



**Vantaa**  
**Myyrmäki**

# **100400 LINNAISTEN OMAKOTI- ALUEEN LAAJENNUS**

## **LINNAINEN**



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

**Asemakaavan selostus, joka koskee 5.6.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 100400. Kaavotus on tullut vireille 26.4.2016.**



**SISÄLLYSLUETTELO**

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>                                       | <b>2</b>  |
| <b>2. Tiivistelmä .....</b>                                                    | <b>4</b>  |
| <b>3. Lähtökohdat.....</b>                                                     | <b>4</b>  |
| 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....                                      | 4         |
| 2.2 Suunnittelutilanne .....                                                   | 9         |
| <b>3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....</b>                                | <b>10</b> |
| 3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... | 10        |
| 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....                                           | 11        |
| 3.4. Asemakaavan tavoitteet .....                                              | 14        |
| 3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....                                      | 16        |
| <b>4. Asemakaavan kuvaus.....</b>                                              | <b>17</b> |
| 4.1 Kaavan rakenne .....                                                       | 17        |
| 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                | 19        |
| 4.3 Aluevaraukset.....                                                         | 20        |
| 4.4 Kaavan vaikutukset.....                                                    | 21        |
| 4.5 Ympäristön häiriötekijät .....                                             | 26        |
| 4.5 Nimistö.....                                                               | 26        |
| <b>5. Asemakaavan toteutus .....</b>                                           | <b>26</b> |
| <b>6. Kaavatyöhön osallistuneet.....</b>                                       | <b>27</b> |
| <b>7. Asemakaavan seurantalomake .....</b>                                     | <b>28</b> |
| <b>8. Asemakaavakartta ja –määräykset .....</b>                                | <b>30</b> |
| <b>9. Muu suunnitelma-aineisto.....</b>                                        | <b>35</b> |

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

- Asemapiirros ja alueleikkaus, Vantaan kaupunki, 26.5.2017
- Tonttien koot ja rakennusoikeus, Vantaan kaupunki, 26.5.2017
- Kiinteistömuuntamon ja jätevesipumppaamon sijainti, 26.5.2017
- Liikenteen yleissuunnitelma, katupoikkileikkauksia, Vantaan kaupunki, 23.5.2017
- Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki, 3.5.2017
- Ulkoilureitistön tavoitesuunnitelma, Myyrmäki, Vantaan kaupunki, 2015

**LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA**

- Linnaisten metsän luontoarvot, Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus, 26.5.2017

## 2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla mahdollistetaan 70 erillispientalotontin luovuttaminen pientalorakentajille ja kaupungin omistaman maaomaisuuden hyödyntämisen monipuolisen asuntotarjonnan turvaamiseksi. Kaikki korttelit ovat erillispientalojen korttelialueita (AO), joilla suurin sallittu kerroskorkeus on II ja tonttitehokkuus  $e=0,25$ , mikä tarkoittaa  $14\,637\text{ k-m}^2$ . 69 tontin koot vaihtelevat  $524\text{--}1144\text{ m}^2$  välillä ja niille sallitaan yksi asunto. Korttelissa 10013, tontilla 19 ( $6460\text{ m}^2$ ) sallitaan 12 asunnon toteuttaminen erillispientaloihin. Kulku uudelle alueelle tulee Aisakellontien, nykyisen Kulkuskujan kautta. Aurinkoenergian käyttöä edistetään asuintalojen kattolappeiden suuntauksella. Kaava-alue on rakentamatonta metsää telemastoa ja sille vievää huoltotietä ja Kulkuspuistoa lukuun ottamatta. Osa asemakaavaehdotuksen kortteli- ja katualueista on kaavoitettu voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysalueeksi, osa on kaavoittamatonta aluetta. Kulkuspuiston asemakaava ajantasaistetaan. Asemakaava perustuu Vantaan yleiskaava 2007 ratkaisuun, jossa alue on merkitty A3- täydennysalueeksi. Luontoselvitysten perusteella yleiskaavan aluerajauksia on tarkistettu asemakaavatyössä. Lähivirkistysalueella olevat arvokkaat metsäalueet merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeäksi (luo) alueiksi.



*Etualalla Linnaisten uusi täydennysalue, Jekaterina Masjagutova, Vantaan kaupunki.*

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Linnaisten omakotialue sijaitsee Vantaan lounaisnurkassa Espoon rajan ja Linnastenmetsän välissä. Alueen pohjoispuolella oleva Rajatorpantie liittyy alueen Pähkinärinteeseen ja Espoon puolella Pitkäjärventie Laaksolahteen ja Lähderantaan. Alue on Helsingin metropolialueen keskellä oleva metsän ympäröimä, rauhallinen omakotialue.



## 2.1.2 Luonnon ympäristö

### Maisemarakenne ja -kuva

Maisemarakenteessa alue on Vantaanjoen laakson lounaispuolista rikkonaista selännealuetta, joiden väliset pienialaiset painaumat ovat soistuneet. Suunnittelualue sijoittuu metsäalueelle, loivasti etelään laskevaan maastoon, josta kaava-alueen länsipuolella oleva, selvästi maastosta nouseva pohjois-eteläsuuntainen kallio erottuu. Laajennusalueen sisäpuolella on myös osittain maanpinnan yläpuolelle nousevia pienialaisia kallioita.

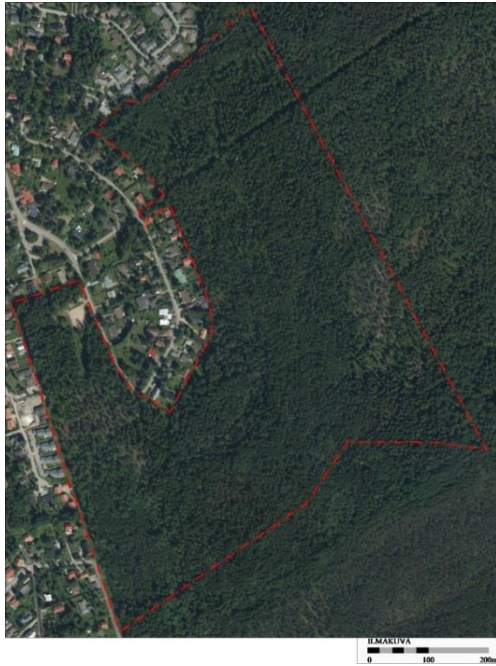
Suuren kallion itäpuolella on yleiskaavassa pohjois-eteläsuuntainen seudullinen ulkoilureitti ja Linnaisten eteläpuolella itä-länsisuuntainen paikallinen reittiyhteys tälle. Linnaisten pientaloalue on rakennettu 1950-60 lukujen vaihteessa Linnaisten kartanon metsään. Alue on telemastoa ja sinne vievää huoltotietä lukuun ottamatta alkuperäistä metsämaisemaa, jota on paikoin harvennettu.

### Vesistöt ja vesitalous

Hulevedet virtaavat metsäalueella pintavaluntana Linnaistenmetsän suoalueelle, josta ne purkautuvat Kulkusojan kautta Espoon Monikonpuron pienvesistöön ja edelleen Suomenlahteen. Alue on yksittäisiä kohtia lukuun ottamatta rakentamatonta. Alue ei ole pohjavesialuetta.

### Maaperä

Asuinrakentamiseen kaavoitettu alue sijaitsee pääasiassa kallioisella moreenialueella. Alueen pohjoisosassa on pintamaalajikartan mukaan turve/savi (Tv/Sa) alue, johon kertyy ajoittain pintavettä. Korttelissa 10030 alin lattiataso tulee olla vähintään tasolla +39,50 MPy. Rakennettavan alueen etelä- ja koillisosissa on pintamaalajikartan mukaan savi (Sa), siltti (Si), siltti/savi (Si/Sa) ja siltti/moreeni (Si/Mr) alueita. Rakennusten perustaminen alueella määräytyy rakennuspaikkakohtaisten pohjatutkimusten perusteella.



### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Linnaissa asui vuoden 2016 alussa 790 henkilöä, mikä on noin 1,5 % Myyrmäen suuralueen väkiluvusta. Alueen väkiluku on ollut korkeimmillaan 910 henkilöä vuonna 2008. Linnaisten kaupunginosan väestöä kuvaava: korkea koulutusaste, hyvä toimeentulo ja perheellisyys. Väestössä on suhteellisen paljon koulu- ja työikäisiä<sup>1</sup>. Alueen väestön vaihtuvuus on pientä ja se vaikuttaa yhteisöllisyyteen ja alueelle juurtumiseen.

#### Asuminen

Linnaissa lähes koko asuntokanta on omistusasuntoja pientaloissa. Asuntokunnan keskikoko on 2,8 henkilöä. 1970-luvun jälkeen alueelle on rakennettu vuosittain muutamia asuntoja, pois lukien 1991-1992, jolloin Etelä-Linnaisten asuinalue laajeni (n. 30 taloa) ja 2004-2005, milloin Pohjois-Linnaisten Ainontien alue rakentui (n. 20 taloa). Kaava-alueella ei ole asuntoja.

#### Palvelut ja työpaikat

Myyrmäen suuralueella on työpaikkoja 22330, joista 60 kappaletta on Linnaisten kaupunginosassa. Alueen palvelut keskittyvät myös viereisiin kaupunginosiin: Pähkinärinteeseen (kaupalliset lähipalvelut, koulut, päiväkotit) ja Myyrmäen aluekeskukseen (terveydenhoito), Petikko-Varisto (erikoiskauppa) ja Espoon puolella Lähderanta (kaupallisia lähipalveluja). Espoon puolelle Linnaisten asuinalueen viereen on kaavoitettu tontti liiketilalle, mutta se on rakentamatta.

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Vantaan kaakkoisnurkassa rajautuen nykyiseen Etelä-Linnaisten pientaloalueeseen. Kaupunkirakenteellisesti nykyinen asuinalue liittyy Espoon puolella olevaan Laaksolahden pientaloalueeseen. Vantaan kaupunkirakenteesta sen erottaa vähintään 500 m leveä Linnaisten metsä, joka on seudullinen viheryhteys sekä Rajatorpantie ja sen varren viheralueet. Rajatorpantien lisäksi alue liittyy ympäröiviin alueisiin polkuverkostolla.

<sup>1</sup> [http://www.vantaa.fi/hallinto\\_ja\\_talous/tietoa\\_vantaasta/tilastot\\_ja\\_tutkimukset](http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset)



*Alueelle tyypillistä ovat puutarhamaiset, pensasaidoin rajatut tontit.*

### **Kaupunkikuva**

Etelä-Linnaisten kaupunkikuvaa leimaa omakotialueelle tyypillinen pienimittakaavaisuus, puutarhamaisuus ja rakennuskannan monipuolisuus. Alue on rakentunut 1900-luvun puolivälistä lähtien ja täydentynyt vuosien kuluessa omakotitaloilla, kun suuria tontteja on lohkottu. Silatien 1990-luvun alussa rakentuneet vaaleat tiilitalot muodostavat yhtenäisen, erottuvan alueen. Aluetta rajaava Linnaistenmetsä muodostaa majesteettisen aluetta rajaavan visuaalisen rajan.

Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

### **Virkistys**

Linnaisten metsä ja etelässä Espoon viheralueet ja Leppävaaran urheilupuisto tarjoavat upeat lähivirkistyspuutteen. Linnaistenmetsä mahdollistaa luonnossa retkeilyn ja marjastuksen. Metsässä on tiheä polkuverkosto, mutta valaistuja virkistysreittejä lähialueella ei ole.

### **Liikenne**

Kaava-alue sijoittuu Rajatorpantien eteläpuolelle Espoon rajan tuntumaan. Liikenne alueelle kulkee Rajatorpantien, Linnaistentien ja Kulkuskujan kautta. Rajatorpantie on Espoon ja Vantaan välillä kulkeva vilkasliikenteinen pääväylä. Kadun keskiarokausiliikenne vuonna 2015 oli 8830 ajon/vrk.

Linnaistentie on alueen paikallinen kokoojaku. Keskivuorokausiliikennemäärä Linnaistentiellä Rajatorpantien ja Silatien välissä oli 950 ajon/vrk 24.5.2016 suoritettujen liikennelaskennan mukaan. Kulkuskuja on rakentamaton tonttikatu, jonka nimi tulee muuttamaan Aisakellontieksi.

Alueella kulkee yksi bussilinja, joka ajaa Linnaistentietä pitkin. Tällä pääsee Myyrmäkeen, Martinlaaksoon ja Askistoon. Linjan vuoroväli on noin 40 minuuttia. Espoon puolella Linnaisten lähellä kulkee bussilinjat Leppävaaran kautta Helsinkiin ja Kauniaisten kautta Otaniemeen.

Rajatorpantien eteläpuolella ja Linnaistentiellä välillä Rajatorpantie – Kulkuskuja (tuleva Aisakellontie) on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä.

### **Vesihuolto**

#### Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen länsipuolelle on rakennettu nykyinen Linnaisten vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Linnaistentien jakelujohdosta ja Rajatorpantien runkojohdosta, jotka ovat yhteydessä Espoon Jupperin vesijohtoverkostoon. Alueen vesijohtoverkoston painetta ylläpidetään Vantaan ja Espoon kaupungin rajalla sijaitsevalla paineenkorotusasemalla.

### Jätevesiviemärointi

Alueen länsipuolelle on rakennettu nykyinen Linnaisten asuinalueen jätevesiviemärointi. Jätevedet johdetaan Espoon Jupperinmetsän jätevedenpumppaamolle, josta veden kulkeutuvat Espoon viemäriverkoston kautta jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

### Hulevedet

Hulevesien hallinta Linnaisten asuinalueella perustuu kadunvarsien avo-ojiin ja tonttien viivyttäviin painanteisiin.

### Kaukolämpö

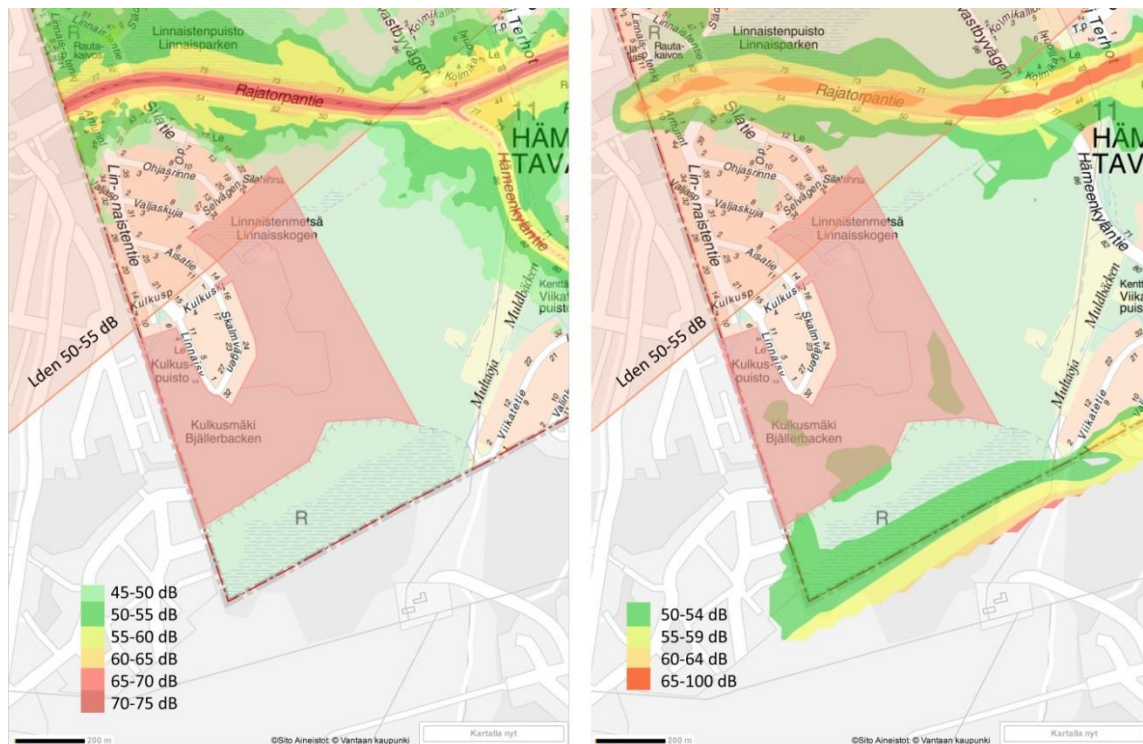
Kaukolämpöverkko ei ulottu alueelle.

### Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Kulkuskujan (Aisakellontien) päässä. Suunnittelualueella ei ole olemassa olevaa sähköverkkoa.

### Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole liikennemelua eikä liikenteen aiheuttamia pienhiukkasia. Kaava-alueen pohjoisosassa lentomelutaso Lden 50-55 dB ei rajoita asuntorakentamista, mutta edellyttää asunnoilta  $\Delta L$  32 dB ääneneristävyyttä sekä toimisto- ja muilta hiljaisilta työtiloilta  $\Delta L$  28 dB ääneneristävyyttä.



*Tiemelu 2011 ja vuoden 2030 meluennusteessa (Rambol Oy). Ennusteessa on huomioitu Kehä II:n vaikutus, mutta tien rakentamisesta ei ole tehty päätöstä. Lentomelualue Lden 50-55 dB ulottuu kaava-alueen pohjoisosaan. Kaava-alue ja korttelialueiden raja sen sisällä on punaisella.*

#### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Vantaan kaupunki.

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

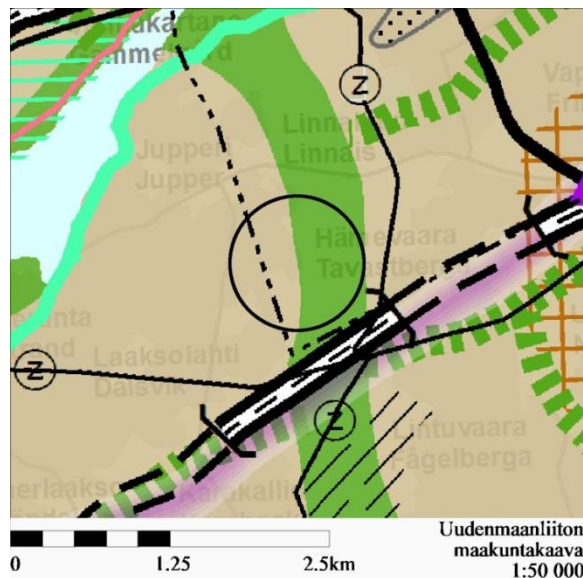
### 2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

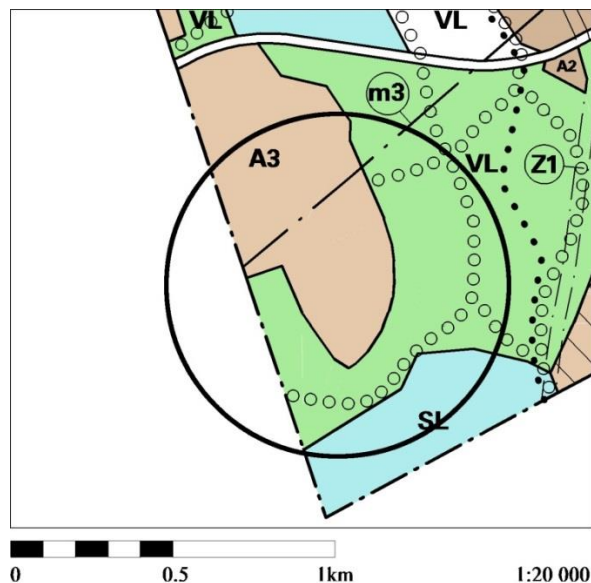
Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (valtioneuvosto 1.3.2009) erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntaraken-  
teesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden  
jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

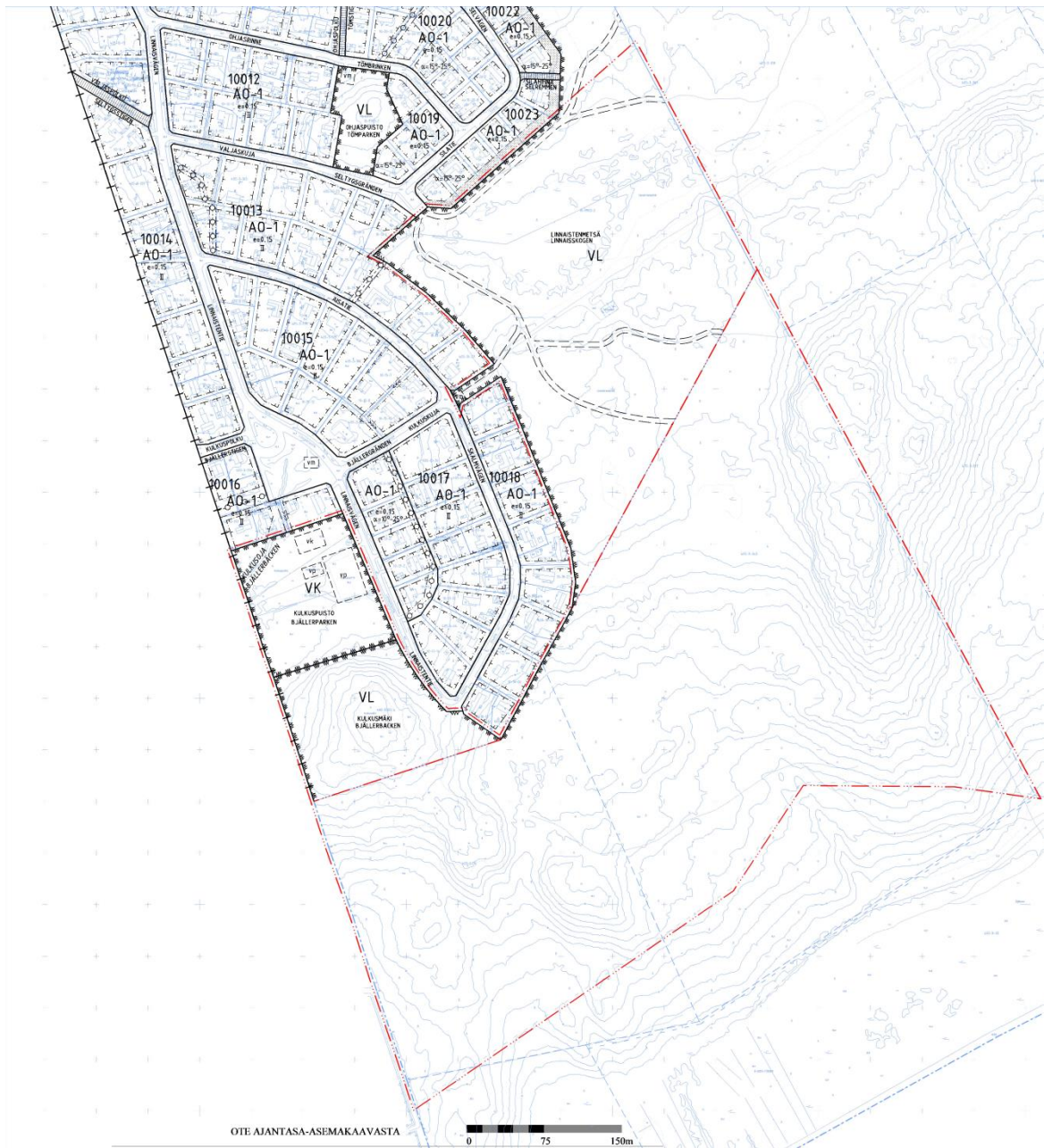
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena  
luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle  
liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tar-  
kemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

#### Maakuntakaava



#### Yleiskaava



**Asemakaava**

Osalla suunnittelualueutta on voimassa asemakaava nro 100100 (YM 28.9.1987). Siinä Linnaistenmetsää ja Kulkusmäki on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kulkuspuisto on osoitettu leikkikentäksi (VK).

### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavatyö hyväksyttiin työohjelmaan 2016 ja sen numeroksi tuli 100400. Kaavoitus tuli vireille 26.4.2016.

## 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 3.3.1 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.

### 3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin mielipiteitä kirjallisena 25 kappaletta.

**Vantaan energia:** tarvitaan puistomuuntamopaikka, joka tulisi merkitä ohjeellisena varauksena asemakaavaan.

**Keski-Uudenmaan pelastuslaitos :** Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.

Asuinrakennusten sijoittelussa tulee tarvittaessa huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuuuri voidaan jättää rakentamatta. Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden.

- *Asemakaavan yhteydessä on tarkistettu myös Linnaisten nykyisen alueen nimistöä. Rakentamishjeilla tarkennetaan rakennusten sijoittamista tontilla ja miten ne vaikuttavat rakennusratkaisuihin paloturvallisuuden näkökulmasta.*

**Vantaan kaupungin museo (Museovirasto):** Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänneksiä.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:** Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesihuoltoa. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys asemakaava-alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

**Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry:** Linnaistenmetsän virkistyskäyttö on kasvanut merkittävästi ja kaavailtu uusi asutus lisää paineita ja maastopohjan lisääntyvää kulumista jäljelle jätettävälle metsäalueelle. Lisäksi asukkailla on tapana levittäytyä tonttinsa ulkopuolelle, jos rajan takana on kaupungin omistamaa virkistysaluetta. Linnaisissa on viimeinen laaja, hyvin luonnontilansa säilyttänyt metsäalue Länsi-Vantaalla KehäIII:n eteläpuolella. SLL Vantaa esittää, että aluetta vähintään kevennetään itä-kaakkoisreunasta poistamalla ainakin ulompi pitkittäiskatu ja tontteja siirretään kaavoitusalueen länsireunaan Kulkuspuistoon ja kallioalueelle, koska se ei ole osa viherreittiä. Näin vaihdettaisiin vain A3:n ja VL:n sijainteja. Täydennysrakentaminen on siis koskenut

viime vuosina nimenomaan Etelä-Linnaisia. Pohjois-Linnaisissa on monia paikkoja, joihin mahtuu vastaavaa täydennysrakentamista. On hyvä, että tonttialoja on nykyaavoituksessa pienennetty.

- *Kaavatyössä on selvitetty luontoarvoja ja sen perusteella Yleiskaava 2007 aluerajausta on tarkistettu ja arvokkaita metsä alueita säilytetty.*

**Linnaisten omakotiyhdistys ry:** Linnaisten asukkaiden ja omakotiyhdistyksen hallituksen mielestä lähimetsän menetys on iso asia. Sillä on iso merkitys alueen identiteetille. Linnainen on ollut arvostettu, puutarhamainen ja väljästi rakennettu asuinalue ja uusi alue näyttäisi edustavan tämän vastakohtaa, jossa ei säily olemassa olevaa isoa puustoa. Uusi alue lisää liikennettä, myös raskasta liikennettä, nykyisellä alueella. Näkökulmia suunnitteluun:

- Alue tulisi kunnallistekniikan osalta rakentaa kerralla valmiiksi, jota rakentamisen haitta nykyisille asukkaille olisi mahdollisimman lyhyt. Haitat liittyvät erityisesti lasten turvallisuuteen (kapeat tiet ja lisääntyvä raskas liikenne) ja meluun (mahd. räjäytykset ym.).
- Alue tulisi jakaa pienempiin osa-alueisiin pienillä puistosaarekkeilla (vrt. Valjaspuisto), joissa olemassaolevaa puustoa tulee säilyttää.
- Avohakkuuta tulee välttää ja myös tonttien kaavamääräyksissä pitäisi hyväkuntoisia puita velvoittaa säilyttämään.
- Nykyisten metsään rajoittuvien tonttien (Aisatie) viereen kaavoitettavien uusien tonttien reunan tulisi jättää min. 8m levyinen istutettavaksi määrätty tontin osa, jossa myös puustoa tulee säilyttää. Nykyisillä vanhoilla tonteilla sijaitsevat rakenteet, istutukset on rakennettu siten, että metsän puolella ei olisi asutusta.
- Liikenne alueelle tulisi järjestää vähintään kahta reittiä jolloin se jakautuisi tasaisemmin eri puolille vanhaa aluetta. Parhaimmat kulkureitit alueelle ovat Valjaskujan päästä sekä Linnaintien alkupäästä. Kulkuskujan päästä (tukiasemalle johtava) voisi olla kolmas ajotie, kuitenkin mieluummin kevyen liikenteen väylä mm. bussin päätepysäkille. Linnaintien alkupäähän tulee samassa yhteydessä rakentaa kevyenliikenteen reitti valmiiksi.
- Jalankulkuyhteydet lähimetsään nykyisille poluille tulee järjestää luontevasti useammasta kohden.
- Ehdotettu jalankulkuväylä vanhaa sähkölinjaa pitkin tukiasemalta Pähkinärinteeseen on kannatettava kunhan se tehdään polkumaisena luontevasti mutkittelevana maastomuotoja seura-ten. Ei viivasuorana viiltona metsään. Kosteikon kohdalla esim. lankkusiltana.
- Vanhan osan tehokkuusluvun nostamisen (0,15 -> 0,25) tulee perustua asukkaiden vapaaehtoisuuteen.
- *Alueen kunnallistekniikan rakentamisen vaiheistus ratkeaa myöhemmin. Kaava-alueelle ei ole suunniteltu pieniä puistoja kortteleiden lomaan tai nykyisen alueen väliin, vaan säilyttää Linnaistenmetsä mahdollisimman yhtenäisenä metsäalueena. Kaavatyön yhteydessä on kartoitettu kilpikaarnamäntyjä, tammia, avokallioita ja siirtolohkareita, joita edellytetään säilytettäväksi kaavamääräyksillä (yleinen) ja laadittavilla rakentamisohjeilla (kuva säilytettävistä yksilöistä). Uusilla tonteilla tulee olla 6 m levyinen puilla ja pensailla istutettava alue tontin sillä reunalla, mikä rajautuu nykyisiin tontteihin. Linnaintien eteläpäästä suunnitellusta ajoyhteydestä luovuttiin luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän (luo) alueen takia. Ulkoilureittejä on merkitty ohjeellisena kaavaan.*

Yksityisiltä asukkailta tulleet mielipiteet on koottu alle, mikäli asiaa ei ole mainittu edellä ja se liittyy suunnittelualueeseen.

- Rakentaminen arvometsään ja viheralueille on huonoa ja kestäväntä suunnittelua.

- Metsä ja luonnon arvo on noussut sitten yleiskaavan laatimisen. Täydennysrakentamisessa tulee säilyttää olemassa olevaa metsää ja hyödyntää jo asemakaavoittuja alueita.
- Asukkaiden hyvinvoinnille, alueen identiteetille ja luonnon monimuotoisuudelle tärkeitä ovat vanhat puut (hongat), purot ja ojat, mustikkamaat, siirtolohkareet, kalliot ja metsän polut.
- Vastustan Linnaisten metsän rakentamista. Me haluamme tukea luonnon monimuotoisuutta, seurata luontoa ja nauttia luontoelämyksistä lähellä kotiamme!
- Kannatamme pääpiirteissään uuden alueen suunnittelua ja nykyisen alueen täydennysrakentamista.
- Nykyistä aluetta ei tule tiivistää, vaan ylläpitää puutarhamainen, vihreä luonne.
- Nykyisellä alueella tulisi sallia myös tonttihakkuus  $e=0,25$ .
- Haluaisimme myös, että kaupunki tekisi kaikkensa jäljelle jäävän Linnaisten metsän suojelun eteen. Kilpikaarnamännyt ja tammet tulee säilyttää.
- Uusien ja nykyisten tonttien väliin tulee jättää riittävä suojavyöhyke, sillä rakennusluvan yhteydessä metsään rajautuvien tonttien rakentajille ehdotettiin talon sijoittamista 2 m tontin rajasta, koska metsän ajateltiin säilyvän.
- Ehdotamme ajoyhteyttä uudelle alueelle Valjaskujan kautta.
- Ei ajoyhteyttä valjaskujalta. Valjaskujan päässä olevaa parkkipaikkaa käyttävät ympäröivän seudun ulkoilijat ja vierailijat, joten parkkipaikkaa tulee laajentaa ja valjaskuja peruskorjata. Kävelyyhteys valjaskujan päästä uudelle alueelle.
- Ajoyhteys uudelle alueelle Kulkuskujan ja Linnaistentien päästä.
- Ei liikennettä Kulkuskujalle: Kulkuskuja on savipatjan päällä, mikä aiheuttaa tärinää ja tie painuu. Mikäli kuitenkin päädytään käyttämään toisena liikenneyhteytenä suunnitteilla olevalle asuinalueelle tulee ko. kujan perusteellinen kunnostus suorittaa ennen asuinalueen rakentamisen aloittamista. Nykykunnossa Kulkuskuja ei kestä lisääntyvää liikennettä saati sitten rakentamiskäisen raskaan liikenteen kuormitusta.
- Koska liikenne erityisesti Linnaistentiellä tulee lisääntymään, katu tulisi muuttaa etuajo-oikeutetuksi pääväyläksi ja kärkikolmion asettamista kaikille sille risteäville kaduille. Linnaistentien ja koko alueen nopeusrajoitus tulisi alentaa 30 km/h.
- Edellyttääkö uuden alueen aiheuttama liikenteen kasvu Pähkinärinteen suunnasta Rajatorpan tieltä Linnaistentielle kääntyvän liikenteen ryhmityskaistan pidentämistä? Myös liikennevalojen ajoitusta tulee seurata ja muuttaa tarpeen mukaan.
- Kevyen liikenteen yhteydet Espooseen tulee toteuttaa Linnaisten eteläosasta, Valjaspolulta ja bussin kääntöpaikalta.
- Kevyen liikenteen yhteys Hämeenvaaraan ja Linnaistentien päästä valaistuun ulkoilureittiin Espoon Leppävaaran urheilupuistoon ja esim. yhdyslatu Linnaistentien alkupäästä Leppävaara - Oittaa väliselle ladulle. Reittien tulisi olla valaistuja.
- Työtilamahdollisuus uusille tonteille, esim. pienleipomo.
- Nykyisen bussilinjan 335:n jatkaminen lähemmäksi uutta aluetta.
- Aisatie 28 ja 30 tontteihin rajautuva kosteikko on joissain suunnitelmissa ollut tarkoitus säilyttää.
- Aisatie 26, 28 ja 30 tonttien salaoja sekä hulevedet on johdettu kosteikon läpi menevään avo-ojaan, mikä tulee ottaa huomioon uuden alueen rakentamisessa.
- Viemäriiliitäntämahdollisuus Aisatie 26, 28 ja 30 (*alakerta*) varattava mikäli uudisalue tulee. Meillä on pumppaamo, mutta tästä halutaan luopua ja kytkeä yläkerta ja kellaritilat viemärointiin.
- Luontevaa, että alueen pohjoispäässä oleva suoalue säilytetään rakentamattomana.
- Suoalueen ympäristössä voitaisiin tehdä metsänhoidollisia hakkuita kaatamalla joitain tontteja varjostavia suuria kuusia.
- Uuden omakotialueen rakentamisen myötä hulevesien määrä tulee kasvamaan Kulkuskujan varren ojassa ja siitä eteenpäin. Kulkuskujan ja Linnaistentien risteyksen ali menevässä putkessa on jo nyt ollut padotusongelmaa. Talvella ja keväällä on vesi sen takia ajoittain noussut talomme salaojassa riskikorkeuteen, perustuksen alapinnan yläpuolelle.

- Aisatien korttelin läpi virtaava puro tulee säilyä, hulevesien virtaussuuntaan ei muutoksia!
  - Uusi alue tulee rasittamaan myös alueen vesijohtoverkoston. Vesijohtoverkosto tulisi mitoittaa niin, että varmistetaan koko alueelle riittävä kapasiteetti myös kulutushuippujen aikana.
  - Uuden alueen kaavoituksen yhteydessä tulisi teleoperaattoreilta edellyttää siitä, että koko alueen tietoliikenneyhteydet saadaan nykyisiä tarpeita vastaavalle tasolle.
  - Uuden alueen myötä asukkaiden ikärakenne tulee muuttumaan ja se antaa hyvän mahdollisuuden kokeilla ja etsiä uusia yhteisöllisiä toimintamuotoja. Kaavassa tulisi varata tilat ”kylätalolle”. Leikkipuistoja tulee olla riittävästi. Nykyinen tulee kunnostaa.
  - Linnaisiin tulisi varata alue koirapuistolle.
- *Kaikkia esitettyjä mielipiteitä ei voida ratkaista kaavoituksessa ja ne on toimitettu eteenpäin niistä vastaaville tahoille. Mielipiteitä on käsitelty asukastilaisuudessa 25.10.2016. Täydennysalueen sijainti ja laajuus on ratkaistu Vantaan yleiskaavassa, joka on ollut lähtökohta asemakaavatyölle. Reittejä rajan yli Espooseen on edistetty tapaamisissa naapurikunnan virkamiesten kanssa. Kaavatyössä on tutkittu mm. korttelivaihtoehtoja, erilaisia tonttityyppejä, alueen liittymistä olemassa olevaan alueeseen, virkistysreittejä, hulevesien hallintaa ja vesijohtoverkoston kapasiteetin kasvattamista. Aisatien eteläosien kiinteistöjen liittyminen uuteen jätevesiviemäriin ei ole mahdollista paineistetun viemärin takia.*

Kaavatyöhön liittyen on järjestetty asukastilaisuudet 12.5.2016, 26.5.2016 (kaavakävely) ja 25.10.2016. Lisäksi 4.5.2016 kaavoittaja oli muutaman asukkaan kanssa maastossa.



*Kaavakävely 26.5.2017 Linnaistenmetsässä.*

### **3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET**

#### **3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

##### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Eheä yhdyskuntarakenne tarjoaa monipuoliset asumisen mahdollisuudet. Vantaa pystyy tehokkaan yhdyskuntarakenteen ja hyvien joukkoliikennemahdollisuuksien vuoksi tarjoamaan suhteellisesti kohtuuhintaisempaa asumista kuin muu pääkaupunkiseutu. Asuntorakentaminen on laadukasta ja kohtuuhintaista.

Kaupunkirakenteen tiivistyminen ja joukkoliikenteen kehittäminen antavat mahdollisuuden palvelurakenteiden uudistumiseen. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville.

Eheässä yhdyskuntarakenteessa viherrakenteet ovat jatkuvia, yhteydet ekologisesti toimivia ja asukkaiden helposti saavutettavissa. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

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

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

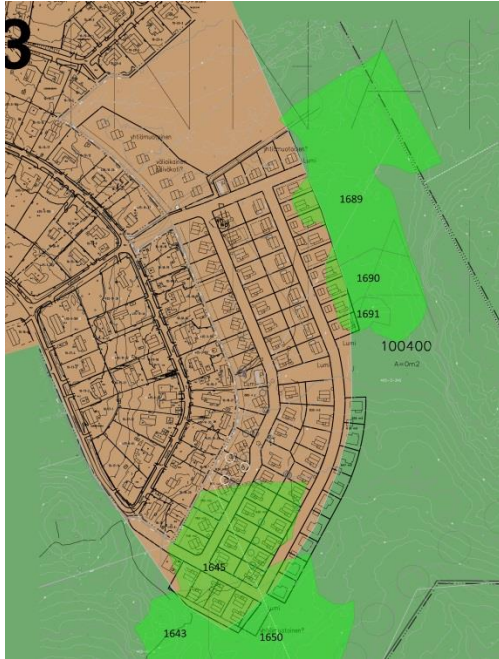
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.
- Vantaalaiset asuntoalueet ovat toisistaan erottuvia ja laadukkaita. Niissä on tarjolla vaihtoehtoisia asumisen tapoja.

### 3.4.2 Muut tavoitteet

**Kaavatyön tavoitteet:**

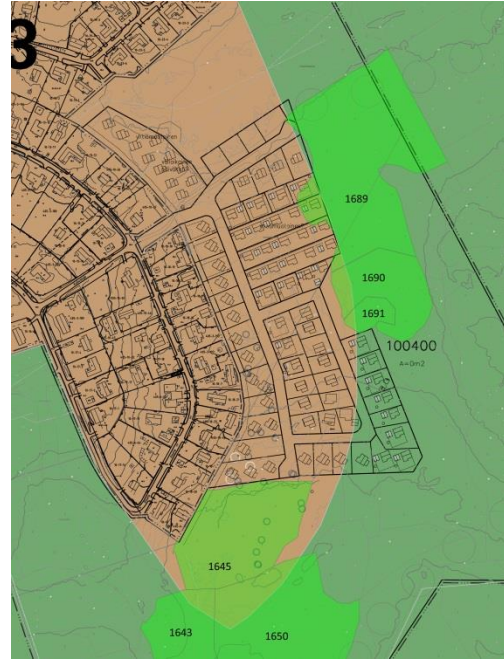
- Linnaisten omaleimaisuuden säilyminen (täydennysalueelle omakotitaloja, ei rivi- tai pienkerrostaloja)
- Uuden, ympäristöystävällisen pientaloalueen rakentuminen,
- Linnaistenmetsän luontoarvojen säilyminen, virkistysreittien kehittäminen, uusi metsän reuna
- Pientalo-tonttien houkuttelevuus
- Nykyisten asukkaiden osallistaminen
- Viherkertoimen käyttö, hulevesien luonnonmukainen hallinta, olemassa olevien puiden ja siirtolohkareiden säilyminen
- Negatiivisten vaikutusten minimointi olemassa olevalle alueelle, mm. mahdolliset nykyisten katujen parannukset ja nykyisen alueen halki kulkevan puron virtauksen hallittu säilyminen
- Tukiasemamaston siirron tutkiminen

### 3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



*Vaihtoehto A*

Rakennettava alue: 8,56 ha  
 Rakennusoikeus: 17 096 k-m<sup>2</sup>, Rak.oikeuden  
 myynti (arvio): +11,1 m€, kunnallistekniset  
 kustannukset: -2,19 m€



*Vaihtoehto B*

Rakennettava alue: 6,85 ha  
 Rakennusoikeus: 14168 k-m<sup>2</sup>, Rakennusoikeu-  
 den myynti (arvio): +9,2m€, kunnallistekniset  
 kustannukset: - 1,39 m€

*Kuvissa ruskea tausta on yleiskaava 2007 pientaloaluetta (A3).*

Vaihtoehdossa A täydennysalue jatkaa nykyisen pientaloalueen rakennetta, joka perustuu kaarevien pohjois-eteläsuuntaisten katujen rajaamiin omakotitalokortteleihin. Ajo alueelle tapahtuu pohjoisesta Aisakellontien (ent. Kulkuskujan) ja etelässä Linnaistentie kautta. Katutilaa elävöittävät maisemalliset kiinnelkohdat: iso kivet, kalliot ja metsän työntyminen katutilaan. Vaihtoehto noudattaa hyvin tarkasti yleiskaava 2007 aluerajausta. Vaihtoehto vastaa yleiskaavaratkaisuun ja taloudelliseen tavoitteeseen, joka oli 100 myytävää hyvää omakotitalotonttia ja niistä saataviin maanmyyntituloihin, jotka ovat tärkeitä kaupungin talouden tasapainottamisessa. Vaihtoehto ei huomioi erityisiä luontoarvoja etelässä ja idässä luontoarvoja jää kortteleiden alle.

Vaihtoehdossa B alueen rakenne perustuu eteläisen kangaskorven ja täydennysalueen itäpuolella olevan arvokkaan metsäkuvioiden säilyttämiseen. Alueen runkona on edelleen pohjois-eteläsuuntainen Aisaparantie. Yhtiömuotoisia tontteja on enemmän ja katualuetta vähemmän. Ajo alueelle tapahtuu vain Aisakellontien (ent. Kulkuskujan) kautta. Taloudellisesti vaihtoehto on huonompia, sillä tontteja on vähemmän ja yhtiömuotoisia tontteja on enemmän, joilla rakennusoikeuden hinta on pienempi. Toisaalta vaihtoehdossa B, jossa korttelialuetta on laajennettu hivenen itään arvokkaiden metsäalueiden välissä, tontit on siirtynyt rakentamisen kannalta paremmalle maaperälle, eikä alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Molemmat vaihtoehdot ovat Vantaan yleiskaava 2007 mukaisia. Luontoselvitysten johdosta vaihtoehto B:ssä on tarkennettu rakentamisen rajaa yleiskaavan periaatteiden mukaan, jotta arvokkaita metsäalueita on voitu säästää ja toisaalta saavuttaa paremmin rakentamisen määrää koskevat tavoitteet.

### 3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kokouksessa, jossa oli edustettuna Vantaan kaupungin eri asiantuntijatahot, päädyttiin jatkamaan suunnittelua vaihtoehto B pohjalta, sillä se mahdollistaa metsän tärkeiden luontoarvojen huomioiden ja mielekkään kokoisen täydennysalueen rakentamisen.

Kokouksessa todettiin, että jatkosuunnittelussa: 1.) asuinkorttelit voidaan tuoda metsäkuvioihin kiinni, jos korttelit aidataan lähivirkistysalueesta; 2.) yleiskaavan aluerajausta voidaan tarkistaa metsäkuvioiden välissä idemmäksi, 3.) tulee pyrkiä korttelirakenteeseen, joka mahdollistaa omakotitalotontit.

B vaihtoehdossa ajo alueelle tapahtuu vain yhden kadun kautta, mitä mielipiteissä ja asukastilaisuuksissa koettiin epätoivottavana. Liikennemäärien perusteella uudelle alueelle riittää yksi ajoyhteys. Ajoyhteysvaihtoehtoissa, Linnaistentien eteläpään ja Aisakellontien (Kulkuskuja) lisäksi, on tarkasteltu myös ajoyhteyttä Valjaskujan päästä. Nykyinen Valjaskujan katualueen leveys ei mahdollista jalkakäytävän rakentamista, mikä nähtiin merkittävänä puutteena. Myös täydennysalueen pohjoisosassa vain kadun länsipuolelle olisi voinut osoittaa rakentamista, mikä saavutettavaan hyötyyn nähden olisi ollut kunnallisteknisiltä kustannuksiltaan kallista.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla osoitetaan Linnaisten nykyisen omakotialueen länsipuolelle Linnaistenmetsään kuusi uutta erillispientalokorttelia ja kahden nykyisen korttelin laajentaminen erillispientalonteilla, AO, joilla suurin sallittu kerrokorkeus on II ja tonttitehokkuus  $e=0,25$ , mikä tarkoittaa rakennusoikeudessa  $14\,637\text{ k-m}^2$ . Kulku uudelle alueelle tulee Aisakellontien, nykyisen Kulkuskujan kautta. Aisaparintie toimii alueen pohjois-eteläsuuntaisena selkärankana, josta erkanee kaksi katu: Aisakellonkuja ja Aisaparinkuja. Näiden katujen ympärille muodostuu kaksi naapurustoa. Kailta kadulta on pääsy virkistysalueelle. Aisakellontien jatkuu virkistysreitinä pähkinärinteeseen.

Linnaistenmetsä on kaavassa lähivirkistysaluetta, VL, jossa kaksi arvokasta metsäaluetta on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi (luo) alueiksi. Yleiskaavanmukaiset seudulliset virkistysreitit on merkitty lähivirkistysalueella ohjeellisiksi ulkoilureiteiksi. Kulkuspuiston leikkikentän, VK, merkintöjä on ajantasaistettu vastaamaan puistonkunnostussuunnitelmaa. Linnaistenmetsässä Kulkusuja merkitään kaavaan.



*Taiteilijan näkymys uudesta alueesta, Jekaterina Masjagutova, Vantaan kaunki, 26.5.2017.*

#### 4.1.1 Mitoitus

Kaava mahdollistaa 70 erillispientalotonttia, joista 69 tontille saa rakentaa yhden asunnon. Korttelissa 10013 sallitaan 12 asunnon rakentaminen. Kaava mahdollistaa 81 asunnon toteuttamisen, mikä tarkoittaa noin 227 asukasta (2,8/asunto).

Erillispientalojen korttelialuetta on AO, 5,85 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 14 637 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku e=0,25.

- autopaikkoja: 2 ap/asunto
- korttelissa 10013, 1,5 ap/asunto
- palvelu-, toimisto- tai työtilaa kohden tarvittaessa 1 ap

Virkistysaluetta 26,81 ha, josta leikkipuistoa 1,56 ha.



Asemapiirros, viitteellinen suunnitelma, Anne Olkkola, Vantaan kaupunki, 26.5.2017.

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Uudet asuinrakennukset noudattavat nykyisen omakotitaloalueen mittakaavaa. Rakennusten sijoittelusta, katoista ja tonttien aitaamisesta on annettu määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Maiseman antamat lähtökohdat on otettu huomioon ja säilytetty arvokkaita metsäalueita, huomioitu näkymiä ja yhteyksiä metsään.

Säilytettävistä puista, kallioista ja siirtolohkareista sekä viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu tarvittavat määräykset. Kaavamääräyksiä täydennetään rakentamishojeilla, jotka ovat tontinluovutuksen ehtona. Niissä määritellään tarkemmin rakennusten sijoittelu, kattomuodot, korttelikohtaiset julkisivujen väriyisperiaatteet, säilytettävät puut, -ryhmät ja avokalliot sekä tontinkäyttösuosituksia koskien maalämpökaivoja, olemassa olevaa ja uutta kasvillisuutta, pinnoitteita, aitoja sekä tonttiliittymiä. Katualueiden vaatima pinta-ala on verraten suuri, koska suunnittelussa on tavoitteena ollut mm. rasitteettomien omakotitalotonttien toteuttaminen. Katualueen leveys on pääsääntäisesti 12 m, josta katua on 5 m ja sen molemmin puolin leveät painanteet hulevesille ja lumelle.



Analyysi suunnitelmasta, asemapiirros viitteellinen, Anne Olkkola, Vantaan kaupunki

### 4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa kaava-alueesta on lähivirkistysaluetta (VL), erillispientalojen korttelialuetta ja katualuetta.

#### 4.3.1 Korttelialueet

##### AO, erillispientalojen korttelialueet

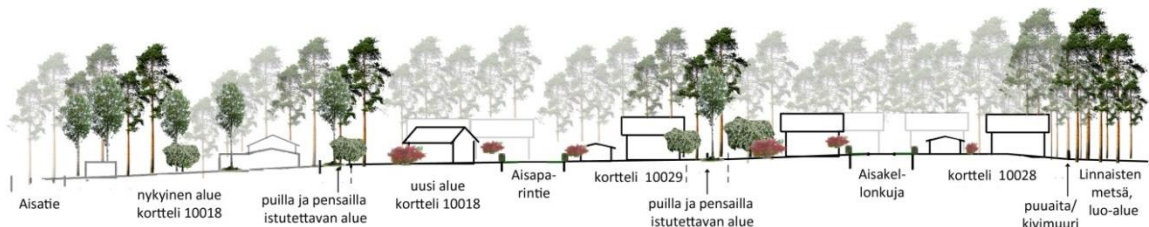
Kaikilla erillispientalojen kortteilla rakentaminen ilmaistaan tonttitehokkuuslukuna  $e=0,25$  ja suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelissa 10013, tontilla 19 ( $6460 \text{ m}^2$ ) sallitaan 12 asunnon toteuttaminen erillispientaloihin, jotka voivat olla myös paritaloja. Tämä mahdollistaa yhtiömuotoisen rakentamisen kaava-alueella ja kapeahkon, rakentamiseen soveltuvan alueen kustannustehokkaan käytön.

Muissa kortteilla tonttien koot vaihtelevat  $524\text{--}1144 \text{ m}^2$ , rakennusoikeudessa  $131\text{--}286 \text{ k-m}^2$ , välillä ja niille sallitaan yksi asunto.

Pohjois-eteläsuuntainen Aisaparintie toimii uuden alueen selkärankana, josta erkanevat kaksi lenkkiä, "naapurustoa", joiden tunnistettavuutta korostetaan rakennusohjeissa määriteltävillä julkisivuväreillä. Katutilaa rajaa pensasaidat ja kortteilla 10025–10029 rakentaminen on sijoitettava kiinni kadunpuoleiseen rakennusrajaan, mikä jäsentää katutilaa alueella. Yksi autopaikoista on sijoitettava autotalliin tai –katokseen. Rakentamisohjeilla tarkennetaan rakennusten sijoittelua ja suuntausta tontilla. Tavoitteena on, että Aisaparintien varrella, korttelissa 10018 talot tulee suunnata vinosti katuun nähden, mikä tekee katutilasta tunnistettavan ja samalla uusien ja olemassa olevien talojen ikkunoista aukeavat näkölinjat risteävät ja täten säilyvät mahdollisimman pitkinä.

Uusi alue liittyy saumattomasti olemassa olevaan pientaloalueeseen. Vanhaan alueeseen rajautuvilla tonteilla on 6 m levyinen puilla ja pensailla istutettu alueen osa, jolla tulee säilyttää olemassa olevia puita ja kallioita. Myös kortteilla 10026 ja 10029 keskellä pyritään säilyttämään olemassa olevaa puustoa merkinnällä, jossa tontin takaosa tulee olla puilla ja pensailla istutettavaa aluetta. Rakentamisohjeilla tullaan edellyttämään olemassa olevien puiden säilyttämistä. Viheralueesta tontit tulee aidata tontin puolella olevalla 80 cm korkealla puuaidalla tai kivimuurilla. Tällä halutaan vähentää arvokkaille metsäalueille kohdistavaa räsitusta.

Kaavassa on määrätty asuinrakennuksen kattolapteen suunta etelään välillä kaakko-lounas sekä kattojen harmaa väritys. Tällä pyritään edistämään aurinkoenergian hyödyntämistä ja visuaaliseen yhtenäisyyteen. Rakennusten arkkitehtuuria, julkisivumateriaalia tai väriä ei ole määrätty erikseen kaavassa, vaan täydennetään rakentamisohjeilla, jotka ovat tontinluovutuksen ehtona. Rakentamisohjeilla määritellään tarkemmin rakennusten sijoittelu, kattomuodot, korttelikohtaiset julkisivun väritysperiaatteet, säilytettävät puut sekä tontinkäyttösuosituksia koskien maalämpökaivoja, olemassa olevaa ja uutta kasvillisuutta, pinnoitteita, aitoja sekä tonttiliittymiä.



*Alueleikkaus, viitteellinen, Anne Olkkola, Vantaan kaupunki, 26.5.2017.*

#### 4.3.2 Muut alueet

**Virkistysalueet** jäävät metsäisiksi ja niitä hoidetaan metsänhoitosuunnitelman mukaisesti.

Eteläisen luo-alueella voidaan ylläpitää paikallinen reitti länteen tulevalle seudulliselle ulkoilureitille nykyisiä polkuyhteyksiä pitkin. Myös kaivettu avo-oja nykyisen alueen eteläpuolella säilytetään.

**Katualue** on Aisakellontielle 14 m leveä, jossa ajoradan vieressä on kevyen liikenteen väylä. Muutoin katualue on 12 m leveä, jossa on 5 m katu. Katualueille on varattu riittävät tilat hulevesille ja lumelle. Katualueilla ei sallita pysäköintiä.

Aisakellontien varressa lähivirkistysalueella on varattu ohjeellinen alue muuntamolle (vm) ja etelässä Aisaparintien päässä on aluevaraus yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitonten alue (et) jätevesien pumpaamolle. Linnaisten metsässä olevalle telemastolle etsitään uutta paikkaa ensisijaisesti lähialueilta, jotka sijoittuvat olemassa olevan tieverkon lähelle.

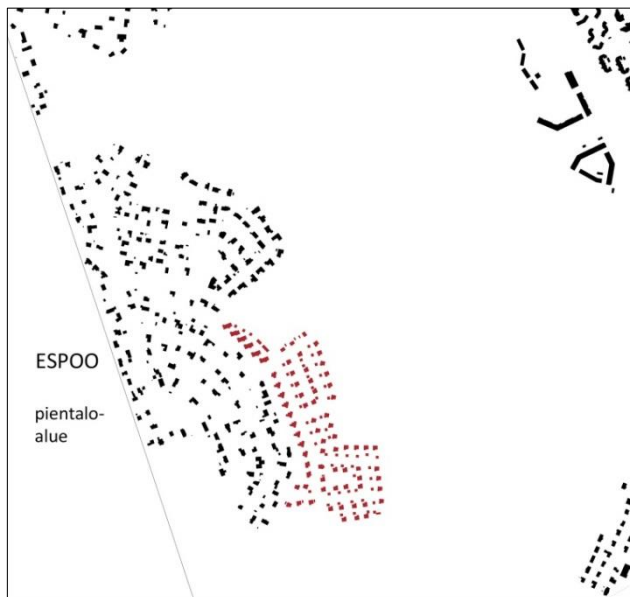
### 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja on yleiskaava 2007 mukainen ja siten kannatettava. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

#### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Etelä-Linnaisiin Linnaistenmetsän ja Espoon rajaan rajautuvan nykyisen omakotialueen väliin. Omakotialue laajenee uusilla erillispientaloilla (punaiset), jotka ovat yhtä tonttia lukuun ottamatta omatonttisia. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja tarjoaa hyviä omakotitalotontteja halutulta alueelta.

##### Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen jatkaa alueen nykyistä ilmettä ja kaupunkikuvaa. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Rakentamishojeilla on tavoite täydentää kaavamääräyksiä ja pyrkiä kannustamaan hyvään, ekologisesti kestäväan sekä perinteet ja alueen ominaispiirteet kunnioittavaan rakentamiseen ja pihojen toteutukseen. Rakentamishojeiden tavoite on tuottaa visuaalisesti eheä omakotialue, jossa erottuvat omaleimaiset kodit ja pihapiirit.



*Taiteilijan näkemys alueesta, Jekaterina Masjagutova, Vantaan kaupunki, 26.5.2017.*

### **Väestön rakenne ja kehitys**

Kaavamuutos täydentää Linnaisten kaupunginosan asukasmäärää merkittävästi. Uusia erillispientaloja tulee noin 80, mikä tarkoittaa arviolta 230 asukasta, jos asuntokuntien koko (2,8 hlöä) säilyy alueella nykyisellään. Myös asukkaiden ikäjakauman ennakoivaan säilyvän nykyisen kaltaisena: työikäisiä, lapsia ja koululaisia. Alueelle tulee uusia pientaloasukkaita, jotka ovat todennäköisesti hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Sosiaalisen ympäristön ei täten oleteta muuttuvan, sillä uudet asunnot ovat omistusmuodoiltaan ja tyypeiltään alueelle tyypillisiä.

### **Asuminen**

Kaava-alueelle tulee 70 erillispientalotonttia, ja enintään 81 erillispientaloa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa ja omakotitalotonttien kysyntää. Hanke noudattaa Vantaan maapoliittisia linjauksia varmistamalla pientaloalueiden kaavavarantoa ja mahdollistamalla laadukasta ja toteuttamiskelpoista asuntotuotantoa ja kaupungin omistaman maa-alueen kaavoittamista.

### **Palvelut ja työpaikat**

Alueelle ei tule työpaikoille tai palveluille varattuja tontteja. Uudella alueella kannustetaan pienyrittäjyyttä mahdollistamalla palvelujen ja työpaikkojen syntyminen kodin yhteyteen. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta tonttien luovutuksen ajoittamisella voidaan varmistaa laadukkaiden palvelujen riittävyys.

### **Taloudelliset vaikutukset**

Linnaisten omakotialue liittyy olemassa olevaan rakenteeseen, mutta ei sijaitse lähellä keskustoja tai joukkoliikennevyöhykettä. Sama koskee lähes kaikkia uusia omakotialueita, koska tehokkaampi maankäyttö sijoittuu keskeisemmille alueille. Lähimmät palvelut sijaitsevat Pähkinärinteessä noin 2,5 kilometrin päässä. Ainoa kunnallinen palvelu, jota alueelle voidaan toteuttaa, on päiväkotitoiminta. Sen rakentaminen ei kuitenkaan ole suunnitelmassa. Näin ollen kaavan toteuttaminen ei edellytä mitään investointeja.

Alue on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Yleiskaavan yhteydessä vuonna 2006 tehdyssä taloudellisten vaikutusten arvioinnissa laajennusalueen kooksi arvioitiin 10 hehtaaria ja kerrosalaksi 19 560 k-m<sup>2</sup>. Linnainen sijoittui kustannuksiltaan tarkastelun kalleimpien joukkoon 2,66 miljoonan euron kokonaiskustannuksillaan, mutta se johtuu osittain siitä, että vesihuollon siirtojohdon kustannukset on kohdistettu vain tähän alueeseen. Linnaisten vesijohdon siirtokapasiteetin kasvattaminen voi tulla ajankohtaiseksi tulevaisuudessa, kun alueen asukasmäärä kasvaa suuremmaksi. Tällöin nykyisen yhdysvesijohdon putkikokoa Espoon Jumpperista Vantaan Linnaisiin joudutaan kasvattamaan Rajatorpantiellä ja Linnaistentiellä.

Nyt korttelialueen pinta-ala on 5,85 hehtaaria ja kerrosala 14 637 k-m<sup>2</sup>. Katualueen pinta-ala on 1,3 hehtaaria. Katuverkko on tehokas ja tontit rajoittuvat siihen kummankin puolen katuja. Katujen mitoitus on säästeliästä, mikä sopii alueen luonteeseen. Rakentamista ei uloteta pehmeälle maalle (luontoarvoiltaan arvokas korpi), mikä säästää sekä kaupungin että rakentajien kustannuksia. Katujen rakentamiskustannus noin 650 000 €. Vesihuollon rakentamiskustannukset ovat samaa luokkaa. Tonttien myynnistä on arvioitu saatavan noin 9,5 miljoonaa euroa maanmyyntituloja. Tulot jakaantuvat usealle vuodelle.

### **Virkistys**

Uusilla kortteleilla on vaikutusta nykyisten asukkaiden lähivirkistäytymiseen. Vaikka rakennukset sijoittuvat virkistyskäytössä olevaan metsää, metsäpinta-alaa jää merkittävästi jäljelle. Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Kulkuspuiston ja Linnaistenmetsän käyttöä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita. Kaavatyön yhteydessä on otettu esille virkistys- ja kevyenliikenteen reitin rakentaminen Pähkinärinteeseen vanhan sähkölinjan kohdalle.

### **Liikenne**

Alueelle on suunniteltu kolme uutta tonttikatua: Aisaparintie, Aisakellonkuja ja Aisaparinkuja. Kadut muodostavat kaksi ympäriajettavaa lenkkiä kaava-alueelle.

Alueen liikenne on suunniteltu kulkemaan Aisakellontie kautta. Aisakellontie tullaan rakentamaan ja samassa yhteydessä sen pohjoispuolelle toteutetaan yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, joka jatkuu yhtenäisenä Rajatorpantielta suunniteltavalle alueelle. Kaavan mukainen uusi alue tuottaa arviolta 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Myös kevyt liikenne tulee kasvamaan.

Aisakellontien päästä on suunniteltu kevyenliikenteenyhteys Pähkinärinteeseen ja Aisaparintien päästä mm. Espooseen. Myös Aisakellontien ja Valjaskujan pään välille on kaavoitettu kevyenliikenteenyhteys.

Espoon ja Vantaan kaupunkien edustajat ovat neuvotelleet kaavoitettujen kevyenliikenteen yhteyksien toteuttamisesta Espoon ja Vantaan välille. Näiden yhteyksien toteuttaminen mahdollistaisi mm. vantaalaisten pääsyn Espoon puolella sijaitsevalle bussien pääteasemalle ja espoolaisten pääsyn Vantaan puolella sijaitsevaan Kulkuspuistoon.

### **Vesihuolto**

#### Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueelle rakennetaan d160 vesijohto, joka muodostaa yhdyslenkin nykyiseen vesijohtoverkostoon. Mikäli verkostopaineet laskevat kaava-alueen rakentuessa kokonaisudessa, voi olla tarpeellista kasvattaa jakelujohdon putkikokoa myös Linnaistentiellä ja Rajatorpantiellä.

#### Jätevesiviemärointi

Asemakaavan muutosalueelle rakennetaan d200 jätevesiviemärit. Alueen pohjoisosa laskee Kulkuskujan kautta nykyiseen viemäriverkostoon. Eteläosan jätevedet kootaan uudelle jätevedenpumppaamolle, joka johtaa vedet paineviemäriä pitkin Linnaistentien nykyiseen d200 viemärilinjaan.

#### Hulevedet

Asemakaava-alueen hulevedet hallitaan omakotitonteilla viivyttyä ennen johtamista katualueen d300 hulevesiviemäriin. Hulevesiviemärit laskevat pohjoisosassa nykyiseen Kulkusojaan ja eteläosassa Äijänsuolle johtavaan avo-ojaan.

#### **Ympäristöhäiriöt**

Alueen pohjoisosassa mitoittavana melulähteenä on lentomelu, joka huomioidaan Aisakellontien pohjoispuolella olevien asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA. Tieliikenteen, lähinnä Rajatorpantien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta haittaa.

#### **4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Uudisrakentaminen sijoittuu Linnaisten metsään ja sillä on vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Hanke ei kuitenkaan vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita. Arvokkaat metsäkohteet rajattiin rakentamisen ulkopuolelle, mutta metsänreunan siirtyminen arvokkaan metsän reunaan heikentää luontoarvoja säilyvän metsän puolella. Tätä reunavaikutusta on mahdollista vähentää rakentamisvaihetta edeltävillä ratkaisulla, kun uudisrakentamisalueen puustoa hakataan vaiheittain niin, että säilyvän metsän reunaan ehtii kehittyä suojaavaa puusto- ja pensasvyöhykettä. Korttelit aidataan, jolloin piha-alueet eivät pääse leviämään metsän puolelle.



*Kuva Linnaistenmetsän luo-alueelta, Jarmo Honkanen, Vantaan kaupunki.*

Kaava-alueelta on löydetty kaksi erityisesti suojeltavaa lajia, liito-orava ja lahokaviosammal (*Buxbaumia viridis*). Liito-oravan elinympäristö sijaitsee kaava-alueen kaakkoiskulmauksessa, kaukana uudisrakentamisen alueelta. Uudisrakentamisalueen alle jää metsää, jonka on todettu olevan kehittyneessä liito-oravalle sopivaksi. Uudisrakentamiselle osoitetulla alueella ei ole tällä hetkellä lii-

to-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja eikä rakentaminen uhkaa liito-oravan säilymistä Linnaisten alueella.

Kaava-alueelta on tiedossa kaksi lahokaviosammalen kasvupaikkaa. Ne molemmat jäävät uudisrakentamisalueen ulkopuolelle noin 40 ja 15 metrin päähän lähimmästä tontinrajasta. Lähempänä uudisrakentamisaluetta oleva sammaleesiintymä on rakentamisalueen eteläpuolella. Siellä reuna-vaikutus on lievempää kuin muualla, koska keskipäivän aurinko ei pääse porottamaan metsän sisään. Lahokaviosammaleesiintymän ja uudisrakentamisalueen välinen alue tulee säilyttää kasvillisuudeltaan tiheänä, ettei lahokaviosammalen kasvupaikka pääse kuivumaan liikaa.

Kaava-alueelta on löydetty neljä alueellisesti uhanlaista kääväkäsiajia ja yksi alueellisesti uhanalainen maksasammalla, rakkosammal (*Nowellia curvifolia*). Kaikki löydöt ovat uudisrakentamisalueen ulkopuolella. Yksi rakkosammalen kasvupaikka on aivan uudisrakentamisalueen tuntumassa, ja todennäköisesti häviää rakentamisen yhteydessä. Koko Linnaisten metsän alueelta rakkosammal löytyi yli kymmenestä paikasta. Kaava-alueen alueellisesti uhanalaisten kääväkäsiajien 15 havainnosta kaksi, ruostekääpä (*Phellinus ferrugineofuscus*) ja lumokääpä (*Skeletocutis brevispora*), on noin 20 metrin päässä uudisrakentamisalueen rajasta, seuraavaksi lähin kääpähavainto on noin 45 metrin päässä rajasta. Kasvillisuus ruoste- sekä lumokäävän ja uudisrakentamisalueen välissä pitää säilyttää tiheänä, ettei kääpien kasvupaikka vaarannu. Linnaisten metsän koko alueelta kerätyi 36 ruostekääpähavaintoa, lumokääpä löytyi vain kahdesta paikasta.

Vuonna 2015 valmistuneessa petolintuselvityksestä Linnaisten metsässä todettiin pesineen vuonna 2014 yksi kanahaukka ja yksi varpushaukka. Kanahaukan pesäpuut sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella, varpushaukan pesäpuu sen sijaan on kaava-alueella noin 50 metrin päässä uudisrakentamisalueesta. Varpushaukka pesii pienissäkin taajamametsäissä lähellä ihmistä, joten uudisrakentamisella ei ole suurta vaikutusta varpushaukkaan.

#### **Vesistöt ja vesitalous**

Kaavamuutos ei heikennä merkittävästi hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alueella säilyy pääosin rakentamatonta vettä pidättävää metsäaluetta.

Linnaisten omakotialueen pohjoisosan hulevedet eivät vaikuta Kulkusojan hulevesien määrään tai laatuun. Kaava-alueen eteläosan hulevedet viivytään ja käsitellään luonnonmukaisesti avo-ojissa ja hulevesipainanteissa ennen johtamista kaava-alueelta eteenpäin.

#### **4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta**

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon syntyvät suunnitelman toteuttamisen sekä alueen käytön aiheuttamista kasvihuonekaasupäästöistä. Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen sekä pidemmällä aikajaksolla tarkasteltuna niiden kunnossapito, rakennusten käytön aikainen energiankulutus sekä alueen liikenne. Lisäksi päästöjä aiheuttaa infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, hiilinielujen poistuminen rakennetun alan kasvun myötä sekä alueen asukkaiden ja toimijoiden kulutuksen aiheuttamat päästöt.

Ilmastovaikutuksia arvioitiin määrällisesti KEKO-työkalulla (kaavoituksen ekotehokkuuslaskuri), joka laskee rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon, rakennusten ja asumisen energiankulutuksen, asukkaiden henkilöliikenteen sekä maankäytön (hiilinielujen) muutoksen aiheuttamat kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla tarkasteltuna.

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla ovat laskurin mukaan yhteensä noin 33 415 tonnia CO<sub>2</sub>-ekvivalenttia. Suurin päästölähde on rakennusten rakentaminen ja kunnossapito (44 %), seuraavaksi suurimmat rakennusten energiankulutus (24 %) ja asukkaiden henkilöliikenne (19 %). Maankäytön muutoksen päästöt ovat pienemmästä osuudesta huolimatta (11 %) erityisen merkittävät, sillä asemakaavamuutoksen alue on laajalla metsäalueella. Infrastruktuurin rakentaminen ja kunnossapito tuottaa loput päästöistä (n. 2 %).

Vertailun vuoksi ilmastovaikutukset laskettiin myös kahdelle vaihtoehdoiselle ratkaisulle, joiden avulla tarkasteltiin uusiutuvan energian hyödyntämisen ja puurakentamisen vaikutuksia päästöihin. Maalämmön, aurinkoenergian ja ilmalämpöpumppujen avulla kokonaispäästöt olivat 11 % pienemmät. Mikäli kaikki rakennukset rakennettaisiin puurunkoisina, vähenisivät päästöt 9 %.

Ilmastovaikutusten kannalta kaavamuuotosalue on melko huono, sillä suunniteltu rakentaminen sijaitsee laajalla metsäalueella, joka toimii hiilinieluna. Alueen syrjäinen sijainti ja lähellä olevien palveluiden vähäisyys heikentää kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuuksia, mutta liikenteen päästöt eivät kuitenkaan ole epätavallisen suuret. Alueen käyttö ei myöskään ole kovin tehokasta, jonka vuoksi ilmastovaikutukset kerrosneliömetriä ( $k\text{-m}^2$ ) ja asukasta kohden ovat melko suuret.

Asemakaavamuuotosalueen rakentamisen sekä käytön aikaisia päästöjä voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla puurakenteita ja kierrätysmateriaaleja rakennuksissa, sekä tuottamalla osa rakennuksissa kuluvasta energiasta uusiutuvilla energianlähteillä, kuten aurinkopaneeleilla ja maalämmöllä.

#### 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

#### 4.5 NIMISTÖ

Alueen nimistön aihe piiri on hevosajoneuvot ja ohjastaminen. Kaavan yhteydessä muutetaan myös nykyinen Kulkuskuja / Bjällergränden, joka jatkuu kaava-alueella nimetään Aisakellontie / Slädklocksvägen, jotta nimi erottuu Espoossa olevasta samannimisestä kadusta. Katu jatkuu virkistysreittinä Aisakellonpolku / Slädklocksstigen Pähkinärinteeseen. Kaava-alueen muut kadun nimet ovat Aisaparintie / Parhästvägen, josta lähtee Aisakellonkuja / Slädklocksgränden ja Aisaparinkuja / Parhästgränden.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi uudet nimet 9.5.2017.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta. Erillispientalotontteja tullaan luovuttamaan useassa erässä, kun kaava on saanut lainvoiman ja kunnallistekniikka rakennettu tarvittavilta osin.

## 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

### Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto  
Anne Olkkola  
Elina Ekroos  
Paula Kankkunen  
Anna-Mari Kangas  
Johanna Rajala  
Joonas Arponen  
Mikko Järvi  
Leena Kaunismäki

aluearkkitehti  
asemakaavasuunnittelija  
maisema-arkkitehti  
yleiskaavasuunnittelija  
yleiskaavasuunnittelija  
asemakaavasuunnittelija  
suunnitteluavustaja  
kaavoitusteknikko  
suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus :

Antti Auvinen  
Pirjo Salo

vesihuollon suunnittelu  
liikenneinsinööri

Rakennusvalvonta:

Jorma Suokas  
Maria Hyövähti  
Jekaterina Masjagutova

tarkastusrakennusmestari  
pientalokoordinaattori

Ympäristökeskus:

Jarmo Honkanen  
Jaakko Vähämäki

ympäristösuunnittelija

Yrityspalvelut:

Marja Hannikainen  
Juho Lumme

johtava ympäristösuunnittelija  
asuntoinsinööri  
tontti-insinööri

### VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 5. päivänä kesäkuuta 2017.



Anne Olkkola  
asemakaavasuunnittelija



Timo Kallaluoto  
aluearkkitehti

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |            |                                      |            |
|-------------------------------------|------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 092 Vantaa | Täyttämispvm                         | 22.05.2017 |
| Kaavan nimi                         | Linnainen  |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |            | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                           |            | Vireilletulosta ilm. pvm             | 26.04.2016 |
| Hyväksymispykälä                    |            | Kunnan kaavatunnus                   | 092100400  |
| Generoitu kaavatunnus               |            |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 33,9585    | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      | 33,9585    |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |            | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 16,1557    |

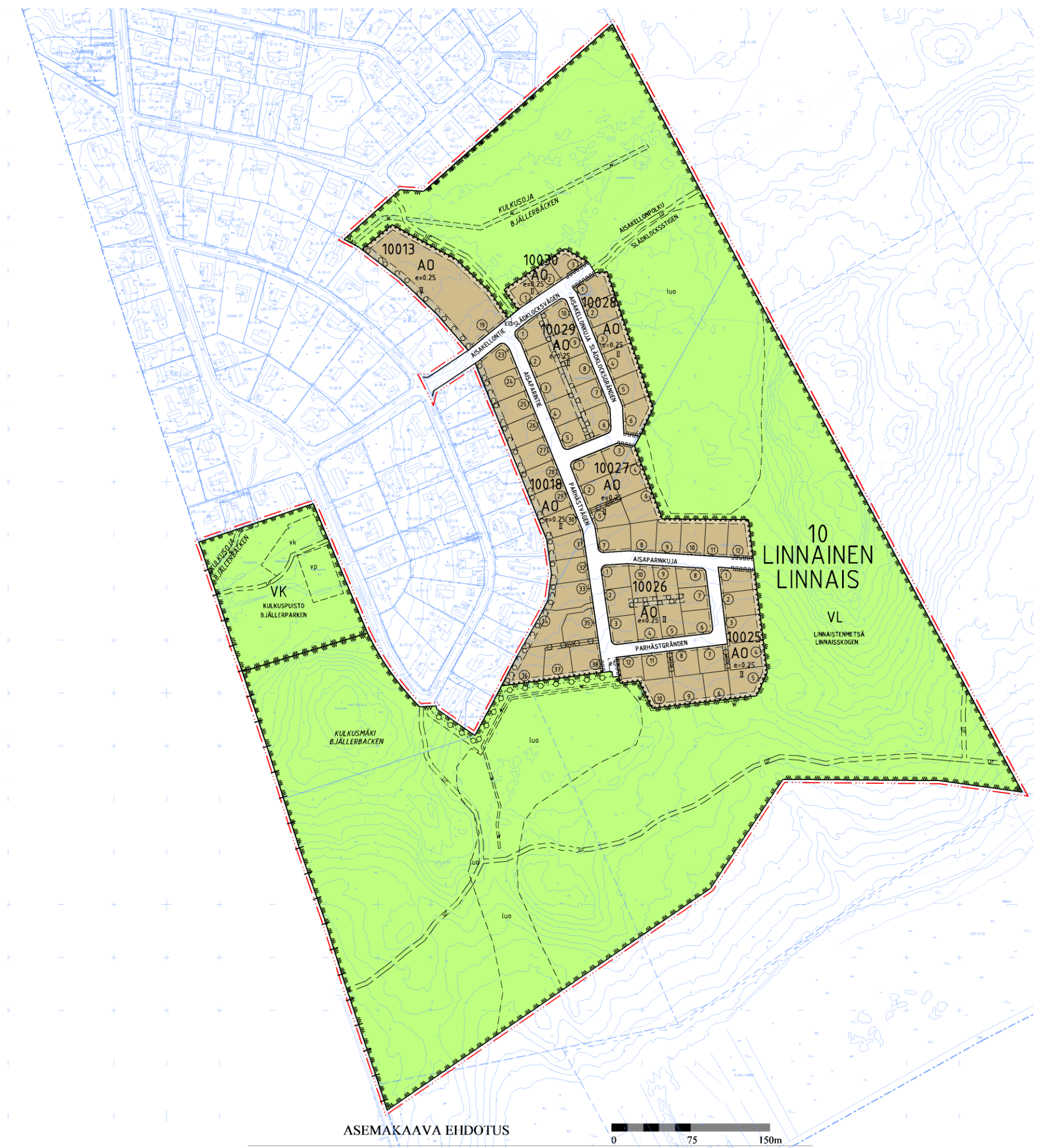
|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| <b>Ranta-asemakaava</b>  | Rantaviivan pituus [km]      |
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset Ei-omarantaiset |

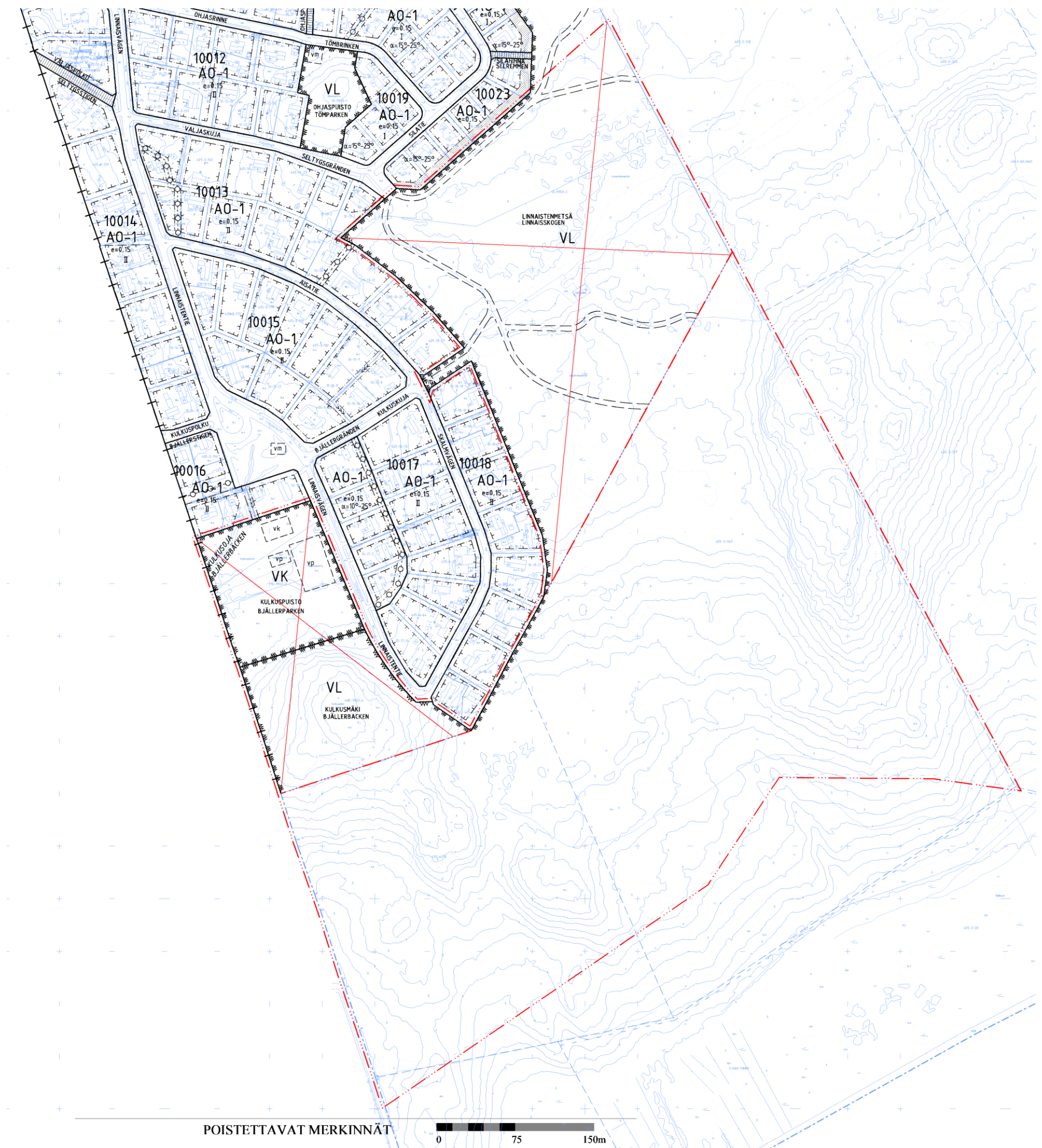
| Aluevaraukset   | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b> | <b>33,9585</b> | <b>100,0</b>  | <b>14637</b>                  | <b>0,04</b>   | <b>16,5050</b>            | <b>14637</b>                            |
| A yhteensä      | 5,8549         | 17,2          | 14637                         | 0,25          | 5,8549                    | 14637                                   |
| P yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| Y yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| C yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| K yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| T yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| V yhteensä      | 26,8058        | 78,9          | 0                             |               | 10,6501                   | 0                                       |
| R yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| L yhteensä      | 1,2978         | 3,8           | 0                             |               | 0,0000                    | 0                                       |
| E yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| S yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| M yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| W yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |

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

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> |                       |                     |                                |                        |

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m²] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m² +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|---------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>33,9585</b>    | <b>100,0</b>     | <b>14637</b>        | <b>0,04</b>      | <b>16,5050</b>               | <b>14637</b>                   |
| <b>A yhteensä</b> | 5,8549            | 17,2             | 14637               | 0,25             | 5,8549                       | 14637                          |
| AO                | 5,8549            | 100,0            | 14637               | 0,25             | 5,8549                       | 14637                          |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                     |                  |                              |                                |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                     |                  |                              |                                |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                     |                  |                              |                                |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                     |                  |                              |                                |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                     |                  |                              |                                |
| <b>V yhteensä</b> | 26,8058           | 78,9             | 0                   |                  | 10,6501                      | 0                              |
| VL                | 25,2483           | 94,2             | 0                   |                  | 10,6501                      | 0                              |
| VK                | 1,5575            | 5,8              | 0                   |                  | 0,0000                       | 0                              |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                     |                  |                              |                                |
| <b>L yhteensä</b> | 1,2978            | 3,8              | 0                   |                  | 0,0000                       | 0                              |
| Kadut             | 1,2978            | 100,0            | 0                   |                  | 0,0000                       | 0                              |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                     |                  |                              |                                |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                     |                  |                              |                                |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                     |                  |                              |                                |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                     |                  |                              |                                |





Kaava-alueen numero  
Planområdets nummer

100400

Päiväys  
Datum

5.6.2017

Pohjakarttalehtien numerot  
Baskartbladens nummer

681487,681488,682487,682477

1 / 3

Vantaan kaupunki  
Kaupunginosa 10, Linnainen



Vanda stad  
Stadsdel 10, Linnais

## LINNAINEN

Asemakaava

Korttelit 10025, 10026, 10027, 10028,  
10029, 10030 sekä osa korttelia 10013,  
10018, sekä katu- ja virkistysalueet

Asemakaavan muutos

(Kumoutuvan asemakaavan

virkistysalueet)

Tonttijako

Korttelit 10025 -10030

ja osa korttelia 10013 ja 10018.

1:2000

## LINNAIS

Detaljplanen

Kvarteren 10025, 10026, 10027, 10028,  
10029, 10030 del av kvarteret 10013,  
10018 samt gatu- och rekreations områden.

Ändring av detaljplanen

(Kompenseras av detaljplanen rekreations  
områden)

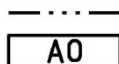
Tomtindelning

kvarteret 10025 -10030

och del av kvarteret 10013 ja 10018.

1:2000

### ASEMAKAAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Erillispientalojen korttelialue.

Kaavanmukaiselle tontille sallitaan 1 asunto poislukien kortteli 10013.

Korttelissa 10013 sallitaan 12 asuntoa, jotka voivat sijoitua paritaloihin.

Kortteleissa 10013 ja 10030 asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Korttelissa 10030 alin lattiataso tulee olla vähintään tasolla +39,5 mpy.

**Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva**

Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin.

Asuintalon kattolapteen tulee olla suunnattu etelään välillä kaakko-lounas. Rakennusten katot tulee olla harja- tai pulpettikattoja ja väriykseltään harmaat.

Kortteleissa 10025-10029 rakentaminen on sijoitettava kiinni kadunpuoleisiin rakennusrajoihin.

Asuintalon, varastojen, autosuojien ja katosten tulee muodostaa visuaalisesti yhtenäinen pihapiiri.

Tontit tulee rajata kadunvarressa pensasaidoin. Tonttiliittymän läheisyydessä aidan korkeus ei saa ylittää 80 cm. Risteysalueiden kohdalla tontilla olevat aidat ja rakenteet eivät saa peittää ajoneuvoliikenteen tarvitsemia näkemä-alueita.

### DETALJPLANEKETCKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

På den planenliga tomten tillåts 1 bostad med undantag av kvarter 10013.

I kvarteret 10013 tillåts 12 bostäder som kan placeras i parhus.

I kvarteren 10013 och 10030 ska ljudisoleringen mot flyg- och vägtrafikbuller i bostadsrummens yterskikt vara minst 32 dB.

I kvarteret 10030 den lägsta golvnivån skall vara minst på nivån +39,5 ö.h.

**Arkitektur och stadsbild**

Lösningar som producerar solenergi, jordvärme och annan förnybar energi ska gynnas. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integreras i arkitekturen på ett naturligt sätt.

Bostadshusets takfall ska vara riktat söderut mot sydost-sydväst. Byggnadernas tak ska bestå av sadel- eller pulpettak och vara grå till färgsättningen.

I kvarteren 10025-10029 byggandet skall byggas ända fram till byggnadsgränserna mot gätanområdet.

Bostadshus, förråd, bilgarage och takkonstruktioner ska bilda ett visuellt sammanhängande gårdsområde.

Tomterna ska avgränsas med häckar mot gatan. I tomtanslutningens närhet får inte häcken vara högre än 80 cm. Tomtens staket och konstruktioner som ligger i korsningsområden får inte skymma sikten i fordonstrafikens frisksiktsområden.

Viheralueeseen rajautuvat tontit tulee aidata viheralueesta 80 cm korkuisella puuaidalla tai ladotulla kivimuurilla. Aita tulee rakentaa tontin puolelle.

Tonttiliittymän leveys tulee olla enintään 5 m.

Pihojen tulee olla vehreitä ja olemassa olevia isoja määntyjä ja tammia tulee säilyttää. Myös avokallioita ja isoja kiviä tulee säilyttää tonteilla.

Tonteilla tulee järjestää hulevesien viivytys ja hallinta.

Tonteilla ei saa käyttää asfalttipinnoitetta.

Rakennuksen, muiden rakenteiden ja kulkuväylien sijoittelussa tulee huomioida maalämpökaivon sijoittaminen. Kaivot ja niiden vaatimat rakenteet ja laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa alueen kunnallistekniikalle eikä estää mahdollisuutta hyödyntää maalämpöä viereisillä tonteilla.

#### Rakennusoikeus

Rakennusoikeudesta enintään 25% saa käyttää asumista häiritsemättömien palvelu-, toimisto- ja työtilojen rakentamiseen. Tarvittaessa tontilla tulee järjestää 1 asiakaspaikka.

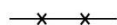
#### Liikenne ja pysäköinti

Vähintään yksi autopaikoista tulee sijoittaa autotalliin tai -katokseen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 2 ap / asunto  
Korttelissa 10013 1,5 ap / asunto

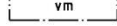
Palvelu-, toimisto- tai työtilaa kohden tarvittaessa 1 asiakaspaikka, jonka voi osoittaa toisen autopaikan perään.



AISAKELLONTIE

II

e=0,25



Lähivirkistysalue.

Leikkipuisto.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa -alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

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

Tehokkuusluku eli kerroslalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.

Tomter som gränsar till grönområdet ska avgränsas från grönområdet med ett 80 cm högt staket av trä eller en kallmur. Staketet ska byggas på tomtens sida.

Tomtanslutningen ska ha en bredd av högst 5 m.

Gårdarna ska vara lummiga och befintliga stora tallar och ekar ska bevaras. Också kala berg och stora stenar ska bevaras på tomtarna.

Fördröjning och hantering av dagvatten ska ordnas på tomtarna.

Asfaltbeläggning får inte användas på tomtarna.

Vid placeringen av byggnaden, övriga konstruktioner och passager ska jordvärmebrunnens placering beaktas. Brunnar och konstruktioner och anordningar som erfordras av dem får inte äventyra områdets kommunalteknik eller utesluta möjligheten att utnyttja jordvärme på de angränsande tomtarna.

#### Byggrätt

Av byggrätten får högst 25% användas för byggande av service-, kontors- och arbetsutrymmen som inte stör boendet. Vid behov ska 1 kundplats ordnas på tomten.

#### Trafik och parkering

Minst en av bilplatserna ska placeras i ett garage eller en carport.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 2 bp / bostad  
I kvarteret 10013 1,5 bp / bostad

Vid behov 1 kundplats för varje service-, kontors- eller arbetsutrymme, vilken kan anvisas efter en annan bilplats.

Område för närrekreation.

Lekpark.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

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

Exploateringsstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggnadsyta.

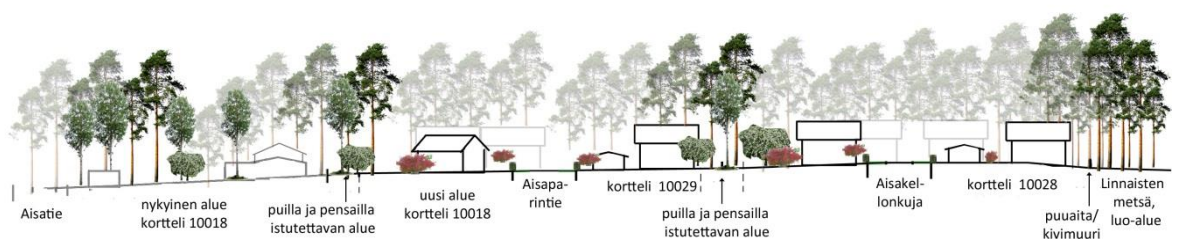
Byggnadsyta där transformator får placeras.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                     | Rakennettava aita.                                                                                                                                                             | Ett staket som skall byggas.                                                                                                                                                   |
|                                                                                     | Ohjeellinen ulkoilureitti.                                                                                                                                                     | Riktgivande friluftsled.                                                                                                                                                       |
|                                                                                     | Ohjeellinen leikkikenttä.                                                                                                                                                      | Riktgivande lekplats.                                                                                                                                                          |
|                                                                                     | Pallokenttä.                                                                                                                                                                   | Bollplan.                                                                                                                                                                      |
|                                                                                     | Ohjeellinen vesialue.                                                                                                                                                          | Riktgivande vattenområde.                                                                                                                                                      |
|                                                                                     | Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.<br>Alueella olevat avokalliot ja arvokkaat puut ja -ryhmät on säilytettävä.                                                | Del av område som skall planteras med träd och buskar.<br>Kala berg och värdefulla träd och -grupper i området ska bevaras.                                                    |
|                                                                                     | Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.<br>Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luonnonarvojen säilyminen. | Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.<br>I områdets planering, användning och skötsel ska bevarandet av områdets karakteristiska naturvärden tryggas. |
|                                                                                     | Ajoyhteys.                                                                                                                                                                     | Körförbindelse.                                                                                                                                                                |
|                                                                                     | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.                                                                                                                                  | Del av område reserverad för underjordisk ledning.                                                                                                                             |
|                                                                                     | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.                                                                                                       | Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.                                                                                                                      |
|                                                                                     | <b>TONTTIJAKO</b><br>Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.                           | <b>TOMTINDELNING</b><br>För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.                           |
| Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala<br>Kaupunkisuunnittelu              |                                                                                                                                                                                | Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö<br>Stadsplaneringen                                                                                                   |
| <b>Mittausosasto</b><br>Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. |                                                                                                                                                                                | <b>Mätningsavdelningen</b><br>Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.                                                                                  |
| Tasokoordinaatisto<br>ETRS-GK25,<br>korkeusjärjestelmä<br>N2000.                    | Vantaalla / Vanda ____ 20____<br><br>Pekka Tervonen<br>Kaupungeodeetti / Stadsgeodet                                                                                           | Plankoordinatsystemet<br>ETRS-GK25,<br>höjdsystemet<br>N2000.                                                                                                                  |
| Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____/20____                                   |                                                                                                                                                                                | Godkänd av stadsfullmäktige ____/____/20____                                                                                                                                   |



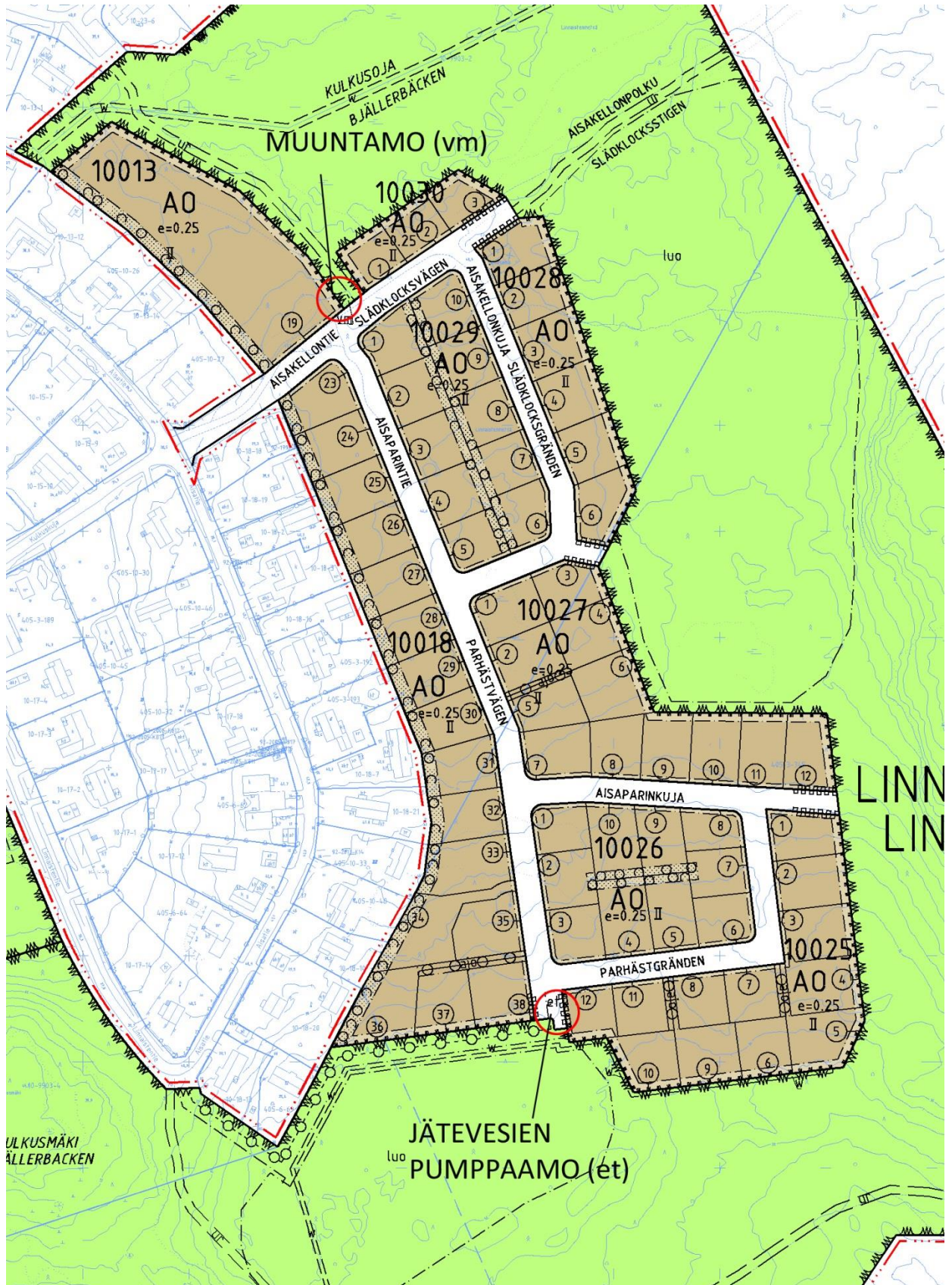
*Asemapiirros ja leikkaus, viitteellisiä, ei mittakaavassa, Anne Olkkola, Vantaan kaupunki, 26.5.2017*



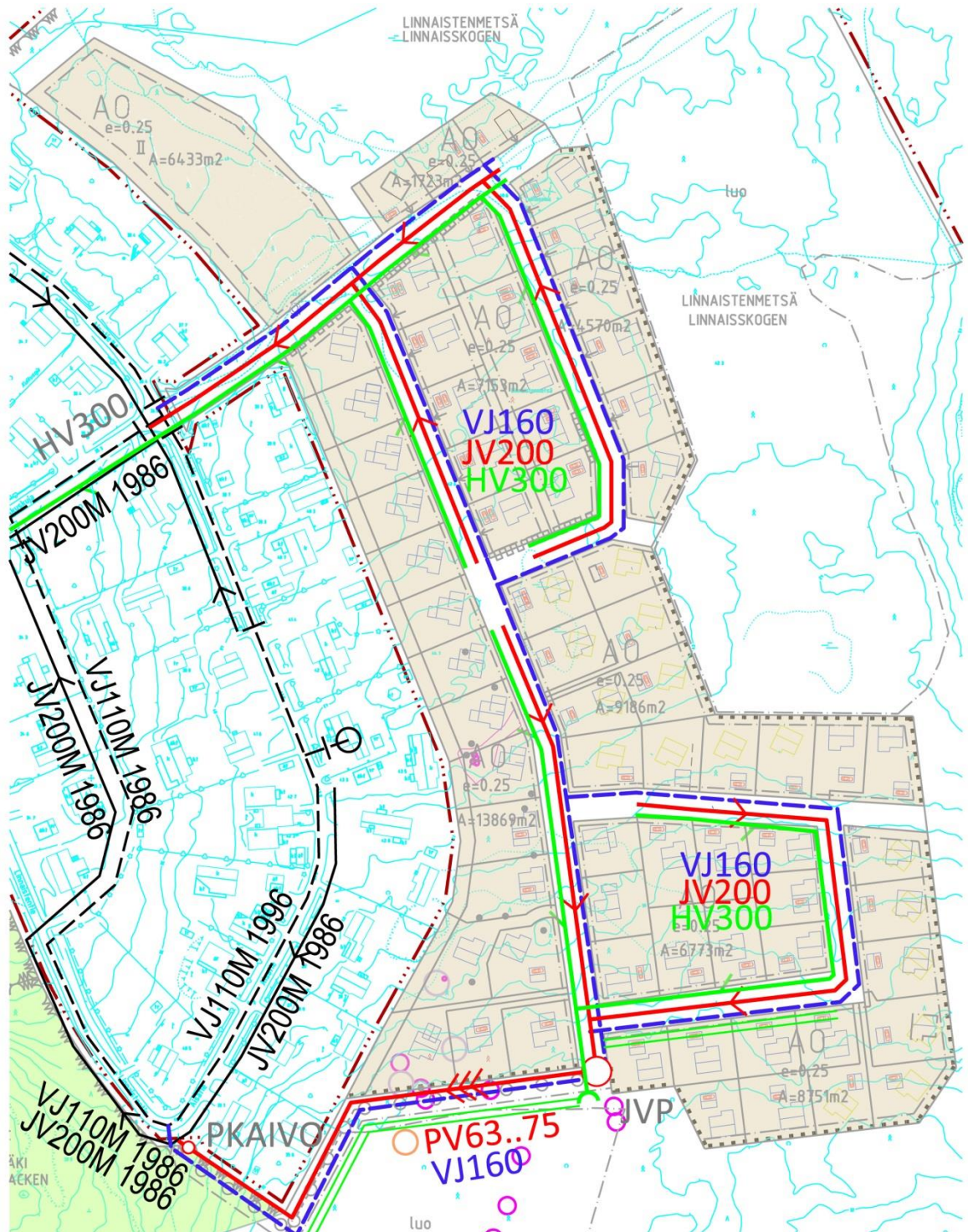
**LINNAINEN 100400 5.6.2017**

| KORTTELI | TONTTI | PINTA-ALA | KERROSALA | KORTTELI | TONTTI | PINTA-ALA | KERROSALA |
|----------|--------|-----------|-----------|----------|--------|-----------|-----------|
| 10013    | 19     | 6460      | 1615      | 10027    | 1      | 781       | 195       |
| 10018    | 23     | 801       | 200       | 10027    | 2      | 753       | 188       |
| 10018    | 24     | 823       | 206       | 10027    | 3      | 694       | 174       |
| 10018    | 25     | 821       | 205       | 10027    | 4      | 839       | 210       |
| 10018    | 26     | 822       | 206       | 10027    | 5      | 637       | 159       |
| 10018    | 27     | 823       | 206       | 10027    | 6      | 946       | 237       |
| 10018    | 28     | 823       | 206       | 10027    | 7      | 769       | 192       |
| 10018    | 29     | 821       | 205       | 10027    | 8      | 693       | 173       |
| 10018    | 30     | 791       | 198       | 10027    | 9      | 748       | 187       |
| 10018    | 31     | 803       | 201       | 10027    | 10     | 777       | 194       |
| 10018    | 32     | 795       | 199       | 10027    | 11     | 746       | 187       |
| 10018    | 33     | 1001      | 250       | 10027    | 12     | 793       | 198       |
| 10018    | 34     | 1119      | 280       | 10028    | 1      | 772       | 193       |
| 10018    | 35     | 830       | 208       | 10028    | 2      | 718       | 180       |
| 10018    | 36     | 1144      | 286       | 10028    | 3      | 809       | 202       |
| 10018    | 37     | 858       | 215       | 10028    | 4      | 770       | 193       |
| 10018    | 38     | 793       | 198       | 10028    | 5      | 730       | 183       |
| 10025    | 1      | 730       | 183       | 10028    | 6      | 772       | 193       |
| 10025    | 2      | 804       | 201       | 10029    | 1      | 718       | 180       |
| 10025    | 3      | 821       | 205       | 10029    | 2      | 726       | 182       |
| 10025    | 4      | 865       | 216       | 10029    | 3      | 726       | 182       |
| 10025    | 5      | 925       | 231       | 10029    | 4      | 677       | 169       |
| 10025    | 6      | 715       | 179       | 10029    | 5      | 653       | 163       |
| 10025    | 7      | 600       | 150       | 10029    | 6      | 690       | 173       |
| 10025    | 8      | 597       | 149       | 10029    | 7      | 675       | 169       |
| 10025    | 9      | 847       | 212       | 10029    | 8      | 724       | 181       |
| 10025    | 10     | 799       | 200       | 10029    | 9      | 724       | 181       |
| 10025    | 11     | 600       | 150       | 10029    | 10     | 751       | 188       |
| 10025    | 12     | 585       | 146       | 10030    | 1      | 574       | 144       |
| 10026    | 1      | 585       | 146       | 10030    | 2      | 579       | 145       |
| 10026    | 2      | 685       | 171       | 10030    | 3      | 570       | 143       |
| 10026    | 3      | 664       | 166       |          |        |           |           |
| 10026    | 4      | 845       | 211       |          |        |           |           |
| 10026    | 5      | 775       | 194       |          |        |           |           |
| 10026    | 6      | 630       | 158       |          |        |           |           |
| 10026    | 7      | 608       | 152       |          |        |           |           |
| 10026    | 8      | 524       | 131       |          |        |           |           |
| 10026    | 9      | 686       | 172       |          |        |           |           |
| 10026    | 10     | 804       | 201       |          |        |           |           |

Pinta-alat tarkentuvat tontin mittauksessa.



Muuntamon ja jätevesien pumppaamon sijainti, Vantaan kaupunki.



Vantaan kaupunki  
copyright

**Antti Auvinen**  
tulosteen laatija

3.5.2017  
päiväys 3.5.2017

## Vesihuollon esisuunnitelma

100400 Linnaisten omakotitaloalue vesihuollon esisuunnitelma



ETRS-GK25

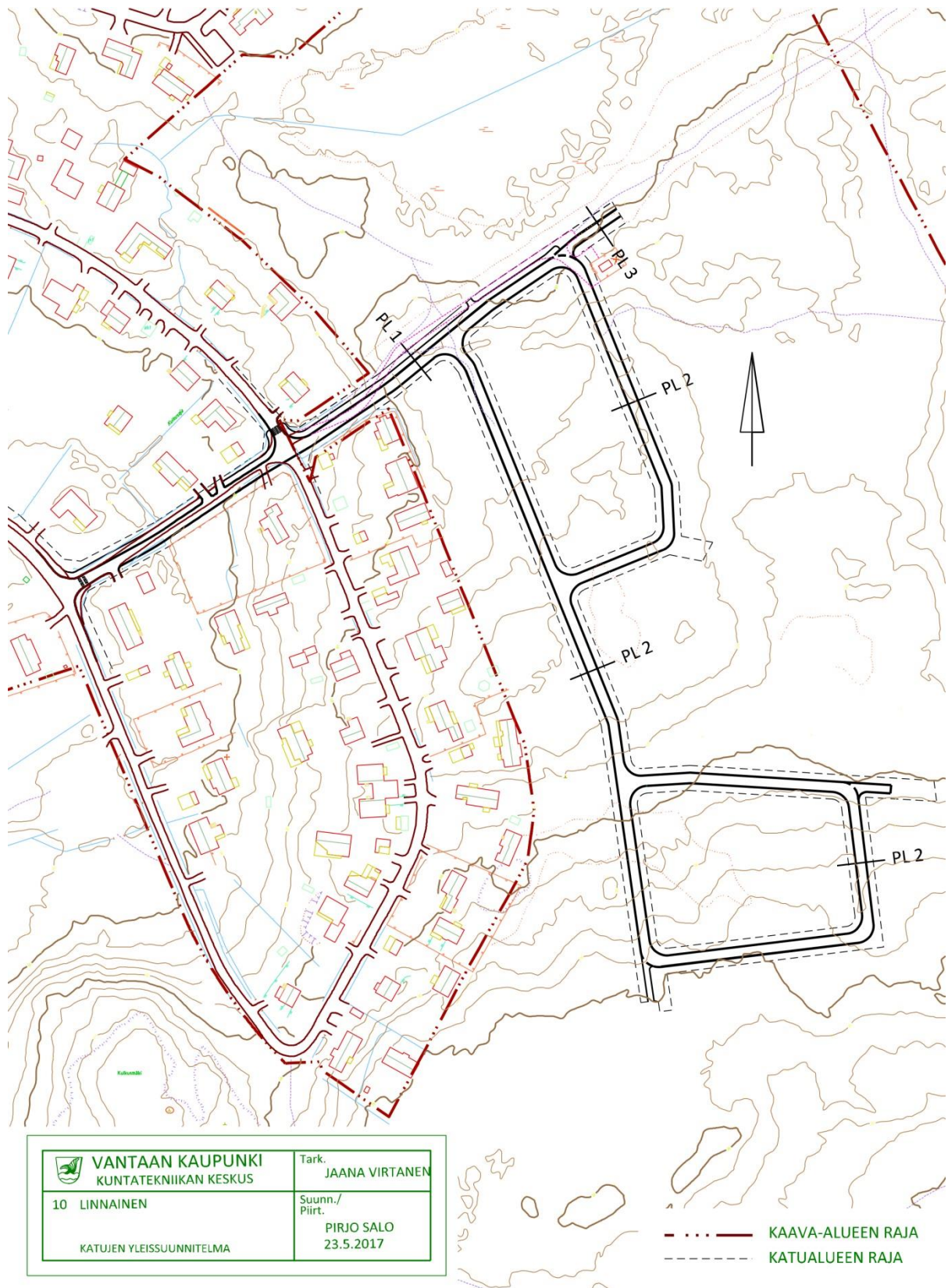
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

1:2000

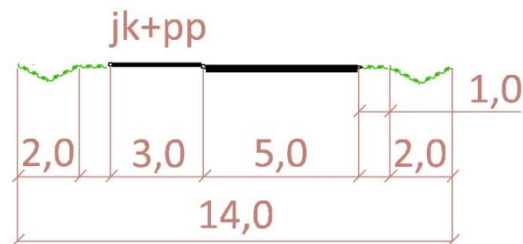
mittakaava



## TYYPPIPOIKKILEIKKAUKSET

kaava 100400

PL 1  
Aisakellontie

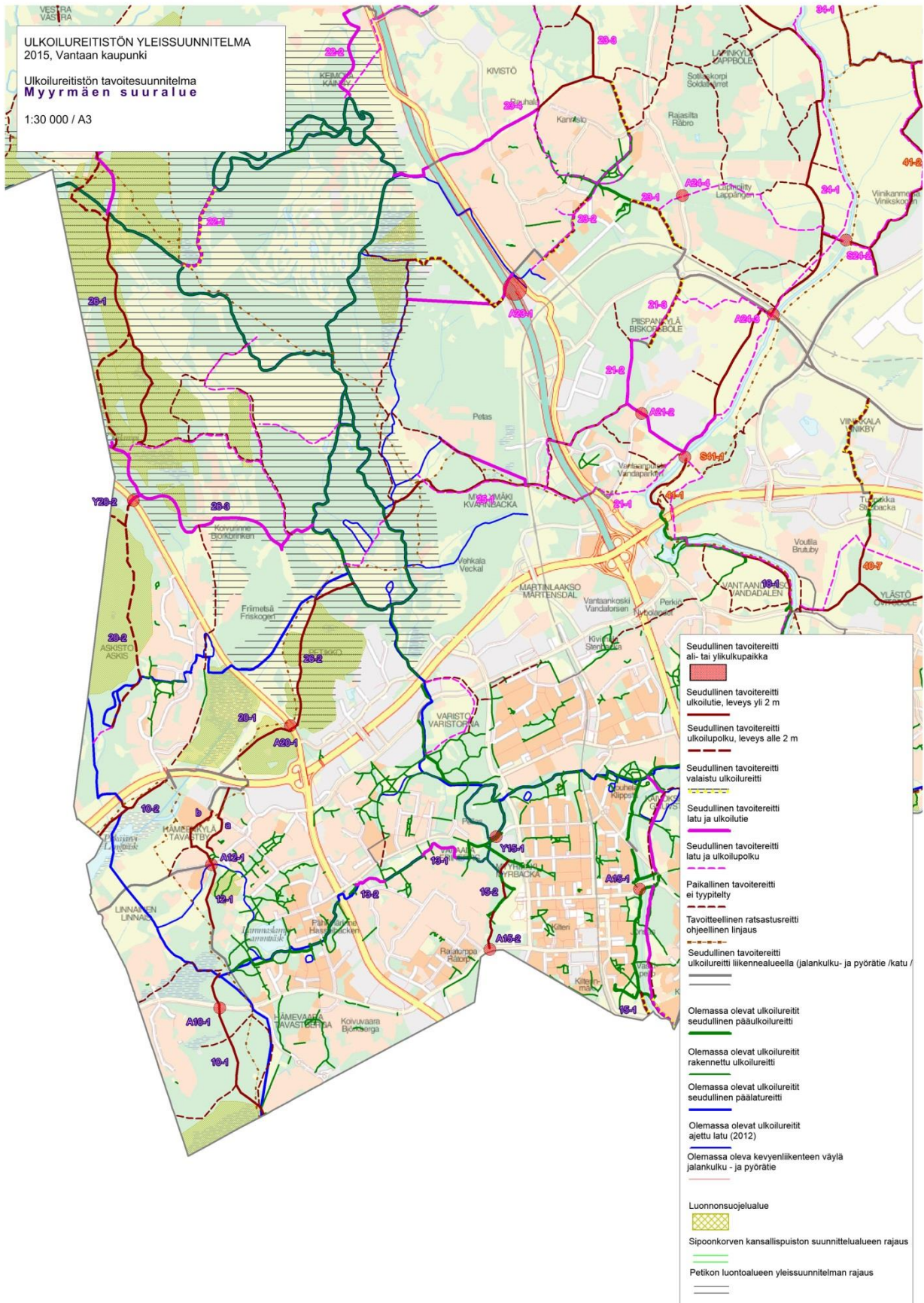


PL 2  
Aisaparintie,  
Aisakellonkuja,  
Aisaparinkuja



PL 3  
Aisakellontien  
koillispää





*Ulkoilureitistön tavoitesuunnitelma, Myyrmäki, Vantaan kaupunki, 2015. Ei mittakaavassa.*