutoksen tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 145 610 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Yhtiölle kun velvoitteet on täytetty tai sopimus kohdan 8 mukaisesti raukeaa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuolto kiinteistöyhtymälle.

5. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

6. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

7. 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, kunnes Kaupunki on hyväksynyt luovutuksensaajan ja sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Kaupunki ei saa ilman erityisen painavaa syytä olla hyväksymättä sopimusvelvoitteiden siirtoa. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos ole tullut voimaan 31.12.2017 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Kiinteistö Oy Peltolantie 27 (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002277, Koivuhaka, on tullut voimaan.

KAUPPAKIRJA

Myyjä:	Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9) Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Kaupunki)
Ostaja:	Kiinteistö Oy Peltolantie 27 ((Y: 2746045-3) c/o Nordisk Renting Oy Södra Esplanaden 12 00130 Helsinki (jäljempänä Yhtiö)

Kaupan kohde:

N. 381 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-421-1-80 ja n. 41 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta 92-68-9901-0.

Luovutettavat määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

LUOVUTUSTEN EHDOT:

1. Kauppahinta

Kauppahinta on viisikymmentäneljätuhatta seitsemäsataakahdeksankymmentä (54 780) euroa.

Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

3.1 Kaupunki luovuttaa määräalat kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Kaupunki vastaa määräaloihin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Yhtiö.

4. Kohteeseen tutustuminen

Yhtiö on tarkastanut määräalat, niiden alueet ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Yhtiö on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Yhtiöllä ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Yhtiö on tutustunut määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

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

6. Irtaimisto

Kauppaan ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä luovutusten yhteydessä eri sopimustakaan.

7. Maaperä

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

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Yhtiölle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset + kaupanvahvistajan todistus

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

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

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
 - kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
 - luovutuskirjan edellytys on täytymättä 31.12.2017.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002277 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

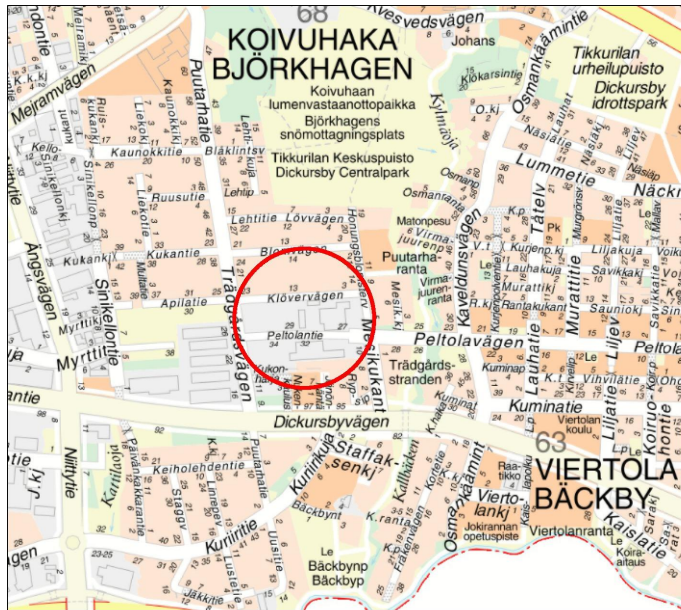
2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräaloja koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Yhtiö tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalojen kaupasta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kaupungille, yksi Yhtiölle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

KOHTEEN SIJAINTI

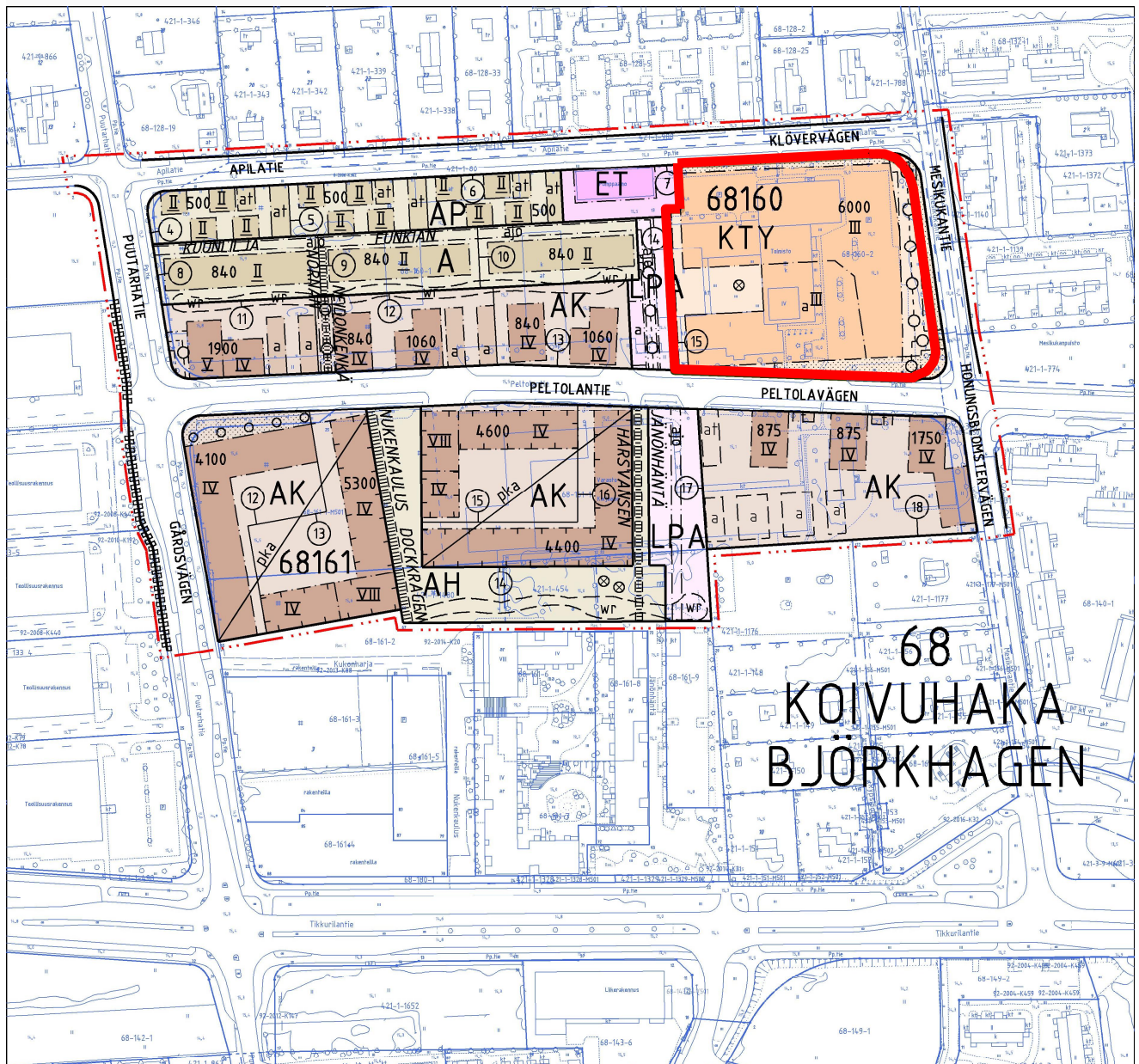


**SOPIMUSALUE
(RAJATTU PUNAISELLA)**

YPA/AVP

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002277 PÄIVÄTTY 26.1.2016**



0

75

150m

1:3000

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

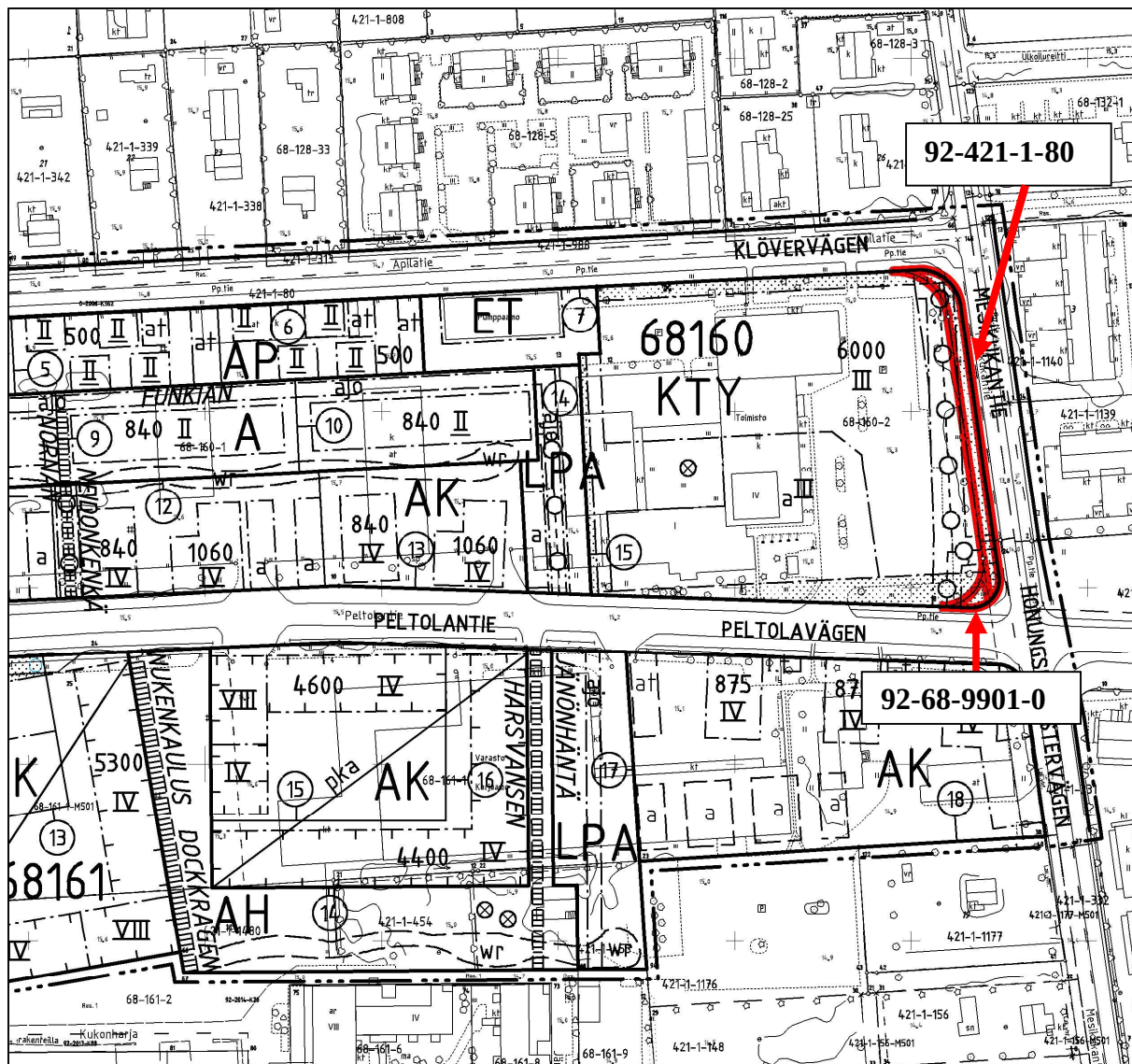
**ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN
MYNNISTÄ /
Kiinteistö Oy Peltolantie 27**

YPA/AVP

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

**n. 381 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-421-1-80**

**n. 41 m²:n suuruinen määräala
yleisestä alueesta: 92-68-9901-0**



0 50 100m

1:2000



18 § **Maankäyttösopimus / Esisopimus määräalan luovutuksesta kaupungille /
Reino ja Hilkka Koskinen / asemakaavan muutos 001956 / LM-H**

VD/4325/10.00.01.05/2016
LM-H/AVP/JK

Esitetään päätettäväksi esisopimus määräalan luovutuksesta, jonka ehtojen mukaisesti Reino ja Hilkka Koskinen luovuttavat kaupungille vastikkeetta noin 1056 m² suuruisen määräalan omistamastaan tilasta 92-415-1-176 Hilmala. Määräala on asemakaavan mukaista urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta. Määräalan luovutus liittyy asemakaavamuutoksen nro 001956 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutumiseen.

Reino ja Hilkka Koskinen (jäljempänä "Koskinen") tilan 92-415-1-176 Hilmala omistajina ovat hakeneet asemakaavan muutosta Matarin ja Mikkolan kaupunginosien rajalla osoitteessa Ullantie 46 sijaitsevalle omistamalleen alueelle. Asemakaavan muutoksella nro 001956 osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta (VU) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Muodostuvalle uudelle tontille voidaan sijoittaa paritalo tai kaksi yksiasuntoista omakotitaloa. Tontin rakennusoikeus määrittyy samaan tehokkuuteen kuin ympäröivä alue. Kaavamuutosalue koskee lisäksi em. tilan rajanaapurissa sijaitsevaa tonttia 92-80-100-2, joka laajenee pysäköimispaikan verran rakennusoikeuden lisääntymättä. Kukaan kaava-alueen omistaja ei saa kaavamuutoksella yli 500 k-m² uutta rakennusoikeutta.

Asemakaavamuutokseen nro 001956 liittyen Koskinen ja kaupunki ovat neuvotelleet kaavamuutosalueen ulkopuolelle jäävän Koskinen omistaman asemakaavan mukaisen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen (VU) luovutuksesta kaupungille. Määräalan luovutuksen esisopimuksella varmistetaan asemakaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Koskinen sopivat seuraavaa: Koskinen luovuttaa Vantaan kaupungille vastikkeetta Vantaan kaupungin Mikkolan kaupunginosassa sijaitsevan noin 1056 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-415-1-176. Määräala on voimassa olevan asemakaavan mukaista urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 001956 on tullut voimaan.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4 §:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 18

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Koskinen kanssa esisopimuksen määräalan luovutuksesta,
- kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavamuutos nro 001956 on tullut voimaan,
- oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta luovutuksen kohteesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:



maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA /
Koskinen Reino Olavi ja
Hilkka Marja-Liisa**

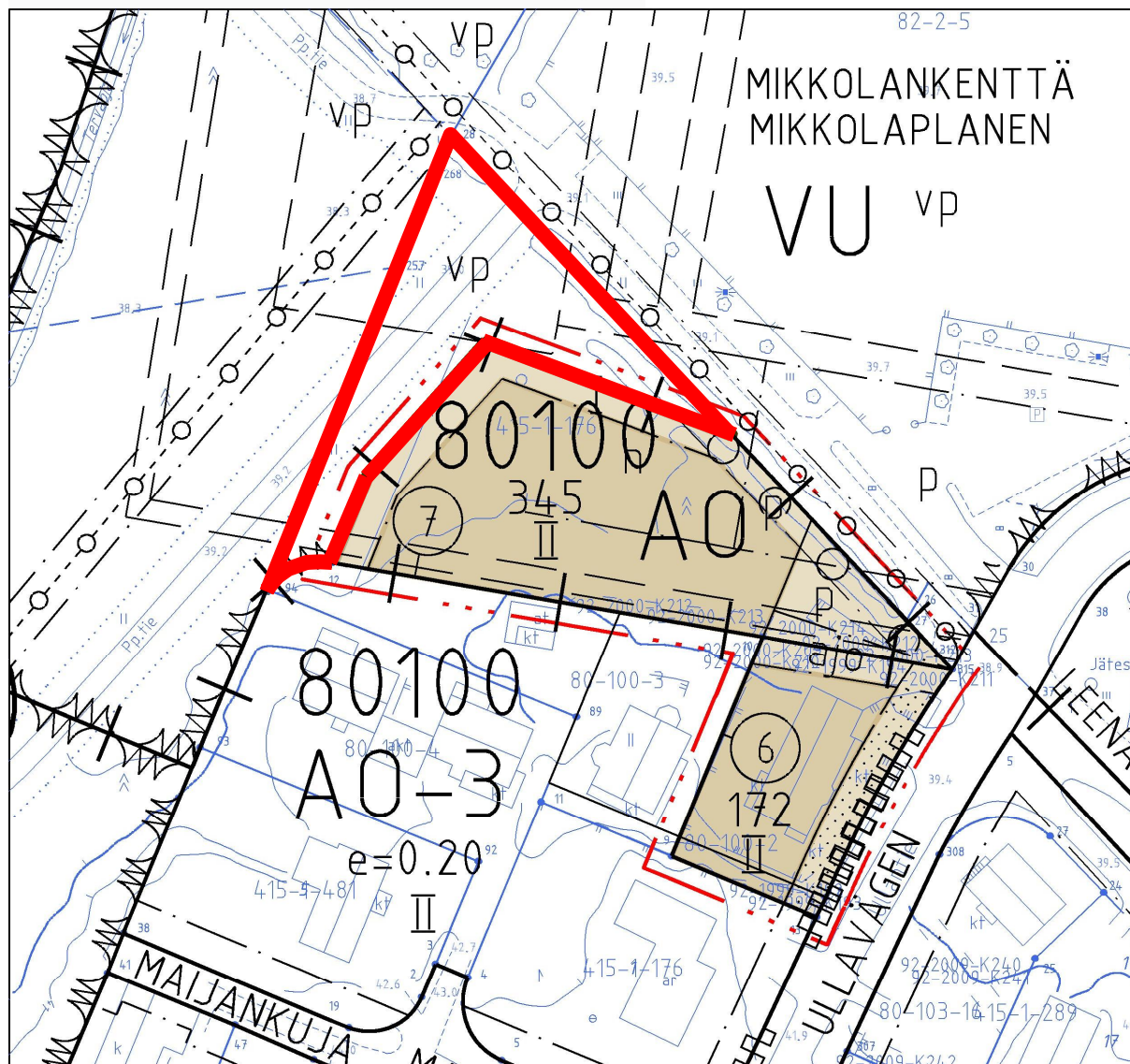
YPA/JK

Kaupunginosa: MIKKOLA (82)

Kylä: REKOLA (415)

Tila: 92-415-1-176

**n. 1056 m²:n suuruinen määräala joka
on urheilu- ja virkistyspalvelualueutta VU**



0 25 50m

1:1000



19 § **Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta / VAV Asunnot Oy / Asemakaavan muutos nro 002241 / LM-H**

VD/4281/10.00.01.05/2016
LM-H/HW/AV-P/MVä

Asemakaavan muutokseen nro 002241 liittyen Vantaan kaupunki ja VAV Asunnot Oy ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

VAV Asunnot Oy on hakenut asemakaavan muutosta Länsimäen (91.) kaupunginosassa omistamilleen kiinteistöille 92-91-2-2, 92-91-2-3 ja 92-91-3-9. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Voimassa olevissa asemakaavoissa sopimusalue on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (Ak) ja autopaikkojen korttelialueeksi (Ap ja LPA), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 29 490 k-m². Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002241 sopimusalueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 35 067 k-m² ja käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi ja autopaikkojen (LPA) korttelialueeksi.

Asemakaavan muutokseen nro 002241 liittyen Vantaan kaupunki ja VAV Asunnot Oy ovat sopineet **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa** kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista.

Osapuolet toteavat että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu.

VAV Asunnot Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **1 031 745 €**.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 1 031 745 € kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Maankäyttösopimuksella osapuolet sopivat asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodosta, että sopimusalueelle osoitettava uusi rakennusoikeus, yhteensä 6 350 k-m², on toteutettava asumisoikeusasuntoina tai vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 100 €/k-m².

Esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella määräalojen kaupasta Vantaan kaupunki ja VAV Asunnot Oy sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki luovuttaa VAV Asunnot Oy:lle kolmepalstaisen määräalan Vantaan kaupungin 91. kaupunginosan (Länsimäki) katualueesta 92-91-9901-0.

Palsta 1 (n.124 m²) muodostaa osan tulevasta asuinkerrostalojen (AK) tontista 92-91-3-10.

Palsta 2 (n. 355 m²) muodostaa osan tulevasta asuinkerrostalojen (AK) tontista 92-91-3-11.

Palsta 3 (n. 574 m²) muodostaa osan tulevasta autopaikkojen (LPA) tontista 92-91-3-12.

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Kauppahinta on 335 749 €.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002241 on tullut voimaan.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 19



Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa VAV Asunnot Oy:n kanssa liitteenä olevan A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja B. Esisopimuksen määräalan kaupasta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavamuutos nro 002241 on tullut voimaan,
- c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan kaupasta
- Sopimuksen liite 1, kartta sopimusalueesta
- Sopimuksen liite 2, kartta myytävästä määräalasta

Täytäntöönpano: 5

Muutoksenhakuohje: ote kaupunginhallitukselle

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447, kehitysinsinööri Mika Vähämaa puh. 09 83926180

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA / Asemakaavan muutos nro 002241, kaupunginosa 91, Länsimäki

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **VAV Asunnot Oy**
(Y: 0640915-7),
Veturikuja 7, 01300 VANTAA
(jäljempänä Yhtiö).

2. SOPIMUKSEN TAUSTAA JA TARKOITUS

Yhtiö on hakenut asemakaavan muutosta Länsimäen (91.) kaupunginosassa omistamilleen kiinteistöille 92-91-2-2, 92-91-2-3 ja 92-91-3-9 (jäljempänä sopimusalue). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Voimassa olevissa asemakaavoissa (nro 910100 ja 001120) sopimusalue on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (Ak) ja autopaikkojen korttelialueeksi (Ap ja LPA), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 29 490 k-m². Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002241 sopimusalueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 35 067 k-m² ja käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi ja autopaikkojen (LPA) korttelialueeksi.

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. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 1 031 745 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutosehdotuksen nro 002241 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 1 031 745 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa

5. ASUNTOTUOTANNON HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO

Sopimusalueelle osoitettava uusi rakennusoikeus, yhteensä 6 350 k-m², on toteutettava asumisoikeusasuntoina tai vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 100 €/k-m².

6. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

9. 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.

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutosehdotus nro 002241 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002241 ole tullut voimaan 31.12.2017 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002241, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja

kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja VAV Asunnot Oy (Y: 0640915-7, jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutosehdotus nro 002241 on tullut voimaan.

B.II KAUPPAKIRJA

Myyjä: Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Ostaja: VAV Asunnot Oy (Y: 0640915-7)
Veturikuja 7, 01300 VANTAA
(jäljempänä Yhtiö).

Luovutuksen kohde:

Kolmepalstainen määräala, n.124 m²:n (alue 1), n. 355 m²:n (alue 2) ja n. 574 m²:n (alue 3), Vantaan kaupungin 91. kaupunginosan (Länsimäki) katualueesta 92-91-9901-0.

Alue 1 muodostaa osan tulevasta tontista 92-91-3-10.

Alue 2 muodostaa osan tulevasta tontista 92-91-3-11.

Alue 3 muodostaa osan tulevasta tontista 92-91-3-12.

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen (Liite 2).

Kauppakirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kolmesataakolmekymmentäviisituhatta seitsemänsataaneljäkymmentäyhdeksän (335 749) euroa.

Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.
- 3.2 Kaupunkivastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Yhtiö.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

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

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Yhtiö on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Yhtiö on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

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

7. MAAPERÄ

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

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

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

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

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2017.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002241, 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.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan kaupasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi VAV Asunnot Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xxxpäivänä xxxkuuta 2016

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

<

VAV Kiinteistö Oy:n puolesta

xxx
xxx

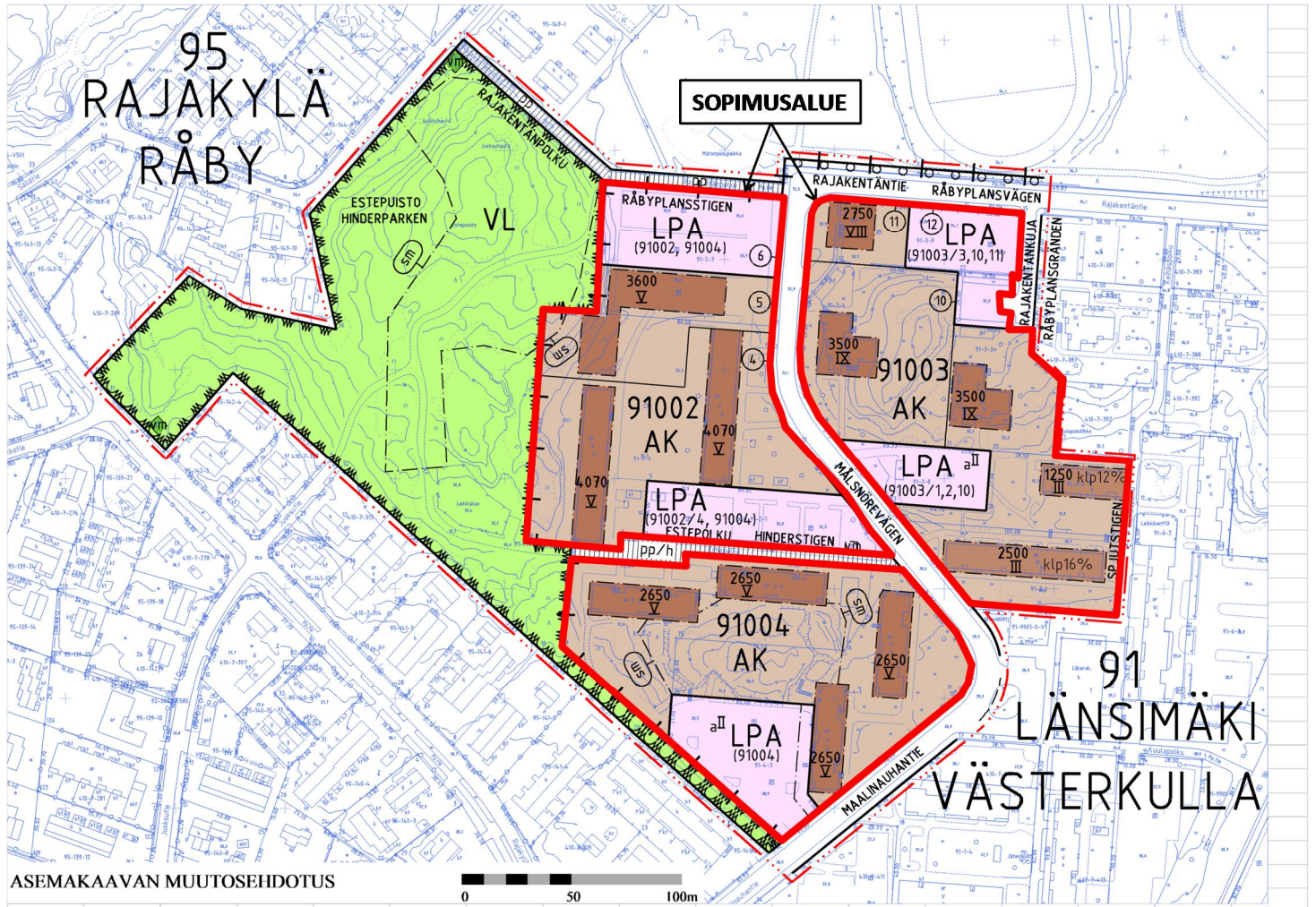
Kaupanvahvistajan todistus.

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue
 - Liite nro 2: myytävä määräala

LIITE 1

Sopimusalue (punaisella rajattu)

Asemakaavamuutosehdotus nro 002241 (päivätty 21.4.2016)



KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
KAUPASTA/
VAV

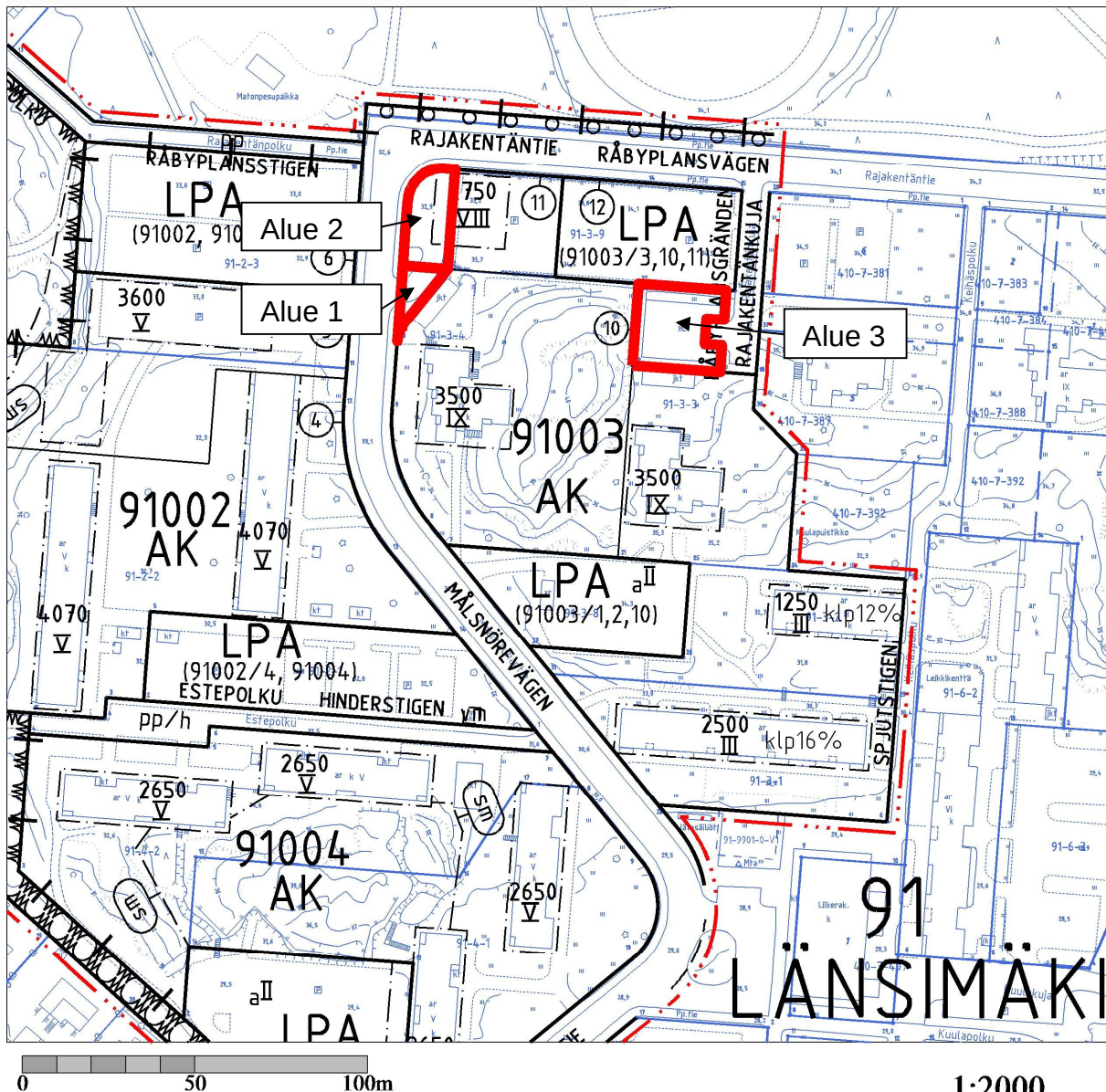
Kaupunginosa: LÄNSIMÄKI (91)

Kiinteistö: 91-9901-0 (katualue)

Alue 1: n. 124m² kokoinen määräala
liitettäväksi tonttiin 91-003-10 (AK)

Alue 2: n. 355 m² kokoinen määräala
liitettäväksi tonttiin 91-003-11 (AK)

Alue 3: n. 574m² kokoinen määräala
liitettäväksi tonttiin 91-003-12 (LPA)



1:2000



20 § **Maankäyttösopimus / Esisopimus määräalan kaupasta / Seija Stude ja Veikko Stude / asema-kaavan muutos 002279 / LM-H**

VD/4355/10.00.01.05/2016
LM-H/AVP

Esitetään päätettäväksi esisopimus määräalan kaupasta. Vantaan kaupunki myy Seija ja Veikko Studelle noin 297 m²:n suuruisen määräalan Martinlaakson kaupunginosan yleisestä alueesta 92-17-9908-1. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002279 osoitettu erillispientaloryhmien korttelialueeksi (AOR). Esisopimus liittyy asemakaavamuutoksen nro 002279 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutumiseen.

Seija ja Veikko Stude tontin 92-17-596-7 omistajina ja Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta Martinlaakson kaupunginosassa osalle korttelia 17596 sekä katu- ja suojaviheralueelle. Asemakaavan muutoksella nro 002279 voimassa olevan asemakaavan mukainen suojaviheralue EV liitetään kortteliin 17596, ja sallitaan ajo Lintukallionpolun kevyen liikenteen väylältä tontin eteläosan paritalolle. Kokonaisrakennusoikeus ei nouse.

Asemakaavamuutokseen nro 002279 liittyen Seija ja Veikko Stude ja kaupunki ovat neuvotelleet kaavamuutoksella kortteliin 17596 liitettävän nykyisen EV alueen myynnistä Seija ja Veikko Studelle. Määräalan kaupan esisopimuksella varmistetaan asemakaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Esisopimuksella määräalan kaupasta Seija ja Veikko Stude ja Vantaan kaupunki sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Seija ja Veikko Studelle noin 297 m²:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin 17. kaupunginosan (Martinlaakso) yleisestä alueesta 92-17-9908-1. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002279 osoitettu erillispientaloryhmien korttelialueeksi (AOR). Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Kauppahinta on 26 730 euroa eli 90 €/m².

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002270 on tullut voimaan.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Seija Studen ja Veikko Studen kanssa esisopimuksen määräalan kaupasta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavamuutos nro 002279 on tullut voimaan,
- c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / Esisopimus määräalan kaupasta
- Liitekartta kaupan kohteesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5



Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) sekä Seija Stude ja Veikko Stude (jäljempänä Ostajat) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002279, Martinlaakso, on tullut voimaan.

II KAUPPAKIRJA

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

Ostajat: **Seija Stude** (soutu) ja
Veikko Stude (sotu)
osoite
(jäljempänä Ostajat)

Kaupan kohde: N. 297 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin 17. kaupunginosan (Martinlaakso) yleisestä alueesta 92-17-9908-1 (jäljempänä Määräala). Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002279 osoitettu erillispientaloryhmien korttelialueeksi (AOR).

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1 KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kaksikymmentäkuusituhattaseitsemänsataakolmekymmentä (26 730) euroa. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3 KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Kaupunki luovuttaa määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.
- 3.2 Kaupunki vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaavat Ostajat.

4 KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Ostajat ovat tarkastaneet Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5 ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Ostajat ovat tutustuneet saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Ostajat ovat tutustuneet 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

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

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

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Ostajille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

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

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2017.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002279 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

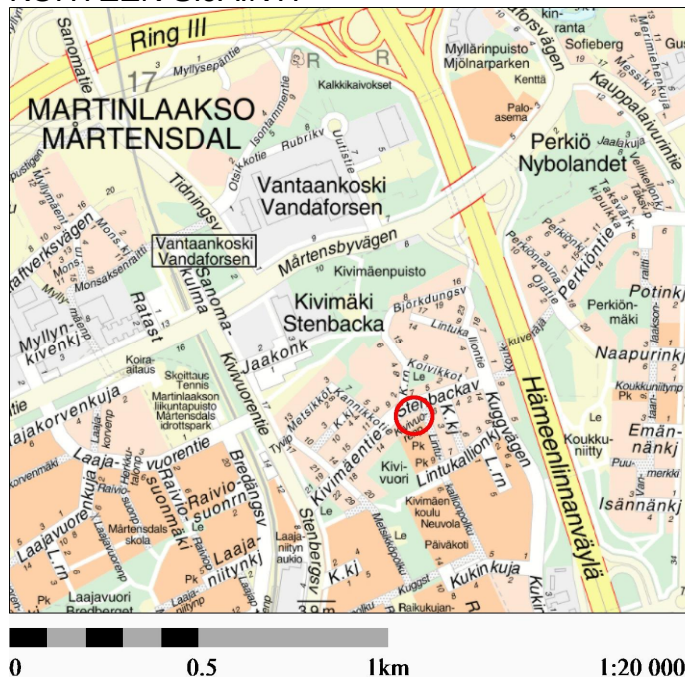
Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Tätä esisopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Ostajille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset

Kaupanvahvistajana todistus

KOHTTEEN SIJAINTI

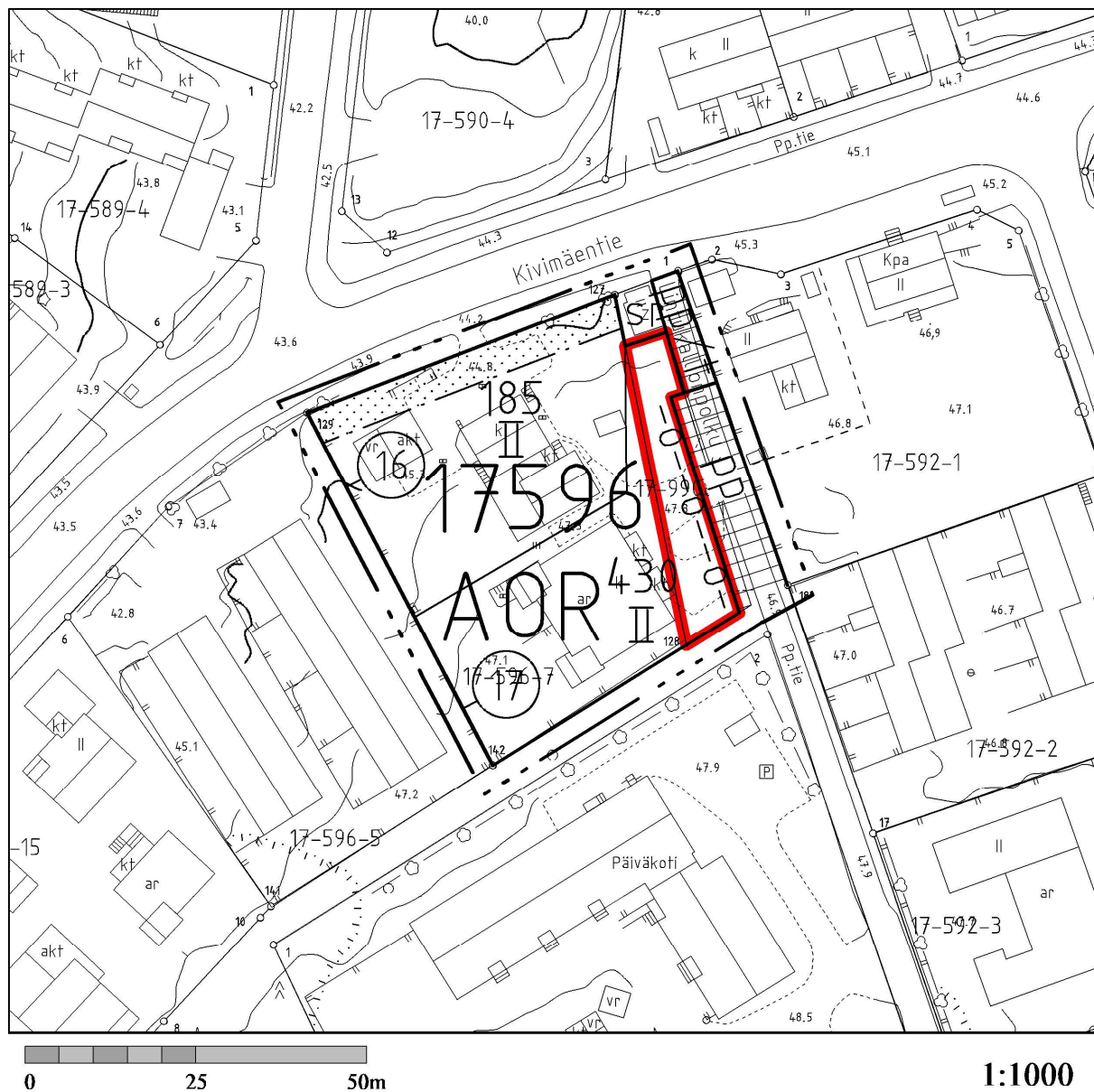


**MÄÄRÄALAN
MYynti /
Stude Seija ja Stude Veikko**

YPA/AVP

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

**n. 297 m²:n suuruinen määräala
yleisestä alueesta: 92-17-9908-1**





21 § **Tonttivaraus Myyrmäen urheilupuistoon liikerakennusten korttelialueen (KL)
15806 tonttiin 1 /
NREP Oy / LM-H**

VD/4278/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/AVP

Esitetään varattavaksi Myyrmäen urheilupuiston alueelle sijoittuva liikerakennusten korttelin 15806 tontin 1 rakentamaton osa NREP Oy:lle hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi. Tonttivaraus on voimassa 31.12.2016 saakka.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosassa Myyrmäen urheilupuiston alueelle sijoittuvan liikerakennusten korttelialueen 15806 tontin 1 osoitteessa Raappavuorentie 6 A. Kortteliin saa sijoittaa hotelli-, liikunta-, urheilu-, toimisto- ja liiketiloja. Korttelin 15806 tontista 1 on vuokrattu noin 3100 m²:n suuruinen maa-alue liikunta- ja hyvinvointikeskuksen sekä siihen liittyvän pysäköintialueen sekä maalämpökaivon rakentamista ja ylläpitoa varten. Fressi Kiinteistöt Oy on toteuttanut alueelle liikunta- ja hyvinvointikeskuksen sekä pysäköintialuetta. Vuokrasopimuksessa on sovittu, että mikäli vuokramiehen pysäköintialueeksi rakentamaa vuokra-aluetta tai osaa siitä tarvitaan muita rakennushankkeita varten, on kaupungilla oikeus osoittaa rakennushankkeen alle jääviä maantasopysäköintipaikkoja vastaava määrä pysäköintipaikkoja lähistöllä olevalta muulta alueelta.

Nordic Real Estate Partners (NREP) Oy / johtaja Petri Valkama on toimittanut 15.4.2016 Vantaan kaupungille kirjeen, jossa yhtiö hakee tonttivarauksella Vantaan Kaupungin omistamalle em. Myyrmäessä sijaitsevalle tontille 92-15-806-1. Varaushakemus koskee tontin rakentamattomaa osaa. NREP Oy hakee tonttivarauksella hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi tontille. Yhtiö hakee tonttivarauksella vuoden 2016 loppuun. Huomioiden osaa kiinteistöstä koskevan vuokraoikeuden uudelleenjärjestelyn, alueen pysäköintijärjestelyiden vaatimat neuvottelut ja uuden konseptin vaatimat neuvottelut rakennusvalvonnan kanssa yhtiö olettaa, että hankkeen suunnittelu ja läpivienti vaatii hieman normaalia hanketta enemmän aikaa, mistä johtuen varausta haetaan vuoden loppuun asti.

NREP Oy ilmoittaa tontinvarushakemuskirjeessään mm. seuraavaa: "Olemme lanseeraamassa Suomeen uutta hotellikonseptia. Konseptimme mukaisesti tulemme itse operoimaan hotellia. Olemme ennen tämän hakemuksen jättämistä toteuttaneet kohteesta kaupallisen selvityksen ja alustavan urakkahintalaskennan. Tonttivarauksen myöntämisen jälkeen tulemme laatimaan kohteesta tarkat suunnitelmat ja hankkimaan siitä sitovan urakkatarjouksen. Mikäli kohteen toteuttamisen kustannus vastaa alustavan urakkahintalaskentamme tasoa, olemme valmiita käynnistämään kohteen toteuttamisen välittömästi. Kohteen toteuttaminen ei ole riippuvainen tilojen vuokraamisesta tai muista ulkoisista tekijöistä sillä tulemme itse sekä omistamaan kiinteistön että vastaamaan sen operoinnista."

NREP Oy on pohjoismainen kiinteistösijoitusyhtiö, joka hallinnoi noin 2,5 miljardin euron kiinteistövarallisuutta. NREP Oy:n sijoittajia ovat merkittävät institutionaaliset sijoittajat, suurimpana ryhmänä pohjoismaiset eläkevakuuttajat. Yhtiö sijoittaa laajasti erilaisiin kiinteistöihin, mm. asuntoihin, liiketiloihin ja logistiikkakiinteistöihin. Yhtiö omistaa mm. Tikkurilan uuden asemarakennuksen liikekeskus Dixin, ja yhtiö on hiljattain voittanut suunnittelukilpailun Tikkurilan alueen keskustassa ns. seurakunnan korttelista. NREP Oy on tunnettu uusien kiinteistökonseptien kehittämisestä. Suomessa yhtiö on aiemmin lanseerannut mm. Pelican Self Storage pienvarasto konseptin; ketjun viidestoista kohde avattiin Tammistossa keväällä 2015. Yhtiöllä on olemassa tarvittavat pääomat tämän tonttivarauksihakemuksen mukaisen hankkeen toteuttamiseksi, eikä lopullinen hankkeen toteuttaminen ole riippuvainen pääoman saatavuudesta.

Tontinvaraushakemuskirjeen ja Petri Valkamana kanssa käydyin keskustelun perusteella on päädytty esittämään tonttivarauksella NREP Oy:lle hankkeen jatkosuunnittelua varten Myyrmäen urheilupuiston liikerakennusten korttelin tontin 15806-1 rakentamattomalle alueelle 31.12.2016 saakka.

Tontin kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 300 €/k-m². Toteutettava rakennusoikeus on noin 10 000 k-m². Tähän perustuen kokonaishinta on näin ollen alustavien suunnitelmien pohjalta noin 3 M€. Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.



Kauppahinnan ylittäessä miljoona euroa myynnistä päättää kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 32. kohdan mukaan kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki ei kilpailuta eikä laita julkiseen hakuun erikseen osaltaan Myyrmäen urheilupuistoon sijoittuvan liikerakennusten korttelin 15806 tontin 1 rakentamattoman osan toteuttajaa ja
- b) kaupunki antaa NERP Oy:lle tonttivarauksen hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi Myyrmäen urheilupuistoon kortteliin 15806 tontin 1 karttaliitteessä ohjeellisesti osoitetulle alueelle esittelyosassa mainituin ehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Karttaote varausalueesta
-

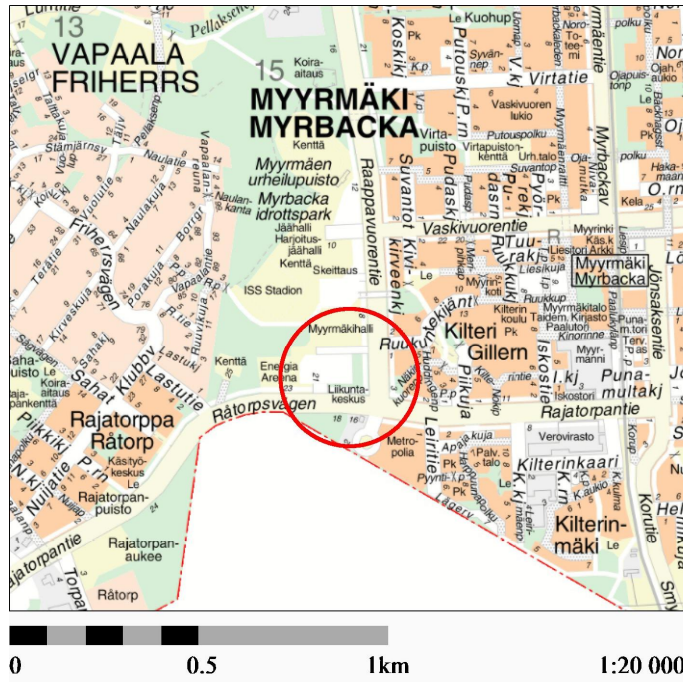
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



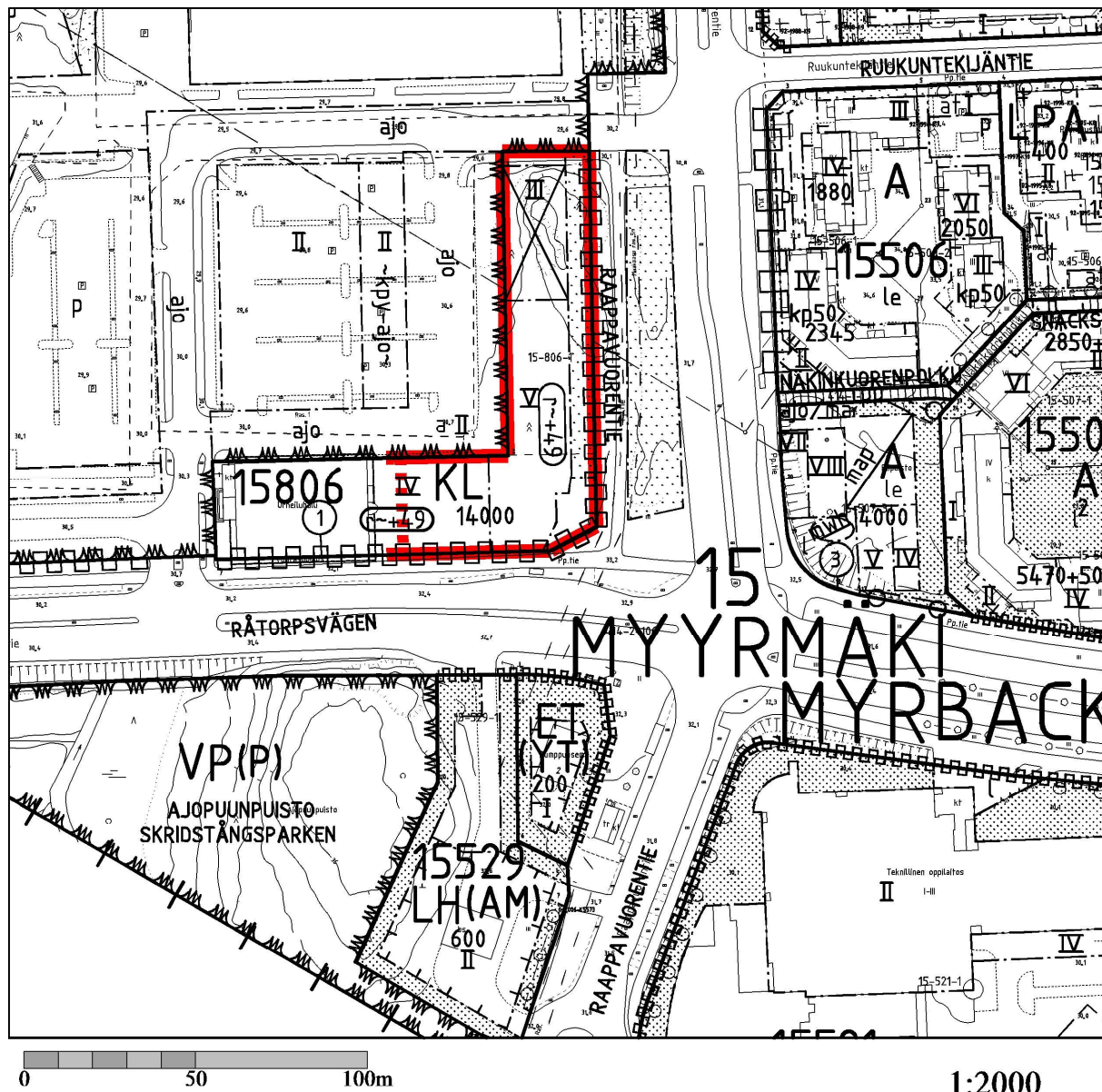
**TONTTIVARAUS/
NREP OY**

YPA/AVP

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

**Kiinteistö: 92-15-806-1
(rakentamaton osa)**

pinta-ala: n. 3785m²





22 §

**Tontin 23131/3 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2 alueelta / FIM
Tonttirahasto I Ky / Asunto Oy Vantaan Vuorikide / YIT Rakennus Oy / LM-H**

VD/4990/10.00.02.00/2015
LM-H/MH

Tontin 23131/3 myyminen Kivistöstä 1 385 800 eurolla FIM Tonttirahasto I Ky:lle. Tontille on suunniteltu toteutettavaksi vapaarahoitteinen omistusasuntokohde, johon on tulossa 58 asuntoa. Rakentaminen on tarkoitus lähteä liikkeelle elokuussa 2016. Kohteen toteuttajana on YIT Rakennus Oy.

Kaupunginhallitus päätti 5.3.2012 § 34 jatkaa Kivistön (Marja-Vantaan) keskustan aloituskorttelien suunnittelua ja toteutuksen valmistelua yhteistyössä yhteenliittymä Avainrakennuttaja Oy ja T2H Rakennus Oy:n, Lujatalo Oy:n, Rakennustoimisto Pohjola Oy:n, Skanska Talonrakennus Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa.

Kaupunginhallitus oli 11.4.2011 § 32 hyväksynyt Kivistön (Marja-Vantaan) ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 käytettäväksi jatkosuunnittelun pohjaksi. Keskusta-asuminen 2 asemakaava nro 231300 laadittiin luonnoksen pohjalta yhteistyössä kaupunginhallituksen valitsemien kumppanien Skanska Talonrakennus Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 7.4.2014 Kivistön keskusta-asuminen 2 asemakaavan ja se kuulutettiin voimaan 19.11.2014. Yhteistoimintasopimus keskusta-asuminen 2 alueen toteuttamiseksi hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 3.3.2014 § 44 ja allekirjoitettiin 31.3.2014.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan YIT toteuttaa asemakaava-alueen korttelin 23131 tontit 1-8. YIT Rakennus Oy:llä on rakenteilla tontit 23131/1, 4 ja 5. Tontille 23131/ 1 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Karneoli (vapaarahoitteinen omistusasuntokohde) ja Asunto Oy Vantaan Ametisti (vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde), yhteensä 95 asuntoa. Ametisti valmistuu syyskuussa 2016 ja Karneoli tammikuussa 2017. Tontille 23131/4 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Akaatti, jolle YIT Rakennus Oy toteuttaa 31 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Akaatti valmistuu arviolta maaliskuussa 2017. Tontille 23131/5 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Safiiri, jolle YIT toteuttaa 49 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Tontille 23131/5 rakennetaan myös koko korttelia palveleva pysäköintitalo.

YIT:n suunnitelmissa on seuraavaksi ryhtyä rakentamaan tontille **23131/3** vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta Asunto Oy Vantaan Vuorikidettä. Hanke on tarkoitus toteuttaa hypo-mallilla, jossa tontin ostaa FIM Tonttirahasto I Ky ja vuokraa sen pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asunto-osakeyhtiölle. Kohteen toteuttajana on YIT Rakennus Oy.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (373 €/k-m²) 10 %:lla, jolloin tontin 23131/3 yksikköhinnaksi tulee 410 €/k-m²

Myyttäväksi esitettävä tontti 23131/3 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3380 k-m², joten hinnaksi muodostuu 1 385 800 €.

Myyjällä on oikeus periä tontista 23131/3 lisäkauppahintaa (410 €/k-m²), mikäli tontille 23131/3 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 380 k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille 23131/3 on myönnetty.

Tontin ostaja sitoutuu suorittamaan tontin 23131/3 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m²+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.



Yhteistoimintasopimuksen 10. kohdan mukaan alueen toteuttajat sitoutuvat liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskustan alueella on jo rakenteilla keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä.

Tontti 23131/3 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvien osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

YIT Rakennus Oy vastaa kauppaehdojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus 25.1.2016 § 23 hyväksyi yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä FIM Tonttirahasto I Ky:lle Kivistön korttelin 23131 tontti 3 vapaarahoitteisen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 385 800 euron kauppahinnalla.
- b) oikeuttaa FIM Tonttirahasto I Ky vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Vuorikiteelle Kivistön korttelin 23131 tontti 3.
- c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Kauppa tehdään seuraavin ehdoin:

- 1) Luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja ja soveltuvien osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovittuja ehtoja.
- 2) Jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta noudatetaan 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovittuja ehtoja ja kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja.
- 3) YIT Rakennus Oy vastaa kauppaehdojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 23131/3
- Johtokartta tontista 23131/3

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 839 23355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



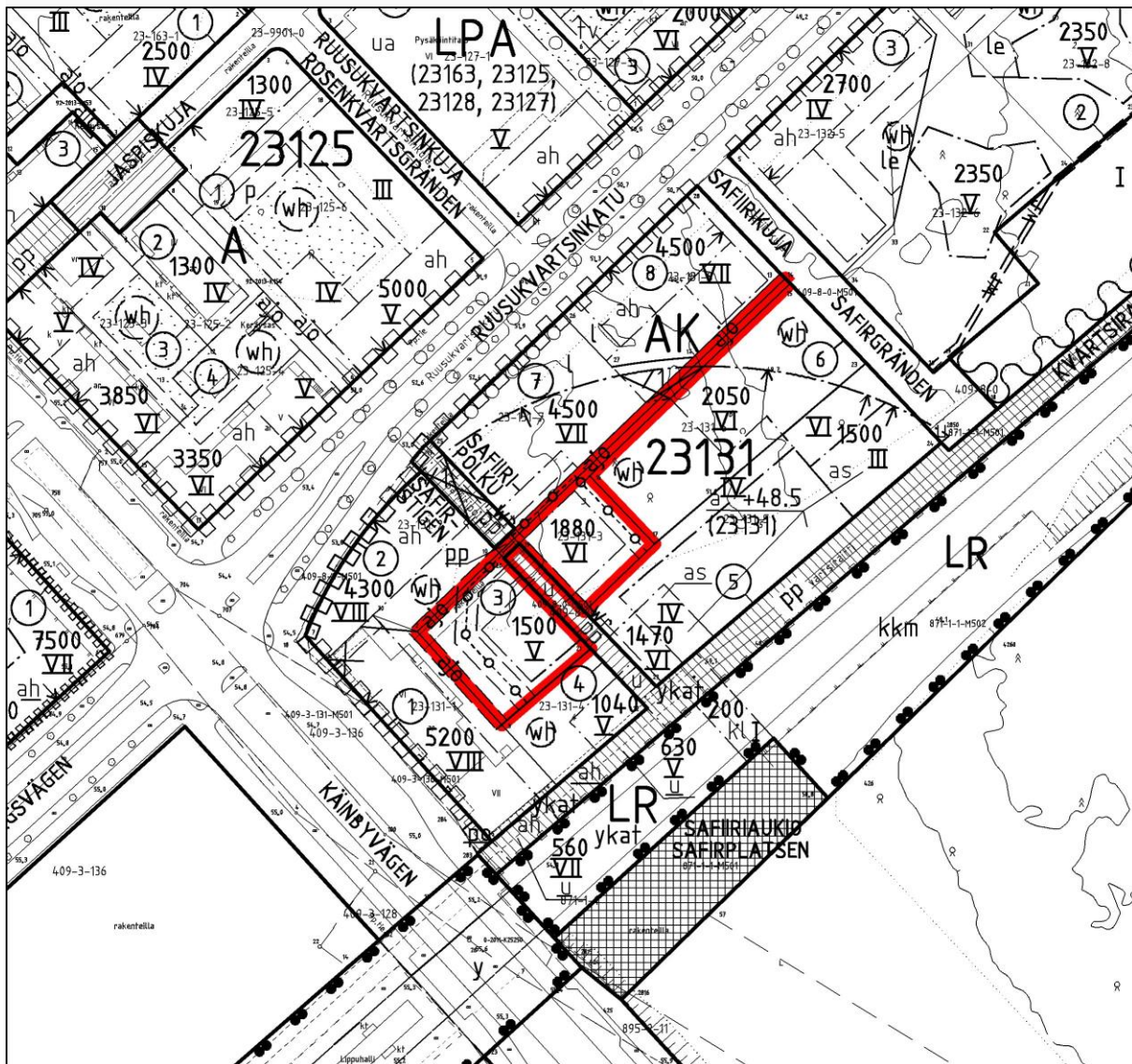
MYynti /
FIM Tonttirahasto I Ky /
Asunto Oy Vantaan Vuorikide

YPa/MH

Kaupunginosa: Kivistö (23)

Kiinteistö: 23-131-3

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000





23 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Ylästössä / TeliaSonera Finland Oyj / LM-H

VD/3918/10.00.02.04.00/2016
LM-H/AV-P/JHo

Vantaan kaupungin ja Unibase Oy:n (sittemmin sopimus siirtynyt TeliaSonera Finland Oyj:lle) välillä on ollut maanmittausteknikon 15.11.2005 § 92 päätöksen perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle matkapuhelintukiasemaa varten noin 100 m²:n suuruisen alueen Vantaan kaupungin Ylästön kaupunginosan Tolkinkylän kiinteistöstä RN:o 92-40-9903-10 ajalle 1.1.2006 - 31.12.2015. Vuokraa on peritty vuokra-ajalta kertakaikkisena korvauksena 4 200 euroa.

Vuokratulle alueelle on sijoitettu noin 12 metriä korkea tukiasemamasto ja -penkki. Vuokrattava alue on osoitettu lainvoimaisessa asemakaavassa Tolkinmäki -nimiseksi lähivirkistysalueeksi (VL).

TeliaSonera Finland Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten takautuvasti 1.1.2016 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 100 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Lisäksi vuokrasopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen ottamaan mastoon myös mahdollisesti muiden osapuolten laitteita, mikäli se voi tapahtua teknisesti ilman, että vuokralaisen lähetystoiminta häiriintyy. Vuokralainen on oikeutettu perimään muilta osapuolilta kohtuullisen korvauksen maston käytöstä. Jos mastoon sijoitetaan muiden osapuolten laitteita, pitää siitä ilmoittaa myös kirjallisesti Vantaan kaupungin Yrityspalveluihin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että Vantaan kaupunki vuokraa TeliaSonera Finland Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-40-9903-10 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittaman noin 100 m²:n suuruisen alueen takautuvasti 1.1.2016 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 100 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta ja sopimukseen otetaan esittelyosassa mainittu ehto vapaiden antennipaikkojen vuokrausvelvollisuudesta sekä muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.12.2016, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta vuokra-alueesta

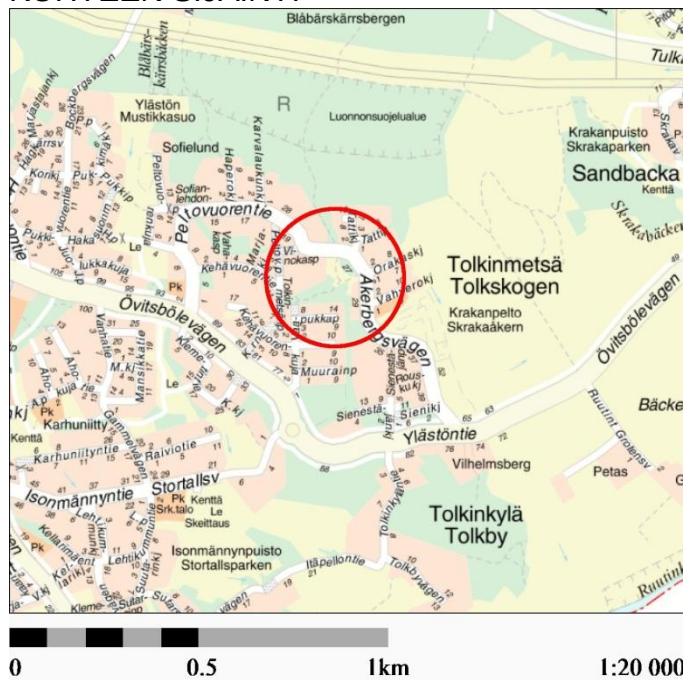
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 839 24040, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



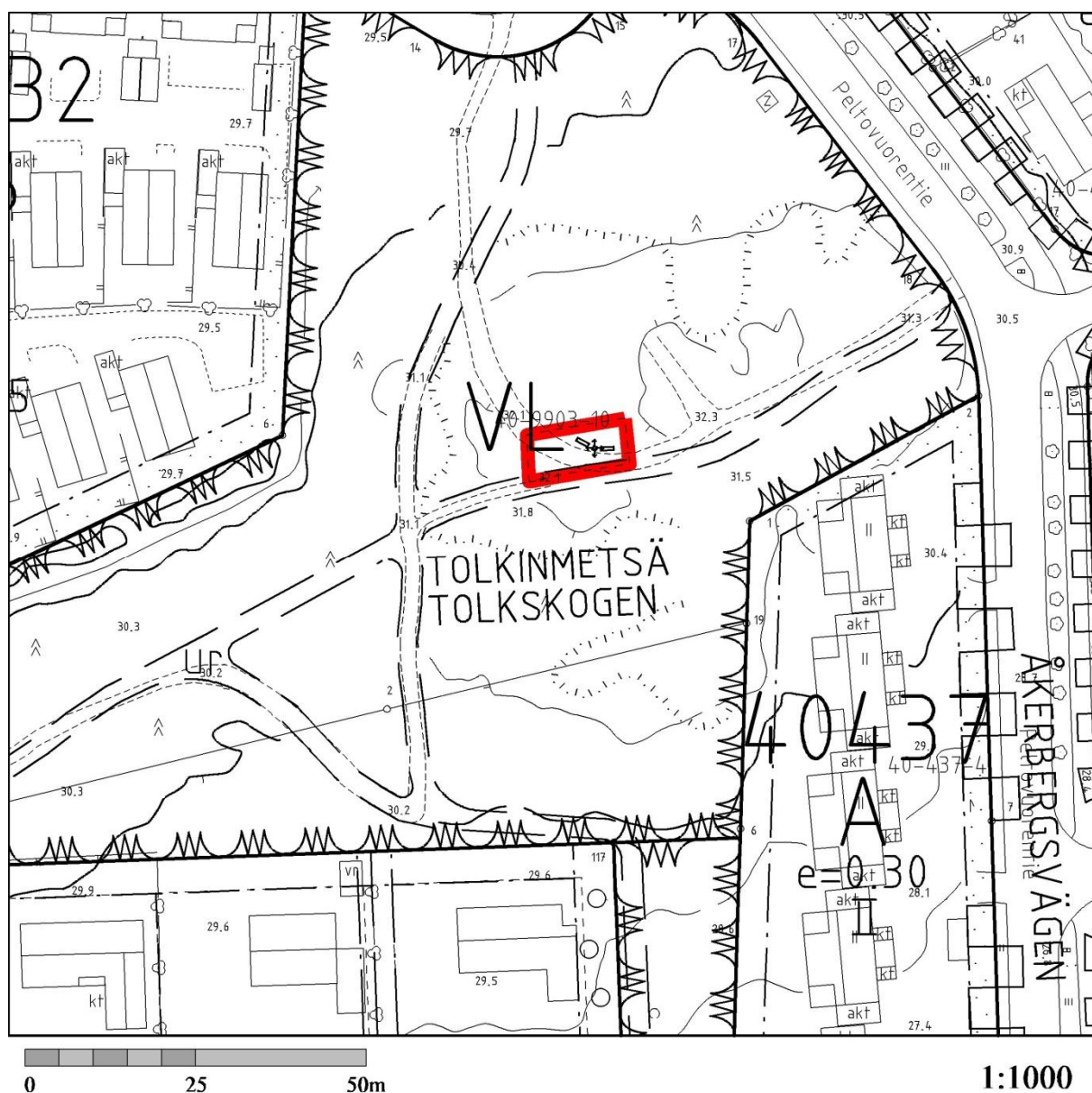
**MAA-ALUEEN UDELLEEN
VUOKRAAMINEN
MATKAVIESTINTUKIASEMAA
VARTEN YLÄSTÖSSÄ/
TELIASONERA FINLAND OYJ**

YPA/JHO

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kylä: TOLKINKYLÄ (422)

**n. 100m² suuruinen maa-alue
kiinteistöstä: 92-40-9903-10**





24 §

Myyrmäen tonttien 15807/5 ja 6 sekä määräosien 1450/16000 ja 1750/16000 myynti tontista 15807/1 Asunto Oy Vantaan Selenelle ja Asunto Oy Vantaan Freijalle / T2H Rakennus Oy/ LM-H

VD/286/10.00.02.00/2015
LM-H/MH

Kaupunki järjesti keväällä 2015 tarjouskilpailun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavista tonteista. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.5.2015 § 36 valita Myyrmäen tontin 15807/4 voittajaksi T2H Rakennus Oy:n tarjotulla hinnalla 710 €/k-m². Päätöksen mukaan tontti tuli ostaa marraskuun 2015 loppuun mennessä.

T2H Rakennus Oy käynnisti kohteen suunnittelun välittömästi kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen jälkeen. Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaan ostajan tulee esittää ennen tonttikauppaa kaupungin tavoitteiden mukainen laatutaso asemakaavan mukaisella tontinkäyttö- ja korttelisuunnitelmalla. Suunnittelua on tehty yhteistyössä kaupunkisuunnittelun kanssa ja sen kuluessa päädyttiin jakamaan tontti 15807/4 kolmeksi uudeksi tontiksi, 15807/5, 6 ja 7. Tonttien rakentaminen on suunniteltu alkavan vaiheittain tontista 15807/7 alkuvuodesta 2016, jonka jälkeen käynnistyy tontin 6 ja viimeisenä tontin 5 rakentaminen. Nyt esitetään myytäväksi tontti 15807/7 ja jatkettavaksi tonttien 15807/5 ja 6 varausaikaa vuoden 2016 loppuun. Tontille 15807/7 on suunniteltu rakennettavaksi 52 asuntoa.

Myytäväksi esitettävälle tontille 15807/7 on poikkeamispäätöksellä myönnetty rakennusoikeutta 1795 k-m². T2H Rakennus Oy:n tarjoamalla yksikköhinnalla tontin kauppahinnaksi tulee 710 €/k-m² x 1795 k-m² = 1 274 450 €. T2H on maksanut tontista 15807/7 varausmaksua lautakunnan päätöksen mukaisesti 5 % tontin kauppahinnasta laskettuna asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan eli 56 800 €, joka hyvitetään tontin hinnassa. Maksettavaksi tulee 1 217 650 €.

Tonttia palvelevat autopaikat on asemakaavassa osoitettu LPA-tontille 15807/1, josta T2H:lle luovutetaan tonttia 15807/7 vastaava määräosa 1600/16000. Määräosan hinta sisältyy tontin 15807/7 kauppahintaan. LPA-tontille 15807/1 on tehty 24.9.2015 hallinnanjakosopimus, josta käy ilmi mm. hallinnanjakautuminen omistajien kesken. Hallinnanjakosopimuksessa puhutaan määräosista, määräosa 4 koskee tontteja 15807/5, 6 ja 7. Sopimuksen kirjaaminen on vireillä.

Tonttien 15807/1, 2, 3, 5, 6 ja 7 omistajien kesken tehdään yhteisjärjestelysopimus. Yhteisjärjestelysopimus on usean kiinteistön yhteisiä käyttöoikeuksia koskeva sopimus, joka sisältää järjestelysuunnitelman. Kyseinen sopimus on laadittu yhteistyössä T2H Rakennus Oy kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.1.2016 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Fortunalle Myyrmäen korttelin 15807 tontti 7 ja määräosan 1600/16000 LPA-tontista 15897/1 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 274 450 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. T2H Rakennus OY on maksanut 56 800 euron suuruisen varausmaksun, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta.
- b) jatkaa Myyrmäen tonttien 15807/5 ja 6 varausaikaa 31.12.2016 saakka.

Käsittely:

Yrityspalvelujohtaja esitti muutettavaksi esittelyosan kolmannen kappaleen seuraavasti: Myytäväksi esitettävälle tontille 15807/7 on kaavalla ja poikkeamispäätöksellä myönnetty rakennusoikeutta yhteensä 1795 k-m². T2H Rakennus Oy:n tarjoamalla yksikköhinnalla tontin kauppahinnaksi tulee 710 €/k-m² x 1795 k-m² = 1 274 450 €. T2H on maksanut tontista 15807/7 varausmaksua lautakunnan päätöksen mukaisesti 5 % tontin kauppahinnasta laskettuna asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan eli 56 800 €, joka hyvitetään tontin hinnassa. Maksettavaksi tulee 1 217 650 €.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Rakentaminen on käynnissä korttelissa 15807. T2H rakentaa tällä hetkellä tontille 7 vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Lemminkäinen rakentaa tällä hetkellä tontille 15807/2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja tontin 15807/3 määräosalle vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Lisäksi korttelissa on viittä asuntotonttia palveleva yhteinen pysäköintitontti 15807/1.

T2H:n suunnitelmissa on seuraavaksi ryhtyä rakentamaan tontille 15807/5 yhteensä 54 asuntoa käsittävä omistusasuntokohde, Asunto Oy Vantaan Selene sekä tontille 15807/6 yhteensä 60 asuntoa käsittävä omistusasuntokohde, Asunto Oy Vantaan Freija.

Nyt esitetään myytäväksi tontit 15807/5 ja 15807/6. Myytäväksi esitettävälle tonteille 15807/5 ja 15807/6 on kaavalla ja poikkeamispäätöksillä myönnetty rakennusoikeutta 1680 k-m² ja 1900 k-m². T2H Rakennus Oy:n tarjoamalla yksikköhinnalla tontin 15807/5 kauppahinnaksi tulee 710 €/k-m² x 1680 k-m² = 1 192 800 € ja tontin 15807/6 kauppahinnaksi tulee 710 €/k-m² x 1900 k-m² = 1 349 000 €.

T2H on maksanut tonteista 15807/5 ja 6 varausmaksua lautakunnan päätöksen mukaisesti 5 % tontin kauppahinnasta laskettuna asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan eli 56 800 € + 56 800 € = 113 600 €, joka hyvitetään tonttien hinnoissa. Maksettavaksi tulee 1 136 000 € (tontti 15807/5) ja 1 292 200 € (tontti 15807/6).

Tonttia palvelevat autopaikat on asemakaavassa osoitettu LPA-tontille 15807/1, josta T2H:lle luovutetaan tonttia 15807/5 vastaava määräosa 1450/16000 ja tonttia 15807/6 vastaava määräosa 1750/16000. Määräosien hinnat sisältyvät tonttien 15807/5 ja 6 kauppahintoihin. LPA-tontille 15807/1 on tehty 24.9.2015 hallinnanjakosopimus, josta käy ilmi mm. hallinnanjakautuminen omistajien kesken. Hallinnanjakosopimuksessa puhutaan määräosista, määräosa 4 koskee tontteja 15807/5, 6 ja 7.

Tonttien 15807/1, 2, 3, 5, 6 ja 7 omistajien kesken tehdään yhteisjärjestelysopimus. Yhteisjärjestelysopimus on usean kiinteistön yhteisiä käyttöoikeuksia koskeva sopimus, joka sisältää järjestelysuunnitelman. Kyseinen sopimus on laadittu yhteistyössä T2H Rakennus Oy kanssa.

Kaupunginhallitus on oikeuttanut 9.6.2014 § 28 kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2016 § 23 yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Selenelle Myyrmäen korttelin 15807 tontti 5 ja määräosan 1450/16000 LPA-tontista 15897/1 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 192 800 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin. T2H Rakennus OY on maksanut 56 800 euron suuruisen varausmaksun, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta.
- b) myydä Asunto Oy Vantaan Freijalle Myyrmäen korttelin 15807 tontti 6 ja määräosan 1750/16000 LPA-tontista 15897/1 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 349 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin. T2H Rakennus OY on maksanut 56 800 euron suuruisen varausmaksun, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liite:

- Kartta tonteista 15807-5 ja 6 myynti

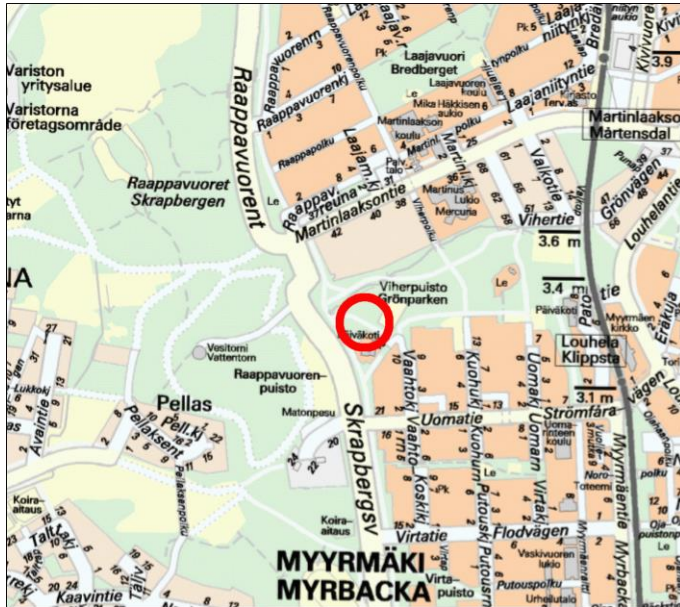
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, 09 8992 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



**TONTTIEN MYYNTI /Asunto Oy
Vantaan Selene ja Asunto Oy
Vantaan Freija**

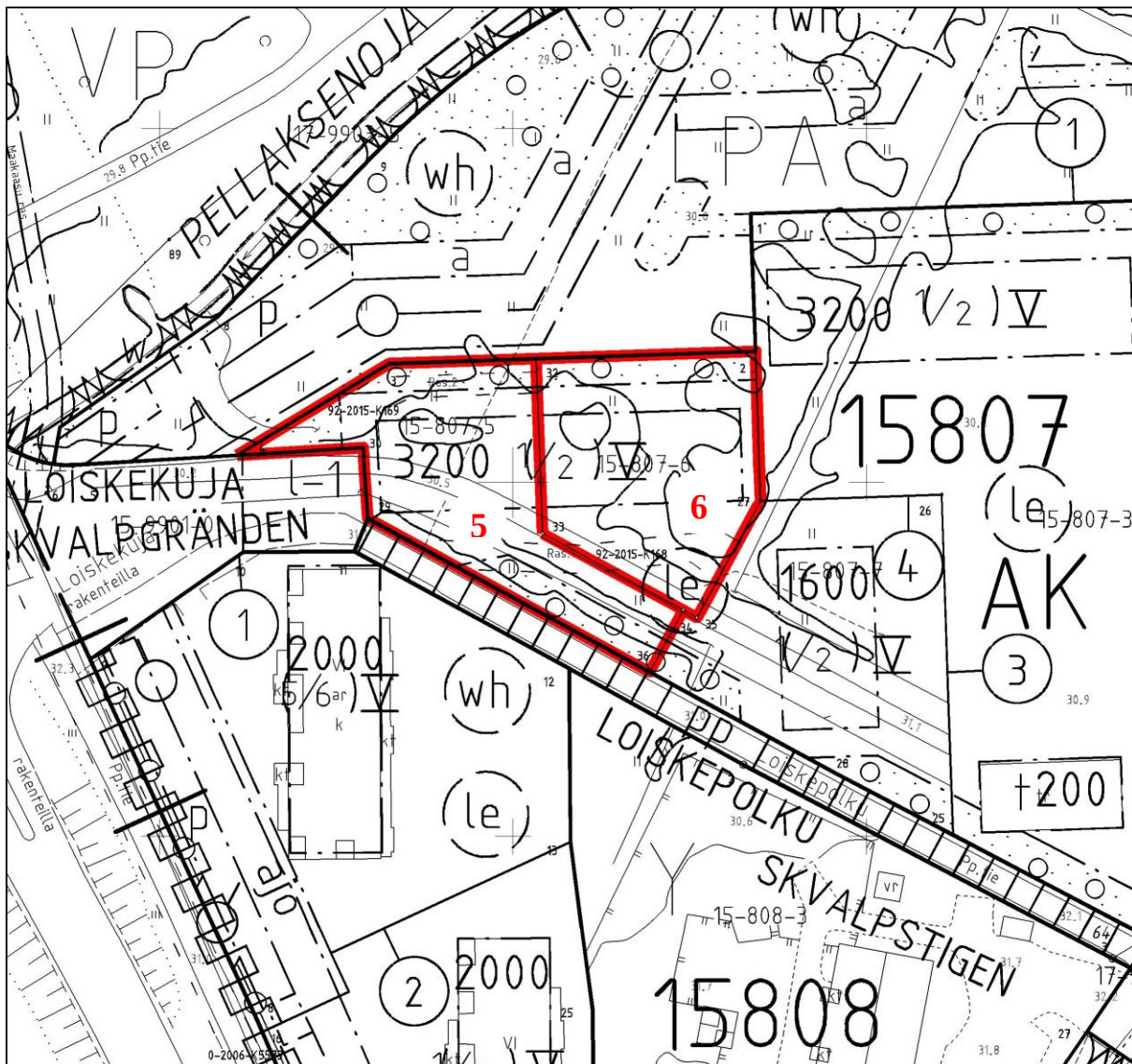
YPA/MH

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15807

Tontit: 5 ja 6

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyihin päätöksiin, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava kirjallisena oikaisuvaatimusajassa **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan.

Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 8392 2184
Faksi: (09) 8392 4163
Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun **päätökseen §:t - tyytymätön voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomais on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä (koskee myös oikaisuvaatimuksen hylkäävää päätöstä) tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen

Valitus on tehtävä kirjallisena **Helsingin hallinto-oikeudelle.**

Valittajalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusasiakirjat on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusasiakirjat voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Kirjallisessa valituskirjelmässä on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki



Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5.1

Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 91 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

5.2

Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankinto-oikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

5.3

Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.