

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta pöytäkirja 09.11.2021

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HW	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HW	4
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HW	5
4 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HW	6
5 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 161800 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 16 Kaivoksela / Yhtiönkuja / TLA	7
- 161800 Asemakaavaselostus 9.11.2021, Yhtiönkuja	10
6 § Asemakaavan muutos 002444 ja tonttijaon muutos, 63 Viertola / Neilikkapolku 12 / TLA	62
- 002444 Asemakaavamutoksen selostus 9.11.2021, Neilikkapolku 12	65
7 § Asemakaavan muutos 002423, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7 / TLA	94
- 002423 asemakaavamutoksen selostus 9.11.2021, Kalliosolantie 7	97
8 § Asemakaavan muutos 002435 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Silkkitehtaantie / TLA	121
- 002435 selostus, asemakaavamutosehdotus, 9.11.2021, Silkkitehtaantie	125
- 002435 Lausunnot ja vastineet 9.11.2021, Silkkitehtaantie	171
9 § Asemakaavan muutos 002424 ja tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Hiirakkokuja / TLA	178
- 002424 selostus, asemakaavamutosehdotus 17.8.2021, tarkistettu 9.11.2021, Hiirakkokuja	183
- 002424 Lausunnot ja vastineet 9.11.2021, Hiirakkokuja	244
- 002424 Muistutukset ja vastineet 9.11.2021, Hiirakkokuja, ei_henkilötietoja	257
10 § Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisupäätökseen 1.9.2021 § 1088 / Vantaanreitti 3b / TLA	262
- Suunnittelutarveratkaisu 9.2021 § 1088 liitteineen_henkilötiedot peitetty	267
- Leikkauspiirustus / Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisupäätökseen 1.9.2021 § 1088	280
- Havainnekuvia / Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisupäätökseen 1.9.2021 § 1088	281
- Profiilileikkauksia / Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisupäätökseen 1.9.2021 § 1088	282
- Kartoitetut arvopuut / Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisupäätökseen 1.9.2021 § 1088	283
- Ote yleiskaavasta ja yleiskaavamääräyksistä / Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisupäätökseen 1.9.2021 § 1088	284
- Oikaisuvaatimukset (4 kpl) suunnittelutarveratkaisuun 1.9.2021 § 1088_henkilötiedot peitetty	286
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	300
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	301
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	303
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	304
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	309
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa	310



Kaupunkiympäristölautakunnan kokous

Aika 9.11.2021 klo 17.05–20.30

Paikka Tikkurila, Asematie 7, kaupunginhallituksen huone / Teams

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Aura Anssi, puheenjohtaja	x	Karhunen Anneli	
Ahokas Siri	x (etäyhteys)	Linnakangas Jaakko	
Eklund Tarja, varapuheenjohtaja	x	Atzmon Maiju	
Erkkilä Minna	x (etäyhteys)	Nevala Jukka	
Hartikainen Janne	x (etäyhteys)	Isberg Jeppe	
Haverinen Soili	-	Axberg Jan	x
Iivarinen Oskari	x	Garchi Camilla	
Jääskeläinen Jari	x (etäyhteys)	Kotila Pirkko	
Karhu Suvi	x (etäyhteys)	Liinakoski Eija	
Kostilainen Anniina	x (etäyhteys)	Manninen Aleks	
Merelä Mikko	x (etäyhteys)	Forsberg Magnus	
Mutanen Tuomas	x (etäyhteys)	Rautavaara Maija	
Rahkala Ville	x (etäyhteys)	Hakala Jaakko	
Suni Antti	x (etäyhteys)	Seppälä Petri	
Tamminen Ida	x	Friman Milla	
Virkamäki Pekka	x (§:t 1-7, 9-10)	Pesonen Petrus	
Åstrand Stefan	x (etäyhteys)	Björkell Alex	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Abdi Faysal	-	Tammi Visa	-
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Tuomainen Anni	x	Mehtälä Henri	
Muut osallistujat			
Westlin Henry, apulaiskaupunginjohtaja va.		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x	
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö		x (klo 17.05-18.53, §:t 1-3)	
Laine Ilkka, asemakaavapäällikkö		x (klo 17.05-18.53, §:t 1-3)	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Anssi Aura

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 12.11.2021 klo 11.00 mennessä

Janne Hartikainen

Jari Jääskeläinen

Pykälä 10 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 15.11.2021 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HW

Kaupunkiympäristölautakunta 9.11.2021 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan va. esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HW

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Janne Hartikainen (varalla Oskari Iivarinen ja Suvi Karhu) ja Jari Jääskeläinen (varalla Annina Kostilainen ja Mikko Merelä).

Kaupunkiympäristölautakunta 9.11.2021 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan va. esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 12.11.2021 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Janne Hartikainen ja Jari Jääskeläinen, ja
- b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 12.11.2021 klo 11.00 mennessä.



3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HW

Kuullaan seuraavat selostukset:

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen tilannekatsaus / kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

Asemakaavoituksen MAL-tavoitteiden tilannekatsaus / kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

Kaupunkiympäristölautakunta 9.11.2021 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan va. esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen tilannekatsaus / kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

Asemakaavoituksen MAL-tavoitteiden tilannekatsaus / asemakaavapäällikkö Ilkka Laine

Asia 10 / Oikaisuvaatimukset suunnittelutarvekaisupäätökseen 1.9.2021 § 1088 / Vantaanreitti 3b / yleiskaavapäällikkö Mari Siivola

Merkittiin tiedoksi, että kaupunkiympäristölautakunnan jouluillallinen pidetään lautakunnan 14.12.2021 kokouksen jälkeen ravintola Backaksessa.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HW

18.10.2021 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja va. Henry Westlin

- § 95/2021 Vantaan kaupungin vastine Vaasan hallinto-oikeudelle Vantaan ympäristönsuojeluviranomaisen valituksesta liittyen Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätökseen 2.7.2021, nro 210/2021
- § 98/2021 Osallistuminen Ympäristöministeriön Kestävä kaupunki -ohjelman rahoitushakuun

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupungin verkkosivuilla julkaistut viranhaltijapäätökset ovat luettavissa osoitteessa:

https://paatokset.vantaa.fi/ktwebbin/dbisa.dll/ktwebscr/vparhaku_tweb.htm

Kaupunkiympäristölautakunta 9.11.2021 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan va. esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



5 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 161800 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 16 Kaivoksela / Yhtiönkuja / TLA

VD/3476/10.02.04.00/2020

TLA/TKA/VIK

Asemakaava käsittää Hämeenlinnanväylän, yhdyskadun Hämeenlinnanväylälle sekä näihin liittyvät kadut ja kaksi yritystonttia. Toyotan tonttia laajennetaan aiemmin tiealueeksi varatulle alueelle. Alueella on suojeltavia teitä.

Asemakaava koskee osaa korttelista 16136 sekä katu- ja liikennealueita, kaupunginosassa 16 Kaivoksela.

Asemakaavamuutos koskee osa kortteleista 16136, 16137 sekä katu- ja liikennealueita, kaupunginosassa 16 Kaivoksela.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 16136.

Alue sijaitsee Helsingin rajan ja Vanhan Kaarelantien välissä.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Vantaan kaupunki, Suomen valtio ja yksityiset.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Tie- ja katuluonnokset ja meluselvityksen on laatinut Ramboll Finland Oy.

Voimassa oleva yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on matalaa ja tiivistä asuntoaluetta A2 ja tieliikenteen alueita.

Hyväksytty yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa alueella on asuinalueita A, liikennealuetta L ja liikenneyhteyksiä.

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaava-alueella on vanhoja teitä ja kaksi tonttia.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on katu- ja tiealueita sekä kaksi tonttia (TK, Y/k), mutta pääosa alueesta on asemakaavoittamatonta.

Kehä II:sta on luovuttu maakuntakaavassa 2020 ja hyväksytyssä Vantaan yleiskaavassa 2021. Sen sijaan kaavoitetaan Hämeenlinnanväylän tiealue ja uusi yhdyskatu (Kuninkaantammenrinne) Vanhalta Kaarelantieltä Hämeenlinnanväylän uuteen eritasoliittymään ja edelleen Kuninkaantammenrinne.

Vantaan puolella uusi Kuninkaantammenrinne sijoittuu leikkaukseen, jolloin tarvitaan muutoksia myös Palotielle ja Laitilantielle. Vanhan Kaarelantien risteykseen tulisi kiertoliittymä.



Asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa osoitetaan Hämeenlinnanväylän maantien alue LT ja siihen liittyviä katuja.

Samalla teollisuus- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue TK laajennetaan aiemmin tiealueeksi varatulle alueelle ja muutetaan nykyisin ja tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisesti liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM. Tontilla saa olla tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa. Tontilla toimii Toyotan autokauppa.

Lisäksi yleisten rakennusten korttelialue kunnan käyttöön Y/k, jolla sijaitsee yksityinen hoivakoti Azalea, muutetaan tosiasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti palvelurakennusten korttelialueeksi P.

Rakennusperintökohteena suojellaan Vanha Yhtiönkuja (Yhtiönkuja), joka on vanhaa Nurmijärven maantietä ja valtatieä 3 Vaasaan. Sen sijaan Vanhalle Kaarelantielle, Laitilantielle ja Kaarelantaipaleelle (nyt Palotien alkuosa) ei esitetä suojelumerkintöjä tarvittavien merkittävien katumuutosten vuoksi.

Kaava-alueeseen kuuluneet muut alueet kaavoitetaan myöhemmin asemakaavalla 161900 Palotie.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 27.1.2021.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 13.2.2021 ja Vantaan asukaslehdessä 6.3.2021.

Kaavan lähtökohtia esiteltiin Myyrmäen alueen kehittämisillassa Teams Live -tilaisuudessa 16.3.2021.

Kaavatyön aikana asukkaiden kanssa on oltu vuorovaikutuksessa kirjein, sähköpostitse ja puhelimitse.

Kaavaan saadut mielipiteet ja vastineet on esitetty kaavaselostuksessa.

Erityisesti on vastustettu Kuninkaantammen eritasoliittymää ja Hämeenlinnanväylän leventämistä.

Tie- ja katusuunnitelmien luonnokset ovat olleet nähtävillä joulukuussa 2020.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 16.3.2021.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus Toyotan tontin laajentamisen osalta.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.11.2021 § 5

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.10.2021 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 161800 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 16 Kaivoksela / Yhtiönkuja,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja muutti esitystään seuraavasti: Korjataan teknisenä korjauksena päätösesityksen a-kohdan päivämäärä oikeaksi. Korjattu a-kohta on seuraava (muutos kursiivilla):



a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.11.2021 päivätty asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 161800 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 16 Kaivoksela / Yhtiönkuja

Päätös:

Hyväksyttiin korjattu esitys. Päätettiin esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.11.2021 päivätty asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 161800 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 16 Kaivoksela / Yhtiönkuja

b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Liite

- Asemakaavan selostus 9.11.2021

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

161800 YHTIÖNKUJA KAIVOKSELA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 9.11.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 161800

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava käsittää Hämeenlinnanväylän, yhdyskadun Hämeenlinnanväylälle ja Kuninkaantammen, näihin liittyvät kadut ja kaksi yritystonttia. Alueella on suojeltavia teitä.



Kaava-alueiden sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaava

kaupunginosa 16 Kaivoksela
osa korttelista 16136 sekä katu- ja liikennealueita.

Asemakaavamuutos

kaupunginosa 16 Kaivoksela
osa kortteleista 16136, 16137 sekä katu- ja liikennealueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

osa korttelia 16136

Alueen sijainti

Alue on Helsingin kaupungin rajan ja Vanhan Kaarelantien välissä sekä Hämeenlinnanväylä, Kaivokselan eritasoliittymä, Laitilantie, osa Palotietä, Yhtiönkuja ja Vanha Kaarelantie 26.

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
4	Asemakaavan kuvaus	33
5	Asemakaavan toteutus	44

1. TIIVISTELMÄ



Kaarelan vpk:n talo, Palotie 5, rakennusperintökohde vuodelta 1950.

TKa 18.3.2020

Asemakaavan tarkoituksena on kaavoittaa Hämeenlinnanväylän tiealue, siihen liittyviä katu-alueita, Toyotan tontin laajennus ja hoivakoti Azalean tontin asemakaavan ajantasaistus.

Alueella on vanhoja teitä, Toyotan liikerakennuksia ja hoivakoti Azalea.

Kehä II:sta on luovuttu Uudenmaan maakuntakaavassa 2020 ja hyväksytyssä Vantaan yleiskaavassa 2021. Sen sijaan kaavoitetaan yhdyskatu Vanhalta Kaarelantieltä Hämeenlinnanväylän uuteen eritasoliittymään ja edelleen Kuninkaantammeen sekä Hämeenlinnanväylän tiealue.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on tieliikenteen alueita, Toyotan tontin osalta työpaikka-alueutta TP ja Azalean tontin osalta matalaa ja tiivistä asuntoaluetta A2.

Hyväksytyssä yleiskaavassa alueella on asuinalueutta A, liikennealuetta L ja liikenneyhteyksiä.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on katu- ja tiealueita sekä kaksi tonttia (TK, Y/k), mutta pääosa alueesta on asemakaavoittamatta.

Asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa kaavoitetaan Hämeenlinnanväylän maantien alue LT ja siihen liittyviä katuja sekä nykyisen rakentamisen mukaisesti liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM, ja palvelurakennusten korttelialue P.

Rakennusperintökohteena Vanha Yhtiönkuja (nyt Yhtiönkuja) suojellaan. Vanhalle Kaarelantielle, Laitilantielle ja Kaarelantaipaleelle (nyt Palotien alkuosa) ei anneta suojelumerkintöjä merkittävien katumuutosten vuoksi.

Kaava-alueeseen kuuluneet muut alueet kaavoitetaan suojelukysymysten vuoksi myöhemmin asemakaavalla 161900 Palotie.

2. LÄHTÖKOHDAT



Kaava-alue lännestä.

Google earth 2020

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on osa Hämeenlinnanväylään tukeutuvaa kaupunkirakennetta.

Luonnonympäristö

Vanha Kaarelantie seurailee vanhaa pellonreunaa. Palotien alkuosalle on kasvanut rajaavaa puustoa, minkä jälkeen maisema avautuu paloaseman kohdalla, jossa tiet haarautuvat. Hämeenlinnanväylä halkaisee Helsingin rajalla kallioisen metsämäen. Kaava-alueella ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita.

Kulttuurihistoriaa

Vanha Kaarelantie ja Yhtiönkuja ovat olleet vanhaa Nurmijärven maantietä, jonka on yhdistänyt toisiinsa jo 1400-luvulla mainittuja kyliä. Kärbölen kylä mainitaan 1417 Magnus i Karisbola. Vanha kylänosa (1695 Gambelby) on sijainnut Helsingin Runonlaulajantiellä ja uusi kylänosa (1540 Nyby, 1695 Hussbacka) Vantaan Pohjois-Kaarelantiellä.

Ennen Helsingin kaupungin siirtoa Vironniemelle 1640, maantie lienee alkanut meren rannalta Talista (1524 talleghe buw). Tie parannettiin 1917–1923 viertotieksi eli soratieksi Vantaankoskelle asti. 1938 alkaen 1950-luvulle tie on ollut valtatie 3 Helsingistä Vaasaan.

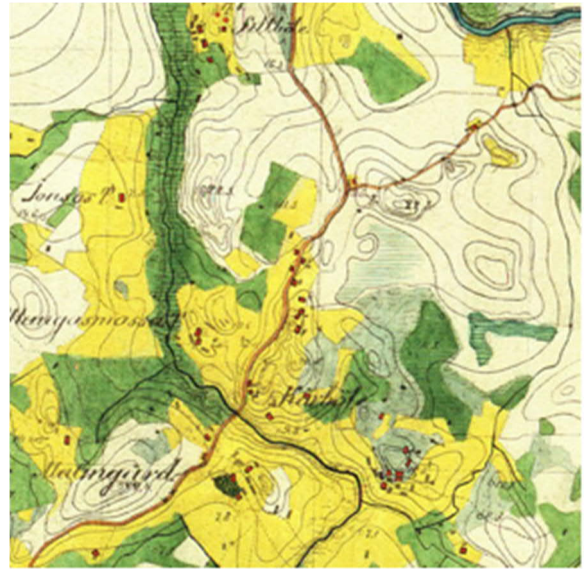
Kuninkaan kartassa 1700-luvulla Palotie on vanha tie Kuninkaantammentielle ja edelleen Helsingin pitäjän kirkolle ja Laitilantie esiintyy Gamlakseen menevänä tienä. Senaatin kartassa 1870-luvulla näkyvät asutusta Vanhan Kaarelantien varrella.

Kaava-alue rajautuu Vanhaan Kaarelantiehen ja Helsingin kaupunkiin. Helsingin kaupungin raja siirtyi nykyiselle paikalleen 1946. Raja jakoi Kärbölen kylän kahteen osaan. Kaupunkiin liitettiin Södra Kärböle ja Helsingin maalaiskunnan puolelle jäi Norra Kärböle (1957 Pohjois-Kaarela).

Pohjois-Kaarelan kylässä sijaittivat Abramsin ja Husbackan vanhat kantatalot sekä Jönsaksen talo 1700-luvulta. Abramsista lohkottiin Palotieltä 1920 Bergkulla, 1921 Enbacka ja loput tontit 1951.



Kuninkaan kartta 1785–1805. Vanhat kylät ja tiet.



Senaatin kartta 1870-luvulta. Asutusta.



Kulttuurihistorialliset kohteet

Kårbölen kylä mainitaan 1417 Karisbøla. Sillböle mainitaan 1517 Selbuw, Sylbuw ja ssijl buw. Näiden välimaastossa on ollut myös 1556 Kätte böle, 1564 Kättby. Nimien alkuosana on miehen nimi. Loppuosaa -böle tarkoittaa uudistaloa.

Kaava-alueelta ei tunneta muinaisjäänneksiä.

Rakennusperintökohteet (kaikkien luokitus R2)

A. Tiet

- Vanha Kaarelantie ja Yhtiönkuja ovat keskiaikaista Nurmijärven maantietä. Tie näkyy Broteruksen kartassa 1695/1711.
- Palotie näkyy Kuninkaan kartassa 1776–1805, jolloin tie on mennyt Kuninkaan-tammentielle ja edelleen Helsingin pitäjän kirkolle.
- Laitilantie näkyy Kuninkaan kartassa 1776–1805, jolloin tie meni Kårbölen vanhaan kylään (Gamlas) nykyiselle Runonlaulajantielle.

B. Rakennukset

- Palotie 5, Kaarelan vpk:n talo, 1950.
- Palotie 9, omakotitalo, 1951.
- Palotie 10, omakotitalo, 1931.

C. Rakennelmat

- Kilometripylväs, kivipaasi.

Luontokohteet:

Keltamatara

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on Toyotan toimitiloja ja hoivakoti Azalea.

Vanha Kaarelantie, Yhtiönkuja, Palotie, Laitilantie ja tontilla oleva kilometripylväs ovat rakennusperintökohteita, joilla on paikallisia erityisiä arvoja.

Vanha Kaarelantie – Yhtiönkuja on Nurmijärvelle ja Hämeenlinnaan menneen tien varhaisia reittejä. Tie on tullut Pitäjänmäeltä Kaarelaan ja jatkunut Vantaankoskelle ja edelleen Klaukkaan. Tie on ollut 1930-luvulta 1950-luvulle valtatie 3 Vaasaan. Yhtiönkuja on kuusi metriä leveä asfalttite ja on säilyttänyt vanhan maantien luonteensa. Yhtiönkuja 5:n tontilla on kilometripylväs, kivipaasi, joka näkyy pensasaidan takaa vain lehdettömänä aikana. Tästä eteenpäin tie on jäänyt Hämeenlinnenväylän alle ja on jatkunut pohjoiseen Kaivokselantielle. Tieosuus näkyy Broteruksen kartassa 1695/1711.

Palotie esiintyy Kuninkaankartastossa 1700-luvulla, lähtee Vanhalta Kaarelantieltä ja on jatkunut Vantaanjoen eteläpuolella Kuninkaantammentietä ja edelleen Tammistontietä Helsingin pitäjän kirkolle. Tie on kapea ja on säilyttänyt hyvin vanhan linjauksen ja luonteensa. Alkupäässä paloaseman kohdalla on hyvät näkymät eri suuntiin. Palotien loppuosa on Helsingin puolella, josta on ajoyhteyksiä Vantaan tonteille. Nykyisin Hämeenlinnenväylä katkaisee tien.

Hämeenlinnenväylä rakennettiin 1950-luvulla yksiajorataiseksi Nurmijärventieksi ja parannettiin 1980-luvulla kaksiajorataiseksi Hämeenlinnenväyläksi, jolla on eritasoliittymiä ja bussipysäkkejä. Palotien päässä Helsingin puolella on kevyen liikenteen silta Hämeenlinnenväylän yli Maria Wiikin puistoon.

Palvelut

Alueen pohjoisosassa sijaitsevat Toyotan liikerakennukset (1960, 1992) ja hoivakoti Azalea (2013). Kaivokselassa on kaksi kauppaa, koulu ja kaksi päiväkotia. Ostoskeskuksessa ei ole enää kauppaa. Myyrmäen keskustaan on 1,3–1,8 km, sinne lyhyin kävely-pyörätie kulkee Vaskipellontien kautta.

Virkistys

Lähin virkistysalue on Helsingin puolella Maria Wiikin puisto, jonne pääsee Palotien päästä kevyen liikenteen siltaa Hämeenlinnenväylän yli ja josta jatkuu ulkoilutie Helsingin Keskuspuistoon. Vantaan puolella lähin virkistysalue on Mätäoanlaakso. Myyrmäessä on urheilupuisto.

Liikenne

- Hämeenlinnenväylä (valtatie 3) on vilkasliikenteinen maantie ja pääkaupunkiseudulla tärkeä sisääntuloväylä. Se on osa kansainvälistä E12-tietä ja kuuluu valtakunnallisesti merkittävien liikenneverkkojen runkotieverkkoon. Tie on tärkeä myös seudun bussi- ja jakeluliikenteelle. Hämeenlinnenväylällä liikkuu tällä kohdalla noin 58 000 ajoneuvoa vuorokaudessa (2019). Raskaan liikenteen osuus on 6 %. Liikennemäärä on kasvanut vuosittain noin 3–4 %. Liikenneennuste vuodelle 2050 on 86 200 ajon/vrk.



- Suomen valtio / Uudenmaan ELY-keskus.
- Vantaan kaupungin kiinteistöt.
- Vantaan kaupungin määräalat.
- Yksityiset.

Maanomistus.

Hämeenlinnanväylä on paikoitellen erittäin ruuhkautunut. Yksi pullonkauloista on Kannelmäen ja Kaivoksen eritasoliittymien väli. Kuninkaantammen ja Myyrmäen alueen rakentaminen sekä Silvolan yritysalueen kehittäminen asuinalueeksi synnyttävät uutta liikennettä. Lisäksi Hämeenlinnanväylän varrella on alueita, joiden melusuojausta ei ole vielä toteutettu.

Hämeenlinnanväylän molemmin puolin on jalankulku- ja pyörätiet, joista itäpuoleinen on jatkuva. Palotien kohdalla on ylikulkusilta ja Louhijanpolun kohdalla on alikulkutunneli.

- Kehä II on pääkaupunkiseudun poikittaisväylä, jota on suunniteltu 1960-luvulta alkaen ja jonka osuus Länsiväylältä Turuntielle avattiin syksyllä 2000. Kehä II:n jatkamisesta on tehty ympäristövaikutusten arviointi (YVA) 2002. Kehä II:n yleisuunnitelma valmistui 2009 (Pöyry & Ramboll) ja se oli nähtävillä 26.5. – 24.6.2010. Hanke sisälsi uuden kaksiajorataisen tien välille Turuntie – Hämeenlinnanväylä sekä kaista- ja liittymäjärjestelyjä Hämeenlinnanväylällä. Hankkeen kustannusarvio oli 565 milj. euroa (2010) ja hankkeen kannattavuutta kuvaava hyöty-kustannussuhde oli 1,4 eli hanke oli kannattava. Lisäksi Kehä II:sta tutkittiin katumainen vaihtoehto (Sito Oy ja A-konsultit 2012), mutta se välitti lähinnä paikallista liikennettä. Kehä II:sta on luovuttu Uudenmaan maakuntakaavassa 2020.

- Vanha Kaarelantie on kaupungin katu, jolla on jatkuva jalankulku- ja pyörätie kadun itäpuolella. Kadun liikennemäärä on 8 750 ajon/vrk (2017).

- Yhtiönkuja on nykyisin kaupungin tonttikatu.

- Palotie ja Laitilantie ovat pääosin yksityisteitä.

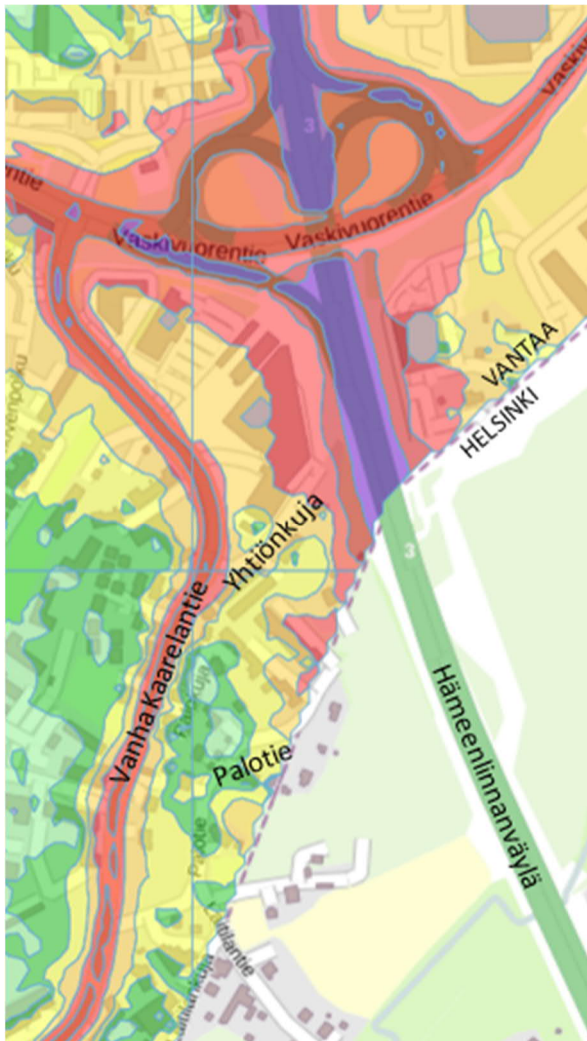
- Joukkoliikenne

Vanhaa Kaarelantietä kulkee tiheästi sähkönivelbusseihin runkolinja 30 Eira – Kamppi – Munkkiniemi – Pitäjänmäki – Konala – Malminkartano – Myyrmäki.

Vaskivuorentiellä kulkee syksystä 2022 alkaen bussit 311 Kaivoksela – Myyrmäki – Hämeenkylä, 400 Elielinaukio – Myyrmäki – Martinlaakso – Vantaankoski ja 560 Myyrmäki – Malmi – Vuosaari.

Hämeenlinnanväylällä Palotien kohdalla on Kamppiin ja Elielinaukiolle kulkevien bussien pysäkit, joilla on tiheä liikenne.

Myyrmäen ja Malminkartanon rautatieasemille on 1,3–1,8 km.



Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- Lentomelu

Kaava-alueen lentomelutaso Lden on 50–55 dB, mikä edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ja toimistoilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä. Ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä.

- Tiemelu

Tiemelutaso Aeq, päivä (2016)

45–50	65–70
50–55	70–75
55–60	yli 75 dB
60–65	

Vantaan ympäristökeskus 2016.

Tiemelun huomioon ottaminen

Tiemeluvyöhyke dB	Äänitasoero asunnoissa ΔL dB	Äänitasoero toimistoissa ΔL dB
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...55,9	30	25
50...54,9	30*	–

Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.

*) YM asetus 796/2017.

- Pohjavesialue

Hämeenlinnanväylän tiealueesta osa kuuluu 1. luokan pohjavesialueeseen.

Tekninen huolto

Tonteille on valmis kunnallistekniikka: vesijohdot, jätevesiviemärit, hulevesiviemärit, kaukolämpö, sähkö ja tietoliikennekaapelit.

Alueella voidaan hyödyntää myös maalämpöä ja aurinkoenergiaa.

Tontit on liitetty HSY:n vesi- ja viemäriverkkoon. Vesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta. Painetaso vaihtelee välillä +92.00 ... +96.00. Laitilankujalle vesihuolto tulee Helsingin puolelta. Jätevedet johdetaan Vanhan Kaarelantien jätevedenpumppaamolle ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle. Yleisiä johtoja kulkee osin tonttien läpi.

Pintavedet johdetaan hulevesiviemäriin, jotka laskevat Vaskipellonjoaan ja siitä Mätäjoaan ja mereen. Mätäjoaan johdetaan lisävettä Päijännetunnelista.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT) on annettu

1. toimivista yhdyskunnista ja kestävästä liikkumisesta,
2. tehokkaasta liikennejärjestelmästä,
3. terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä,
4. elinvoimaisesta luonto- ja kulttuuriympäristöstä, luonnonvaroista ja
5. uusiutumiskykyisestä energiahuollosta. (VN 14.12.2017)

Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

=> Asemakaava on tavoitteiden mukainen.

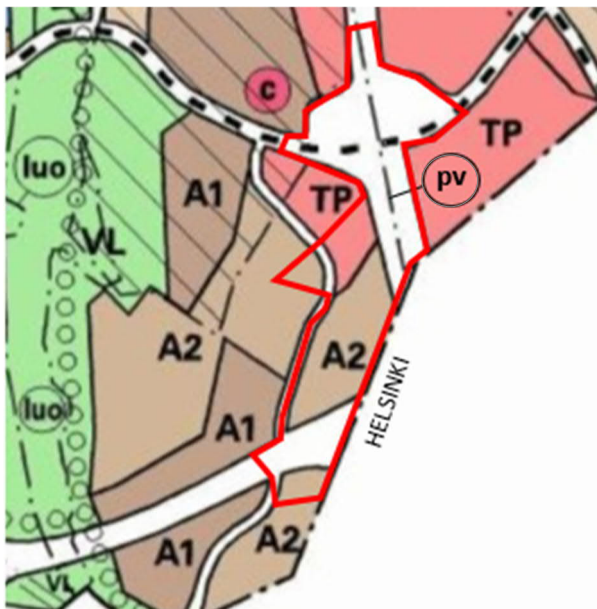


Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -kaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Kaivoksela kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Kehä II on poistettu. (maakuntavaltuusto 25.8.2020, HHO 24.9.2021)

=> Asemakaava on maakuntakaavan mukainen.

	Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
	Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
	Keskustatoimintojen alue, keskus.
	Kaupan alue.
	Viheryhteystarve.
	Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
	Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä kohde.

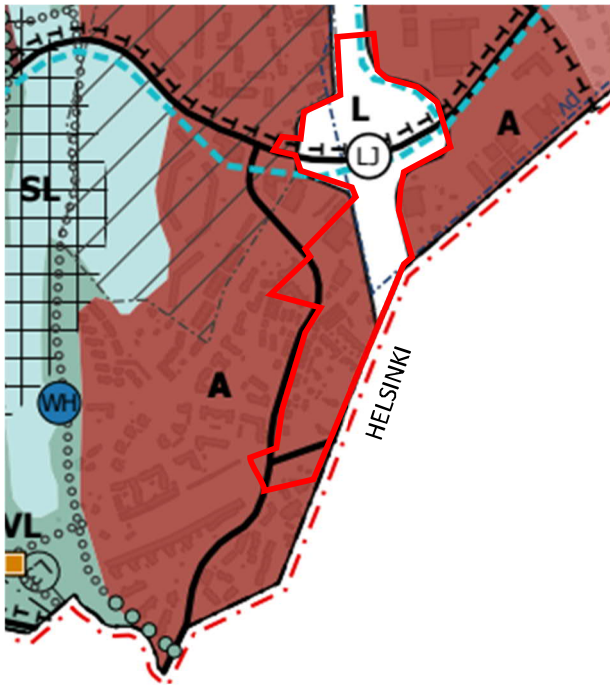


Vantaan yleiskaava 2007, voimassa

Vantaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen. Alue on matalaa ja tiivistä asuntoaluetta, työpaikka-aluetta sekä tieliikenteen alueita. (Kv 17.12.2007)

=> Asemakaava on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Kehä II:n leveän tievarauksen osalta yleiskaava on ilmeisen vanhentunut (MRL 42 §).

	Tehokas asuntoalue.
	Matala ja tiivis asuntoalue.
	Keskustatoimintojen alakeskus.
	Työpaikka-alue.
	Lähivirkistysalue.
	Tärkeä pohjavesialue.
	Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.
	Asemakaava-alueen sijainti.



Vantaan yleiskaava 2020, hyväksytty

Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Alueelle on osoitettu asuinalueita A, liikennealuetta L ja liikenneyhteyksiä. (Kv 25.1.2021, valitettu)

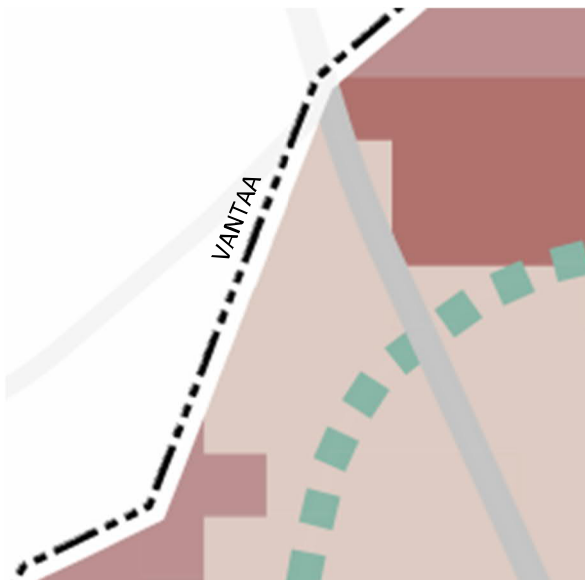
=> Kaava on hyväksytyin yleiskaavan mukainen.

A	Asuinalue.
L	Liikennealue.
SL	Luonnonsuojelualue.
VL	Lähivirkistysalue.
	Arvokas kulttuuriympäristö.
	Liikenneyhteys.
	Tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka.
	Joukkoliikenteen runkoyhteys.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Pyöräilyn baana.
	Pohjavesialue.
	Asemakaava-alueen sijainti.

Kehä II:n vanhentunut varaus

Voimassa olevassa yleiskaavassa esitetty Kehä II:n varaus on ilmeisen vanhentunut (MRL 42 §). MRL 39 §:n sisältövaatimusten mukaisia selvityksiä ovat voimaan tulleet maakuntakaava, hyväksytty yleiskaava sekä laaditut tie- ja katusuunnitelmien luonnokset. Asemakaava sopeutuu voimassa olevan yleiskaavan kokonaisuuteen, koska yleiskaava on yleispiirteinen eikä määrittele tiealueen leveyttä eikä tieluokkaa ja Kehä II:n linjaukselle asemakaavoitetaan katuyhteys.

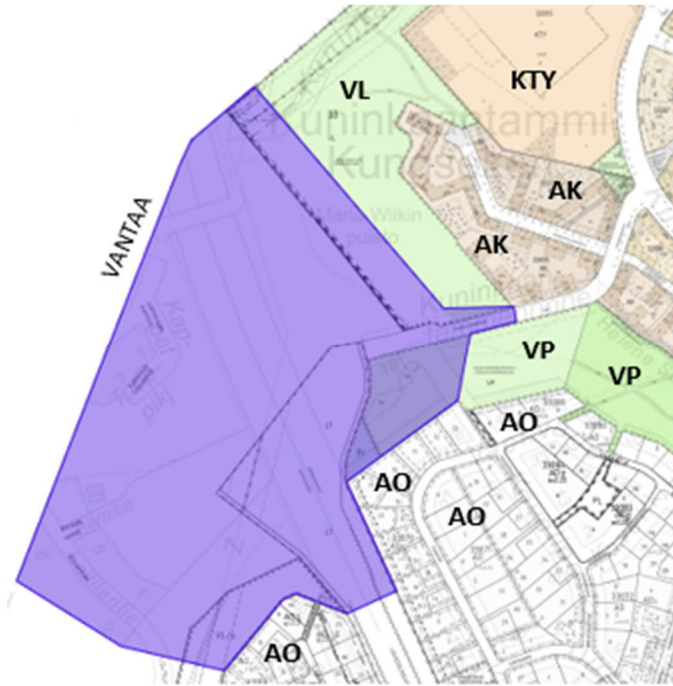
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa (MRL 42 §). Maankäyttö tutkitaan tarkemmin asemakaavassa.



Helsingin yleiskaava 2016

	Asuntovaltainen alue A2
	Korttelitehokkuus pääasiassa 1,0–2,0.
	Asuntovaltainen alue A3
	Korttelitehokkuus pääasiassa 0,4–1,2.
	Asuntovaltainen alue A4
	Korttelitehokkuus pääasiassa alle 0,40.
	Viheryhteys.
	Valtakunnallisesti tärkeä tie tai katu.

Katso tarkemmin:
kartta.hel.fi



Helsingin ajantasa-asemakaava

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.
VP	Puisto.
	Valmisteilla oleva asemakaava, osallistuminen ollut 4.6. – 25.6.2020, luonnosaineisto esillä 9. – 22.12.2020.

Katso tarkemmin:
kartta.hel.fi



Vantaan voimassa olevat asemakaavat

Alue on pääosin asemakaavoittamaton. Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Kaivokselan rakennuskaava (LH 22.8.1961)
- 160100 Silvolan teollisuusalue (SM 12.6.1978)
- 161300 Kaivoksela 3B (Kv 25.10.2010)
- 160600 Kaivoksela 2 (YM 23.1.1990)
- 000977 (YM 11.10.1991)
- 001435 (Kv 17.4.2000)
- 001436 (Kv 17.4.2000)
- 001489 (Kv 28.2.2000)

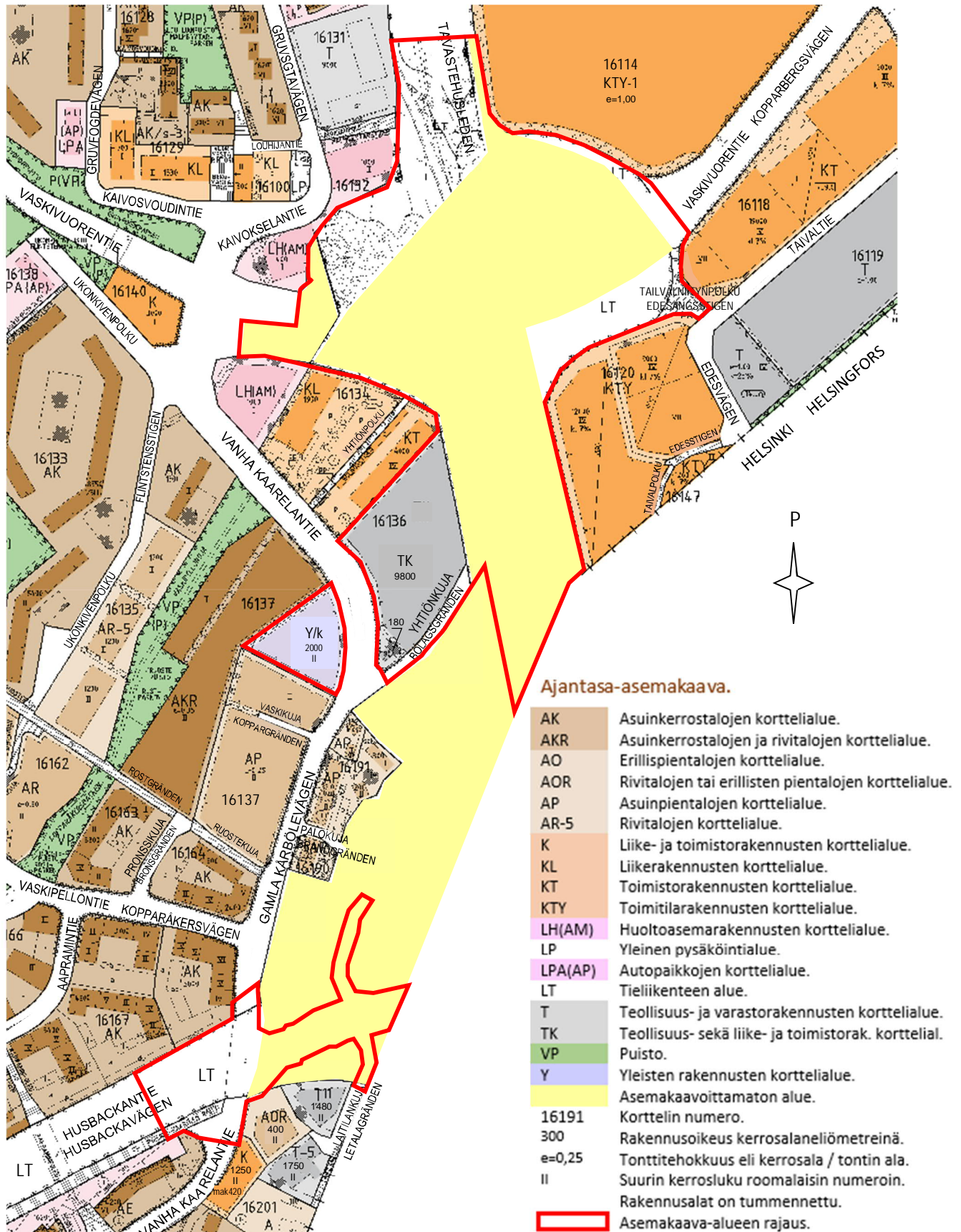
Katso alueet kartta.vantaa.fi.

Rakennuskaavasta on tullut asemakaava lakimuutoksessa 1.1.2000.

Ajantasa-asemakaava seuraavalla sivulla.

Kaivokselan rakennuskaavan alue.

Vantaan ajantasa-asemakaava



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



Porraskallio Vanhan Kaarelantien ja Palotien kulmauksessa.

TKa 18.3.2020



Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne, MAL 2019

Seutu kasvaa 2 miljoonaan asukkaaseen 2050. Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen. Kuninkaantammen liittymä ja vt3:n parantaminen sisältyvät ennen vuotta 2030 toteutettaviin hankkeisiin. Kartalla on esitetty maankäytön kehittämisen ensisijaiset vyöhykkeet, joille kohdistuu vähintään 90 % asuntotuotannosta. (HSL 26.3.2019; Kv 20.5.2019)

=> Asemakaava kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen ja edistää MAL-suunnitelman tie- ja katuhanketta.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon sekä elinkeinoelämän ja työpaikkarakentamisen edellytysten luomiseen. Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. (Kv 18.6.2018)

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Palotien loppupäässä on vanhan tien tunnelmaa.

TKa 18.3.2020

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

[Hämeenlinnanväylän tiesuunnitelman taustaa](#)

Edellinen vuonna 1998 hyväksytty tiesuunnitelma ei ole enää lainvoimainen. Hankkeesta on laadittu rakennussuunnitelma 2008 ja kehittämisselvitys 2018.

[Tie- ja katusuunnittelun aloitusvaihe](#)

Tie- ja katusuunnittelun aloitus kuulutettiin Helsingin Uutisissa, Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa 29.5.2019. Suunnittelun lähtökohtia esiteltiin Kuninkaantammen aluerakentamisen asukastilaisuudessa 6.6.2019.

[Tie- ja katusuunnittelun ensimmäinen luonnosvaihe](#)

Tie- ja katusuunnitelmaluonnokset olivat nähtävillä 4.6. - 25.6.2020, mistä ilmoitettiin Helsingin Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa 3.6.2020 sekä Helsingin Uutisissa ja Vantaan Sanomissa 6.6.2020. Tiedote ja aineistot julkaistiin Uudenmaan ELY-keskuksen, Väyläviraston, Helsingin kaupungin ja Vantaan kaupungin uutisissa ja suunnitelmien esittelysivuilla 4.6.2020. Koronapandemian aiheuttamien kokoontumisrajoitusten takia ei järjestetty asukastilaisuutta vaan suunnitelmaluonnoksia esiteltiin visualisointivideolla. Samalla esiteltiin Helsingin puoleisen asemakaavan aloitusvaihetta. Palautteet pyydettiin 25.6.2020 mennessä.

[Tie- ja katusuunnittelun toinen luonnosvaihe](#)

Toisesta tie- ja katusuunnitelmaluonnosten nähtävillä olosta 9.12. - 22.12.2020 ilmoitettiin Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Helsingin Uutisissa ja Vantaan Sanomissa 5.12.2020. Tiedote ja aineistot julkaistiin Uudenmaan ELY-keskuksen, Väyläviraston, Helsingin kaupungin ja Vantaan kaupungin uutisissa ja suunnitelmien esittelysivuilla 9.12.2020. Koronapandemian aiheuttamien kokoontumisrajoitusten takia asukastilaisuus järjestettiin verkossa Teams Live

-tapahtumana 16.12.2020, jossa esiteltiin myös Helsingin asemakaavan aineistoa. Palautteet pyydettiin 30.12.2020 mennessä. Lisätietoa tiehankkeesta:

<https://vayla.fi/uudellamaalla-suunnitteilla/vt-3-kannelmaen-ja-kaivokselan-valilla-ja-kuninkaantammen-etl>

Helsingin kaupunki laatii puolelleen asemakaavaa Kuninkaantammen eritasoliittymä ja ympäristö, josta on järjestetty osallistuminen 4.6. – 25.6.2020, luonnosaineisto on ollut esillä 9. – 22.12.2020 ja MRL 66 § viranomaisneuvottelu on pidetty 18.8.2021.

Vantaan kaupunginhallitus 19.10.2020 § 18 antoi seuraavan lausunnon Uudenmaan ELY-keskuksen tienpidon ja liikenteen suunnitelmasta 2021–2024: --- "Hämeenlinnanväylälle suunniteltu uusi Kuninkaantammen eritasoliittymä on välttämätön Helsingin Kuninkaantammen alueen rakentamisen johdosta, jotta jo nyt ruuhkaisen Kaivokselan liittymän toimivuus voidaan turvata. Tämän lisäksi Kaivokselan eritasoliittymä vaatii nopeita parantamistoimenpiteitä liikenteen toimivuuden parantamiseksi. Vantaa on varautunut Kuninkaantammen eritasoliittymän toteuttamisen yhteydessä rakentamaan katuyhteydet Vanhalle Kaarelantielle." ---

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 12.1.2021 § 8 hyväksyi kaavoitusohjelman 2021.

Vantaan kaupunginvaltuusto 25.1.2021 § 15 hyväksyi Vantaan yleiskaavan 2020, jossa on esitetty yhdyskatu Hämeenlinnanväylältä Vanhalle Kaarelantielle. Tarkemmin sivulla 11.

3.2 ASEMAKAAVAN OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

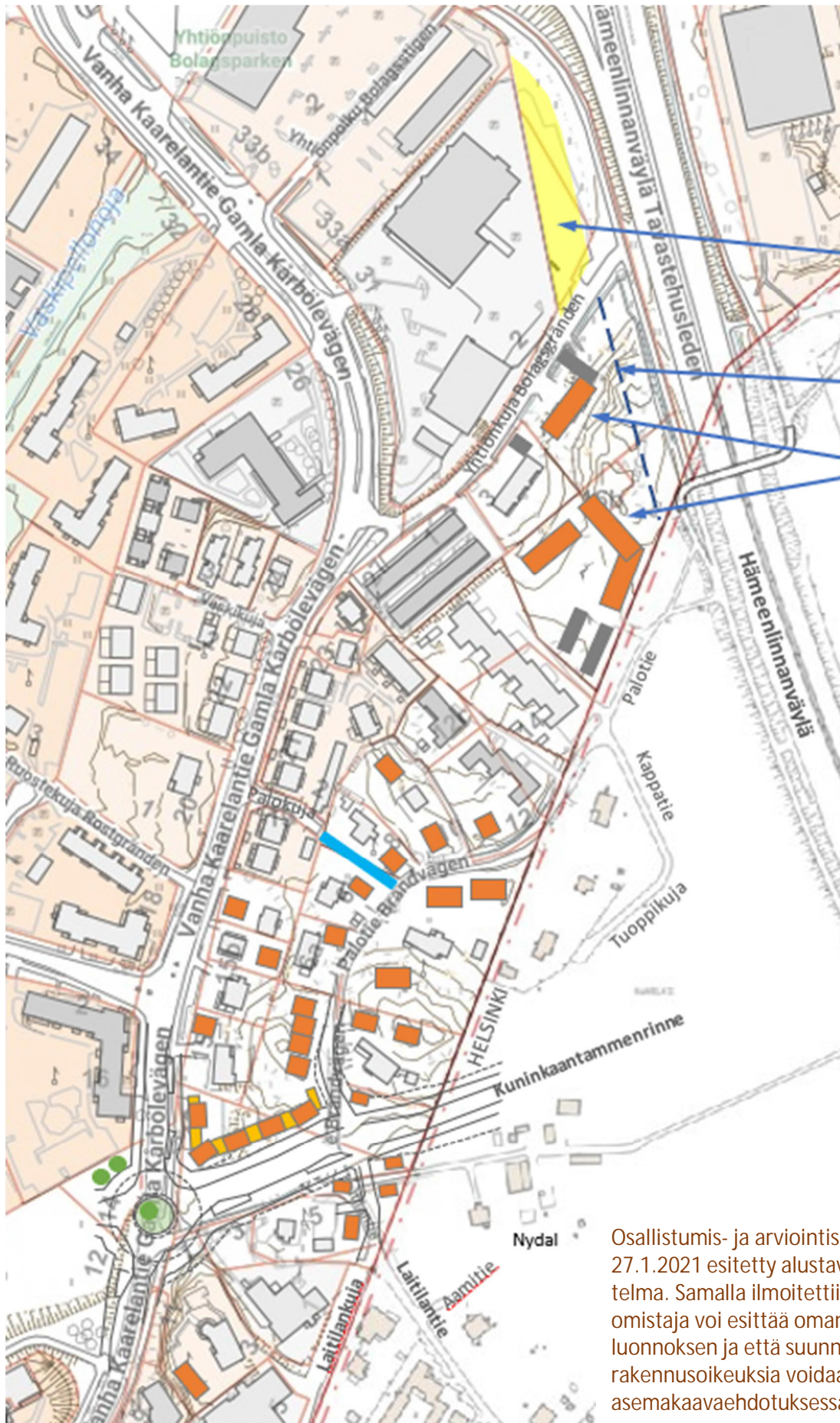
Osalliset

Kaavoituksessa osallisia olivat

- ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa: alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat, kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia, sekä
- ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Helsingin kaupunki, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL ja Vantaan kaupunki.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin internetissä, postitettiin osallisille ja jaettiin kaava-alueella 27.1.2021, tarkistettu OAS 5.2.2021, täydennys 1.3.2021, tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 16.2.2021 ja 9.3.2021. Mielipiteet ja tontinkäyttösuunnitelmat pyydettiin kirjaamoon 31.3.2021 mennessä.
- Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Uutta Länsi-Helsinkiä Teams Live -tilaisuudessa 27.1.2021, Vantaan Sanomissa 13.2.2021 ja kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 6.3.2021.
- Kaavaa esiteltiin Myyrmäen alueen kehittämisillassa Teams Live -tilaisuudessa 16.3.2021 klo 17.00, jossa oli enimmillään 229 osallistujaa. Muuta yleisötilaisuutta ei järjestetty perustuen valitseviin koronapandemian rajoituksiin ja suosituksiin, koska yleisötilaisuuden järjestämiselle ei ole lakiin perustuvaa pakottavaa syytä.
- Aluearkkitehti oli tavattavissa puhelimitse (varmimmin 17.2. klo 15–18, 8.–12.3. klo 16–17 ja 17.3.2021 klo 15–18) sekä sähköpostilla.
- Kuulutukset julkaistaan www.vantaa.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Ajankohtaiset kaavat > Kaupunkisuunnittelun kuulutukset
https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/ajankohtaiset_kaavat/nahtavilla_olevat_kaavat/kaupunkisuunnittelun_viralliset_kuulutukset



Mahdollinen tontin laajennus.

Tiealueen raja.

Tiemulun estäminen pihoilte rakentamisella.

Hämeenlinnanväylälle meluesteet.

Palokujan jatke jalkenkulkukatuna.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 27.1.2021 esitetty alustava yleissuunnitelma. Samalla ilmoitettiin, että maanomistaja voi esittää oman tontinkäyttöluonnoksen ja että suunnitelmaa ja rakennusoikeuksia voidaan tarkistaa asemakaavaehdotuksessa.

Osallistumisessa saadut kysymykset ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen tämän asemakaavan osalta

Tämä asemakaava sisältää Hämeenlinnanväylän tiealueen ja katualueita sekä hoivakoti Azalean (Vanha Kaarelantie 26) ja Toyotan (Yhtiönkuja 2) tontit. Muut tontit käsitellään rakennus-suojelukysymysten ja arvopuiden suojelun/säilyttämisen vuoksi myöhemmin asemakaavassa 161900 Palotie.

1. Yksityishenkilö, 1.2.2021:

Hei, Olen saanut useampia yhteydenottoja otsikossa olevaan asemakaava suunnitelmaan. Ensiksi muutama yleinen toteamus asemakaavasta ja tavasta sen käynnistämisessä. Yleiskaava hyväksyttiin valtuustossa 26.1. Heti seuraavana päivän toimitatte asiakirjat asukkaille sekä tieto suunnitelmista tulee puskista alueen maanomistajille. Olisin odottanut että ymmärrätte ja teillä on pelisilmää siitä että asukkaat voivat olla(ja ovat) pettyneitä siihen että yleiskaava hyväksyttiin niin että suunnitelmissa on pilata ja rakentaa tieliittymä idyllisen maiseman läpi. Siitä oli tehty yleiskaavassa muutospyyntöjä. Ei, vaan se oli heti laitettava liikkeelle. Toinen asia jonka puolesta olen puhunut. MİKSi ETTE OTA yksityisiä maanomistajia mukaan suunnittelemaan näitä alueita etukäteen, kun se koskee heidän alueita. Heillä voi ja on varmasti ajatuksia näiden omistamiensa alueidensa tulevaisuuden suhteen. Kolmas asia, miten voitte tehdä asemakaava suunnitelmaa vaikka tuleva tieliittymä ei ole vielä hyväksytty tarvittavissa elimissä? Sitten alla kysymyspatteri tähän suunnitelmaan liittyen alueella olevilta asukkailta.

1. Onko tämä asemakaavan mahdollisten rakennusten paikkojen merkitseminen (oranssit palikat) kaavaan uusi tapa.
2. Pitääkö rakennusoikeus olla samansuuruinen kuin esitetty rakennusoikeus eli voiko sitä pienentää mahdollisesti suurentaa? Eli mikä on suurin/pienin rakennusoikeuskoefisientti?
3. Voiko AR-merkinnän vaihtaa esim AO-merkintään?
4. Koska sanotaan että tontinomistaja voi esittää oman tontinkäyttöluonnoksen ym pitääkö se olla ammattilaisen tekemä tai miten on ajateltu että maallikko ymmärtää ja osaa tämän?
5. Voiko tontin muodostaa kuntarajan ylitse eli Vantaan ja Helsingin puolella sijaitsevista osista?
6. Mitä edustaa Kaarelan VPK:n oranssi palikka, asuntoa tai muuta?

=> Asukkaat ovat toivoneet asemakaavaa, mutta Kehä II on estänyt asemakaavoitusta. Myös Hämeenlinnanväylän tiealue on pienentynyt, joten nyt saadaan parempi lopputulos. Tie- ja katusuunnitelmaluonnokset olivat jo olleet nähtävillä. Kaupunginhallitus on antanut lausunnon Uudenmaan ELY-keskuksen tienpidon ja liikenteen suunnitelmasta 2021–2024 ja vastineet muistutuksiin. Lautakunta hyväksyi kaavoitusohjelman. Hyväksytyssä yleiskaavassa on esitetty yhdyskatu. Eritasoliittymä sijoittuu Helsingin puolelle. Kaavoituksesta tiedotettiin ensin asukkaille ja naapureille.

Kaavoitus alkoi OAS:illa, jossa on esitetty alustava luonnos ja asukkailta pyydettiin omia tontinkäyttöluonnoksia, joten asukkaat otettiin mukaan suunnittelemaan aluetta.

Eri suunnitelmia voidaan valmistella yhtä aikaa. Helsingin puolella valmistellaan asemakaavaa, johon oli jo suoritettu osallistuminen. Tie- ja katusuunnitelmien tulee olla asemakaavan mukaisia.

1. Alustavassa yleissuunnitelmassa oranssit palikat tarkoittavat uusia asuinrakennuksia.
2. OAS:issa ilmoitettiin, että rakennusoikeuksia voidaan muuttaa asemakaavaehdotukseen.
3. Voi olla AP, mutta Palotie 16:n ja Yhtiönkuja 5:n tonteilla rakentamisella on saatava riittävän alhainen melutaso (<55 dB) oleskelupihalle tai lasitetulle terassille tai lasitetulle parvekkeelle.
4. Aluearkkitehdille saattoi lähettää sähköpostia. Oli myös mahdollista käyttää ammattilaista.
5. Ei, eikä maanomistajat ole samat, eikä pientaloalueen kaavoitus ole vireillä Helsingin puolella.
6. Vpk:n tontilla oranssi palikka voi edustaa joko asuntoa tai uutta paloasemaa tai autotallia.

Pientalotontit ja paloaseman tontti ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

2. As Oy Vantaan Professorinrinne, 2.2.2021:

Mielipiteemme Palokujan jatkeesta:

As. Oy Vantaan Professorinrinteen (Palokuja 1-2) puolesta esitämme, että Palokujan jatketta jalankulkukatuna ei tule toteuttaa. --- jne.

=> [Palokujan jatkaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie. Katso mielipide 31.](#)

3. Yksityishenkilö, 2.2.2021:

Sain eilen postissa OAS-suunnitelman / Palotie ja Yhtiönkuja. Se ei ole hyväksyttävissä ja sitä on korjattava ja täydennettävä seuraavista syistä:

1. Toisaalta sanotaan että alue on pääosin asemakaavoittamaton ja toisaalta sanotaan että rakennuskaavasta on tullut asemakaava. Hyvin epämääräisesti todettu asia. OAS:aan on korjattava mikä on mitäkin!

2. Lisäksi todetaan että Kuninkaantammen eritasoliittymä on välttämätön Kuninkaantammen rakentamisen johdosta. Ei asiaa voi eikä saa näin puolueellisesti ilmaista. On OSA:aan kirjoitettava kenen mielestä se on välttämätön, liikennesuunnittelijoidenko?

Lisäksi olisi reilua kertoa että Kuninkaantammessa ja sekä Helsingin että Vantaan puoleisilla pientaloalueilla asukkaat vastustavat voimallisesti uutta tielinjausta Vanhalle Kaarelantielle ja myös Kuninkaantammen eritasoliittymää.

Koska tiesuunnitelmista ei ole virallisia päätöksiä olisi viisainta toistaiseksi olla viemästä kaavaa eteenpäin ja yhdessä alueen asukkaiden kanssa (sekä Helsingin että Vantaan puolella) pohtia yhdessä miten asuinalue säilyttää viihtyisyytensä ja ominaispiirteensä parhaiten.

3. Kirjoitusvirheet paljastavat välinpitämättömyyttä ja asemakaava-alueen asukkaiden melkoista väheksymistä kun suunnitelmat tulevat aivan yllättäen heidän eteensä ilman kuulutuksia tms.

=> [1. Asemakaavoittamaton alue on esitetty ajantasa-asemakaavassa keltaisella \(s. 12\). Muulla alueella on voimassa asemakaava. Vanhasta rakennuskaavasta on tullut lakimuutoksessa 1.1.2000 asemakaava \(kartta s. 11\).](#)

[2a. Kuninkaantammen eritasoliittymä tarvitaan, koska Kaivokselan liittymä on ylikuormitettu eikä sen laajempi kehittäminen ole mahdollista, sillä ympäristö on rakennettu. Myös Kuninkaantammen bussiliikenne \(431 Elielinaukiolle\) tarvitsee eritasoliittymää \(HSL 26.3.2021\).](#)

[2b. Eritasoliittymä sijoittuu Helsingin puolelle. Tie- ja katusuunnitelmien luonnoksiin ja Helsingin asemakaavaan on järjestetty omat osallistumisensa 2020. Mielipiteet tähän asemakaavaan pyydettiin kirjaamoon.](#)

[2c. Eritasoliittymä sisältyy MAL-suunnitelmaan 2019 \(Kv 20.5.2019\). Vantaan kaupunginhallitus 19.10.2020 antoi lausunnon Uudenmaan ELY-keskuksen tienpidon ja liikenteen suunnitelmasta 2021–2024 \(s. 15\). Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.1.2021 hyväksyi kaavoitusohjelman. Kaupunginvaltuusto 25.1.2021 hyväksyi yleiskaavan, jossa on esitetty yhdyskatu Vanhalle Kaarelantielle. Asemakaavaa on laadittu alueen asukkaiden kanssa, mutta pientalotonttien rakentaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

[3. Asemakaavoituksen alkaminen ilmoitettiin ensin kaava-alueen asukkaille ja naapureille. OAS postitettiin suomeksi ja ruotsiksi 27.1.2021 ja ruotsiksi korjattuna 28.1.2021. Kaavan vireille tulo ilmoitettiin myös internetissä 27.1.2021 ja Vantaan Sanomissa 13.2.2021.](#)

4. Caruna Oy, 4.2.2021:

kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.



Alustava luonnos Kuninkaantammenrinteen kohdalta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 27.1.2021.

5. Yksityishenkilö, 4.2.2021:

--- Suunnitelman mukaan halutaan tiivistää aluetta kovasti ja rakentaa liittymä palotien läpi Kuninkaantammen, niin pitiähän sekin rakentaa ensin ja sitten vasta miettiä miten sieltä liikutaan. Olen edelleen sitä mieltä että avaisivat Perhekunnantien jotta voisivat käyttää Kannelmäen liittymää. Toki näin saadaan Helsingin "city-vihreiden" ajatus kaupunkibulevardeista toteutettua. Ensin kehä I:en liittymä, sitten Kannelmäen, Kuninkaantammen ja Kaivokselan... kaikki pienessä sumpussa peräkkäin. Siitä syntyy sellainen sotku että nopeusrajoitus on laskettava 60km/h ja sehän taas antaa mahdollisuuden rakentaa taloja tiehen kiinni. Jos nyt Keskuspuistosta on vielä jotain jäljellä niin ei enään pitkään...

Kysymyksiä: Jos hyväksyy uudet rakennusoikeudet pihallaan, onko pakko alkaa suunnitella taloja piha täyteen vai voiko antaa olla mikäli ei niitä halua? Tähän --- oli piirretty joku ilmeisesti rivitalo nykyisen kotini päälle, miksi?

- Jos en halua lisää rakennusoikeutta saati taloja pihalle, miten silloin toimitaan? Miten tämä kaikki vaikuttaa kiinteistöveroon? Jos hyväksyn rakennusoikeudet enkä myy rakennusmaata ... - Onko Vantaa jo niin "venäläinen" paikka että viedään lopulta vaikka väkisin alueet jos ei muuten saada alueita pilattua?

Haluaisitte yli 700m2 viedä pihaa teialueeksi... kartalla ei kyllä näkynyt mitään siinä joten mistä on kyse ja mitä ajattelitte korvata alueesta?

- Tässä nyt jotain näin ensihätään, yritin kyllä soittaa mutta turhaan. Sitten toivon ettei näistä sovita mitään missään Teams-life- video-kokouksissa, jo se tuosta Palotien -Kuninkaantammenrinteestä oli naurettavaa... Yritä nyt sitten jonkun chatti-palstan kautta kertoa ja vaihtaa näkemyksiä, ei sen puolen että mielipiteillä olisi mitään merkitystä mutta kuitenkin.

--- kotini on minulle kallisarvoinen paikka. Tähän on vuosien varrella sijoitettu paljon remotointiin ym.y.m... joten mieltä omalle kohdalle miltä tuntuu kun laatikkoon yhtäkkiä ilmestyy moinen paperinivaska suunnitelmia mallia haluamme viedä kotisi. Sanottakoon näistä touhuista nyt mitä vaan mutta tällainen vie kyllä pohjan kaikesta, näin Ei mielestäni toimita mikäli halutaan edes jonkinlaisesta sivistysvaltiosta tässä puhua. Ymmärrän kyllä että Suomi on rakennettu täyteen tuolla Kehä III:n ulkopuolella ja tänne on pakko sulloa loput ja jos kartassa näkyy hiukan liikaa pihamaata niin siihen täytyy piirrellä rakennuksia, teitä ym. jotta viihyisyys saadaan alueelta hävitettyä.

- Mielestäni Vantaa sahaa jo omaa oksaansa tällä liiallisella tiivistämisellä. Ihmiset on tänne aikoinaan muuttaneet väljyyden ja viihtyisyyden takia ja jotkut yrittävät sitä vieläkin, mutta tällaisilla toimilla viedään pohja tältä asialta. Näillä hinnoilla luulisi että voisi ikkunasta nähdä muutakin kuin naapuritalon seinän, mutta ei... esim. Ylästöä katsoessa herää kyllä ihmettelyä, valtavan kokoisia omakotitaloja jonka pihalle ei mahdu kuin puolet autosta eikä edes lumivaraa ole oman pihan lumelle... Mitä tässäkin oikein ajateltiin?

Jossain vaiheessa täällä käy kuin Espoossa... Ne jotka pystyvät lähtevät muualle ja jäljelle jää... paljon ongelmia.

=> Kehä II:n liittymää on suunniteltu 1960-luvulta asti. Kuninkaantammen eritasoliittymä kuuluu Helsingin osayleiskaavaan 2008 ja on tulossa Helsingin puolelle. Helsinki järjesti eritasoliittymän asemakaavaan osallistumisen ja tiesuunnitelmaluonnokset olivat nähtävillä 2020. Vantaan hyväksytyssä yleiskaavassa (Kv 25.1.2021) on esitetty yhdyskatu Hämeenlinnanväylälle.

Tiealue perustuu tiesuunnitelmaluonnokseen ja tiealueen lunastaa valtio. Kevyen liikenteen raitti tulee jalankulkukaduksi, jonka lunastaa kaupunki. Tiealueessa on varauduttu Hämeenlinnanväylän kolmansiiin kaistoihin luiskineen. Tiealue on huomattavasti supistunut siitä, mitä Kehä II olisi vaatinut. Asemakaavan tulee vastata tie- ja katusuunnitelmia.

Teams Live -tilaisuudessa ei sovita mitään vaan esiteltiin Myyrmäen alueen kehittämishankkeita, myös tätä asemakaavaa. Mieli-piteet pyydettiin kirjaamoon ja niistä on keskusteltu.

Kotia ei viedä, kuten jos Kehä II olisi tullut, eikä kiinteistölle ei ole pakko rakentaa mitään. Pientalotonttien rakentaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie. Katso mielipiteet 13 ja 25.

Vantaan väestö kasvaa. Uusi yleiskaava lähtee täydennysrakentamisesta, ei asutun kaupunkirakenteen laajentamisesta, jolloin voidaan säilyttää laajoja virkistys- ja luonnonsuojelualueita.



Kuninkaantammen eritasoliittymän havainnekuva. Rampit vain Helsingin suuntaan.
Ramboll 3.6.2020

6. Yksityishenkilö, 8.2.2021:

Itse taidan kuulua niihin harvoihin, joka on odottanut tätä kaavoitusta. Mutta tietenkin pieni huoli nousee tietyistä asioista. Osaatko ottaa kantaa muutamaan kysymykseen? Noin oletuksena --- haluaisi lohkoa tonttia ---. Tässä olisi muutama kysymys joka askarruttaa: --- jne.

11. Onko mahdollista että Helsingin kaavoitus tuo mukanaan yhteyden --- nykyisen tontin läpi?

=> [Pientalotonttien rakentaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

11. Ei, koska Palotie jatkuu Helsingin puolelle ja Helsinki voi kaavoittaa vain omaa puoltaan.

7. Yksityishenkilö, 9.2.2021:

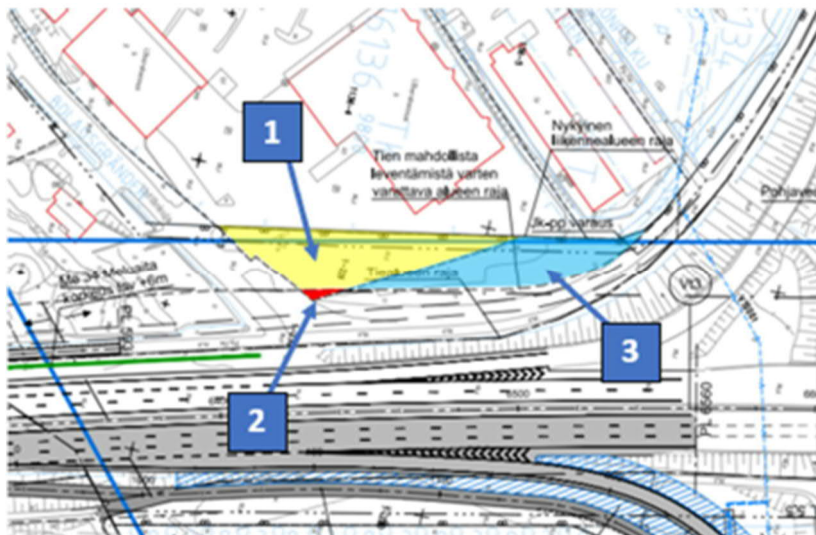
Ilmoitus virheestä kiinteistön pinta-alasta. --- jne.

=> [Pientalotonttien rakentaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

8. Toyota Tsusho Nordic Oy, 10.2.2021:

--- Tarpeemme olisi --- jatkaa parkkipaikkaamme (alue 1) Vantaan omistamaan alueeseen 3. Tarpeemme ei ehkä olisi noin laaja jonka Vantaa omistaa. --- Kysyisin myös --- meluaidasta? --- miten Ely on sitä ajatellut Hämeenlinnantien ja tonttimme väliin. ---

=> [Vantaan maa-alueita voi ostaa tarvittavilta osin. Meluaita näkyy tiesuunnitelmassa vihreällä viivalla, se tulee vain asutuksen kohdalle, alkaa Yhtiönkujasta etelään eikä tule Toyotan tontin kohdalle. Meluesteen korkeus on tällä kohdalla 6 metriä tien tasausviivasta.](#)



Maakauppa Toyotan kanssa:

1. Toyotan maata liitetään Toyotan tonttiin 1 221 m².
2. Toyotan maata liitetään katualueeksi 47 m².
3. Kaupunki myy Toyotalle lisämaata tonttiin 703 m².

Maakaupasta tehdään maankäyttösopimus, joka käsitellään erikseen.

9. Helsingin kaupunki, 11.2.2021:

Vantaan Palotien alueen naapurissa Helsingin puolella on vireillä Kuninkaantammen eritasoliittymän ja ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos. Kaavalla mahdollistetaan esitasoliittymän rakentaminen Hämeenlinnantienväylälle ja siihen liittyvän yhdyskadun (Kuninkaantammenrinne) rakentaminen liittymästä Vantaan rajalle. Kadun jatkaminen Vanhalle Kaarelantielle edellyttää asemakaavoitusta Vantaan puolella, joten asemakaavan 161800 vireilletulo on kokonaisuuden kannalta hyvä asia.

Helsingin puolella osa lähialueen kiinteistöistä liittyy nykyiseen ja rakennettavaan katuverkkoon kaupungin rajan yli. Vastaavasti Palotien ja Yhtiönkujan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan osa Vantaan puolelle suunnitelluista rakentamisesta liittyy katuverkkoon Helsingin puolelta. Alueen kehittäminen ja täydennysrakentaminen edellyttävät tiivistä yhteistyötä kaupunkien välillä. Tähän mennessä tehty yhteistyö on ollut erinomaista.

Helsingin kaupungilla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa.

10. Yksityishenkilö, 15.2.2021:

Yhdistysten tarpeesta Kaarelan suuntaan olemme eri mieltä ja sen olemme myös yleiskaava prosessissa ilmoittaneet. Toki siellä hyväksytyt. En ymmärrä miksi ajatamme ison määrän autoja kylän läpi, vaan kehittäisimme kaivoksen tietä ympärillä jne. Edelleen olen sitä mieltä että huonosti ajoitettu heti yleiskaavan hyväksynnän jälkeen. En usko ja kokemuksesta tiedän ettei nuo ehdotukset hevillä muutu, mitä olette sinne yksityisten tonteille suunnitelleet. Tämän takia nämä asukkaat ovat todella epäroivia tuon suhteen. Nouseeko kiinteistövero näiden palikoiden takia? Tässä tärkeässä asiassa olisi syytä löytää mahdollisuus järjestää yleisötilaisuus. Teams ei riitä.

=> Kaivoksen risteys on ylikuormitettu eikä kiertoliittymä riitä liikennemäärille, koska sivukaadulta ei pääsisi mukaan liikennevirtaan.

Helsinki kaavoittaa tiealueen ja eritasoliittymän vastaavalla aikataululla.

Rakennusoikeus on tarjottu mahdollisuus, jota ei ole pakko ottaa vastaan. Asemakaavaratkaisut tehdään maanomistajien kanssa tonteittain, mutta pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie. Kiinteistöveroa peritään tontista ja rakennuksesta.

Koronavirus oli leviämisvaiheessa Uudellamaalla. Yleisötilaisuutta ei järjestetty koronarajoitusten ja suositusten vuoksi. Pakottavaa lakisääteistä syytä ei ollut, koska maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellytä yleisötilaisuuden järjestämistä. Kaavaan oli mahdollista jättää mielipiteitä suullisesti ja kirjallisesti. Kirjaamoon pyydettiin ilmoittamaan, haluaako rakennusoikeutta vai ei.

11. Kaarelan VPK - Kärböle FBK, 18.2.2021:

--- Meillä on edelleen suuri tarve uudelle korkeammalle autotallille ja 40 vuoden odottelun jälkeen näyttää jo hieman valoisammalta. --- jne.

=> Paloaseman tontti ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie. Asemakaavaan on saatu kaupunginmuseon kannanotto 30.3.2021 (jäljempänä nro 27).

12. Neljä kirjettä, yhteensä 24 yksityishenkilöä, kirjattu 22.2.2021:

Fyra brev, tillsammans 24 privata personer, registrerad 22.2.2021:

Vaatus keskeyttää ja siirtää asemakaavan suunnitteleminen ---

Me tämän Kaivoksen 161800 asemakaavasuunnittelun keskeyttämisen vaatimuksen allekirjoittaneet perustamme näkemyksemme seuraavasti:

1. Yksittäisille tontinomistajille asemakaavalla on suuri merkitys ja siksi se vaatii perusteellisen analyysin eri asemakaavavaihtoehtojen seurauksista. Joissakin tapauksissa on apua haettava ammattitaitoisilta arkkitehteilta ja juristeilta parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi. Lisäksi on vaikeaa erityisesti riskiryhmiä ajatellen vastaanottaa ja käsitellä informaatiota ja saada perusteellinen kuva suunnittelusta koronaepidemian aikana.
2. Tiesuunnitelma nk. Kuninkaanrinne, joka on ainoastaan suunnitelmavaiheessa ilman oikeusvaikutteisia päätöksiä sisältyy Kaivoksen asemakaavaan 161800 eikä siksi voi olettaa lopulliseksi. Tässä vaiheessa asemakaavalla päättäminen asuntojen sijoittelusta tiesuunnitelman ympäristössä on ennen aikaista.
3. Nk. Kuninkaanrinteen ympäristövaikutusten arviointi on tekemättä ja maastoon korkealle sijoittuvalla tiesuunnitelmalla Helsingin kaupungin alueella on pitkälle menevät vaikutukset myös Kaivoksella 161800 kaava-alueelle kaikkine ympäristöhaittoineen, nykyhetkellä niin viihtyisään ja rauhalliseen alueeseen.

=> 1. Aluearkkitehti on voinut ottaa yhteyttä ja hän on laatinut tontinkäyttöluonnoksia. Aikaa on annettu kaksi kuukautta. Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

2. Uusi tie on osoitettu sekä voimassa olevassa yleiskaavassa (2007) että hyväksytyssä yleiskaavassa (2021). Tie- ja katusuunnitelmat on laadittu tie- ja katualueiden rajojen määrittämiseksi, mutta niiden hyväksyminen edellyttää asemakaavaa sekä Helsinkiin että Vantaalle.

3. Tie- ja katusuunnitelmat eivät edellytä YVA-lain mukaista ympäristövaikutusten arviointia. Tämä asemakaavaselostus sisältää asemakaavan merkittävien vaikutusten arvioinnin. Kuninkaantammenrinne sijoittuu Vantaalla leikkaukseen.

Yrkande för att avbryta och uppskjuta detaljplaneringen ---

Vi undertecknade till detta yrkande önskar att detaljplaneringen av Gruvsta 161800 avbryts omedelbart. Vårt yrkande baseras vi på följande grunder:

1. För enskilda tomtägare är detaljplanen av stor betydelse och den kräver därför en grundlig analys av följderna av olika detaljplanealternativ. I vissa fall krävs anlåtande av yrkeskunniga arkitekter och jurister för att nå bästa resultat. Dessutom är det svårt speciellt med tanke på riskgruppernas möjligheter att motta och bearbeta information och få en grundlig bild av planeringen under coronaepidemin.
2. Vägplanen den sk Kungseksbranten som endast är i planeringsstadium utan beslut med laga kraft ingår i Gruvsta detaljplan 161800 och kan därför inte beaktas som ett reellt slutlig alternativ. Att i detta skede fastställa planering för husbyggen kring vägplanen är förhastat.
3. Miljökonsekvensbedömningen av den sk Kungseksbranden har inte gjorts och den enligt planerna högt belägna vägen på Helsingfors stads område har otvivelaktigt långtgående konsekvenser med tillkommande miljöolägenheter också för Gruvsta detaljplaneområde 161800, på det för tillfället trivsamma och lugna området.

=> 1. Områdesarkitekten har kunnat kontaktas och han har utarbetat tomtplaner. Tidsfristen har varit två månader. Småhustomterna kommer att lösas i detaljplan 161900 Brandvägen.

2. Den nya vägen anges i både den nuvarande generalplanen (2007) och den godkända generalplanen (2021). Väg- och gatuplaner har utarbetats för att bestämma gränserna för väg- och gatuumråden, men fastställandet av dem förutsätter en detaljplan både i Helsingfors och Vanda.

3. Väg- och gatuplaner förutsätter ingen miljökonsekvensbedömning i enlighet MKB-lagen (lag om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning). Denna detaljplanbeskrivning innehåller en arkivering av de betydande effekterna av detaljplanen. Kungseksbranten ligger i en skärning i Vanda.

13. Yksityishenkilö, 24.2.2021:

Pari asiaa jäi vielä hiukan askarruttamaan, eli kuka on valtio? Onko olemassa nimeä tai osoitetta kehen voisi olla yhteydessä koskien lunastusta --- ja millä aikataululla..ym..mitään lisäkaistoja ollaan tuskin heti rakentamassa vai onko vielä paljonkin yllätyksiä tulossa mistä emme tiedä?

Mikäli ei nyt halua lisätä rakennusoikeutta, onko sitä mahdollista esim. 10vuoden päästä saada vai onko tämä nyt joko tai juttu?

Mikäli ei halua rakennusoikeutta tarkoittaako se että aluetta voidaan lunastaa pienempään hintaan jos sellaiseen päädytään?

ollaan saatu suhteellisen erillaisia lausuntoja paljonko kiinteistövero nousisi/neliö rakennusoikeutta, vero toimisto sanoi ettei nouse ollenkaan ennenkuin on rakennettu jne. joten tämä hiukan sekavaa vielä, mutta osaatko arvioida jos esim vero olisi nyt 1000e/vuosi niin jos lisätään 500m2 rakennusoikeuden mihin sitten päädyttäisiin??

Olisiko mahdollon ajatus lykätä koko suunnitelmaa tämän koronan ajan?? On aika haastavaa kokoontua edes naapureiden kanssa pohtimaan tätä juttua joten miksi tämä kiire nyt??

=> Tiealuetta hallinnoi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus). Osallistumisessa tiealueeksi esitetty kevyen liikenteen raitti tulee jalankulkukaduksi, jonka lunastaa kaupunki.

Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

Kiinteistöverotukseen vastaa vero toimisto.

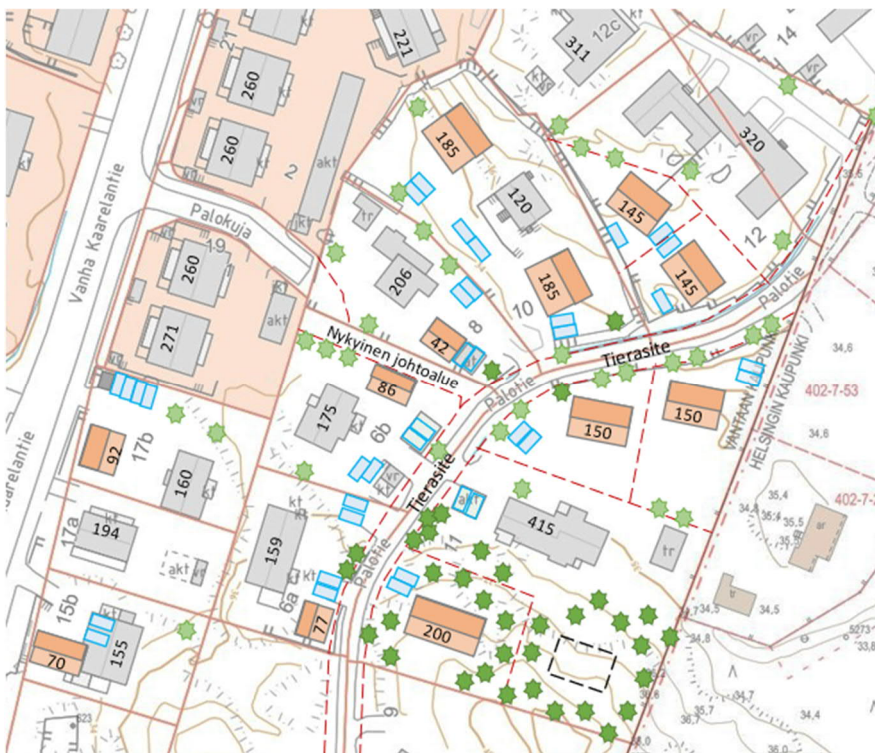
Tie- ja katuluonnokset ja asemakaava ovat tarpeen tie- ja katualueiden määrittämiseksi, vaikka hankkeet toteutettaisiin myöhemmin. Asemakaavaa on laadittu yhtä aikaa Helsingin asemakaavan kanssa. Vahvistettavien tie- ja katusuunnitelmien tulee olla asemakaavan mukaisia. Kaupunginhallitus 19.10.2020 lausui, että Kuninkaantammen eritasoliittymä on välttämätön ja Vantaa on varautunut Kuninkaantammen eritasoliittymän toteuttamisen yhteydessä rakentamaan katuyhteydet Vanhalle Kaarelantielle.

Valtion yhteyshenkilö ja tiealueen lunastamisesta: Uudenmaan ELY-keskus / Sami Mankonen.
Jalankulkukadun lunastamisesta: Vantaan kaupunki / Jorma Hopponen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydennys 1.3.2021

Tämä osallistuminen koski keskialueen pientalorakentamista.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) täydennys julkaistiin internetissä, postitettiin osallisille ja jaettiin kaava-alueella 1.3.2021, tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 9.3.2021. Mielipiteet ja tontinkäyttösuunnitelmat pyydettiin kirjaamoon 31.3.2021 mennessä.
- Aluearkkitehti oli tavattavissa sähköpostilla, ja puhelimitse varmimmin 8.–12.3. ja 17.3.2021.
- Kaavaa esiteltiin Myyrmäen alueen kehittämisillassa Teams Live -tilaisuudessa 16.3.2021 klo 17.00. Muuta yleisötilaisuutta ei järjestetty perustuen valitseviin koronapandemian rajoituksiin ja suosituksiin ja koska yleisötilaisuuden järjestämiselle ei ole lakiin perustuvaa pakottavaa syytä.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydennyksessä 1.3.2021 esitetyt rakentamismahdollisuudet alueen keskiosaan. Tontin lisärakentaminen tuli hyväksyä ilmoittamalla siitä kirjaamoon.

- Nykyinen rakennus.
- Uudisrakennus, kerrosala.
- Autopaikka.
- ★ Havu- ja lehtipuita.

14. Yksityishenkilö, 1.3.2021:

Pyydän poistamaan tämän ehdotuksen kokonaan alustavasta luonnoksesta johtuen näistä vastineista:

1. Palokujalla oleva yhtiö Professorinrinne on pieni yhtiö. Vastustan turhaa jalankulun jatkeen rakentamista, --- jne.

=> Palokujan jatkaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

15. Asunto Oy Kaarviita, 2.3.2021:

tiedustelen taloyhtiön puolesta paria vaihtoehtoa koskien ko. kaavaehdotusta. Kyse on siis --- tontista, jolle on ehdotettu viimeisimmässä kaavaehdotuksessa lisärakennusoikeudeksi 2 x 145 neliötä, eli tontista lohkotaisiin kaksi uutta tonttia. --- jne.

=> [Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

16. Helsingin kaupunki, 5.3.2021:

Helsingin kaupungilla ei ole asemakaavan 161800 osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydennykseen (1.3.2021) huomautettavaa.

17. Caruna Oy, 10.3.2021:

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

18. Doventus Oy, 11.3.2021:

Ohessa luonnostasoisena alueen kaava-muutokseen liittyvä Toyotan tonttia koskeva alue-esitys. Pohjakartta ei ole erityisen tarkka, siksi osa aloista noin arvioina.



Kokonaisrakennusoikeus olisi yhdistetyllä tontilla 10 000 m², josta nyt käytetyn rakennusoikeuden jälkeen rakennusoikeutta jää n.1045 m². ---

=> [Asemakaavaehdotus on laadittu esityksen mukaisesti niin, että tontti laajenee osin Toyotan jo omistamalle maalle ja osin kaupungin maalle alueelle, jota ei tarvita tie- eikä katualueeksi.](#)

19. Yksityishenkilö, 16.3.2021:

1. Vastustan edelleen Kuninkaantammen liittymän rakentamista. Kuninkaantammen ei tarvita omaa liittymää aivan Kaivokselan liittymän kupeeseen, vaan jo olemassa olevaa Kaivokselan liittymää tulisi muuttaa niin, että Kuninkaantammen suuntaan on sujuvampi ajaa. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa eritasoliittymää kuvataan "välttämättömänä", mikä on mielestäni ihmisten ajatuksia johdattelevaa eikä totta. Kuninkaantammen oli tarkoitus olla "autoton asuinalue", jossa alueen sisällä pyöräillään tai kävellään paikasta toiseen. Silti tämän "autottoman alueen" vuoksi olette valmiit pilaamaan vanhan ja viihtyisän alueen (Palotie) toisella puolella Hämeenlinnantietä vain sen vuoksi, että Kuninkaantammen pääsisi sujuvammin autolla. Kyseenalaistan todella paljon Vantaan kaupungin arvoja. Huvittavaa on, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa yleiskaavamääräyksessä määritellään, että "alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia". Silti alueen viihtyisyys ei todellakaan kiinnosta asemakaavan suunnittelijoita, eikä liittymä paranna kävelyn tai pyöräilyn mahdollisuuksia.

2. Mielestäni on törkeää, että Vantaalla ollaan valmiita hakkaamaan kaikki mahdolliset pienet metsäalueet ja muuttamaan ne asuinalueiksi ja teiksi. Palotien alue on juuri sen takia niin viihtyisä, että talojen välissä ja takana on puita ja tilaa. Nyt haluatte täyttää koko alueen taloilla. Palotiellä on tällä hetkellä kaksitoista asuttua taloa, mutta haluatte sinne rakennutettavan 24 lisää. Viereisille entisille pelloille on rakennettu jo suuri määrä kerrostaloja. Aluetta on tiivistetty jo muutenkin, mutta nyt toivotte, että viimeinenkin väljä omakotitaloalue saadaan rakennettua äärimmilleen täyteen. Palotiellä ja Laitilantiellä käy paljon kävelijöitä ja lenkkeilijöitä, koska alue on esteettisesti viihtyisä eikä ahtaanpaikankammoa herättävän täyteen ahdettu. Mielipiteeni Palotie 16:n tontin (täyttämisen-) suunnitelmasta: ihmettelen, minne tontilla sijaitseva nykyinen talo on mennyt? Alustavan tontinkäytön luonnoksen vaihtoehtoista vähemmän huono on A, jos niistä on valittava.

3. Haluatte tuhota alueen myös lisäämällä jo entisestään kovaa liikennemelua rakentamalla sillan ja tien, joka kulkee alueen läpi. Vaikka suunnitelmassa Palotien liikennemelua pyritään vähentämään meluestein, onko suunnittelijoiden mielestä hyväksyttävää, että 2050 vuoden

ennusteen perusteella nykyisistä 12 talosta seitsemän sijaitsee 55-60 desibelin alueella? Tällä hetkellä klo 10 arkipäivänä Palotiellä mitatut desibelilukemat ovat 60 desibelin luokkaa. Olemme toivoneet asiaan parannusta jo pitkään, mutta tulevaisuuden ennusteessa tilanne pysyisi samana. Jos liittymähanke toteutuu, mitä en todellakaan toivo, meluaidat on saatava sekä Hämeenlinnantien että eritasoliittymän puolelle. Hämeenlinnantien (ja mahdollisen uuden liittymän) meluaitojen suunnittelussa toivon otettavan huomioon sen, että alue ei kaipa graffitiseiniä talojemme läheisyyteen – niitä on jo viereisellä kerrostaloalueella, koska tällaista artisteille aiheutuvaa kiusausta ei ole otettu huomioon naapuruston aidan suunnittelussa. Meluaidan eteen tulisi kasvattaa esim. tuijia tai muuta kasvustoa, etteivät spray-artistit pääse siihen käsiksi.

4. Ja ihmettelen, mitä alueen kannalta tarkoittaa maininta yritysalueen täydentämisestä kaavoituksessa. Onko suunnitteilla lisää yritystontteja? "Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa." Ainakaan päivittäistavarakauppa alue ei tarvitse. Lidl on kirjaimellisesti 550 m päässä Palotie 1:stä, S Market 800 m:n Alue on aiemmin ollut suhteellisen syrjäinen ja hiljainen. Toivon, että alue pyritään pitämään mahdollisimman rauhallisena ja turvallisena, mistä hyötyvät niin alueen asukkaat kuin teillä viihtyvät ulkoilijatkin.

=> 1. Kaivoksen eritasoliittymä sekä Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien risteys ovat jo nyt ylikuormittuneita ja kaupunkiseutu kasvaa. Yhdyskatu parantaa myös kävely- ja pyöräily-yhteyttä kahden asuntoalueen välillä, Vaskipellon ja Kuninkaantammen. 2. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan pääperiaatteita. Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie. 3. Uusi ramppi ja meluaita luovat meluesteen, mutta Palotien kaikilla tonteilla ei saavuteta alle 55 dB melutasoa eikä meluaidan korottaminen enää parantaisi melutilannetta. Kuninkaantammenrinne sijoittuu Vantaalla leikkaukseen. 4. Toyotan tontilla on autokauppa, joka on vähittäiskaupan suuryksikkö, mutta tontilla ei sallita päivittäistavarakauppaa. Tontilla on käyttämättä rakennusoikeutta.

20. Myyrmäen alueen kehittämisiltä, Teams Live -tilaisuus 16.3.2021:

Tilaisuudessa oli enimmillään 229 osallistujaa. Kysymyksiä saatiin enakkoon 29 ja tilaisuudessa 224. Tähän asemakaavaan saadut kysymykset vastauksineen:

1. Kaivoksen Palotien kohdalle suunnitteilla olevan eritasoliittymän rakentaminen. Onko otettu huomioon lähiasukkaille kohdistuvat terveyshaitat pakokaasut, autojen aiheuttamat rengaspölyt, melutasojen nousu jne. On kohtuutonta, kun näin jälkijunaan rakennetaan valtavyliä tiheään valmiiksi rakennetulle alueelle. Eikö saavuteta sama lopputulos parantamalla jo olemassa olevia liittymiä.

=> Kuninkaantammenrinteen ja Vanhan Kaarelantien liikennemäärillä pienhiukkasvaatimus täyttyy. Hämeenlinnanväylää vastaan rakennetaan 6 metriä korkea meluaita. Meluesteet ja uusi ramppi vähentävät melun ja pienhiukkasten leviämistä Palotielle, vaikka liikennemäärä kasvaa. Kuninkaantammenrinne sijoittuu Vantaan puolella leikkaukseen. Meluselvitys on jäljempänä. Kaivoksen eritasoliittymä ja katuristeys ovat jo nyt kapasiteettinsa ylärajalla.

2. Miten on mahdollista, että autofirma saa lisää maa-alueita ja yksityinen joutuu luovuttamaan? Ja taas yksityishenkilö luopuu maistaan liikenteen hyväksi

=> Tiealueen raja määritellään tiesuunnitelmassa. Hämeenlinnanväylän parantaminen ja leventäminen tarvitsee lisää tiealuetta nykyiseen tiealueeseen verrattuna. Mutta Toyotan nykykaavassa oli otettu huomioon Kehä II:n rinnakkaisrampit, joita ei tarvita, joten tonttia voidaan laajentaa. Myös yksityisiltä tarvittavat tiealueet ovat pienentyneet Kehä II:n tilatarpeeseen verrattuna.

3. Keneen pitäisi olla yhteydessä kun kaupungille taas pitäisi luovuttaa tiealuetta eli kolmas kerta ja laki sallii vain kerran?

=> Teitä ja katuja voidaan leventää useita kertoja, muuten liikennettä ei voitaisi kehittää.

4. Haluaisin kuulla meluaitasuunnitelmista jatkossa. Aikoinaan, noin 10 vuotta sitten on tehty suunnitelmat, mutta edistystä emme ole huomanneet. Koska meluaitoja aletaan rakentamaan?

=> [Valtio rakentaa Hämeenlinnanväylän melusteet tien parantamisen yhteydessä.](#)

21. Yksityishenkilö, 16.3.2021:

1. Kiinteistöön oleellisesti kuuluva kiviaita tulee kaavoituksessa säilyttää. --- jne.

=> [Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

22. Yksityishenkilö, 17.3.2021:

Omistan kiinteistön osoitteessa --- ja haluaisin tiedustella mahdollisuutta muuttaa tontin käyttötarkoitusta. --- jne.

Myöhemmin: --- Kerrostalotontin voi unohtaa --- Onko mahdollista erottaa pientalotontti erikseen ja hakea siihen lisää rakennusoikeutta?

=> [Teollisuustontti ja pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

23. Yksityishenkilö, 19.3.2021:

Kysymyksiä Hämeenlinnanväylän melusteista.

=> [Melusteet on esitetty tiesuunnitelmassa, jonka löytää googella: vt3 Kannelmäki Kaivoksela.](#)

24. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, HSL, 26.3.2021:

Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Hämeenlinnanväylän lisäkaistat ovat yksi MAL 2019 -suunnitelman maankäytön edellyttämiä tieverkon muutoksia. Tiesuunnitelma-alue sijaitsee kahden eri kaupungin alueella ja siksi HSL tähdentää, että yhteistyö kaupunkien kesken alueen kaavoituksessa on erittäin tärkeää parhaan suunnitteluratkaisun saavuttamiseksi. Asemakaava mahdollistuu mainitun Hämeenlinnanväylän tiesuunnitelman ratkaisujen pohjalta.

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. HSL palvelee alueella Hämeenlinnanväylää ja Vaskivuorentietä pitkin liikennöivillä seutulinoilla 411, 435 ja 436 sekä Vanhaa Kaarelantietä pitkin linjalla 39. Kyseiset linjat tarjoavat yhteyden Helsingin keskustaan, Myyrmäkeen, Martinlaaksoon ja Pohjois-Espoon pientalo- ja teollisuusalueille. Vaskivuorentietä pitkin liikennöivä runkolinja 560 palvelee tiheästi Myyrmäen ja Itä-Helsingin välisessä liikenteessä. Alueella liikennöi myös ikäihmisiä palveleva lähibussi 313.

Vuoden 2021 elokuusta alkaen linja 39 muutetaan runkolinjaksi 30 ja sitä aletaan liikennöidä nykyistä kalustoa pidemmillä sähkönivelbusseilla. Vuoden 2022 elokuussa otetaan käyttöön Hämeenlinnanväylän ja Vihdintien linjastosuunnitelman mukainen uusi linjasto, jossa suurin osa Hämeenlinnanväylän seutulinoista yhdistetään uudeksi runkolinjaksi 400 välille Elielinaukio – Vantaankoski. Uusi yhdyskatu Hämeenlinnanväylältä Vanhalle Kaarelantielle liittyy Helsingin puolella rakennettavaan uuteen Kuninkaantammen eritasoliittymään. Uuden eritasoliittymän kautta kulkee linja 431 tarjoamaan suoran joukkoliikenneyhteyden Hämeenlinnanväylältä Kuninkaantammen.

Uusi Kuninkaantammenrinteen katuyhteys ja Vanhan Kaarelantien uusi liikenneympyrä tulee myös tarjoamaan uusia mahdollisuuksia tuleviin linjastosuunnitelmiin. Vaikka nykyisissä linjastosuunnitelmissamme uutta tieyhteyttä ei ole vielä otettu huomioon, HSL pitää erittäin tärkeänä, että Kuninkaantammenrinne ja Vanhan Kaarelantien uusi kiertoliittymä suunnitellaan joukkoliikenteen tarpeet huomioiden. Kiertoliittymän yhteyteen tulee toteuttaa esitetyt pysäkit Vanhan Kaarelantien sekä Kuninkaantammentien varteen. Katusuunnitelmissa ja erityisesti pysäkkien mitoituksessa tulee huomioida nivelbussien vaatima tilantarve, ja kaikki kaava-alueen pysäkit tulee mitoittaa nivelbusseille sopiviksi.

HSL haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa.

=> [Vanhan Kaarelantien bussipysäkit on mitoitettu nivelbussille. Kuninkaantammenrinteen pysäkkivaraus on kahdelle telibussille ja Helsingin puolella yhdelle telibussille.](#)

25. Yksityishenkilö, 28.3.2021:

1. Mielestäni --- voisi vastaanottaa 300m² uutta rakennusoikeutta tulevaisuutta ajatellen, mikäli se ei velvoita rakentamaan tai aiheuta muita toimenpidevaatimuksia tulevaisuudessa. Tällä hetkellä en pysty kuvittelemaan pihalle rivi- saati muuta taloa mutta nykyään ei voi varmuudella sanoa mitä tulevaisuus tuo mukanaan.

2. Suunnitelma, että pihalta lunastettaisiin (taas) n.700m² teialueeksi, ei ole mielestäni mitenkään välttämätön. Oletan että asiasta ja alueen laajuudesta voidaan keskustella. Olen toki kuullut sellaistaikin ettei samasta syystä voisi useampaan kertaan lunastaa, mutta asiaa selvitetään.

3. Mitä muuhun kaavaehdotukseen tulee, niin näkisin mielelläni että Kuninkaantammenrinne poistuisi suunnitelmista Vantaan osalta. On mielestäni aika ala-arvoista Helsingiltä ensin rakentaa asuinalue ja sitten vaatia Vantaata mukaan jotta saisivat yhteydet sinne, varsinkin kun Helsingin puolella on jo olemassa valmiit yhteydet. Perhekunnantien avaaminen muillekin kuin busseille olisi halvin ja paras ratkaisu mutta ei... joku poliittinen päätös estää tämän - Palotien asukkaat kärsikööt seurauksista sekä kaikki VT3:n autoilijat. Neljä liittymää (Kehä I, Kannelmäki, Kuninkaantammi ja Kaivoksela) olisivat liian lähellä - ei tule toimimaan, alueesta tulee valtava sumppu. Kuninkaantammenrinne ei muutenkaan sovi alueen ympäristöön ja toisi alueelle melua sekä päästöjä entistä enemmän, joten toivon että Vantaalla löytyisi rohkeutta sanoa Helsingille EI tässä asiassa. Liittymä lisäisi liikennettä myös Vanhalla Kaarelantiellä huomattavasti.

4. Mitä kaavaan muuten tulee, toivon ettei aluetta rakenneta täyteen - se on mielestäni vihtyisä niin kuin se on. Lisäksi toivoisin ettei aleta teiden nimiä vaihtamaan alueella. Olkoonkin jossain muuallakin saman nimisiä katuja, näin on ollut todella pitkään eikä siitä kummempaa haittaa ole ollut. Lähes jokaisesta puhelimesta tulisi löytyä 112 sovellus joka kertoo metrin tarkkuudella sijaintisi, joten hädän tullen apu kyllä löytää perille. Jos osoitteita aletaan vaihtamaan tietää se valtavasti töitä uuden osoitteen ilmoittamisesta niin virallisille kuin yksityisillekin tahoille. Ja jo nykyisin huonosti toimiva postin jakelu vaarantuisi kokonaan...

=> [1. Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

2. Tämä on alueen ensimmäinen asemakaava. Tiesuunnitelmassa varaudutaan kolmansiin kaistoihin myös välille Kaivoksela – Klaukkala, jolloin nyt suunnitellut kolmannet kaistat jatkuvat pohjoiseen ja Kaivokselan liittymä tarvitsee uudet liittymiskaistat. Tietä voidaan leventää tarpeen mukaan useampaan kertaan, muuten liikennettä ei voitaisi kehittää. Kevyen liikenteen raitti merkitään jalankulkukaduksi.

3. Kuninkaantammenrinne perustuu Helsingin osayleiskaavaan (2008), Helsingin seudun MAL-suunnitelmaan (2019) ja Vantaan yleiskaavaan (2007, 2021). Kaivokselan eritasoliittymä ja Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien risteys ovat jo nyt ylikuormitettuja.

4. Kadunnimeksi esitetään Vanha Yhtiönkuja.

26. Yksityishenkilö, 29.3.2021:

1. Pitkän pohdinnan jälkeen olen tullut siihen päätökseen että --- vastaanottaa 400k-m² sillä varauksella että rakennusveloitetta ei ole ja jo olemassa oleva asuinrakennus säilyy ennallaan. Toivottavasti alueesta kaavamutoksen myötä ei muutu epämukavaksi lähiöksi.

2. Kaupungille taas luovutettava maa-alue 648m² teialueeksi ei ole välttämätön. Tästä asiasta toivon keskustelua. Olen kuullut että lain mukaan maata saisi ottaa ainoastaan kerran yksityisomistuksessa olevasta tontista (tämä olisi 4 kerta).

3. Kuninkaantammenliittymä on turha liittymä jolla on ympäristöhaitallisia vaikutuksia. Avatkaa Perhekunnantie autoliikenteelle. Miten poliittinen päätös voi vaikuttaa suunnitelmiin ja suunnittelijoihin? Vai onko se niin että Helsinki määrää tahdin ja Vantaa tanssii?

=> [1. Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

2. Tiesuunnitelmassa varaudutaan kolmansiin kaistoihin myös välille Kaivoksela – Klaukkala, jolloin nyt suunnitellut kolmannet kaistat jatkuvat pohjoiseen ja Kaivokselan liittymä tarvitsee uudet liittymiskaistat. Tietä voidaan leventää tarpeen mukaan useampaan kertaan, muuten liikennettä ei voitaisi kehittää. Tämä on alueen ensimmäinen asemakaava. Maantien alueen lunastaa valtio. Kevyen liikenteen raitti merkitään jalankulkukaduksi, jonka lunastaa kaupunki.

3. Kuninkaantammenrinne perustuu Helsingin osayleiskaavaan (2008), Helsingin seudun MAL-suunnitelmaan (2019) ja Vantaan yleiskaavaan (2007, 2021). Kaivokselan eritasoliittymä ja Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien risteys ovat jo nyt ylikuormitettuja.

27. Vantaan kaupunginmuseo, 30.3.2021:

Alueella ei ole todettu kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä sieltä tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Kaava-alueella sijaitsee useita inventoituja rakennusperintökohteita, joiden suojeluperusteet on selvitettävä kaavatyön yhteydessä. Rakennuskohteita on kolme kappaletta: Palotie 5:ssä sijaitsee 1950-luvulla rakennettu Kaarelan entinen vapaalokunnan rakennus, Palotie 9:ssä sijaitsee myös 1950-luvulla rakennettu asuintalo ja Palotie 10:ssä sijaitsee 1930-luvulla rakennettu omakotitalo. Rakennuskohteet ovat inventoitu Vantaan modernin rakennusperinnön inventoinnin osana.

Kaava-alueella on myös arvokkaita tielinjauksia. Palotie esiintyy jo Kuninkaankartastossa 1700-luvun lopulla. Se on läntisin osa reittiä, joka johtaa Kaarelasta Hakuninmaan kautta Vantaanjoen eteläpuolta Haltialaan ja joen yli Tammistontielle ja siitä edelleen Helsingin pitäjän kirkonkylän eteläpuolelle. Tiellä voi olla pidempikin historia sillä Kaarela (Kårböle) mainitaan asiakirjoissa ensimmäisen kerran jo vuonna 1417 ja Helsingin pitäjän kirkonkylällä on vähintään yhtä pitkä historia. Tie on säilyttänyt Palotien kohdalla vanhan luonteensa ja linjauksensa, vaikka Hämeenlinnanväylä katkaiseekin yhteyden Haltialaan.

Yhtiönkuja kuuluu yhdessä Vanhan Kaarelantien kanssa kokonaisuuteen, joka on ollut Hämeenlinnaan suuntautuneen tien varhaisia reittejä. Tie on merkitty Kuninkaankartastoon ja nykyisellä paikallaan se on kulkenut ainakin 1800-luvun lopulta lähtien. Tie on tullut Konalan suunnasta Kaarelaan ja siitä se on edelleen jatkunut Martinkylän kautta Vantaanlaaksoon. Tie on kulkenut Keimolan ja Luhtaanmäen kylien kautta kohti Klaukkalaa. Vanhan tiereitin nykyinen tiestö on seuraava: Vanha Kaarelantie, Yhtiönkuja, Kaivokselantie, Vanha Nurmijärventie, Nybackankuja, Kauppalaivurintie, Vantaankoskentie, Vantaanpuistontie, Kivistönkorventie, Keimolantie, Luhtaanmäentie [, Kuhajoentie] ja Klaukkalantie. Yhtiönkujan varrella on säilynyt tiehistoriasta kertova kilometripylväs (Yhtiönkuja 5)

Kaikkien mainittujen kohteiden luokitustunnus on kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokannassa R2, mikä tarkoittaa, että kohteiden rakennusperintöarvot on todettu inventoinneissa merkittäviksi. Museon tavoitteena kaavatyöhön on selvittää tarkemmin näiden kolmen rakennuskohteen, kahden tiekohteen ja kilometripylvään suojeluperusteet ja siirtää mahdolliset suojelutarpeet kaavakartalle asianmukaisin suojelumerkinnöin sekä niihin liittyvin määräyksin. Suojeltavien rakennusten kohdalla tulee myös uudisrakentamisen määrää, massoittelemia ja sijoittelua tontilla miettiä siten, että uudisrakentaminen ei heikennä vanhojen rakennusten suojeluperusteita. Näkymälinjat ja mittakaavallinen yhteneväisyys ovat tärkeitä huomioida.

=> Vanha Kaarelantie näkyy myös Broteruksen kyläkartassa 1695/1711. Tällä kaava-alueelle ei voida suojella tieosuuksia, joille tulee merkittäviä muutoksia yleiskaavan mukaisen yhdyskadun rakentamisen vuoksi (Kuninkaantammenrinne, Vanhan Kaarelantien kiertoliittymä, Palotien alkuosa ja Laitilantie), koska Kuninkaantammenrinne sijoittuu Vantaan alueella leikkaukseen ja aiheuttaa tasaus- ja linjausmuutoksia myös Palotielle ja Laitilantielle. Yhtiönkujan kilometripylväs, Palotie 5:n vpk:n talo sekä Palotie 9:n ja 10:n asuinrakennukset sijaitsevat tämän kaava-alueen ulkopuolella ja niiden suojelu ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

28. As Oy Kaarviita, 31.3.2021:

määritellään asemakaavaan rakennusoikeudeksi tuo 620 kerrosneliometriä, joka sisältää nykyiset rakennukset. Ei tehdä uutta tonttijakoa tässä vaiheessa, vaan säilytetään nykyinen.

=> [Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

29. Yksityishenkilöt (4), 31.3.2021:

--- kiinteistöjen omistajina haluamme tuoda esiin mielipiteenämme asemakaavan alustavista luonnoksista Kuninkaantammenrinteen kohdalla seuraavaa:

Hämeenlinnanväylän sekä Palotien ja Yhtiönkujan asemakaavan laadinnassa tulisi ottaa paremmin huomioon uuden Kuninkaantammenrinteen katualueen ja uuden kiertoliittymän sekä Kuninkaantammen liittymän mahdollisuudet Kaarenmäen alueen maankäytön tiivistämiseen.

Kuninkaantammen liittymän ja sen jatkeen, Kuninkaantammenrinteen ja kiertoliittymän vyöhykkeen tulisi olla selkeästi kerrostalojen korttelialuetta (---), joita vastapäätä on jo nykyisin kerrostaloja. Vantaan kaupunki omistaa Palotien puoleiset kiinteistöt ---, jotka kaikki yhdistämällä saataisiin selkeä, uusi kerrostalokortteli Vanhan Kaarelantien uuden kiertoliittymän ja Kuninkaantammenrinteen kohdalle.

Liitteenä muutamia laatimiamme alustavia luonnoksia uudesta korttelista. Olemme valmiit neuvottelemaan kiinteistöjemme kaavoituksesta yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa.

=> [Hyväksytyssä yleiskaavassa suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta ja pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Tonttien rakentaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie tai laajempina kokonaisuuksina myöhemmässä asemakaavassa.](#)

30. Yksityishenkilö, 31.3.2021:

Alustava kaavaluonnos kelpaa meille --- osoitteessa. Eli 500m² uutta rakennusoikeutta, mahdollistaen kolme uutta asuinrakennusta.

Mikäli rakennusoikeutta tulee lisää toivoisimme tontin lohkomista. Tässä kaksi vaihtoehtoa: (keltaisella viivalla) --- jne.

=> [Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

31. Yksityishenkilö, 31.3.2021:

Palokujan asukkaana ja pienen lapsen äitinä koen arvelluttavana suunnitelmana rakentaa kevyenliikenteen väylä vanhan omakotialueen tonttien ja meidän taloyhtiömme asukkaiden ikkunoiden edestä. --- jne.

=> [Palokujan mahdollinen jatkaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

32. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 31.3.2021:

– Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutos-ehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

– Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

33. Yksityishenkilöt (4), 31.3.2021:

Kaavassa on alustavasti suunnitelma Palokujan jatkamisesta Palotielle tonttien --- kautta. --- jne.

=> [Palokujan jatkaminen ja pientalotonttien rakentaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

34. Yksityishenkilö, 31.3.2021:

1. Yleistä

Asemakaavaehdotus sijoittuu alueelle, joka on valtaosin pientalovaltaista aluetta ja joka on vuosikymmenten aikana orgaanisesti kehittynyt omaleimaiseksi ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi miljööksi. --- jne.

2. Lisärakentaminen Palotielä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman s. 7-9 on esitetty luonnos uusien rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuksien jakautumisesta (oranssit kuvat). --- jne.

3. Kuninkaantammenrinteen ympäristö

Kaavaehdotuksen selvästi heikoin osa on Kuninkaantammenrinteen ympäristön esitetyt järjestelyt. Kaavassa on sijoitettu runsaasti rakennuksia Kuninkaantammenrinteen suunnitellun yhdyskadun läheisyyteen. Yhdyskatua suunnitellaan Hämeenlinnan väylältä Vanhalle Kaarelantielle. Suunnittelun (liikenne ja rakentaminen) painopiste on katulinjan sijainnin vuoksi Helsingin kaupungin puolella. Erityisesti tämän alueen osalta kaavoituksessa tulisi edetä kiinteämmässä yhteistyössä Helsingin kaupungin maankäyttöviranomaisten kanssa.

Välittömästi yhdyskadun pohjoispuolelle ketjuun sijoitettujen yksittäistalojen ryhmän kohdalla rakentamisessa ei ole otettu riittävästi huomioon liikennemelua. Suunnitelmia ja rakentamisen sijoittelua tulisi jatkovalmistelussa parantaa. Kuninkaantammenrinteen suunnitellun yhdyskadun eteläpuolelle jäävät suojeltavan VPK:n talon läheisyyteen merkityt rakennuspaikat ovat täysin epäonnistuneita. Tällä alueella "täydennysrakentamisesta" tulisi kokonaan luopua. Erityisesti Laitilantie 9, 11 ja 12 kohdalle suunnitellut 142-170 m² kokoiset rakennuspaikat 50 m² rakennusoikeuksilla ovat jo kokonsa puolesta hyvin epätavallisia ja hyvän rakennustavan vastaisia. Esitettyjen rakennusoikeuksien järkevä taloudellinen hyödyntäminenkin on todennäköisesti mahdotonta.

Ehdotettu täydennysrakentaminen on myös selkeässä ristiriidassa maisemallisten ja kulttuuriarvojen kanssa. Rakennuspaikat istuvat kaupunkikuvallisesti äärimmäisen huonosti suojellun VPK:n talon ja Helsingin puolelle sijoittuvan Nydalin tilan yhdessä muodostamaan kulttuurimaisemaan, jonka säilyttäminen on Helsingin kaupungin tavoitteena.

Alue tulisi ainakin tässä vaiheessa jättää kokonaan lisärakentamisen ulkopuolelle, kunnes liikennesuunnittelu- ja kaavoitus on edennyt Helsingin puolella siihen pisteeseen, että kuntarajojen leikkauspisteenä oleva alue voidaan yhtenä kokonaisuutena järjestellä sekä Vantaan että Helsingin puolella sen ympäristöarvot turvaavalla tavalla.

=> [1.-3. Pientalotonttien rakentaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

[Helsinki on kaavoittamassa Nydalin tilaa nyt osin tie-, katu- ja virkistysalueeksi ja myöhemmin osin pientaloalueeksi. Helsingin ja Vantaan yhteiset tie- ja katusuunnitelmaluonnokset ovat olleet yhtä aikaa nähtävillä; niiden hyväksyminen edellyttää voimaan tulleita asemakaavoja. Vantaan asemakaava ei estä Helsingin puolella Nydalin tilan asemakaavoitusta pientaloalueeksi.](#)

35. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 12.8.2021:

Kaivoksen eritasoliittymän kohdalla kulkee itä-länsisuunnassa tärkeä päävesijohto DN 1000. Koska asemakaavan toteuttaminen ja päävesijohdon läheisyydessä rakentaminen voivat aiheuttaa johdolle vaurioriskin, tulee suunnitella tarvittavat johdon siirto- ja suojaustoimenpiteet. Toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja kustannuksista tulee neuvotella HSY:n vesihuollon kanssa hyvissä ajoin ennen kaavan toteutusta.

Kyiseiselle päävesijohdolle tulee tonteille tai muille yksityisille alueille merkitä vähintään 12 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai syväjuurisia pensaita.

Asemakaava Kuninkaantammenrinteen ja Vanha Kaarelantien kiertoliittymällä saattavat vaatia hulevesiverkoston laajentumista. Muilta osin aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Jatkosuunnittelussa tulisi esittää yleisen vesihuollon alustava suunnitelma ja määrä- ja kustannusarvio.

=> Kannanotto on lähetetty tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle ja Väylävirastolle. Päävesijohto DN 1000 kulkee kaava-alueella vain maantien ja jalankulkukadun alueilla. Yleisille alueille ei merkitä johtorasitteita. Tiesuunnitelmaluonnoksen mukaan johtoa siirretään Hämeenlinnanväylän LT-alueella. Tiealueen rakentaminen ratkaistaan tiesuunnitelmassa. Tonteille sijoittuu muita johtorasitteita. Tonteille annetaan mainittu kaavamääräys. Alueella on valmis kunnallistekniikka, joten vesihuollon esisuunnitelma ja kustannusarvio eivät ole tarpeen.

Neuvottelut viranomaisten kanssa

Asemakaavan tavoitteista on neuvoteltu Väyläviraston, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Helsingin kaupungin kanssa Hämeenlinnanväylän tie- ja katusuunnittelun yhteydessä vuonna 2020.

MRL 66 §:n viranomaisneuvottelussa 16.3.2021 Helsingin kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa todettiin, että asemakaava on tie- ja katusuunnitelmien mukainen ja että Vantaan voimassa oleva yleiskaava on Kehä II:n osalta MRL 42 §:n nojalla ilmeisen vanhentunut. Lisäksi on huomioitava melutilanne.

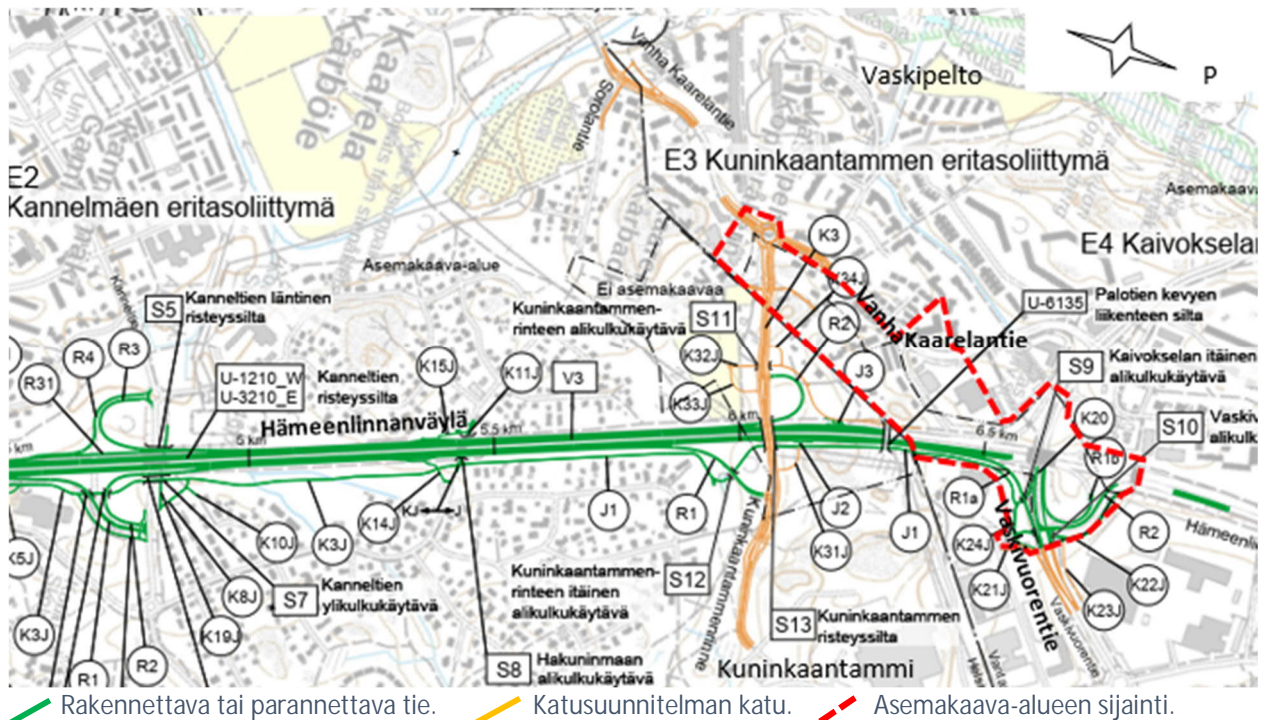
Uudenmaan ELY-keskus 26.3.2021: [Kaupan] seudullisuuden rajat tulevat 2. vaihemaakuntakaavasta. Vantaalla ne ovat TIVA 30 000 k-m², muu erikoistavarakauppa 10 000 k-m² ja päivittäistavarakauppa 5 000 k-m². Olemassa olevaa toimintaa voi esittämälläsi tavalla laajentaa. Kaavamääräyksissä on oltava kaupan laadusta määräys eli se voi olla vain TIVA-kauppaa [tilaa vaativaa kauppaa].

Erillinen kuuleminen / Palotie 12

Asemakaavaa piirrettäessä ilmeni, että tulevan tontin koko on 2818 m². Siten tonttitehokkuudella $e = 0,25$ tontille voidaan osoittaa 700 k-m² rakennusoikeus. Kiinteistölle lähetettiin sähköposti 21.7.2021, johon pyydettiin vastaus 16.8.2021 mennessä. Kiinteistö hyväksyi rakennusoikeuden 23.7.2021.

=> Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Valtatie 3:n (Hämeenlinnanväylä) Kannelmäki – Kaivoksela tiesuunnitelman yleiskartta. Ramboll 21.1.2021

4.1 KAAVAN RAKENNE

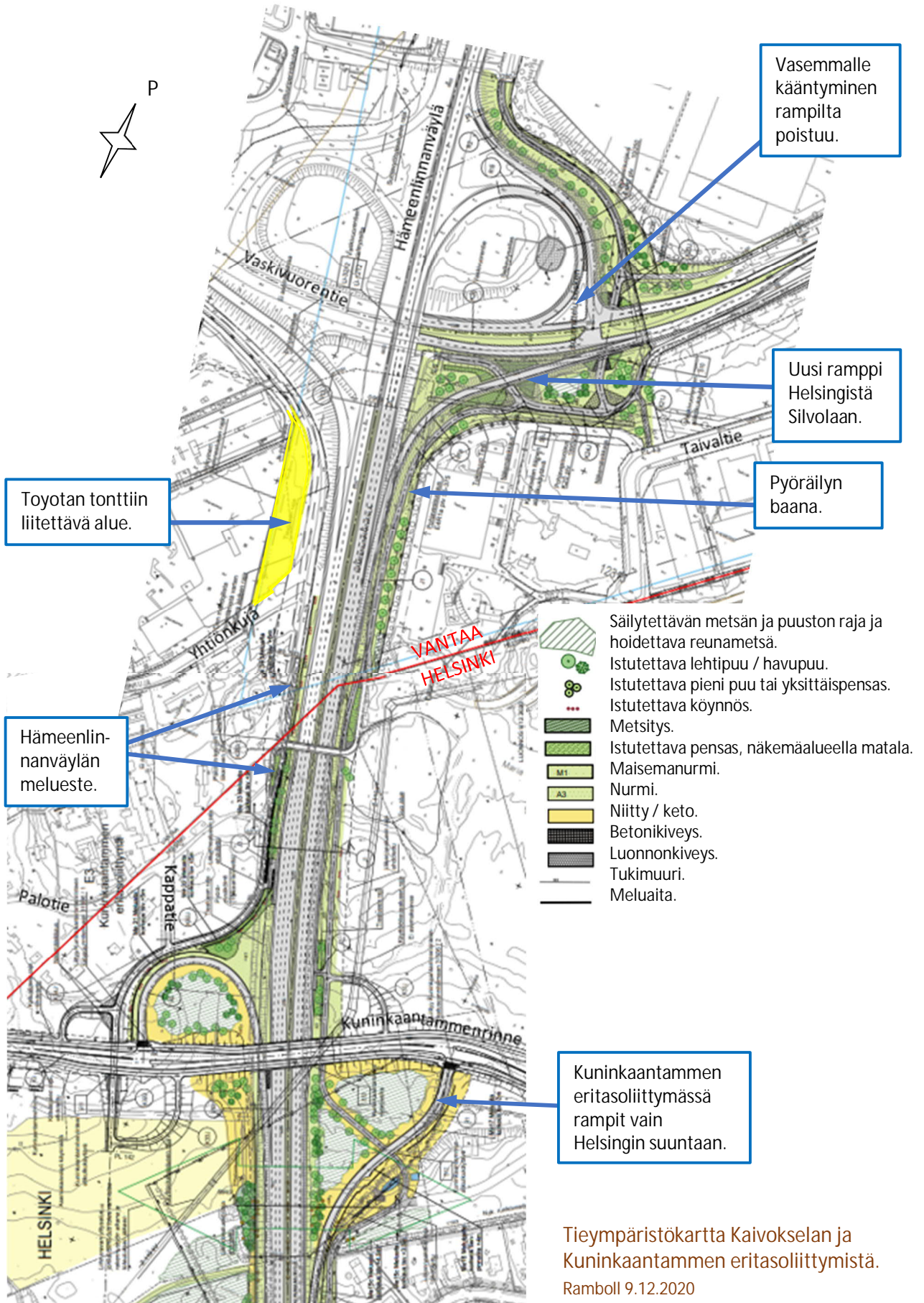
Asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa kaavoitetaan Hämeenlinnanväylän maantien alue LT ja siihen liittyviä katuja sekä nykyisen rakentamisen mukaisesti liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM, ja palvelurakennusten korttelialue P. Näistä tarkemmin jäljempänä.

Rakennusperintökohteena Vanha Yhtiönkuja (nyt Yhtiönkuja) suojellaan. Vanhalle Kaarelantielle, Laitilantielle ja Kaarelantaipaleelle (nyt Palotien alkuosalle) ei anneta suojelumerkintöjä merkittävien katumuutosten vuoksi. Vanhalle Kaarelantielle tulee kiertoliittymä. Palotietä ja Laitilankujaa tulee linjata uudelleen, koska Kuninkaantammenrinne sijoittuu leikkaukseen.

Asemakaava-alueeseen aiemmin kuuluneet muut alueet kaavoitetaan suojelukysymysten vuoksi myöhemmin asemakaavalla 161900 Palotie.

Hämeenlinnanväylälle toteutetaan kolmannet kaistat meluaitoineen ja uusi Kuninkaantammen eritasoliittymä Helsingin puolelle. Kaivoksen eritasoliittymää parannetaan rakentamalla uusi ramppi Helsingistä Silvolan suuntaan. Suunnitelma sisältää myös parannuksia bussipysäkeille sekä jalankululle ja pyöräilylle. Vanhalla Kaarelantielta Kuninkaantammen eritasoliittymään ja edelleen Kuninkaantammeen on suunniteltu uusi katu, Kuninkaantammenrinne, joka sijoittuu aiemmin Kehä II:lle varattuun maastokäytävään.

Lisäksi Vanhaa Kaarelantietä parannetaan Sorolantien kohdalla, mille on kaavoitettu riittävä tilavaraus jo aikaisemmin, joten se ei sisälly tähän asemakaavaan.



Kaavaratkaisun perustelut

Kuninkaantammen uusi eritasoliittymä ja Kaivokselan eritasoliittymän uusi ramppi Silvolan suuntaan ovat välttämättömiä Helsingin Kuninkaantammen rakentamisen johdosta, jotta jo nyt ruuhkaisten Kaivokselan liittymän ja Vaskivuorentien toimivuus voidaan turvata.

Hämeenlinnanväylän parantaminen ja uudet katujärjestelyt tarvitaan myös pääkaupunkiseudun ja liikenteen jatkuvan kasvun vuoksi.

Asemakaava perustuu voimassa olevaan maakuntakaavaan (2020) ja voimassa olevaan yleiskaavaan (2007) ja on hyväksytyn yleiskaavan (2021) mukainen, tarkemmin sivuilla 9–10.

Hämeenlinnanväylän tiealueen ja katualueiden rajaukset perustuvat valtatie 3 tie- ja katusuunnitelmaluonnoksiin (2021).

Vanha Yhtiönkuja (Yhtiönkuja) on Vantaan kaupunginmuseon inventoima rakennusperintökohde. Vanhaa Kaarelantietä, Laitilantietä ja Kaarelantaipaleen (Palotien) alkuosaa ei voida suojella tulevien merkittävien katumuutosten vuoksi. Kuninkaantammenrinne sijoittuu Vantaan puolella leikkaukseen, mikä aiheuttaa muutoksia myös risteäviin katuihin. Vanhan Kaarelantien kierto-liittymä, bussipysäkin siirto ja keskisaarekkeet ovat tarpeen liikenteen toimivuuden vuoksi.

Toyotan tonttia (Yhtiönkuja 2) voidaan laajentaa aiemmin Kehä II:n ramppia varten tiealueeksi varatulle alueelle. Samalla hoivakoti Azalean (Vanha Kaarelantie 26) asemakaava ajantasaistetaan.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Tie- ja katumelua torjutaan tiesuunnitelman mukaisilla Hämeenlinnanväylän meluaidoilla. Meluaidan korkeus on Palotien kohdalla 5 metriä ja Palotien sillan pohjoispuolella 6 metriä.

Hämeenlinnanväylän tiesuunnittelun tavoitteena on ollut, ettei nykyisillä oleskelupihoilla ylity 60 dB melutaso ennustetilanteessa vuonna 2050, kun Hämeenlinnanväylällä on meluesteet.

Muun ohella rakennusten ääneneristävydestä, hulevesien viivyttämisestä ja tonttien aitaamisesta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

4.3 ALUEVARAUKSET

KM, Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

Nykyinen teollisuus- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue TK, jolla on rakennusoikeutta 9 980 k-m², laajenee aiemmin tiealueeksi varatulle alueelle 1 924 m², siitä kiinteistön omalle maalle 1 221 m² ja kaupungin maalle 703 m². Kiinteistöstä 47 m² muutetaan jalankulkukaduksi.

Alue kaavoitetaan nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain ja nykyisen tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisesti liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM. Kaavamääräyksellä sallitaan tilaa vaativan erikoistavarakaupan lisäksi toimisto- ja teollisuustiloja, mutta ei päivittäistavarakauppaa. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita. Asemakaavamääräykset ajantasaistetaan.

Tontilla on autokauppa. Voimassa olevan lain mukaan yli 4 000 m²:n suuruinen vähittäiskauppa on vähittäiskaupan suuryksikkö, jota ei saa sijoittaa maakuntakaavan tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten; tämä ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkesittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä (MRL 71 a-d §). Autokaupan

laajuus on 8 903 k-m², ja sitä voisi tontin rakennusoikeuden puitteissa vielä laajentaa 1 097 k-m² (12 %), kun rakennusoikeus 9 980 k-m² pyöristetään 10 000 k-m²:iin (+ 20 k-m²).

Vähittäiskaupan seudullisuuden raja ilmenee Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta, jossa se on Vantaalla tilaa vaativa erikoistavarakauppa 30 000 k-m², muu erikoistavarakauppa 10 000 k-m² ja päivittäistavarakauppa 5 000 k-m². Siten olevaa toimintaa voi laajentaa esitetyllä tavalla. Kaavamääräyksissä on kaupan laadusta määräys, joka sallii vain tilaa vaativaa kauppaa.

Tontilla ollut asuintalo on purettu eikä tontille enää sallita asuntojen rakentamista tiemelutilanteen vuoksi. Rakennuksen suurin sallittu korkeusasema (+40,00 mpy) muutetaan nykyiseen korkeusjärjestelmään (+40,3 mpy).

LT, maantien alue

Hämeenlinnanväylällä on ruuhkia ja välityskykyongelmia etenkin Kannelmäen ja Kaivokselan välillä. Helsingissä Kuninkaantammen rakentaminen ja Vantaalla Myyrmäen ja Silvolan kehittäminen sekä pääkaupunkiseudun yleinen kasvu tulevat lisäämään Hämeenlinnanväylän ja sen ympäristön liikennettä tulevaisuudessa.

Hämeenlinnanväylän maantien alue kaavoitetaan laaditun tiesuunnitelmaluonnoksen mukaisesti. Tiealueen raja on huomattavasti suppeampi kuin jos Kehä II olisi toteutunut.

Hämeenlinnanväylän (vt3) tiesuunnitelman Kannelmäki – Kaivoksela luonnos 2021 sisältää

- lisäkaistat
- Kannelmäen ja Kaivokselan eritasoliittymien parantamisen
- Kuninkaantammen uuden eritasoliittymän Helsingin puolelle
- meluntorjunnan asutuksen kohdalle
- pysäkkijärjestelyt
- jalankulun ja pyöräilyn yhteydet
- arvokkaiden luontokohteiden huomioimisen Helsingin puolella

Hämeenlinnanväylän ennusteliikennemäärä on 86 200 ajon/arkivuorokaudessa vuonna 2050. Kuninkaantammen eritasoliittymä palvelee paitsi Kuninkaantammea, myös seudun rakentamista. Tiesuunnitelma sisältää myös uuden rampin Helsingistä itään Silvolan yritysalueen suuntaan. Tällöin poistuu vasemmalle kääntyminen nykyiseltä Hämeenlinnanväylän itäpuoliselta rampilta. Jalankulkijoille ja pyöräilijöille rakennetaan Vaskivuorentien alittava alikulku. Pyöräilyjärjestelyt suunnitellaan Vantaan baanamitoituksella.

Hyväksyttävään tiesuunnitelman tulee olla asemakaavan mukainen.

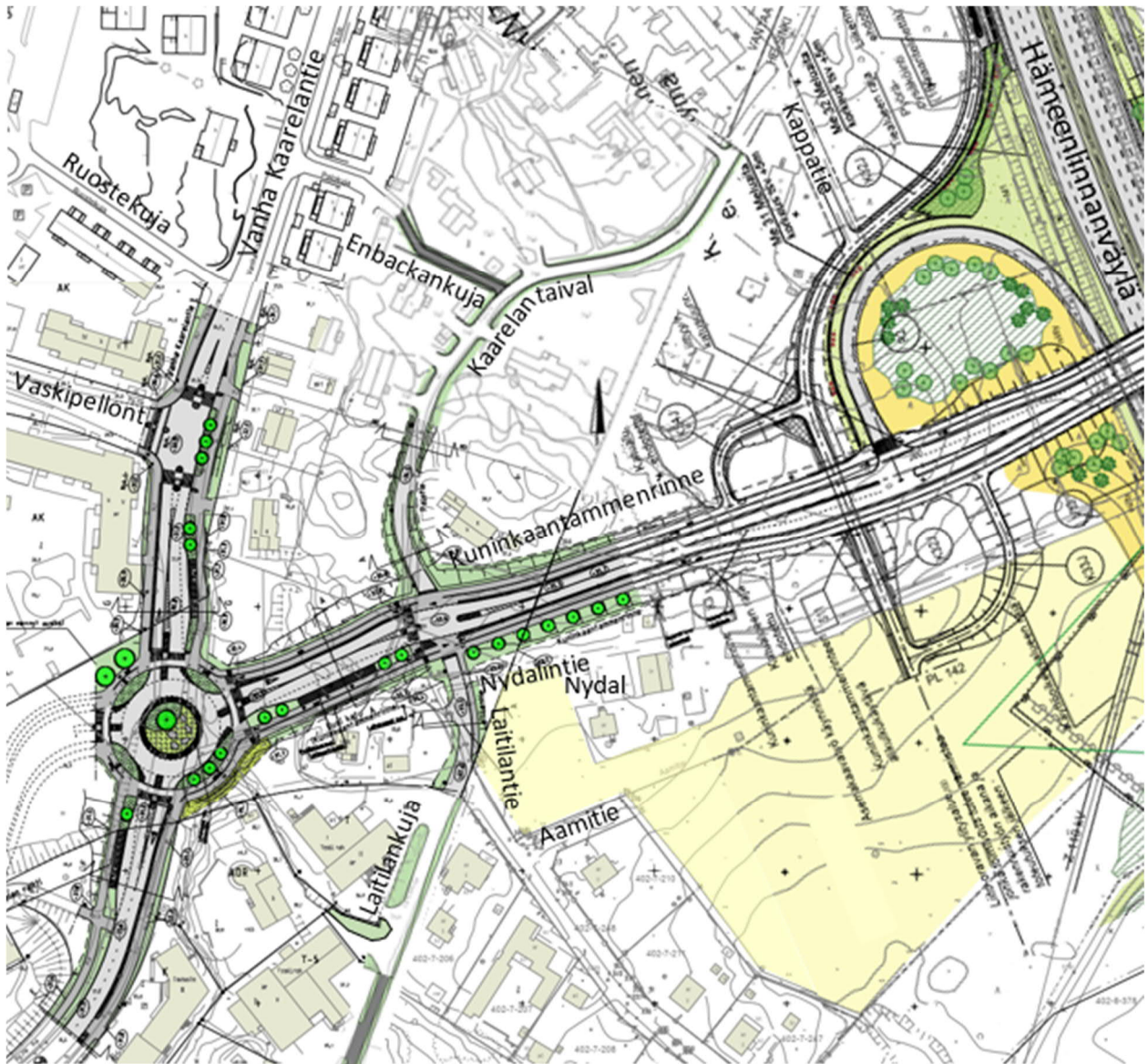
Pohjavesialue merkitään asemakaavaan yleiskaavan mukaisella rajauksella.

Tiealueella olevaa HSY:n päävesijohtoa DN 1000 siirretään tiesuunnitelman mukaisesti.

P, palvelurakennusten korttelialue

Palvelurakennusten korttelialueilla voi olla julkisia ja yksityisiä palveluita.

Hoivakoti Azalean tontin (Vanha Kaarelantie 26) asemakaavaa ajantasaistetaan rakennetun tilanteen mukaisesti. Tällöin nykyinen yleisten rakennusten korttelialue kunnan tarpeisiin Y/k muuttuu palvelurakennusten korttelialueeksi P. Tontilla on yksityinen hoivakoti 2 152 k-m², joten tontin uusi rakennusoikeus on 2 200 k-m² (nyt 2 000 k-m²). Suurin kerrosluku on yhä kaksi (II).



Kooste teiden ja katujen yleissuunnitelmaluonnoksista.

Ramboll & Salo & Kallaluoto 2021

Kadut

Kadut kaavoitetaan katujen yleissuunnitelmaluonnosten mukaisesti, mikä sisältää lumitilat.

Kuninkaantammenrinne on uusi katu Vanhalta Kaarelantieltä Hämeenlinnanväylän uudelle Kuninkaantammen eritasoliittymälle, josta on yhteys vain Helsingin suuntaan, ja edelleen Kuninkaantammen. Katu rakennetaan nykyisen Palotien alkupään paikalle aiemmin Kehä II:lle varattuun käytävään. Kadun molemmin puolin tulee jalkakäytävät ja yksisuuntaiset pyörätiet. Kadulle tulee bussipysäkkivaraus. Katu sijoittuu Vantaan puolella leikkaukseen. Myöhemmin kadun luiskat voidaan kaavoittaa tonttien osiksi. Ajoliittymä Kaarelan vpk:n tontille siirretään Laitilantielle.

Vanhan Kaarelantien ja Kuninkaantammenrinteen risteykseen rakennetaan kiertoliittymä, jossa varaudutaan neljänteen haaraan, Husbackantiehen. Bussipysäkki V1624 siirtyy Vaskipellontien kohdalta uuden kiertoliittymän eteläpuolelle. Näin Vaskipellontien eteläiselle suojatielle saadaan keskisaareke. Muutosten vuoksi Vanhaa Kaarelantietä ei voida suojella tällä asemakaava-alueella. Vanhan Kaarelantien linjausta suojelee kadulle varattu katualue.

Kaarelantaipaleen (nyt Palotie) alkuosaan tarvitaan mutka, jotta katu voi laskeutua Kuninkaantammenrinteelle, joka sijoittuu leikkaukseen. Siten katua ei voida merkitä suojelluksi tieksi tämän asemakaavan osalta. Pohjoisempaan tie jatkuu Helsinkiin, mitä kautta on ajoliittymiä myös Vantaan tonteille. Helsingin puoleisen pientaloalueen rakentaminen voidaan hoitaa Palotien ja edelleen Kappatien kautta.

Laitilantie jatkuu Helsingin puolelle. Kuninkaantammenrinteen takia kadun Vantaan puoleinen osuus linjataan uusiksi. Kaarelan vapaapalokunnan tontille ajetaan jatkossa Laitilantieltä. Helsingin puoleisen Nydalin tilan rakentaminen voidaan hoitaa Laitilantien ja suunnitellun Aamitien kautta.

Vanha Yhtiönkuja (nyt Yhtiönkuja) merkitään suojelluksi tieksi. Kilometripylväs sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella tontilla, joten sitä ei voida suojella tässä asemakaavassa.

Jyrinäkaivoksenpolku on Hämeenlinnanväylän länsipuolinen jalankulku- ja pyöräkatu, joka ei kuulu valtion maantien alueeseen, vaan lunastetaan kaupungille.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Kuninkaantammenrinteen ja Vanha Kaarelantien kiertoliittymässä saatetaan tarvita hulevesiverkoston laajentamista, mikä ratkaistaan tulevassa katusuunnitelmassa. Muilta osin aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. (HSY 12.8.2021)

Nykyiset tonteilla kulkevat yleiset johdot merkitään asemakaavaan johtorasitteina.

Hulevesien hallinta

Vantaan kaupunki on laatinut hulevesiohjelman 2009 ja hulevesienhallinnan toimintamallin 2014. Hulevesien viivytyksestä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

Vantaalla hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti.

Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida sadetilanne, jonka rankkuus on 167 l/s/ha ja kesto on 30 minuuttia. Tällöin vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Ohutrakenteiset viherkatot, kuten maksaruohokatot, tulkitaan puoliläpäiseviksi pinnoiksi, joten ne eivät kokonaan poista katon viivytystarvetta. Mikäli viherkatto toteutetaan paksummalla kasvu-alustalla, voidaan kattorakenne tulkita itsessään vettä viivyttäväksi rakenteeksi, jolloin näille kattovesille ei tarvita erillistä viivytystä.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee hallita haittavaikutukset minimoiden. Etenkin kiintoaineen kulkeutuminen on minimoitava. Hulevesisuunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kuninkaantammenrinne yhdistää Kuninkaantammen Vaskipeltoon ja Malminkartanoon. Rakennusperintökohteet säilyvät lukuun ottamatta Palotien ja Laitilantien alkuosia, jotka jäävät Kuninkaantammenrinteen rakentamisen alle. Vanhalle Kaarelantielle rakennetaan kiertoliittymä, joten tietä ei voida suojella tällä kaava-alueella, mutta tietä suojelee katualueen linjaus.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Kuninkaantammenrinne sijoittuu nykyisin avoimeen maastokohtaan. Kadun tasaus aiheuttaa maastoleikkauksen, jota voidaan häivyttää katuun rajoittuvien tulevien tonttien rakentamisella. Keltamataran esiintymispaikka säilyy kaava-alueen ulkopuolella.

Liikenteelliset vaikutukset

Hämeenlinnanväylän liikennemäärä kasvaa nykyisestä 58 800 ajoneuvosta/vrk (2020) 86 200 ajoneuvoon/vrk (2050), mikä tarvitsee toimenpiteitä liikenteen toimivuuden varmistamiseksi.

Asemakaava mahdollistaa Hämeenlinnanväylän parantamisen ja Kuninkaantammenrinteen yhdyskadun rakentamisen. Hämeenlinnanväylälle suunniteltu uusi Kuninkaantammen eritasoliittymä on välttämätön Helsingin Kuninkaantammen alueen rakentamisen vuoksi, jotta jo nyt ruuhkaisen Kaivokselan eritasoliittymän toimivuus voidaan turvata. Kaivokselan eritasoliittymä vaatii nopeita parantamistoimenpiteitä liikenteen toimivuuden parantamiseksi.

Hämeenlinnanväylän lisäkaistat parantavat Hämeenlinnanväylän välityskykyä ja vähentävät ruuhkautumista, mikä nopeuttaa matka-aikoja. Matka-ajan ennustettavuus paranee ruuhka-aikoina. Myös raskaan liikenteen ja joukkoliikenteen sujuvuus paranee ja matka-ajat nopeutuvat. Pidemmät liittymiskaistat helpottavat bussien liittymistä Hämeenlinnanväylälle. Melusuojaus-toimenpiteet vähentävät liikenteen aiheuttamia meluhaittoja asutukselle.

Liikennemäärät

Tie- tai katusuus	Nopeus km/h	2020*	Ennuste 2050*
Hämeenlinnanväylä Kannelmäki – Kaivokselä	80	58 800	86 200
Vaskivuorentie Kaivokselantien liittymän itäpuolella	40	18 300	21 500
Kuninkaantammenrinne vt3 – Vanha Kaarelantie	40	–	5 100
Vanha Kaarelantie Vaskivuorentieltä etelään	40	7 400	7 000
Vanha Kaarelantie Kuninkaantammenrinteeltä etelään	40	8 750	7 000
Kaarelantaival (Palotie)	30	60	222**

* Keskivuorokausiliikenne, Ramboll 1.10.2021.

** Sisältää myös arvioidun Helsingin puolelle tulevan rakentamisen. Suurin liikennemäärä on kadun eteläpäässä.

Myös jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet ja turvallisuus paranevat. Hämeenlinnanväylän tie-suunnitelma sisältää jalankulun ja pyöräilyn pääväylät Hämeenlinnanväylän itäpuolelle ja Vaskivuorentien eteläpuolelle. Katusuunnitelma sisältää Vaskipellon ja Kuninkaantammen kerrostalo-alueiden välille leveät jalankulku- ja pyörätiet.

Helsingin puolelle tulee Kaarelantaipaleen suuntainen kevyen liikenteen raitti Hämeenlinnanväylän viereen, jolloin Kaarelantaipaleella (Palotieltä) säilyy vanhan tien luonne eteläosaa lukuun ottamatta. Eteläosassa tien linjaus hieman muuttuu, koska Kuninkaantammenrinne sijoittuu leikkaukseen.

Uusi tie- ja katusuunnitelma vie huomattavasti vähemmän maata, kuin mitä Kehä II:n vaatimat ramppi- ja eritasojärjestelyt olisivat vieneet. Myös Palotien silta säilyy paikallaan.

Tässä asemakaavassa esitettävät tiet ja kadut liittyvät saumattomasti Helsingin puolen tie- ja katusuunnitelmiin, mikä on tutkittu tie- ja katusuunnitelmien yhteisen laatimisen yhteydessä.

Suhde Helsingin puolen kaavoitukseen

Helsingin yleiskaavassa 2016 Hämeenlinnanväylä on valtakunnallisesti tärkeä tie tai katu. Lisäksi yleiskaavassa on esitetty pientaloaluetta Vantaan rajaa vastaan. Ne liittyvät Vantaan pientaloalueeseen.

Helsinki laatii asemakaavaa Kuninkaantammen eritasoliittymää ja sen liikenne- ja katujärjestelyjä varten. Lisäksi tutkitaan maankäytön mahdollisuuksia liittymän ympäristössä. Yhteys Helsingin pientaloalueille kulkee Kaarelantaipaleen (Palotien) ja Laitilantien kautta, jotka jatkuvat Helsingin puolelle. Kaarelantaipaleelta on Helsingin kautta tonttiliittymiä myös Vantaan tonteille.

Kuninkaantammen eritasoliittymä ja ympäristö

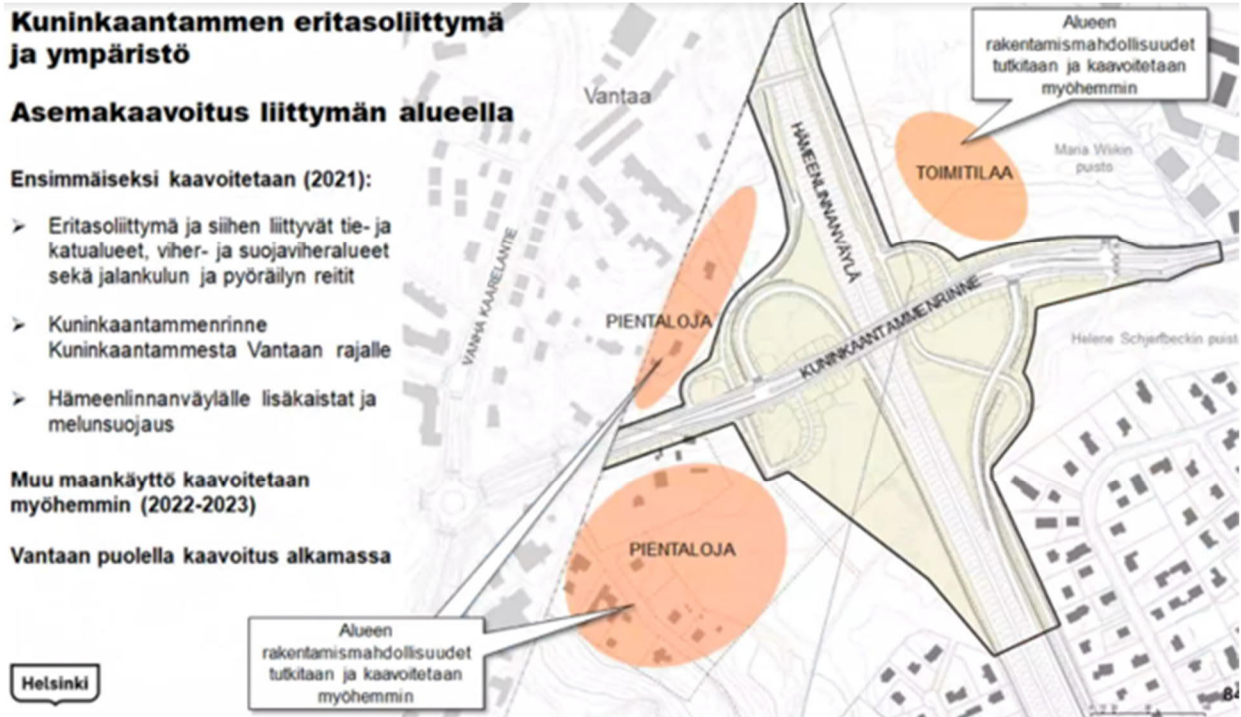
Asemakaavoitus liittymän alueella

Ensimmäiseksi kaavoitetaan (2021):

- Eritasoliittymä ja siihen liittyvät tie- ja katualueet, viher- ja suojaviheralueet sekä jalankulun ja pyöräilyn reitit
- Kuninkaantammenrinne Kuninkaantammesta Vantaan rajalle
- Hämeenlinnanväylälle lisäkaistat ja melunsuojaus

Muu maankäyttö kaavoitetaan myöhemmin (2022-2023)

Vantaan puolella kaavoitus alkamassa

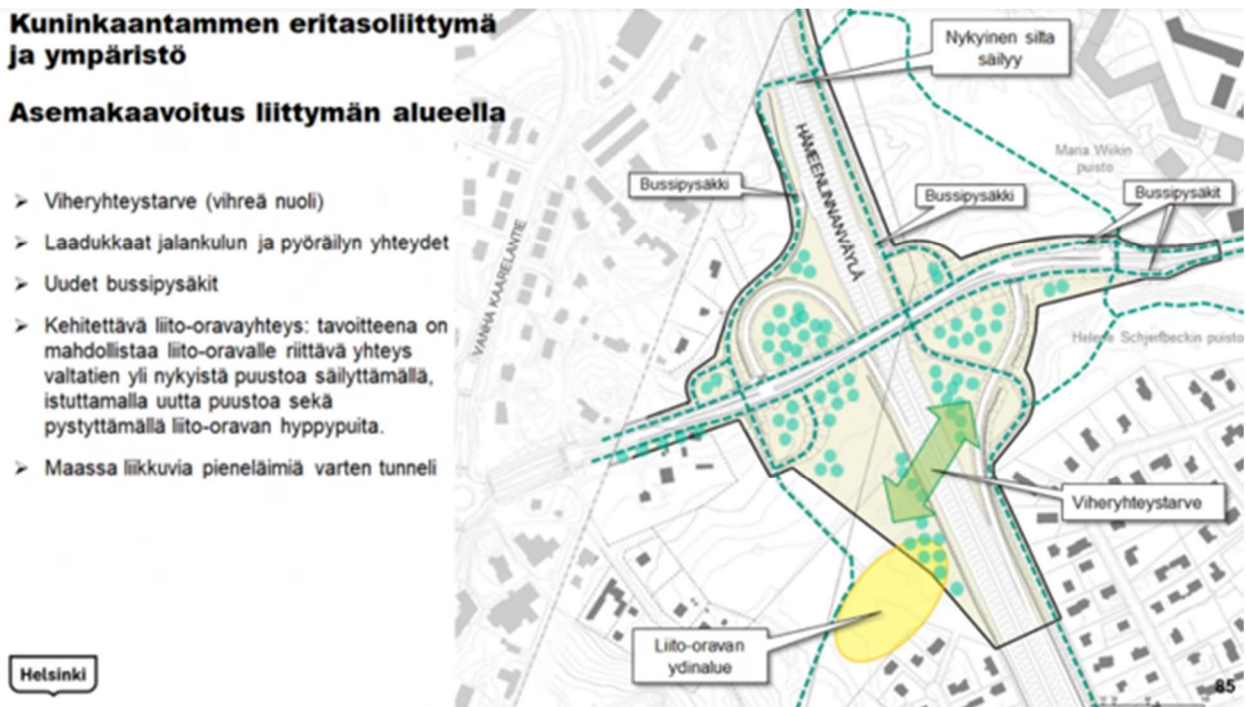


Helsinki

Kuninkaantammen eritasoliittymä ja ympäristö

Asemakaavoitus liittymän alueella

- Viheryhteystarve (vihreä nuoli)
- Laadukkaat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet
- Uudet bussipysäkit
- Kehitettävä liito-oravayhteys: tavoitteena on mahdollistaa liito-oravalle riittävä yhteys valtatie yli nykyistä puustoa säilyttämällä, istuttamalla uutta puustoa sekä pystyttämällä liito-oravan hyppypuita.
- Maassa liikkuvia pieneläimiä varten tunneli



Helsinki

Suhde Helsingin puolen asemakaavasuunnitelmiin.

Uutta Länsi-Helsinkiä, Ulla Jaakonaho 27.1.2021

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaava vastaa kasvavan kaupungin jatkuvaan väestön ja liikenteen kasvuun. Uudet tie- ja katuratkaisut helpottavat liikkumista ja vähentävät liikenteeseen käytettyä aikaa. Kuninkaantammenrinne yhdistää Kuninkaantammen kerrostaloalueen Vaskipeltoon ja Malminkartanoon.

Ilmastovaikutukset

Rakentaminen vaatii resursseja, sekä varoja että materiaaleja, mikä lisää rakentamisen aikaista hiilijalanjälkeä. Liikenteen sähköistyminen kuitenkin vähentää päästöjä ja ilmastovaikutuksia. Liikkumisen helpottuminen vähentää ajosuoritetta ja päästöjä. Tonteilla voidaan hyödyntää kaukolämpöä, maalämpöä ja aurinkoenergiaa.

- Varautuminen ilmastonmuutokseen: Ilmaston lämpeneminen lisää kasvillisuutta, se varjoisuutta. Lumien lisääntymiseen varaudutaan katujen lumitiloilla ja Ylästään kaavoitetulla lumen vastaanottoaikalla. Runsaisiin sateisiin varaudutaan hulevesien hallinnalla. Tulvavedet vähentävät lisäveden tarvetta Päijännetunnelista Mätäojaan.

Kaavan laajemmat vaikutukset

Tie- ja katuverkon parantamisen laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen ja ilmastoon on tutkittu yleiskaavassa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tie- ja katumelu

Hämeenlinnanväylän parantamisen yhteydessä meluntorjunta paranee huomattavasti Palotien alueella, kun Kaarelantaipaleen (Palotien) kohdalle rakennetaan 5–6 metriä korkea meluaita. Meluaidan korotus 8 metriin ei enää olennaisesti parantaisi melutilannetta.

Asemakaavassa sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutasojen ohjearvoja. Asemakaava on olevan asuinalueen täydennysrakentamista, jolloin yöajan ohjearvo on 50 dB.

Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan 2/2013, Melun- ja värinän torjunta maankäytön suunnittelussa, tavoitteena on, että melun ohjearvot täyttyisivät koko asumiseen varatulla alueella. Mikäli tähän ei ole mahdollista päästä, tulisi varmistaa, että ohjearvot alitetaan ainakin asuntojen pihalla oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla alueilla. Asuinrakennusten oleskeluparvekkeet ja terassit rinnastetaan ulko-oleskelualueisiin.

Asuinrakennukset suojataan 32 dB:n ääneneristävyysvaatimuksella, mikä kattaa sekä lento- että tiemelun. Ääneneristävyysvaatimus 35 dB Hämeenlinnanväylää vastaan kattaa myös tilanteen, jossa Hämeenlinnanväylän meluestettä ei ole toteutettu. Alle 55 dB päivämelutason vaatimus täyttyy joko oleskelupihalla tai lasitetulla parvekkeella tai lasitetulla terassilla. Viherhuoneissa tulee täyttyä 45 dB päivämelutaso. Vaatimukset täyttävät myös yöajan ohjearvot.

Rakennusten ääneneristävyystä ja hulevesien käsittelystä määrätään rakennusjärjestyksessä.



1. Nykytilanne, tie- ja katumelu. Nykyinen meluntorjunta. Päiväajan klo 7–22 keskiäänitaso (Laeq) 2 m korkeudella maanpinnasta. Ramboll 11.5.2020



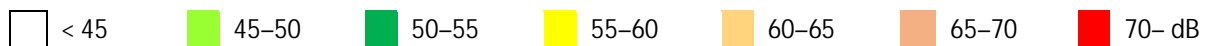
2. Ennustetilanne 2030, tie- ja katumelu. Nykyiset liikennejärjestelyt ja nykyinen meluntorjunta. Päiväajan klo 7–22 keskiäänitaso (Laeq) 2 m korkeudella maanpinnasta. Ramboll 22.5.2020



3. Ennustetilanne 2050, tie- ja katumelu. Tiesuunnitelman järjestelyt, vain nykyinen meluntorjunta (teoreettinen vertailutarkastelu). Päiväajan klo 7–22 keskiäänitaso (Laeq) 2 m korkeudella maanpinnasta. Ramboll 7.12.2020



4. Ennustetilanne 2050, tie- ja katumelu. Tiesuunnitelman järjestelyt, suunniteltu meluntorjunta, tavoitteena ettei asuinrakennusten oleskelupihoilla ylitä 60 dB melutaso. Päiväajan klo 7–22 keskiäänitaso (Laeq) 2 m korkeudella maanpinnasta. Ramboll 7.12.2020



Pienhiukkaset

Hämeenlinnanväylän meluste rajoittaa sekä melun että pienhiukkasten leviämistä. Asuntojen minimietäisyydet katujen ajoratojen reunoista täyttyvät. Bussilinjaa 30 ajetaan sähköbussilla.

Pienhiukkasmäärät ovat laskeneet sekä pitkällä aikavälillä että viime vuosina huomattavasti. Kehitys jatkuu, kun autokanta uusiutuu. Uudet myytävät autot ovat sähköautoja 2030. Autojen keski-ikä on Uudellamaalla 10 vuotta (2019), joten autokanta on uusiutunut ennustevuonna 2050.

4.6 NIMISTÖ

Kylän nimi Kaarela / Kårböle, esiintyy 1417 Magnus i Karisbola. Helsingin puolella on kaupunginosa Kaarela / Kårböle (1990), Vantaan puolella kylä Pohjois-Kaarela / Norra Kårböle (1946).

Kaupunginosan nimi Kaivoksela / Gruvsta (1961) johtuu 1700-luvun rautakaivoksista. Ruotsalaisen nimen loppuosa -sta merkitsee paikkaa ja kaupunkia (stad).

Päällekkäisiä kadunnimiä poistetaan pelastusturvallisuuden vuoksi.

- Husbackantie, Husbackavägen, 2020, vanhasta talonnimestä Husbacka (1695). Kehätietä suunniteltiin 1960-luvulta, 1974 Kehä II, Ring II, mutta sitä ei tule. (Nr 9.12.2019; Kala 2.6.2020)
- Hämeenlinnanväylä, Tavastehusleden Tie rakennettiin maalaiskunnan osalta 1955 – 1960. Helsingissä 1949 Nurmijärventie, Nurmijärvivägen, Helsingin maalaiskunnassa 1958 Hämeenlinnan pikatie, 1959 Helsinki – Tampere pikatie, Tampereentie, 1966 eteläosa Nurmijärventie, Nurmijärvivägen, Kistolantiestä pohjoiseen Hämeenlinnantie, Tavastehusvägen, 1974 Helsingissä ja Vantaalla Hämeenlinnanväylä, Tavastehusleden.
- Jyrinäkaivoksenpolku, Dundergruvsstigen, Sillbölen rautakaivosten Jyrinäkaivoksen, Dundergruvan, mukaan. Jalankulkukatu sijaitsee Hämeenlinnanväylän vieressä. Helsingissä on Jyrinäpolku, Dunderstigen (1975), se rautatien lähellä. (Nr 25.5.2021)
- Kaarelantaival, Kårbölestråket, 1966 Palotie, Brandvägen, se Vpk:n talon (1950) mukaan. Tie on mennyt Helsingin pitäjän kirkolle ja jatkuu yhä Helsingin puolelle. Espoossa on Palotie, Brandvägen, jossa on enemmän taloja. Uusi nimi Kårbölen kylän mukaan. (Nr 25.5.2021)
- Kuninkaantammenrinne, Kungseksbranten, Helsingissä 2006. Kuninkaantammentien (1957) varrella olevan vanhan tammen mukaan, jonka tarinan mukaan istutti Ruotsin kuningas 1600- tai 1700-luvulla. (Nr 25.5.2021)
- Laitilantie, Letalavägen, Helsingissä 1957, Vantaalla 1975, vanhoista puuastioista ja niiden valmistuksesta. Laitila on ollut Lounais-Suomen tunnetuimpia puuastiapitäjiä.
- Taivalniitynpolku, Edesängsstigen, 2000, tiealueelle jääneen Taivalniitty, Edesängen, nimisen puiston (1976 – 2000) mukaan. Se Taivaltie, Edesvägen (1974), mukaan, tämä taas vanhasta paikannimestä 1640 Wadhängz råå ... 1974 Kahluuniitty, Vaddängen.
- Vanha Kaarlantie, Gamla Kårbölevägen, 1742 Winter väg ifrån Tavastehus, sittemmin Helsinki – Hämeenlinna maantie, Helsingin puolella 1957 Vanha Nurmijärventie, Gamla Nurmijärvivägen, 1962 Malminkartanontie, Malmgårdsvägen. 1965 asukkaat ehdottivat nykyistä nimeä, joka on johdettu kylän nimestä Kårböle. Nimi on kartassa 1966.
- Vaskivuorentie, Kopparbergsvägen, 1961, läheisen Vaskivuoren (1933 Kopparberg) mukaan.
- Vanha Yhtiönkuja, Gamla Bolagsgränden, ollut vanhaa Hämeenlinnan maantietä, 1966-76 Vanhaa Kaarelantietä, sen jälkeen nimetön. Asemakaavassa 1981 Yhtiönkuja, Bolagsgränden, mikä jätettiin tältä osin vahvistamatta, mutta tuli asemakaavaan 1990. Nimi johtuu Sillbölen rautakaivoksista: Yhtiönkaivos, Bolagsgruvan, avattiin 1845 ja sen syvyys oli 40 metriä. Kauniaisissa on Yhtiönkuja, Bolagsgränden. (Nr 25.5.2021)

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan liittyy maankäytösopimus lisämaan ostosta Toyotan tonttiin.

Valtio lunastaa Hämeenlinnanväylän tiealueen. Kaupunki lunastaa katualueet.

Hämeenlinnanväylän tiesuunnitelman eteneminen:

- Valmis tiesuunnitelma asetetaan nähtäville ja siitä on mahdollisuus jättää muistutus. Samaan aikaan tiesuunnitelmasta pyydetään lausunto eri viranomaisilta ja muilta tahoilta.
- ELY-keskus lähettää tiesuunnitelman hyväksyttäväksi Traficomille.
- Traficom tekee päätöksen tiesuunnitelman hyväksymisestä. Päätös asetetaan nähtäville ja siitä voi tehdä valituksen.

Mahdollisista tonttien rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kaavan valmisteluun osalliatuneet			
Vantaan kaupunki			
Asemakaavoitus	asemakaavapäällikkö	Ilkka Laine	
	aluearkkitehti	Timo Kallaluoto	
	asemakaava-arkkitehti	Annakaisa Haanpää	
	asemakaava-arkkitehti	Anna Hakamäki	
	asemakaava-arkkitehti	Anders Hedman	
	kaavoitusinsinööri	Mikko Järvi	
	kaavatekninen koordinaattori	Marko Hoffren	
	Kiinteistöt ja tilat	tonttipäällikkö	Armi Vähä-Piikkiö
		tonttiasiamies	Jari Sainio
		kiinteistökehityspäällikkö.	Tomi Henriksson
maankäyttöinsinööri		Juho Lumme	
maankäyttöinsinööri		Marja Hannikainen	
maanäyttötekniikko		Jorma Hopponen	
paikkatietoasiantuntija		Natalia Lindström	
Kadut ja puistot	liikenteen alueinsinööri	Teemu Vihervaara	
	liikenneinsinööri	Pirjo Salo	
	liikennetietoasiantuntija	Suvi Rytönen-Halonen	
	Alueinsinööri	Mikko Kettunen	
	suunnitteluinsinööri	Henri Hyttinen	
Rakennusvalvonta	lupa-arkkitehti	Timo Tamminen	
Talous- ja hallintopalvelut	vuorovaikutusasiantuntija	Pia Tasanko-Lavinkainen	
Yleiskaavoitus	yleiskaavapäällikkö	Mari Siivola	
	johtava maisema-arkkitehti	Laura Muukka	
	maisema-arkkitehti	Elina Ekroos	
	yleiskaavasunnittelija	Jonna Kurittu	
Ympäristökeskus	ympäristösuunnittelija	Jarmo Honkanen	
Helsingin kaupunki		Jukka Tarkkala	
		Ulla Jaakonaho	
		Taina Toiviainen	
		Tiina Falck	
		Raimo Pakarinen	
		Olli-Pekka Aalto	
		Petra Rantalainen	

Väylävirasto	Matti Rynnänen
Uudenmaan ELY-keskus	Juha Noeskoski
	Arto Kärkkäinen
	Tuomas Autere
	Sami Mankonen
	Eeva Kopposela
Ramboll Finland Oy	Lotta-Maija Salmelin
	Topi Vuorio
	Emilia Vainikainen
	Maija Musto
	Meri Lampinen
	Annukka Kylmälä
	Eeva Elmnäinen
	Timo Korkee
	Nico Id

Aloituskokous 13.1.2021.

MRL 66 §:n viranomaisneuvottelu 16.3.2021.

Länsi-Vantaan aluetiimi 18.8.2021 ja 6.10.2021.

Vantaa 9.11.2021

VANTAAN KAUPUNKI

Länsi-Vantaan asemakaavoitus

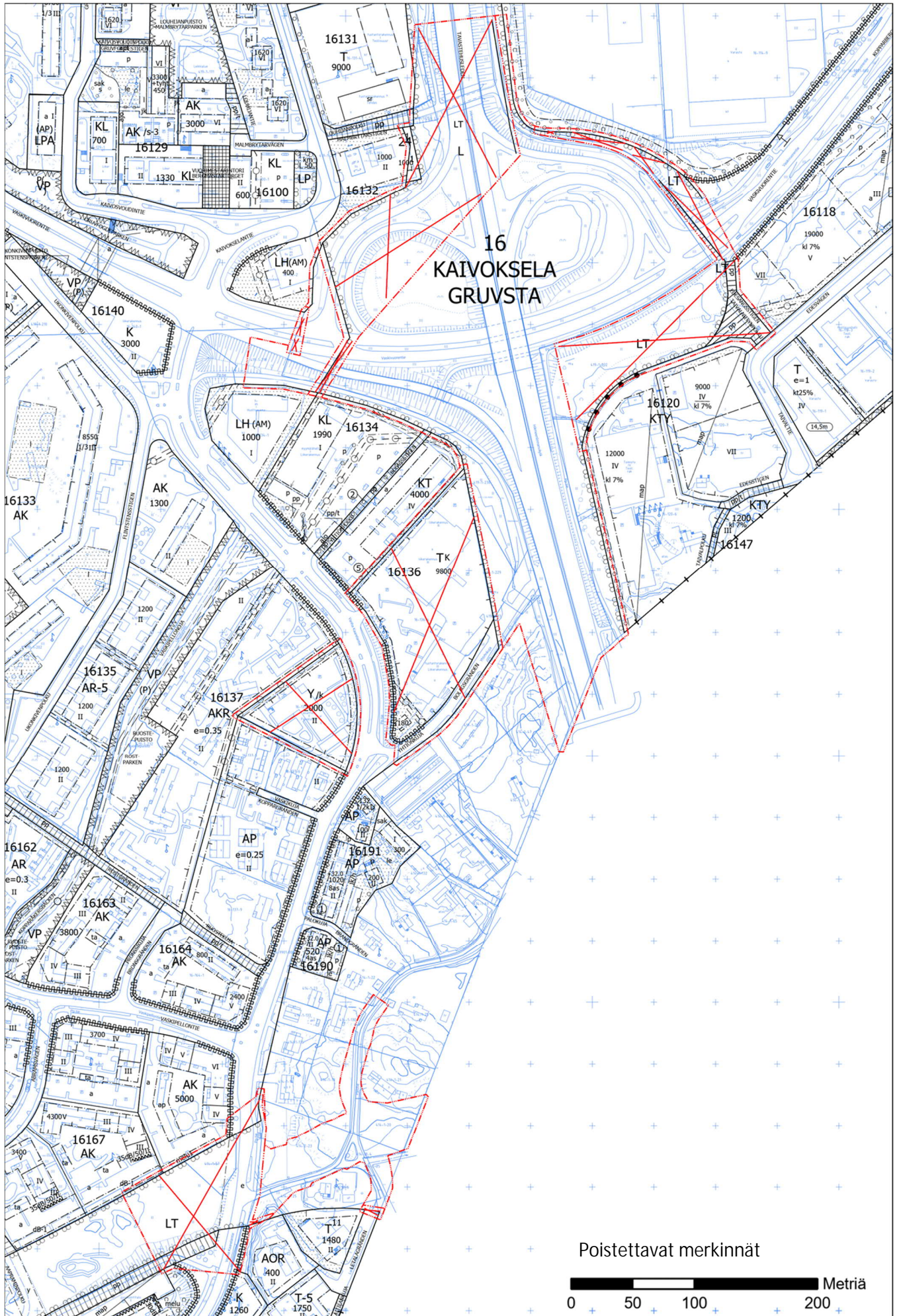
Timo Kallaluoto

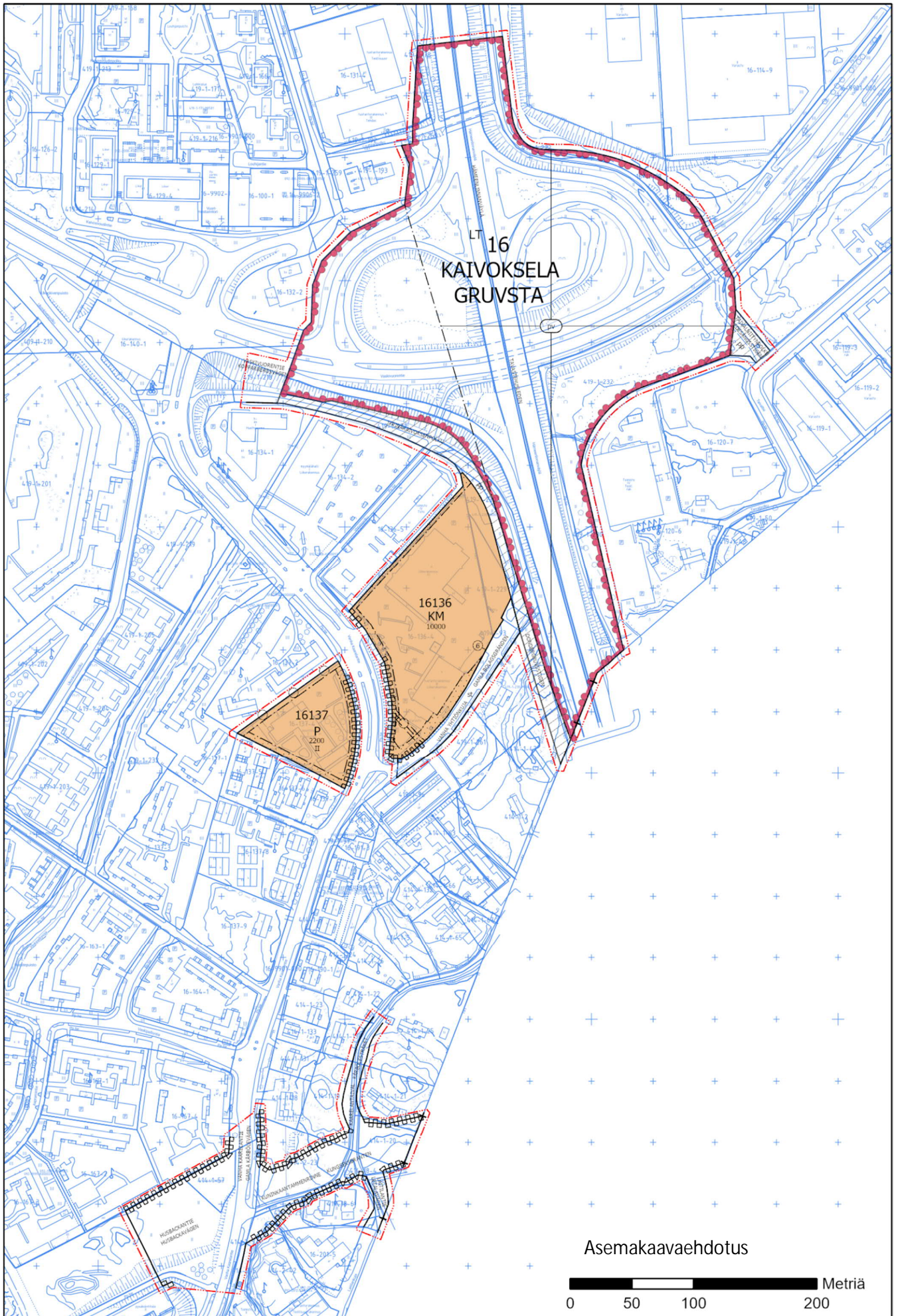
Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

timo.kallaluoto@vantaa.fi

p. 050 3122 132

Kielotie 28, PL 1860, 01300 Vantaan kaupunki





Kaava-alueen numero Planområdets nummer 161800	Päiväys Datum 9.11.2021
Vantaan kaupunki YHTIÖNKUJA Kaupunginosa 16, Kaivoksela Asemakaava Osa korttelia 16136 sekä katu- ja liikennealuetta. Asemakaavan muutos Osat kortteleista 16136 ja 16137 sekä katu- ja liikennealuetta. Tonttijako ja tonttijaon muutos Osa korttelia 16136. 1:2000	 Vanda stad BOLAGSGRÄNDEN Stadsdel 16, Gruvsta Detaljplan Del av kvarteret 16136 samt gatu- och trafikområde. Ändring av detaljplanen Del av kvarteren 16136 och 16137 samt gatu- och trafikområde. Tomtindelning och ändring av tomtindelningen Del av kvarteret 16136. 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Palvelurakennusten korttelialue.****P-korttelia 16137 koskevia asemakaavamääräyksiä:**

Alueella saa olla julkisia ja yksityisiä palveluja.

Alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen tai hoivakodin siihen liittyvine asuntoineen.

Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.

Ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB sekä toimisto- ja työtiloissa vähintään 28 dB.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikkaa / 150 k-m².

P-korttelia 16201 koskevia asemakaavamääräyksiä:

Alueella saa olla julkisia ja yksityisiä palveluja.

Alueella saa olla palokunnan toimintaa.

Alueella on vapaapalokunnan talo vuodelta 1950, joka on asemakaavassa suojeltu.

Alueella saa olla enintään kaksi asuntoa ja autotalleja.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla 1:2.

Kattomateriaalin tulee olla konesaumattu pelti, uudisrakennuksissa tummanharmaa, tai kasvikatto.

Julkisivujen tulee olla punaisia ja peittomaalattua puuta.

Ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB sekä toimisto- ja hiljaisissa työtiloissa vähintään 28 dB.

Tontilla tulee olla puita ja pensaita.

Palokunnan autohallista saa järjestää vähintään rakennuksen levyisen ajoliittymän Laitilantielle.

Autopaikkoja on varattava vähintään 3 kpl.

**Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.**

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för servicebyggnader.**För P-kvarteret 16137 gällande bestämmelser:**

På området får vara allmänna och privata service.

På området får placeras servicecenter eller vårdhem för äldre med därtill anslutande bostäder.

Den del av området som ska planteras ska ha träd och buskar.

På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller planteras träd och djuprotade buskar.

Ljudisolerings mot flyg- och vägbuller ska vara i bostäderna minst 32 dB samt i kontors- och arbetsutrymmen minst 28 dB.

Bilplatser ska reserveras minst 1 bilplats / 150 m²-vy.

P-kvarteret 16201 gällande bestämmelser:

På området får vara allmänna och privata service.

På området får vara brandkärs verksamhet.

På området finns huset för frivilliga brandkår från år 1950 som är skyddad i detaljplan.

På området får vara högst två bostäder och bilgarage.

Byggnaderna ska ha sadeltak, vars taklutningen ska vara 1:2.

Takmaterialet ska bestå av maskinfalsad plåt, i nybyggnader mörkgrå, eller växttak.

Fasaderna ska vara röda och av täckmålade trä.

Ljudisolerings mot flyg- och vägbuller ska vara i bostäderna minst 32 dB samt i kontors- och i tysta arbetsutrymmen minst 28 dB.

Tomten ska ha träd och buskar.

Minst en byggnadsövergripande utfart till Letalavägen får ordnas från brandkären.

Bilplatser ska reserveras minst 3 st.

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

På området får placeras en stor detaljhandelsenhet, vilken inte konkurrerar med de affärer som placeras i centrum och vilken säljer varor som kräver mycket utrymme.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Enintään 50 % rakennusoikeudesta saa käyttää toimisto- ja palvelutiloja varten.

Alueelle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemättömiä teollisuustiloja.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +40,3 metriä meren pinnasta.

Suurimman sallitun rakennuskorkeuden korkeintaan 2,0 metriä ylittäviä, kerrosalaan luettaviin tiloihin kuuluvia rakennusosia saa rakentaa enintään 10 % tontin rakennetusta kerrosalasta.

Autopaikat voidaan rakennusoikeuden estämättä sijoittaa talleihin tai pysäköintilaitokseen, jonka ylimmän tason korkeusasema on enintään +38,3 metriä meren pinnasta.

Rakennusten ääneneristävyyden lento- ja tiemelua vastaan tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on näkösuojattava.

Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita.

Hämeenlinnanväylää vastaan on istutettava pensasaita.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

paljon tilaa vaativa erikoistavaran	
kauppa	1 ap / 50 k-m ²
toimistot	1 ap / 50 k-m ²
teollisuus	1 ap / 150 k-m ²

Pä området får lokaler för dagligvaruhandel inte placeras.

Högst 50 % av byggrätten får användas för kontors- och serviceutrymmen.

På området får placeras industriutrymmen som inte stör omgivningen.

Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak är +40,3 meter över havsytan.

Byggnadsdelar, som överstiger den högsta tillåtna byggnadshöjden med högst 2,0 meter och som räknas in i våningsytan, får byggas till högst 10 % av den våningsyta som byggts på tomten.

Bilplatserna kan utan hinder av byggrätten placeras i garage eller i parkeringsanläggning vars översta plans höjdläge är högst +38,3 meter över havsytan.

Byggnadernas ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska presenteras i samband med bygglov.

Den del av tomten som används för lastning, ska förses med insynsskydd.

Den del av området som ska planteras ska ha träd och buskar.

Mot Tavastehusleden ska planteras en häck.

På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller planteras träd och djuprotade buskar.

Bilplatser ska reserveras minst:

affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme	1 bp / 50 m ² -vy
kontorer	1 bp / 50 m ² -vy
industri	1 bp / 150 m ² -vy



Maantien alue.

Område för landsväg.



Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

16

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

KAIVO

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

16136

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

HUSBACKANTE

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

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

2200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

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

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



Rakennusala.

Byggnadsyta.



Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



Katu.

Gata.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.

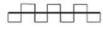


Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

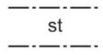
Johtoalueelle ei saa istuttaa puita eikä syväjuurisia pensaita.

På ledningsområdet får inte planteras träd eller djuprotiga buskar.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

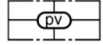


Suojeltava tie.

Väg som skall skyddas.

Historiallisesti merkittävä tie, jonka nykyinen linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Vägavsnitt av historisk betydelse, vars nuvarande dragning ska bevaras. Över områdets byggnads- och underhållsplaner ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.



Tärkeä pohjavesialue.

Viktigt grundvattensområde.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

<p>Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus</p>	<p>Stadsstruktur och miljö Detaljplanering</p>
<p>Mittaus- ja geopalvelut Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.</p> <p>Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.</p>	<p>Mätning och geoteknik Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.</p> <p>Vantaalla / Vanda __. __. 20__</p> <p>Plankoordinaatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.</p> <p>Kimmo Junttila Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet</p>
<p>Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__</p>	<p>Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__</p>

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	20.10.2021
Kaavan nimi	161800 Yhtiönkuja		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	27.01.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092161800
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	13,0970	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	7,4319
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,6651

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	13,0970	100,0	12200	0,09	7,4319	220
A yhteensä						
P yhteensä	0,5206	4,0	2200	0,42	0,5206	2200
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5206	-2000
C yhteensä						
K yhteensä	1,5370	11,7	10000	0,65	1,5370	10000
T yhteensä	0,0000		0		-1,3405	-9980
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	11,0394	84,3	0		7,2354	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	13,0970	100,0	12200	0,09	7,4319	220
A yhteensä						
P yhteensä	0,5206	4,0	2200	0,42	0,5206	2200
P	0,5206	100,0	2200	0,42	0,5206	2200
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5206	-2000
Y	0,0000		0		-0,5206	-2000
C yhteensä						
K yhteensä	1,5370	11,7	10000	0,65	1,5370	10000
KM	1,5370	100,0	10000	0,65	1,5370	10000
T yhteensä	0,0000		0		-1,3405	-9980
TK	0,0000		0		-1,3405	-9980
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	11,0394	84,3	0		7,2354	0
L	0,0000		0		-1,7279	0
Kadut	1,8204	16,5	0		1,4260	0
Kev.liik.kadut	0,5348	4,8	0		0,3573	0
LT	8,6842	78,7	0		7,2099	0
LH	0,0000		0		-0,0299	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



6 §

Asemakaavan muutos 002444 ja tonttijaon muutos, 63 Viertola / Neilikkapolku 12 / TLA

VD/3985/10.02.04.00/2020

TLA/MYL/THU/VIK

Kaava-alue sijoittuu Viertolaan, Peltolantorin lounaiskulmalle. Nykyiset paritalot korvataan kahdella kerrostalolla, joiden kerrosluvut ovat viisi ja kuusi. Rakennusoikeus on yhteensä 3 170 kerrosneliometriä, josta asuntojen osuus on 3 100 k-m² ja liiketilan 70 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=1,29$. Aikaisempi tonttitehokkuus oli $e=0,35$ ja rakennusoikeus 873 k-m², eli kasvua on 2 297 k-m². Autopaikat sijoittuvat rakennusten ensimmäiseen kerrokseen ja maantasoon rakennusten väliin. Katualueen rajausta tarkistetaan, ja pohjoiseteläsuuntaista kevyen liikenteen yhteyttä sujuvoitetaan. Viitesuunnitelmassa asuntoja on 62 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 38 huoneistoneliometriä. Yksiöitä on 17 kpl (27 %), kaksioita 27 kpl (44 %) ja kolmioita 18 kpl (29 %). Autopaikkoja on 30 kpl. Kaava-alueen pinta-ala on 0,27 ha ja kokonaistehokkuus $e=1,19$.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 63125 sekä katualuetta, kaupunginosassa 63 Viertola. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 63125 sekä katualuetta, kaupunginosassa 63 Viertola.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 63125, kaupunginosassa 63 Viertola.

Alue sijaitsee Viertolassa, Peltolantorin lounaispuolella. Alueeseen kuuluu Neilikkapolkuun rajautuva tontti osoitteessa Neilikkapolku 12 sekä tonttiin rajautuvat katualueet Neilikkapolulla ja Unikkotiellä. Kaavoitettavalla alueella on nykyisin paritaloja. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 900 metriä.

Hakija

Alueen maanomistaja Asunto Oy Peltolankulma.

Maanomistus

Nykyisen tonttijaon (vuodelta 1981) mukainen tontti 11 koostuu kiinteistöstä 92-421-12-400, joka on asemakaavamuutoksen hakijan omistuksessa, sekä kiinteistöstä 92-421-12-996-P10 (pinta-alaltaan 40 m² kaistale Neilikkapolun varressa), jonka omistaa Vantaan kaupunki. Kaavamuutoksen yhteydessä 92-421-12-996-P10 liitetään osaksi katualuetta.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Peltonen & Sinisalo Oy kaavamuutoksen hakijan konsulttina.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta A2. Suunnittelualue rajautuu keskustatoimintojen alueeseen (C) ja tehokkaaseen asuntoalueeseen (A1).

Uusi **yleiskaava 2020** on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alue sijoittuu kestäväen kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.



Asemakaavamuutos

Kaava-alue sijoittuu tiivistyvään Viertolan kaupunginosaan, Peltolantorin lounaispuolelle ja alle kilometrin etäisyydelle Tikkurilan asemasta. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan neljän paritalon korvaaminen kahdella asuinkerrostalolla osoitteessa Neilikkapolku 12. Uudisrakennusten kerrosluvut ovat viisi ja kuusi. Neilikkapolun ja Unikkotien risteyksen tuntumaan osoitetaan liiketila. Autopaikat sijoittuvat rakennusten maantasokerrokseen sekä maantasoon rakennusten väliin. Asumista palvelevia tiloja on maantaso- ja ullakkokerroksissa sekä kellarissa.

Korttelialue muuttuu asuntorakennusten korttelialueesta (A⁴) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus on yhteensä 3 170 kerrosneliometriä, josta asuntojen osuus on 3 100 k-m² ja liiketilan 70 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 1,29$. Aikaisempi tonttitehokkuus oli $e = 0,35$ ja rakennusoikeus 873 k-m², eli kasvua on 2 297 k-m².

Rakennukset asettuvat osaksi ympäröivää pohjoiseteläsuuntaisten rakennusmassojen korttelia. Julkisivut toteutetaan paikallamuuratusta tiilestä, ja Neilikkapolun varressa edellytetään kivijalkakerrosta. Pihan vehreys ja viihtyisyys varmistetaan 0,9:n vihertehokkuusvaatimuksella. Tontin pohjoisosassa säilytetään kolme vaahteraa.

Neilikkapolulta Unikkotielle johtavan pohjoiseteläsuuntaisen kevyen liikenteen reitin epäjatkuvuuskohta poistetaan mahdollistamalla reitin linjaus tontin koilliskulman kautta. Ajoyhteys siirtyy tontin kaakkoiskulmaan, ja tontille ajo sallitaan pohjoisen suunnasta Neilikkapolun kautta. Neilikkapolkua levennetään tältä katuosuudelta tontin suuntaan.

Kaavamuutos tehostaa maankäyttöä joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvalla kestävässä kasvun vyöhykkeellä. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja on yhdyskuntarakenteellisesti sekä -taloudellisesti perusteltua. Hanke uudistaa alueen kaupunkikuvaa ja lisää alueen toimeliaisuutta.

Tehokkuusluku e on koko kaavan alueella 1,19 ja kaava-alueen kokonaispinta-ala 0,27 ha.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 17.12.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kaikkiaan 11 kpl.

Koronapandemian vuoksi kaavakävelyä suunnittelualueella ei voitu järjestää. Hanketta esiteltiin lyhyesti Uudistuva Tikkurila -illassa, joka järjestettiin 19.5.2021 TeamsLive-tilaisuutena verkossa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava tuottaa uutta asuntokerrosalaa (3 100 k-m², n. 60 asuntoa) ja liiketilaa (70 k-m²).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.11.2021 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.11.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002444 sekä ja tonttijaon muutosehdotus, 63 Viertola / Neilikkapolku 12,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Asunto Oy Peltolankulma maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 9.11.2021

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. 040 591 3878,
asemakaavasuunnittelija Tuuli Huhtala, p. 040 197 7963
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

002444 NEILIKKAPOLKU 12

VIERTOLA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 9.11.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002444. Kaavoitus on tullut vireille 17.12.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelista 63125 kaupunginosassa 63 Viertola. (Kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 63125, kaupunginosassa 63 Viertola.)

Tonttijaon muutos:

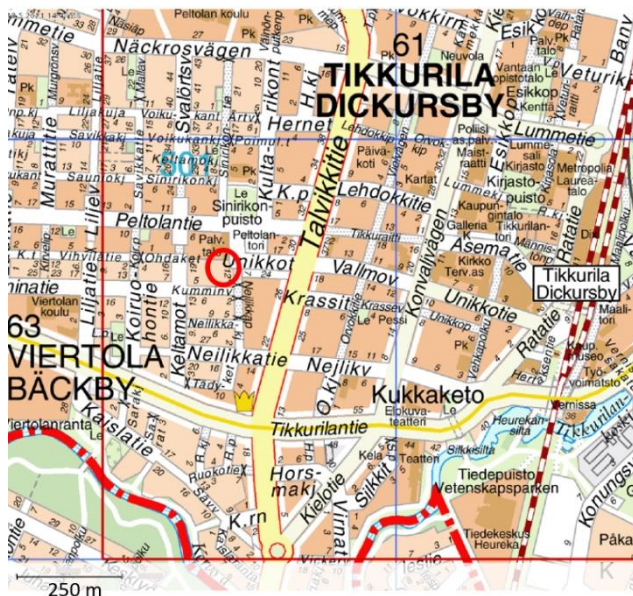
Osa korttelista 63125 kaupunginosassa 63, Viertola.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisten paritalojen korvaaminen kahdella kerrostalolla, joiden kerrosluvut ovat viisi ja kuusi. Rakennusoikeus on yhteensä 3 170 kerrosneliometriä, josta asuntojen osuus on 3 100 k-m² ja liiketilan 70 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu e= 1,29. Aikaisempi tonttitehokkuus oli e= 0,35 ja rakennusoikeus 873 k-m², eli kasvua on 2 297 k-m². Autopaikat sijoittuvat rakennusten ensimmäiseen kerrokseen ja maantasoon rakennusten väliin. Katualueen rajausta tarkistetaan, ja pohjoiseteläsuuntaista kevyen liikenteen yhteyttä sujuvoitetaan. Viitesuunnitelmassa asuntoja on 62 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 38 huoneistoneliometriä. Yksiöitä on 17 kpl (27 %), kaksioita 27 kpl (44 %) ja kolmioita 18 kpl (29 %). Autopaikkoja on 30 kpl. Kaava-alueen pinta-ala on 0,27 ha ja kokonaistehokkuus e= 1,19.

Kaavaan liittyy maankäytösopimus.

Kaavan laatija: Tuuli Huhtala, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki,
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 040 1977963.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Viertolassa, Peltolantorin lounaispuolella. Alueeseen kuuluu kiinteistö osoitteessa Neilikkapolku 12 sekä siihen rajautuvat katualueet Neilikkapolulla ja Unikkotiellä. Kaavoitettavalla alueella on nykyisin paritaloja. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 900 metriä.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 24.4.2020.
- Kaavoitus tuli vireille 17.12.2020 ja sai numeron 002444.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 29.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 11 kappaletta.

- Hanketta esiteltiin Uudistuva Tikkurila -illassa, joka järjestettiin verkkotapahtumana 19.5.2021.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	3
2. Lähtökohdat	4
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	11
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	11
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	11
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	12
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	13
4. Asemakaavan kuvaus.....	14
4.1 Kaavan rakenne	14
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
4.3 Aluevaraukset.....	15
4.4 Kaavan vaikutukset.....	16
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	19
5. Asemakaavan toteutus	19
6. Kaavatyöhön osallistuneet	19
7. Asemakaavan seurantalomake	20
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	22
9. Muu suunnitelma-aineisto	26

1. TIIVISTELMÄ

Kaava-alue sijoittuu tiivistyvään Viertolan kaupunginosaan, Peltolantorin lounaispuolelle ja alle kilometrin etäisyydelle Tikkurilan asemasta. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan neljän paritalon korvaaminen kahdella asuinkerrostalolla osoitteessa Neilikkapolku 12. Uudisrakennusten kerrosluvut ovat viisi ja kuusi. Neilikkapolun ja Unikkotien risteuksen tuntumaan osoitetaan liiketila. Autopaikat sijoittuvat rakennusten maantasokerroksiin sekä maantasoon rakennusten väliin. Asumista palvelevia tiloja on maantaso- ja ullakkokerroksissa sekä kellarissa.

Korttelialue muuttuu asuntorakennusten korttelialueesta (A⁴) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus on yhteensä 3 170 kerrosneliometriä, josta asuntojen osuus on 3 100 k-m² ja liiketilan 70 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 1,29$. Aikaisempi tonttitehokkuus oli $e = 0,35$ ja rakennusoikeus 873 k-m², eli kasvua on 2 297 k-m².

Rakennukset asettuvat osaksi ympäröivää pohjoiseteläsuuntaisten rakennusmassojen korttelia. Julkisivut toteutetaan paikallamuuratusta tiilestä, ja Neilikkapolun varressa edellytetään kivijalkakerrosta. Pihan vehreys ja viihtyisyys varmistetaan 0,9:n vihertehokkuusvaatimuksella. Tontin pohjoisosassa säilytetään kolme vaahteraa.

Neilikkapolulta Unikkotielle johtavan pohjoiseteläsuuntaisen kevyen liikenteen reitin epäjatkuvuuskohta poistetaan mahdollistamalla reitin linjaus tontin koilliskulman kautta. Ajoyhteys siirtyy tontin kaakkoiskulmaan ja tontille ajo sallitaan pohjoisen suunnasta Neilikkapolun kautta. Neilikkapolkua levennetään tältä katuosuudelta tontin suuntaan.

Kaavamuutos tehostaa maankäyttöä joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvalla kestävästä kasvun vyöhykkeellä. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja on yhdyskuntarakenteellisesti sekä -taloudellisesti perusteltua. Hanke uudistaa alueen kaupunkikuvaa ja lisää alueen toimeliaisuutta.



Kuva yllä ja kannen kuva: Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Vantaan hallinnollinen keskus Tikkurila sijaitsee Helsingin metropolialueen keskellä, pääradan varrella ja vajaan viiden kilometrin päässä lentoasemalta. Kaava-alue sijoittuu Viertolan kaupunginosaan, välittömästi Tikkurilan vilkkaan kävelykeskustan länsipuolelle.

Viertolan itäreuna rajautuu Talvikkitiehen, pohjoisessa aluetta rajaa Läntinen Valkoisenlähteentie ja etelässä Keravanjoki. Läntinen raja kulkee Tikkurilan keskuspuistossa Kylmäojaa pitkin. Viertola on osa Tikkurilan suuralueen keskustaa, ja asumisen ohella alueella sijaitsee myös työpaikkoja ja palveluita. Virkistysmahdollisuuksia tarjoavat Keravanjoen ranta Viertolan eteläosassa ja Tikkurilan urheilupuisto alueen pohjoisreunalla. Lähellä ovat myös Kylmäojan varsi sekä Tikkurilan keskuspuisto.

Viertolan asutushistoria on vanhaa: Keravanjoen ja Kylmäojan varrella on sijainnut keskiaikaista asutusta. Alueen eteläosassa nykyinen Tikkurilantie seuraa historiallisen Suuren Rantatien (Kuninkaantien) itä-länsisuuntaista linjausta, ja etelästä pohjoiseen Viertolan läpi kulkee vanha kylätie Osmankäämintie.

Viertola kehittyy parhaillaan. Itäreuna tiivistyy ja eteläisiin osiin Tikkurilantien varrelle on rakennettu kerrostalokortteleita. Alueelle alettiin rakentaa omakotitaloja 1950-luvulla, erityisen vilkasta rakentaminen oli 1980-luvulla. 2000-luvulla alueen tiivistyminen on jatkunut.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettavaan alueeseen sisältyy pientaloaluetta ja katualuetta. Pientalotontilla on rakennettujen alueiden lisäksi pysäköintialuetta, kulkuväyliä ja istutusalueita. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä- ja pohjavesiolosuhteet: Maalajikartan mukaan kaava-alueen maaperä on savea. Kaava-alueen lähistöltä tehdyt kairaukset ovat ulottuneet noin 13,95–14,55 m syvyyteen maanpinnasta ja savikerroksen alapinta on noin 10–11,5 m syvyydellä maanpinnasta. Alueen koillispuolella olevien pohjaveden havaintoputkien mukaan pohjavedenpinnan korkeus on mitattu tasovälillä +12,29...+14,88, eli n. 0,7–3,7 m syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen sekä geotekniset rakentamisrajoitteet: Kohde ei sijaitse pohjavesialueella. Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneita maa-aineksia. Asemakaavamuutosalueelle sijoittuu sähkö- ja tietoliikennekaapeleita sekä jäte- ja hulevesiviemäreitä. Alustavan arvon mukaan kaava-alueen rakennukset tulee perustaa paalujen varaan. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin. Alueella ei saa alentaa pysyvästi pohjavedenpinnan tasoa.

Topografia

Alue on melko tasainen. Maaston korot vaihtelevat +15,5 ja 16,5 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Viertolassa asui vuoden 2020 alussa 7 535 henkilöä. Alueen väkiluku on noussut tasaisesti viiden viimeisen vuoden aikana, ja vuodesta 2010 nousu on ollut noin 1 900 henkilöä. Viertolan asukkaista lapsia ja nuoria on yhteensä 15,1 % (koko Vantaa 18,3 %) ja 65-vuotiaita tai vanhempia 18,8 % (koko Vantaa 15,5 %). Tikkurilan suuralueella asui vuoden 2020 alussa 45 300 henkilöä. Määrän ennustetaan kasvavan eniten Tikkurilan kaupunginosassa, mutta myös Viertola tiivistyy ja väestömäärä jatkaa kasvuaan.¹



Asuminen/nykytilanteen kuvaus

Kaavamuuotosalue sijaitsee tiivistyvällä vyöhykkeellä pientalo- ja kerrostaloasumisen rajapinnassa. Suunnittelualueella on neljä 1970-luvulla rakennettua huonokuntoista paritaloa. Yksikerroksisissa rakennuksissa on kahdeksan asuntoa, joiden keskipinta-ala on 83,5 m². Alueen pohjoispuolella sijaitsee 2007 Peltolantorin laitaan valmistunut Folkhälsan-talo, jossa on päiväkotia, senioriasuntoja ja vanhusten ryhmäkoteja. Rakennuksen kerrosluku vaihtelee yhdestä kuuteen. Suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolella on ajallisesti kerroksellista pientaloaluetta, itäpuolella asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta sekä pysäköintialueita.

Sosiaalinen ympäristö

Viertolan väestö on aikuisvaltaista, ja asutokunnista lähes 80% on yhden tai kahden hengen talouksia. Tikkurilan suuralueella työttömyys on hieman vähäisempää kuin Vantaalla keskimäärin.

Palvelut ja työpaikat

Tikkurila on toiseksi merkittävin työpaikka-alue Vantaalla heti Aviapoliksen jälkeen. Tikkurilassa oli vuonna 2018 noin 6 700 työpaikkaa. Jakauma on monipuolinen ja palvelupainotteinen: mm.

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

julkinen hallinto sekä sosiaali- ja terveysala ovat suuria toimialoja. Myös Viertolassa on toiminnoiltaan sekoittunutta kaupunkirakennetta, vuonna 2018 työpaikkamäärä oli noin 1 450.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Tikkurilan ydinkeskustan tuntumassa. Korttelin pohjoispuolinen Peltolantie jatkuu Tikkurilan kaupunginosan puolella Tikkuraitin ja Asematien muodostamana keskeisenä asemalle johtavana kävelyakselina. Peltolantorin kehittämismahdollisuuksia tutkitaan, kun torimyynti on pääosin siirtynyt aseman kupeeseen. Peltolantorin pohjoispuolella sijaitsee Sinirikonpuiston leikkipaikka ja toimintapuisto.

Kaupunkikuva

Viertola on vihreä asuinalue, jossa on typologialtaan monipuolinen kaupunkirakenne. Rakenteen tiiveys ja rakennusten korkeudet kasvavat Tikkurilan keskustaa lähestyttäessä. Kylmäojan varsi on pienimittakaavaista pientalojen ja kytkettyjen pientalojen vyöhykettä, jolla rakennusten kerros-luku vaihtelee yhdestä kahteen. Talvikkitie, Peltolantie ja Tikkurilantie ovat tiiviimmin rakennettuja kerrostalovaltaisista ympäristöistä, muu Viertola on pääosin pientalojen ja kytkettyjen pientalojen aluetta. Kaava-alue sijoittuu vyöhykkeelle, jossa Tikkurilan keskustan toiminnallisesti sekoittunut kaupunkirakenne muuttuu pientaloalueeksi. Alueen vihreys muodostuu suurelta osin tonttien kasvillisuudesta.



Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, arkeologisia kohteita, eikä alueella ole erityisiä maisemallisia arvoja.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Viertolan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Jokirannan lisäksi tilaa virkistykselle löytyy Kylmäojan varresta sekä Vantaan suurimmasta urheilukeskittymästä Tikkurilan urheilupuistosta.

Liikenne

Kaavamuutosalueen pohjoispuolinen Peltolantie on itä-länsisuuntainen kokoojakuu. Tontille ajo tapahtuu Unikkotien ja Neilikkapolun risteuksen kautta. Neilikkapolku on varattu jalankululle ja pyöräilylle. Peltolantien eteläreunassa on Viertolan kaupunginosan läpi kulkeva pääpyöräreitti, Unikkotiellä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Lähin kaupunkipyöräasema on Peltolantorilla.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Tikkurilan matkakeskukseen on linnuntietä noin 900 metrin matka. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Peltolantiellä, ja niiltä on yhteys Tikkurilan aseman kautta Mellunmäen metroasemalle sekä Jumbon kautta lentokentälle. Tikkurilantiellä ja Kie-lotiellä liikennöi useita bussilinjoja. Suunnitteilla olevan Vantaan ratikan pysäkeistä lähimpänä ovat Tikkuraitin ja Silkkitehtaan pysäkit.

Vesihuolto

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkosta.

Vedenjakelu

Neilikkapolulla kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2013 rakennettu DN 110 vesijohto. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka ylävesisäiliö (tilavuus 8000 m³, HW=+81 ja LW=+66) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemärointi

Neilikkapolulla kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2013 rakennettu DN 250 jätevesiviemäri. Alueen jätevedet johdetaan Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Neilikkapolulla kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2013 rakennettu DN315 hulevesiviemäri. Hulevedet johdetaan hulevesiviemäriässä Viertolan halki Keravajokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Neilikkapolun ja Unikkotien katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pien- ja keskijännitemaakaapeleita on Neilikkapolun ja Unikkotien varressa. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt

Koko Vantaan alueella on voimassa meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan. Kaava-alueella mitoitettavana melulähteenä on lentomelu, jonka torjuntaa ohjaa Vantaan rakennusjärjestys. Tieliikenteen melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia.

Kaava-alueella ei ole pilaantuneita maita.



Tiemelu 2016 päivällä (7–22), Vampatti-kartat, Vantaan kaupunki

2.1.4 Maanomistus

Nykyisen tonttijaon (vuodelta 1981) mukainen tontti 11 koostuu kiinteistöstä 92-421-12-400, joka on asemakaavamuutoksen hakijan omistuksessa, sekä kiinteistöstä 92-421-12-996-P10 (pinta-alaltaan 40 m² kaistale Neilikkapolun varressa), jonka omistaa Vantaan kaupunki. Kaavamuutoksen yhteydessä 92-421-12-996-P10 liitetään osaksi katualuetta.

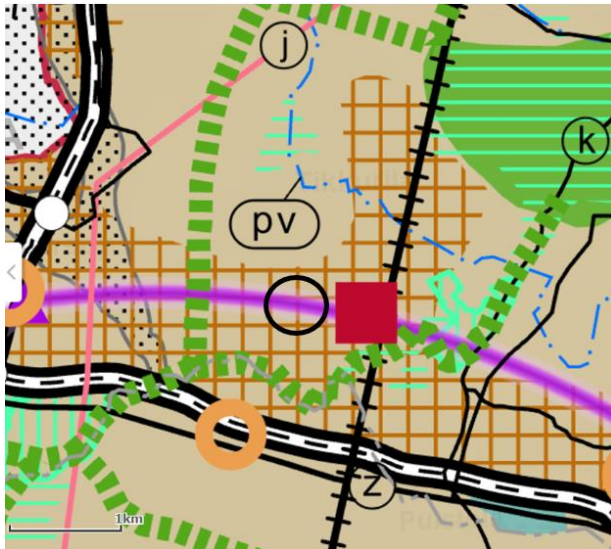
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen, ja luo edellytyksiä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



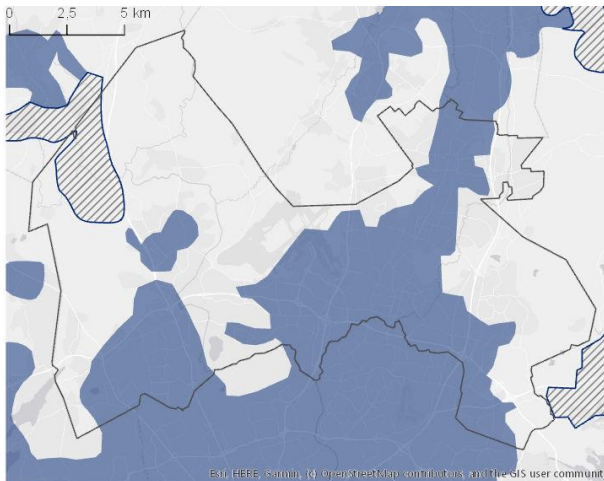
Vantaan alueella on voimassa useita maakuntakaavoja: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihe-maakuntakaavat sekä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaava - Östersundomin alue. Oheisessa kartassa on ote maakuntakaavayhdistelmästä (3/2021).

Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuus on valmistunut ja sen on tarkoitus korvata kaikki muut voimassa olevat maakuntakaavat paitsi Östersundomin alueen kaavaa. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuun 2021 lopulla, mutta Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon.

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta. Tikkurilassa on keskustatoimintojen alue. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Keravanjoen varressa ja Tikkurilan keskuspuistossa on viheryhteystarve. Jokivarressa on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, johon liittyy Jokiniemen koelaitoksen RKY-alue.

MAL 2019 -suunnitelma

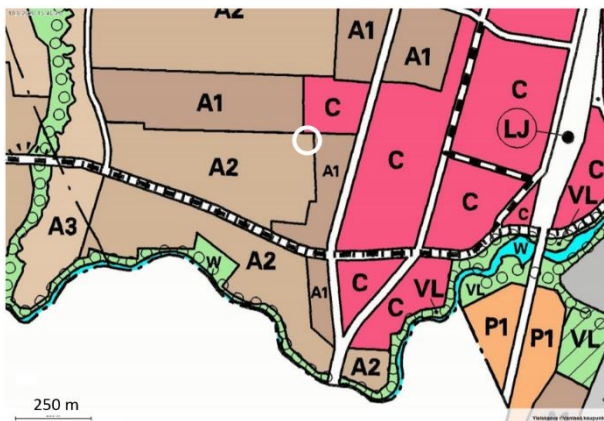
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti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



- MAL ensisijainen vyöhyke
- ▨ MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke

Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määriteltävä, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenvät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävyö tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.

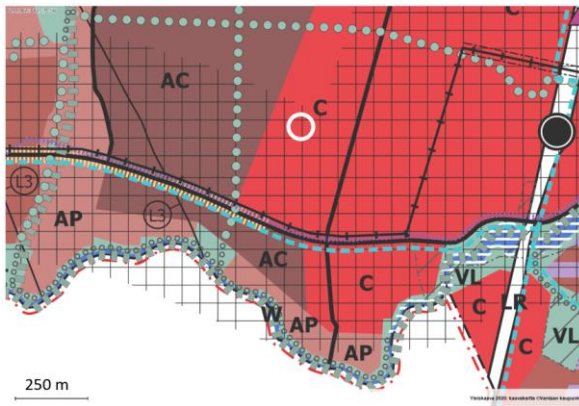
Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa (Kv 2007) alue on merkitty matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi (A2). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Suunnittelualue rajautuu keskustatoimintojen alueeseen (C) ja tehokkaaseen asuntoalueeseen (A1), ja siksi tontin tiivistymisen kehittyvän kaupunkikeskustan äärellä voidaan katsoa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaista.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010.

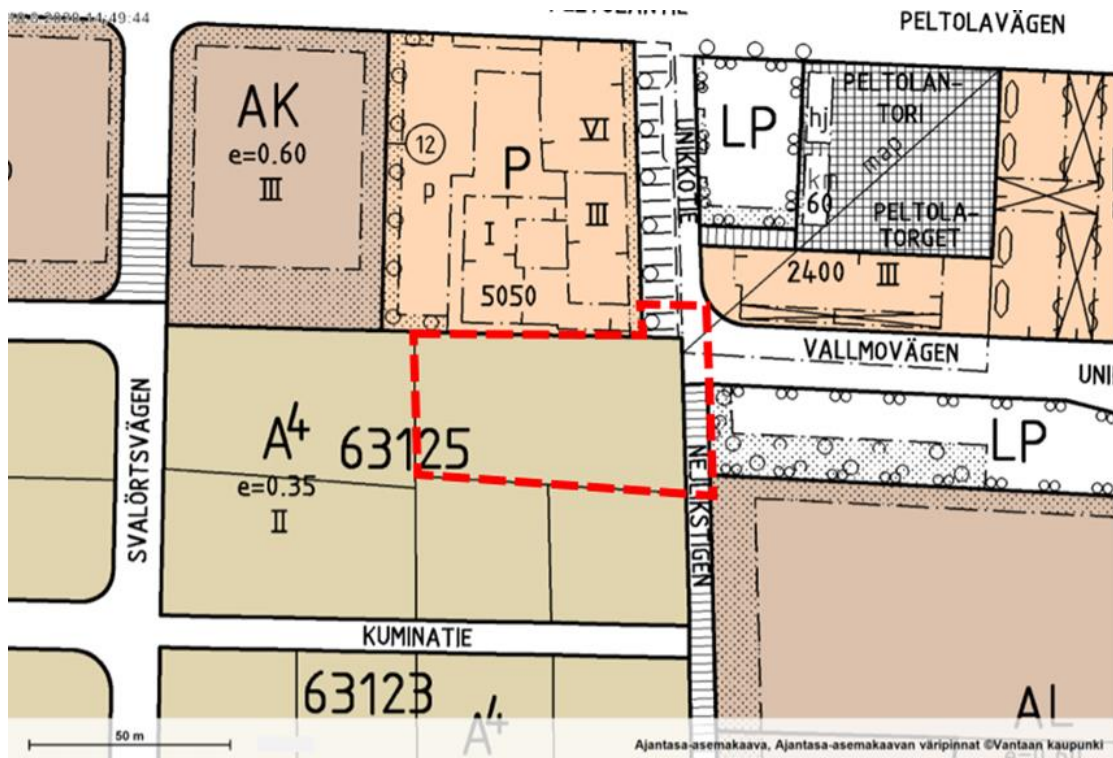
Vantaan uusi yleiskaava 2020



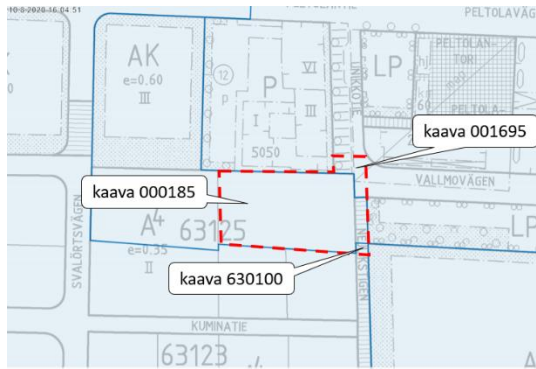
Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alue sijoittuu kestävä kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Tikkurilantie ja Talvikkitie on merkitty tärkeiksi liikenneyhteyksiksi.

Tikkurilantie on osoitettu myös raitiotiereitiksi ja pyöräilyn baanaksi. Se on lisäksi osa Suurta rantatietä ja katukuvan kehitysalueita, jolle rakennettaessa tulee tehdä laadukasta kaupunkitilaa. Lähimmät virkistysalueyhteydet ovat itä-länsisuuntaan Voikukantiellä/Hernetiellä ja pohjoisete-läsuuntaan Koironhonnopolulla/Savikkantiellä. Kaupunkikeskustoissa ja niiden läheisillä asuinalueilla merkinnän varrella olevat julkiset ulkotilat toteutetaan vehreinä ja viihtyisinä, toisiinsa kytkeytyneinä kaupunkitiloina. Kaavahanke on uuden yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Voimassa olevassa asemakaavassa 000185 (Kv 8.12.1980) suunnittelualue on asuntorakennusten korttelialuetta (A⁴) ja katualuetta. Neilikkapolku on yleiselle jalankululle varattua katualuetta. Rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvuna (e=0,35), joka suunnittelualueella merkitsee noin 870 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.



Asemakaavat alueina (siniset rajat)

Osa suunnittelualueen katualueista sijoituu viereisten asemakaavojen alueille. Unikkotien ja Neilikkapolun risteys on kaavassa 001695 (Kv 16.12.2002) ja Neilikkapolun eteläisin osa kaavassa 630100 (SM 22.3.1974).

Muut päätökset ja suunnitelmat



Tikkurilan keskustan kaavarungossa (2015) suunnittelualue on ensisijaisesti kerrostaloille tarkoitettua tehokasta asuntoaluetta (A1). Kaavahanke on nykyisen kaavarungon mukainen.



Tikkurilan kaavarunko 2020 -luonnoksessa suunnittelualue on pääosin asumiselle osoitetulla vyöhykkeellä, jonka maksimitehokkuus on 1,5. Alueelle voi sijoittua myös julkisia ja yksityisiä lähipalveluita sekä asumisen yhteyteen soveltuvia työtiloja. Kaavarunkoluonnos on ollut nähtävillä 19.8. – 3.10.2021. Kaavahanke on kaavarunkoluonnoksen mukainen.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Maanomistajan (As Oy Peltolankulma) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 24.4.2020. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002444 ja kaavoitus tuli vireille 17.12.2020.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 11 mielipidettä, joista 10 kirjallisena ja yksi suullisena. Yksityinen mielipiteen antaja piti tontille ajon sallimista Neilikkapolun kautta huonona ratkaisuna, koska kyse on kymmenistä autoista lasten käyttämällä reitillä. Toinen yksityinen piti esitettyjä rakennuksia liian korkeina matalassa ympäristössä ja pelkäsi rakentamisen liiketiloineen tuovan huomattavan määrän ihmisiä, autoja ja melua rauhalliselle alueelle. Kolmas yksityinen katsoi uudisrakentamisen alentavan asuntonsa arvoa varjostamalla piha-alueita ja vähentämällä nykyisten asukkaiden omaa rauhaa. Alueelle tulisi rakentaa rivi-, pari- tai luhtitaloja. Naapurissa sijaitsevaa taloyhtiötä huolestutti, miten yhtiön ilman paalutusta rakennetut talot kestävät uusien kerrostalojen paalutusta ja rakentamista viereiselle tontille. Uudisrakennuksia pidettiin liian korkeina ja massiivisina. Lähin kerrostalo sijaitsee liian lähellä naapuria ja häiritsee asuntojen sekä oleskelupihojen yksityisyyttä. Toinen taloyhtiö esitti tontille ajoa suoraan Unikkotieltä, tontin koilliskulmasta. Mikäli kuitenkin tontille ajo toteutuu esitetyllä tavalla, tulisi Neilikkapolun loppuosan säilyä kevyen liikenteen väylänä ja tontille ajon osuudella olla erikseen varattu tila kevyelle liikenteelle. Kevyen liikenteen väylää tulisi lisäksi parantaa entisestään.

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy edellyttivät, että maakaapeleiden sijainti otetaan huomioon. Kaukolämpöverkosta ei ollut huomautettavaa. HSY:lla ei ollut huomautettavaa. HSL:lla ei ollut lausuttavaa. Alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä Caruna Oy:n sähköverkkoa. Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa, eikä sitä tarvitse kuulla jatkovaiheessa, mikäli suunnitelmaan tai kulttuuriympäristöön ei tule merkittäviä muutoksia.

Vastineet mielipiteisiin

Pientalovaltaisen alueen ja tiiviimmän kaupunkirakenteen nivelkohdassa on haettu ratkaisua, joka ottaa huomioon sekä naapuruston nykyisen rakentamisen että alueen kehittämismahdollisuudet. Rakennusten varjostusvaikutukset on tutkittu. Tontti aidataan naapureita vasten pensasaidalla tai

aidalla ja köynnösistutuksilla. Länsipuolelle naapurin asuntopihojen suuntaan sijoittuu leveämpi istutettava alue, jolle edellytetään myös suureksi kasvavia puita.

Tontin ajoyhteys on sijoittumassa tontin kaakkoisnurkkaan, jotta autoliikenne ei risteäisi jalankulun ja pyöräilyn kanssa juuri Unikkotien kulmassa, jota on tarkoitus kehittää kevyen liikenteen kannalta sujuvammaksi. Suunnittelualan eteläpuolinen osa Neilikkapolusta on jatkossakin varattu ainoastaan kevyelle liikenteelle.



Varjot: kesäpäivänseisaus kello 10, kello 14 ja kello 18.



Varjot: kevät/syyspäiväntasaus kello 10, kello 14 ja kello 18.

Asukastilaisuudet

Hanketta esiteltiin lyhyesti Uudistuva Tikkurila -illassa, joka järjestettiin 19.5.2021 TeamsLive-tilaisuutena verkossa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018–2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivii- saasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäris- töistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisussa ja päätöksenteossa tur- vataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallis- tuen.

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkreettisesti valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
 - Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
 - Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
 - Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
 - Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
 - Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
 - Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vihertehokkuus

- Resurssiviisaus, vihreä ympäristö ja hulevesien hallinta huomioidaan kaavatyössä. Asemakaavassa alueelle määrätään maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaava-alueelle viihtyisää kaupunkiympäristöä ja lisää terveysvaikutuksia.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavan perusratkaisu on pysynyt suhteellisen samana koko suunnitteluprosessin ajan. Uudet rakennukset sijoittuvat ajallisesti kerrostuneeseen ympäristöön, jossa yhdistävänä tekijänä on rakennusten pohjoiseteläsuuntaisuus. Katualueita rajataan tiiviillä rakentamisella. Valtaosa pysäköintipaikoista sijoittuu rakennusten maantasokerrokseen, leikki- ja oleskelualue rakennusten väliin. Ratkaisua on kehitetty alkuvaiheen suunnitelmiin verrattuna siten, että lännen puoleinen rakennus on matalampi ja pihalla on vähemmän autopaikkoja.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnittelualue on osa kehittyvää Viertolaa, joka sijaitsee Tikkurilan keskustan tuntumassa. Pientalo- ja kerrostaloalueiden rajapintaan sijoittuvalla tontilla mahdollistetaan asuinkerrostalojen rakentaminen. Ratkaisu asettuu osaksi eri ikäisten pohjoiseteläsuuntaisten rakennusten korttelia, joka saattaa tiivistyä jatkossakin. Katutilaa rajataan kaupunkimaisesti, ja Peltolantorin puoleiselle tontin kulmalle sijoittuu liiketila. Pääosa pysäköintipaikoista sekä jätehuolto on sijoitettu rakennusrunkoon, jotta piha-alueella säästyy istutuksille. Rakennusten välissä on oleskelu- ja leikkialue sekä maantasopysäköintiä.

Vihreä oleskelupiha on tontin pohjoisosassa, jonne naapurissa sijaitsevan Folkhälsan-talon korttelipiha aukeaa. Folkhälsanin päiväkodille ja vanhusten asunnoille avautuu näkymiä uudisrakennusten välistä, erityisesti on varmistettu väljyys senioritalon päätyparvekkeiden edessä. Lähellä tontin pohjoisrajaa säilytetään kolme vaahteraa. Naapurin asuntopihoihin rajoittuvalla tontin länsireunalla on vihervyöhyke, jolle istutetaan myös suureksi kasvavia puita.

Neilikkapolulta Unikkotielle johtavan pohjoiseteläsuuntaisen kevyen liikenteen reitin epäjatkuvuuskohta poistetaan sallimalla reitin linjaus suunnittelualueen koilliskulman kautta. Neilikkapolun

tonttiin rajautuvalle osuudelle sallitaan tontille ajo Unikkotien suunnasta. Ajoliittymä siirtyy torin kulmalta Neilikkapolun suoralle osuudelle, ja katualuetta laajennetaan tontin suuntaan.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen asuinrakennusten korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Korttelialueen koilliskulmassa on yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Neilikkapolun ja Unikkotien katualueet laajenevat korttelialueen suuntaan. Kevyen liikenteen reitti Neilikkapolku muuttuu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi pp/t, jolla tontille ajo on sallittu.

4.1.1 Mitoitus

Vantaan väestöennusteessa 2020 kerrostaloasumisen keskimääräinen asumisväljyys on 32,8 hu-m², joka kerrosneliömetreiksi muutettuna on noin 48 k-m²/hlö. Näillä oletuksilla kohteen asuinkerrosalamäärästä seuraava asukasmäärä on noin 65 asukasta. Viitesuunnitelmassa asuntoja on 62 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 38 huoneistoneliometriä. Yksiöitä on 17 kpl (27 %), kaksioita 27 kpl (44 %) ja kolmioita 18 kpl (29 %).

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Tontin pinta-ala 2453 m²

Rakennusoikeus 3100 k-m² asumiselle, 70 k-m² liiketiloille

Tontin tehokkuusluku e=1,29

Pysäköinti

1 ap/110 asuntok-m², kuitenkin vähintään 1 ap/2 asuntoa

Vieraspaikkoja 1 ap/1500 k-m²

Huolto- yms. pysäköintiä varten 1 ap/5000 k-m²

Liiketilat 1 ap/100 k-m²

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 2 pp/asunto, liiketiloille 1 pp/50 k-m².

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu pp/t

Alueen pinta-ala 195 m²

Katu

Alueen pinta-ala 10 m²

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja ympäristön laatu. Kaavan mukaiset rakennukset asettuvat osaksi pohjoiseteläsuuntaisten rakennusten muodostamaa korttelirakennetta. Ne sopeutuvat alueen pohjoispuolisen kerrostalorakentamisen mittakaavaan, tiivistävät yhdyskuntarakennetta ja tehostavat alueensa maankäyttöä. Katuvartta rajaa kuusikerroksinen rakennus, lännen puoleinen rakennus on kerrosta matalampi. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on määrätty kaavassa. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaavamuutosalueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.



Asemapiirros: Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinkerrostalojen korttelialueella on kaksi rakennusala, joiden kerrosluvut ovat viisi ja kuusi. Niiden yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on $3\,100\text{ k-m}^2$. Liikehuoneistojen rakennusoikeus on 70 k-m^2 , josta tulee toteuttaa vähintään 80 %. Liiketilat tulee sijoittaa kuusikerroksiseen rakennukseen, joka rajaa Neilikkapolku, ja avata Peltolantorin suuntaan.

Asumista palvelevat tilat sekä porrashuoneiden 15 k-m^2 /porrastaso ylittävän osan saa rakentaa kerrosalan lisäksi. Neilikkapolun puoleiseen rakennukseen on mahdollista rakentaa saunaosasto kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä. Jätehuollon tilat on sijoitettava rakennusrunkoon.

Rakennusten julkisivuilta edellytetään korkealuokkaisia materiaaleja ja yhtenäistä rakennustapaa. Julkisivujen päämateriaali on paikallamuurattu tiili. Neilikkapolun varteen tulee rakentaa avoimen ja toiminnallisen vaikutelman antava kivijalkakerros. Korttelialueen yleiselle jalankululle varattu koilliskulma toteutetaan laadukkaana ja yhtenäisenä kaupunkitilana.

Tontille ajetaan suunnittelualan kaakkoiskulmasta. Asemakaava mahdollistaa pysäköinnin sijoittamisen rakennusten maantasokerroksiin. Piha-alueelle on lisäksi rajattu pysäköimispaikka, jonka pysäköintiruudut toteutetaan nurmikivipintaisina.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Ohjeellinen leikki- ja oleskelualue on merkitty rakennusten väliin ja naapurikorttelin sisäpihan tuntumaan. Kasvillisuuden tulee olla monilajista ja vuodenaikojen vaihtelun huomioivaa. Naapuritonttien suuntaan tontti aidataan pensasaidalla tai aidalla ja köynnösistutuksella. Läntisen naapurin asuonpihoja vasten on osoitettu istutettava alueen osa, jolle tulee istuttaa myös suureksi kasvavia puita. Tontin pohjoislaidalla on kolme suojeltavaa vaahteraa. Pihan vehreys ja viihtyisyys varmistetaan 0,9:n vihertehokkuusvaatimuksella.

4.3.2 Muut alueet

Liikennealueet

Kaava-alueeseen kuuluva osuus Neilikkapolusta on jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katu-alueetta pp/t, jolla tontille ajo on sallittu. Katualue laajenee korttelialueen suuntaan sekä Neilikkapolun että Unikkotien kohdalla. Unikkotiellä kapea muutosalue liittyy osaksi Unikkotien katu-alueeseen.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos lisää Viertolan asukasmäärää noin 65 asukkaalla. Pientalovaltaisen alueen ja tiiviimman kaupunkirakenteen saumakohtaan rakennetaan esteettömiä asuntoja, jotka sopivat kaikenikäisille asukkaille.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu tiivistyvään Viertolan kaupunginosaan, alle kilometrin päähän Tikkurilan asemasta. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu Tikkurilan keskustan palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien tuntumaan. Bussipysäkit ovat lähietäisyydellä.

Kaupunkikuva

Uudiskohde rakentuu yleiskaavan 2020 kestävästä kasvun vyöhykkeelle pientalo- ja kerrostalovaltaisten alueiden saumakohtaan. Rakennukset asettuvat osaksi ympäröivää pohjoiseteläsuuntaisten rakennusmassojen korttelia. Neilikkapolun varressa edellytetään kivijalkakerrosta. Kerrosluku on sama kuin viereisen Folkhälsan-talon korkeassa osassa. Peltolantorin suuntaan avautuvan liiketilan edustalle muodostuu laadukkaana ja yhtenäisenä kaupunkitilana toteutettava kulmaus, joka

omalta osaltaan muokkaa torin ympäristöä kantakaupunkimaiseen suuntaan. Julkisivut toteutetaan paikallamuuratusta tiilestä.



Katujulkisivu itään, Neilikkapolku 12 ja lähimmät naapurirakennukset: Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai arkeologisia kohteita.

Asuminen

Kaavamuutos mahdollistaa kahden kerrostalon rakentamisen. Asukkaita tontille tulee noin 65. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asutuskantaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Palvelut ja työpaikat

Peltolantorin tuntumaan rakennetaan uusi kivijalkaliiketila. Asukkaiden lisäys puolestaan vaikuttaa positiivisesti Viertolan ja Tikkurilan keskustan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat vähäiset. Kadut ja johtoverkot on rakennettu ja kulkevat tontin vieritse. Katualueita tulee laajentaa asuinkerrostalotontin suuntaan. Kiinteistöllä on mahdollisuus liittyä kaukolämpöverkostoon. Uudet asunnot lisäävät asukas pohjaa ja työvoimaa, mikä tukee alueen palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Kaavamuutoksen hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita. 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.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Sinirikonpuiston ja Tikkurilan urheilupuiston käyttöä. Rakennukset sijoittuvat jo rakennetulle alueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Bussireitit, juna-asema ja tulevaisuudessa mahdollisesti raitiotie sijaitsevat lähellä. Ratkaisu lisää joukkoliikenteen matkustajamäärää ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää liikennemääriä Unikkotiellä muutamalla kymmenellä ajoneuvolla vuorokaudessa. Lisääntyvä liikkuminen on pääosin henkilöautoliikennettä ja asuintalon huoltoliikennettä. Tontille on järjestelty asukkaiden pysäköinnin lisäksi vieras- ja huoltopysäköintipaikkoja.

Neilikkapolulta Unikkotielle johtavan pohjoiseteläsuuntaisen kevyen liikenteen reitin epäjatkuvuuskohta poistuu, kun reitti linjataan korttelialueen koilliskulman kautta. Neilikkapolun pohjoispään luonne muuttuu, kun ajoliittymä siirtyy torin kulmalta Neilikkapolun suoralle osuudelle, ja Neilikkapolulle sallitaan tonttiin rajautuvalla osuudella tontille ajo Unikkotien suunnasta. Liikenteen toimivuuden varmistamiseksi Neilikkapolun ja Unikkotien katualuetta laajennetaan tontin suuntaan.

Vesihuolto

Uudet rakennuksen voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkoston. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia.

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 mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien taseus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamiitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Rakennuslupan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaavan toteuttaminen tuottaa terveellistä ja turvallista elinympäristöä, eikä se tuota ympäristöhäiriöitä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Tontin pohjoislaidalla säilytetään kolme vaahteraa, ja vehreys varmistetaan vihertehokkuusmääräyksillä. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin jo rakennettua pintaa, jonka osuus ei tule merkittävästi muuttumaan kaavamuutoksen myötä. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, joten alueelta poistuvia hulevesiä hallitaan nykytilaa paremmin uuden rakentamisen myötä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava kortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöt on käsitelty kaavaselostuksen vaikutuksista kertovassa kohdassa 4.4.1. Muut vaikutukset, Ympäristöhäiriöt. Ilmanlaadun haasteita kaavamuutosalueella ei ole. Ympäristöhäiriöiden vähentämistä ja terveellisen elinympäristön rakentamista on pyritty edistämään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

T2H Rakennus Oy:	Liina-Reetta Sillanpää	
Taloyhtiön edustaja:	Jaakko Sylvén	
Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy:	Tero Sinisalo	
	Roope Hannonen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Marjaana Yläjääski	aluearkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Tuuli Huhtala	asemakaava-arkkitehti
	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
	Leena Kaunismäki	kaavatekninen koordinaattori
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kadut ja puistot:	Paula Luomala	suunnitteluinsinööri/vesihuolto
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
Kiinteistöt ja tilat:	Tomi Henriksson	kiinteistökehityspäällikkö
	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä marraskuuta 2021

Tuuli Huhtala
asemakaava-arkkitehti

Marjaana Yläjääski
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa Täyttämispvm	17.09.2021
Kaavan nimi	002444 63 Viertolan kaupunginosa	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	17.12.2020
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092002444
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2658	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,2658

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2658	100,0	3170	1,19	0,0000	2297
A yhteensä	0,2453	92,3	3170	1,29	-0,0041	2297
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0205	7,7	0		0,0041	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

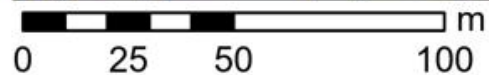
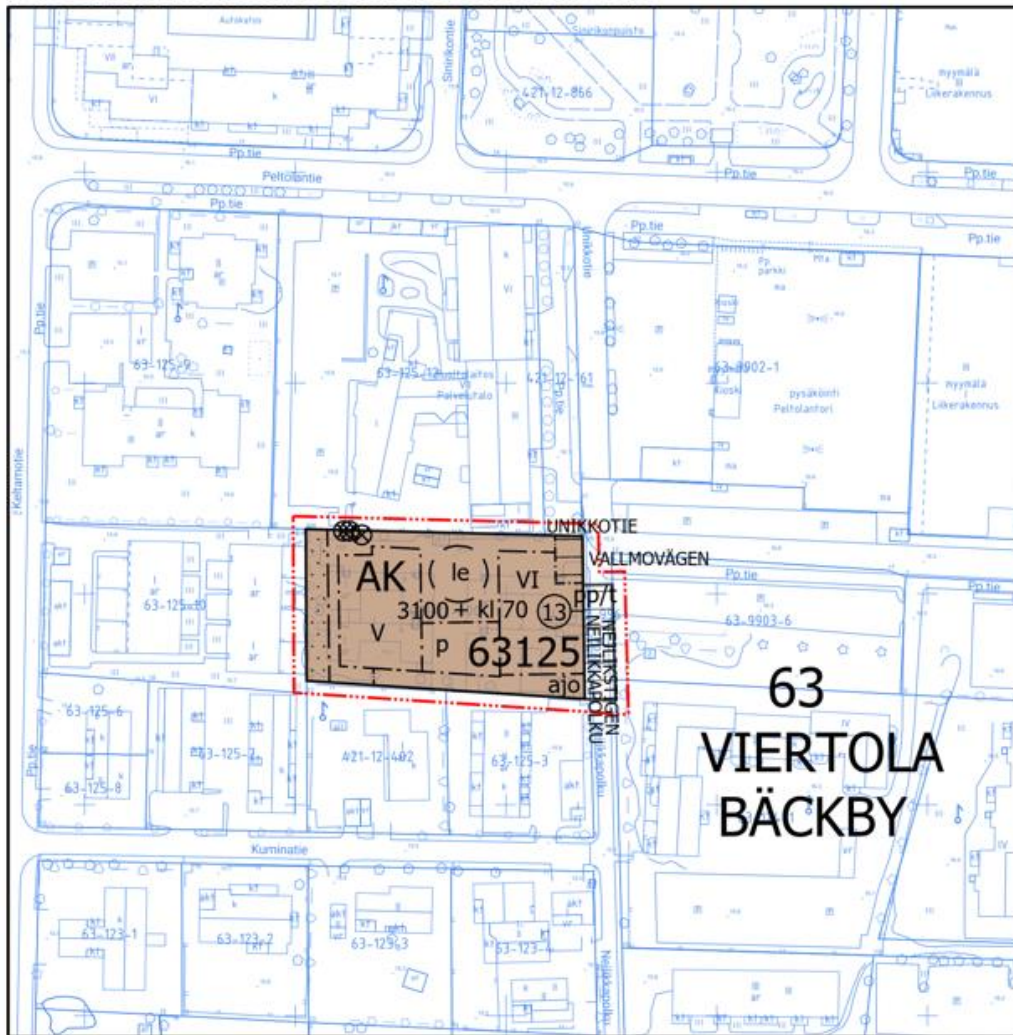
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

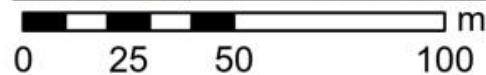
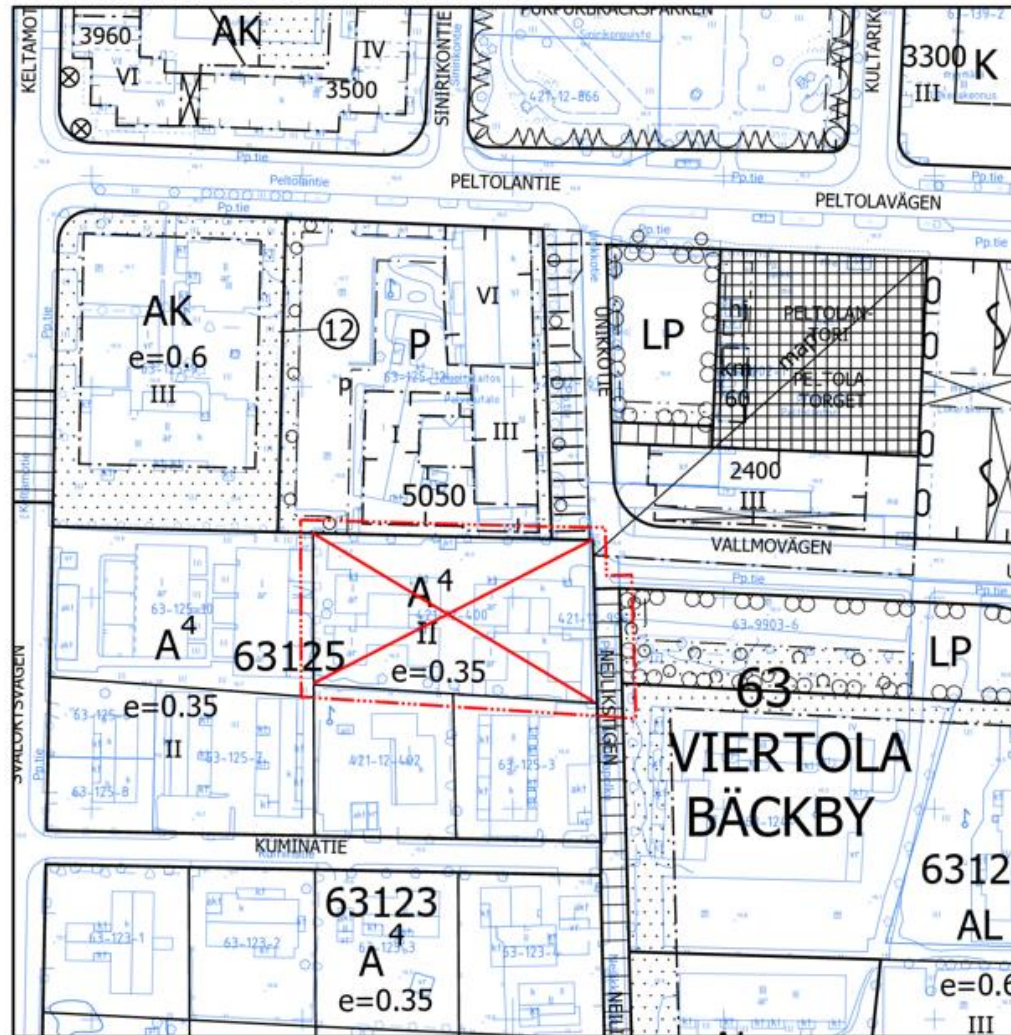
Alamerkinnot


Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2658	100,0	3170	1,19	0,0000	2297
A yhteensä	0,2453	92,3	3170	1,29	-0,0041	2297
A	0,0000		0		-0,2494	-873
AK	0,2453	100,0	3170	1,29	0,2453	3170
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0205	7,7	0		0,0041	0
Kadut	0,0010	4,9	0		0,0010	0
Kev.liik.kadut	0,0195	95,1	0		0,0031	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavan muutosehdotus



Kumoutuva asemakaava

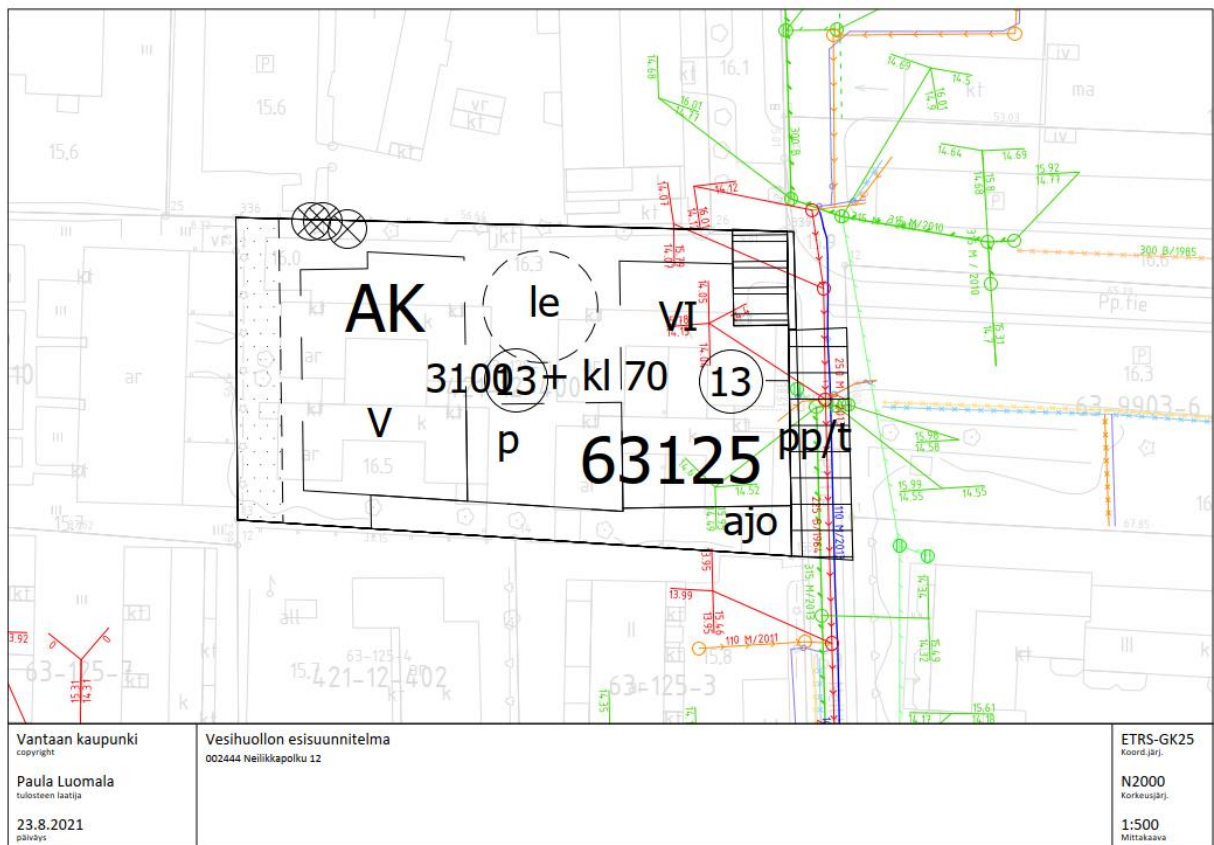


<p>Kaava-alueen numero Planområdets nummer</p> <p>002444</p>	<p>Päiväys Datum</p> <p>9.11.2021</p> <p style="text-align: right;">1/3</p>
<p>Vantaan kaupunki NEILIKKAPOLKU 12</p> <p>Kaupunginosa 63, VIERTOLA</p> <p>Asemakaavan muutos Osa korttelia 63125 ja katualueita.</p> <p>Tonttijaon muutos Osa korttelia 63125.</p> <p>1:2000</p>	 <p>Vanda stad NEJLIKSTIGEN 12</p> <p>Stadsdel 63, BÄCKBY</p> <p>Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 63125 och gatuområde.</p> <p>Ändring av tomtindelningen Del av kvarteret 63125.</p> <p>1:2000</p>
<p>ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:</p> <p>— · · · — 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</p> <p>AK Asuinkerrostalojen korttelialue. Asumista palvelevat yhteistilat, varastotilat, tekniset tilat ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Nämä tilat eivät mitolta autopaikkoja tai väestönsuojia.</p> <p>Liiketilat tulee sijoittaa Neilikkapolun puoleiseen rakennukseen ja avata Peltolatorin suuntaan.</p> <p>Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen.</p> <p>Kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä saa Neilikkapolun puoleiseen rakennukseen rakentaa ylimmän kerroksen yläpuolelle asukkaiden yhteisiä saunatiloja.</p> <p>Neilikkapolun puoleisen rakennuksen porrashuoneeseen on oltava sisäänkäyntiä kadun ja pihan puolelta.</p> <p>Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on 3,8 metriä.</p> <p>Rakennukset: Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.</p> <p>Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä paikallamuurattua tiiltä. Parvekkeiden taustaseinät voivat materiaaliltaan poiketa muusta julkisivusta.</p> <p>Katualueen puolelle tulee muodostaa kivijalkakerros ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.</p> <p>Maantasokerroksen tulee kadun suuntaan antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.</p>	<p>DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:</p> <p>Linje 3 m utanför planområdets gräns.</p> <p>Kvartersområde för flervåningshus. Gemensamma utrymmen som betjäna boendet, förrådsutrymmen, tekniska utrymmen och parkeringsutrymmen får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.</p> <p>Affärslokaler ska placeras i byggnaden mot Nejlíkstigen och öppnas upp mot Peltolatorget.</p> <p>Avfallshanteringsutrymmena skall placeras i byggnadernas bottenvåning.</p> <p>Oberoende av våningstalet och byggrätten får gemensamma bastuutrymmen för de boende byggas ovanför den översta våningen i byggnaden mot Nejlíkstigen.</p> <p>Trapphuset i byggnaden mot Nejlíkstigen ska ha entréer från gatan och gården.</p> <p>Affärslokalernas minimivåningshöjd är 3,8 m.</p> <p>Byggnader: Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttagas.</p> <p>Platsmurat tegel ska användas som fasadmateriäl i byggnaderna. Balkongernas bakväggar kan till sina material avvika från den övriga fasaden.</p> <p>På gatuområdets sida ska en stenfotsvåning bildas och den ska framhåvas med arkitektoniska medel.</p> <p>Markplansvåningen ska ge ett öppet och funktionellt intryck i gatans riktning.</p>

	<p>Pihat:</p> <p>Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja numikkoa.</p> <p>Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Päälystetyt osat tulee kivetä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.</p> <p>Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.</p> <p>Tontti tulee aidata toista tonttia vastaan pensasaidalla tai aidalla ja köynnösistutuksilla.</p> <p>Neilikkapolun varrella rakennuksen ja katualueen välinen osa tulee toteuttaa numikivipintaisena.</p> <p>Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Laskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.</p> <p>Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.</p> <p>Autopaikkojen vähimmäismäärät:</p> <p>Asunnot 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/2 asuntoa</p> <p>Asuntojen autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä.</p> <p>Vieras pysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².</p> <p>Liike- ja toimistotilat 1 ap/100 k-m²</p> <p>Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.</p> <p>Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:</p> <p>Asunnot 2 pp/asunto</p> <p>Liike- ja toimistotilat 1 pp/50 k-m²</p> <p>Ulos sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.</p>	<p>Gärden:</p> <p>Gärdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling.</p> <p>Gärden ska vara högklassig och varierande. Delar med ytbeläggning ska steniläggas. Asfalt får användas endast på körvägar.</p> <p>De delar av gården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utvistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.</p> <p>Tomten ska inhägnas mot en annan tomt med en häck eller ett staket och klängväxtplanteringar.</p> <p>Vid Neilikstigen ska avsnittet mellan byggnaden och gatuumrådet beläggas med gräsarmering.</p> <p>Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Beräkningen ska presenteras i byggnadstillståndsansökan.</p> <p>På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Till bygglovet ska en plan för dagvattenhanteringen bifogas.</p> <p>Minimiantalet bilplatser:</p> <p>Bostäder 1 bp/ 110 m²-vy, dock minst 1 bp/2 bostad</p> <p>Bostädernas bilplatser får minskas med 15 % när platserna är omarkerade.</p> <p>Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. På tomten ska minst 1 bp/5000 k-m² reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.</p> <p>Affärs- och kontorslokaler 1 bp/100 m²-vy</p> <p>Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.</p> <p>Minimiantalet cykelplatser:</p> <p>Bostäder 2 cp/bostad</p> <p>Affärs- och kontorslokaler 1 cp/50 m²-vy</p> <p>Cykelplatser som placeras utomhus ska ha möjlighet till ramläsning.</p> <p>Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.</p> <p>Gräns för delområde.</p> <p>Riktgivande gräns för område eller del av område.</p> <p>Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.</p> <p>Talserie, där den första siffran anger antalet bostadsvåningsytan i kvadratmeter, den andra siffran antalet kvadratmeter för affärslokaler.</p> <p>Av våningsytan för affärslokaler ska minst 80 % byggas.</p> <p>Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.</p> <p>Stadsdelsnummer.</p> <p>Stadsdelens namn.</p> <p>Kvartersnummer.</p> <p>Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.</p> <p>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.</p> <p>Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.</p>
—————	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	
- - - - -	Osa-alueen raja.	
- - - - -	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	
 3100+kj 70	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän. Liikehuoneistojen kerrosalasta on toteutettava vähintään 80 %.	
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
63	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VIERT	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
63125	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
NEILIKKA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
3100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
v	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

	Rakennusala.	Byggnadsyta.	3/3
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utvistelse.	
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.	
	Alueelle saa sijoittaa nurmikivipintaisia pyöräpaikkoja.	I området får gräsarmerade cykelplatser placeras.	
	Alueelle tulee istuttaa suureksi kasvavia puuta.	I området ska storvuxna träd planteras.	
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.	
	Katu.	Gata.	
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.	
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.	
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa	För allmän gångtrafik reserverad del av område	
	Alue tulee toteuttaa laadukkaana ja yhtenäisenä kaupunkitilana.	Området ska förverkligas som ett högklassigt och enhetligt stadsrum.	
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.	
	Pysäköintiruutujen tulee olla nurmikivipintaisia.	Parkeringsrutorna ska ha en ytbeläggning av gräsarmering.	
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING	
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.	
Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus	Stadsstruktur och miljö Detaljplanering		
	Marjaana Yläjääski Aluearkkitehti / Områdesarkitekt		
Mittaus- ja geopalvelut Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.	Mätning och geoteknik Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.		
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda __. __. 20__	Plankoordinaatistojärjestelmä ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
	Kimmo Juntila Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet		
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__	Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__		

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



Vesihuollon esisuunnitelma (yllä)

Alustavan vihertehokkuuslaskelman tulokortti (alla)

Tulokortti

Päivämäärä #NIMI?

Osoite Neilikkapolku 12, Viertola
Kaavan numero -

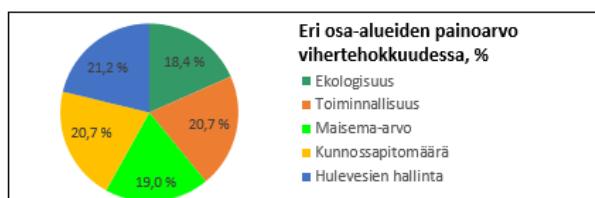
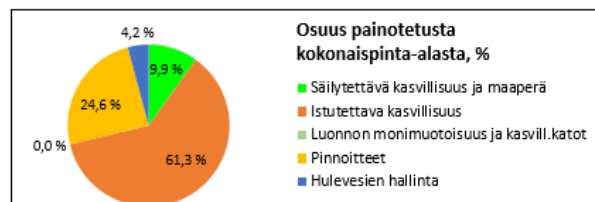
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	1,0
Tavoitetaso	0,9

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	7
Istutettava kasvillisuus	7	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	ei elementtiä!	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	11	36

Hulevesimäärä m ³	
10,9	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m ³	
10,9	
Jää viivytettävää m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	11,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
15 %	



Pihasuunnitelma

Alustavan vihertehokkuuslaskelman elementit

Elementti- tyyppi	Elementti- tunnus	Elementin määrittelmä	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	Painotus (vihetker roin)	Painotettu pinta-ala, m ²	Valuma- kerron C
Säilytetävä kasvillisuus ja maaperä	1	Säilytetävä hyväkuntoinen isokokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuisena > 9m tai laavus 40 m ² /haikaisilla 7,5m)	kpl		3,5	0,0	
	2	Säilytetävä hyväkuntoinen, pienikokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuisena 6-7 m tai laavus 20 m ² /haikaisilla 5m) tai pylväsmäinen puu	kpl	3	3,5	210,0	0,15
	3	Säilytetävä hyväkuntoinen iso pensas (3-3 m /kpl)	kpl		2,3	0,0	0,1
	4	Säilytetävä luonnonmukainen pohkekasvillisuus	m ²		3,2	0,0	0,1
	5	Säilytetävä kallella ja sen kasvillisuus	m ²		3,0	0,0	0,3
	6	Säilytetävä avokallio	m ²		2,8	0,0	0,7
	7	Säilytetävä puurooma	m ²		3,0	3,0	0,0
Istutettava / kylvettävä kasvillisuus	8	Isokokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuisena > 9m tai laavus 40 m ² /haikaisilla 7,5m) (Kasvialusta 80 cm)	kpl	1	3,0	120,0	
	9	Pienikokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuisena 6-7 m tai laavus 20 m ² /haikaisilla 5m) tai pylväsmäinen puu (Kasvialusta 60 cm)	kpl	4	3,0	240,0	
	10	Kansipohjalle istutettava pieni puu (täysikasvuisena 15 m ² , halkaisija 4,4 m) (Kasvialusta 1m)	kpl		3,0	0,0	
	11	Isot pensaat, maipensaat (3-15 m ²) (Kasvialusta 40 cm)	kpl	14	1,7	71,4	0,15
	12	Muur pensaat (Kasvialusta 40 cm)	m ²	330	1,5	495,0	0,15
	13	Perennat (Kasvialusta 20-40 cm)	m ²	70	1,5	105,0	0,2
	14	Monivuotiset köynnökset (maapinta-ala 1m ² /kpl) (Kasvialusta 60 cm)	kpl	50	4,0	200,0	0,15
	15	Murmikko (Kasvialusta 20 cm)	m ²	61	1,1	67,1	0,25
	16	Niitty, keho tai kunta (Kasvialusta 15-30 cm)	m ²		1,8	0,0	0,2
	17	Punsaasti kukkivat puut ja heidelämpuut (täysikasvuisena 6-7 m tai laavus 20 m ² /haikaisilla 5m) (Kasvialusta 60 cm)	kpl		3,0	0,0	
	18	Viljelijäaitat tai kasvimaat. (Kasvialusta 20-40 cm)	m²		2,2	0,0	0,2
	19	Lähtöpuidet ja kannot, toimivat myös hylkijähoitotiloina (1 m ² /kpl, esim. 2m x 0,6m)	kpl		2,0	0,0	0,1
	20	Katkovuorilla (Kasvialusta 20-100 cm) VÄLIKÄSI, OSA, OJKA, OMI, KASVILISUUTTA LAITETAAN LASKUUN	m ²		2,5	0,0	0,2
	21	Hienräkät (Kasvialusta 20-30 cm)	m ²		2,0	0,0	0,2
22	Multakotokätköt (Kasvialusta 15-30 cm)	m ²		1,7	0,0	0,2	
23	Maksasyöntekeet (Kasvialusta 6-8 cm)	m ²		1,3	0,0	0,45	
Pinnotteet	24	Etuallasitukset pinnotteet (esim. nurmikulki, kiviätkä, puuterassit, kumiruokki)	m ²	483	1,0	483,0	0,45
	25	Läpäisevät pinnotteet (esim. soita- ja niikkapinnat, avoin asfaltti)	m ²		1,3	0,0	0,35
	26	Vettä läpäisemätön pinna (ei rakennuksen katoa)	m ²	371	0,1	37,1	1
	27	Kosteikko, lampi, tiluväntily tai soistuma luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta rajoittuva vesipinta, muun alaan rajoittu kohteena)	m ²		2,6	0,0	0,1
	28	Sadevesiväliä hoidonodotuspuhjanne (ei rajoittu vesipintaa, monivuotisia ja kerroksellisia kasvillisuuksia)	m ²		2,5	0,0	0,1
	29	Kasvillisuuspinna (inertyspuhjanne)	m ²		2,0	0,0	0,1
	30	Kasvillisuuspinna (inertyspuhjanne)	m ²	44	2,0	88,0	0,1
	31	Kivialuspinna (inertyspuhjanne)	m ²		1,3	0,0	0,1
	32	Kivialuspinna (inertyspuhjanne)	m ²		1,3	0,0	0,1
	33	Katuväliä. Hulevesien kerääminen läpäisemätöntä pinnolta läpäiseväille kasvillisuudelle maassa (Koi läpäisemätöntä pinnan pinta-ala merkitään laskuun)	m ²		0,7	0,0	0,1
34	Ehkäisevä puitteikkosee tai palautettava puurooma	m ²		3,0	0,0	0,1	
35	Inertyspuhjanne (maahanlähen, huon. yksikkö on tilavuus)	m ³		3,0	0,0		
36	Vivytyspuhjanne (silloit. maahanlähen, huon. yksikkö on tilavuus)	m ³		0,0	0,0		
Yhteensä	37	Yhteensä	m ²	0	0,0	200,0	-



7 § Asemakaavan muutos 002423, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7 / TLA

VD/5675/10.02.04.00/2019

TLA/JOR/ALV/VIK

Ylästöön Kalliosolantie 7:ään tehdään kaavamuutos, joka mahdollistaa kolmikerroksisen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksen rakentamisen tonttitehokkuudella $e=0,50$. Rakennusoikeus nousee kaksinkertaiseksi 1021 k-m²:stä 2042 k-m²:iin ja kerrosten lukumäärä kahdesta kolmeen.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 40105, kaupunginosassa 40 Ylästö.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 40105.

Alue sijaitsee Ylästön kaupunginosassa Kehä III:n eteläpuolella Kalliosolantien ja Linkokujan risteyksessä osoitteessa Kalliosolantie 7.

Hakija

Maanrakennusliike Lehtonen Oy

Maanomistus

Alue on hakijan omistuksessa.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto M.A.T./Markku Toivakka ja Vekkel & Lemmenlehti Oy/Mikko Vekkel konsulttina.

Yleiskaava 2007

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ympäristövaikutuksiltaan merkittävien toimintojen aluetta (TT). Alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikko toiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille.

Alueen länsipuolelle on merkitty raakavesitunneli-merkintä. (Päijännetunneli). Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 1 (LDEN yli 60 dB).

Yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa 2020 (ei lainvoimainen) alue on tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TT).

Alue varataan tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille. Alueelle saa sijoittaa toimintoja, joita niiden aiheuttamien ympäristöhäiriöiden vuoksi ei voi sijoittaa muille työpaikka-alueille.

Alueen länsipuolelle on yleiskaavaan merkitty raakavesitunneli-merkintä (v) (Päijännetunneli) ja lentokoneiden laskeutumisvyöhyke. Raakavesitunnelin suoja-alueella (200 m putken keskilinjasta) ei ole sallittu sellainen toiminta, joka voi aiheuttaa vaaraa tunnelille tai veden laadulle.

Lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeellä melu on huomioitava rakentamisessa. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja



tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 1 (LDEN yli 60 dB).

Asemakaavamuutos

Kiinteistön omistaja on hakenut kaavamuutosta tavoitteenaan saada alueen käyttöä yhtenäistettyä alueen yleisen tehokkuuden mukaiseksi.

Entinen pienteollisuusrakennusten korttelialue (TP5) muutetaan teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Alueen tonttitehokkuus muutetaan e=0,25:stä e= 0,50:een ja rakennusten sallittu korkeus II:ta III:een. Tontin istutettavaksi määrättyä alueenosaa kavennetaan 2–5-metriseksi. Kaavassa toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita määrämällä vihertehokkuudesta, toiminnoille hulevesien hallinnasta, hiilineutraaliudesta sekä tieliikenne- ja lentomelusta. Autopaikkoja on määrätty teollisuus 1 ap/100 k-m², varastotiloille 1 ap/150 k-m², toimistotiloille 1 ap/50 k-m² ja liiketiloille 1 ap/35 k-m². Polkupyöräpaikkojen lukumäärä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.10.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 6 kpl.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutuskustannukset maksaa hakija Maanrakennusliike Lehtonen Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (5000 €).

Kaupunkiympäristölautakunta 9.11.2021 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.11.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002423, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija Maanrakennusliike Lehtonen Oy maksaa muutuskustannukset (5000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

- Asemakaavamuutoksen selostus 9.11.2021

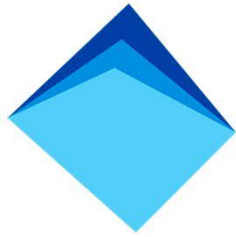


Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. +358 50 302 8975,
kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala, p. +358 50 302 9334
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

002423 KALLIOSOLANTIE 7

YLÄSTÖ



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 9.11.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002423. Kaavoitus on tullut vireille 12.10.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

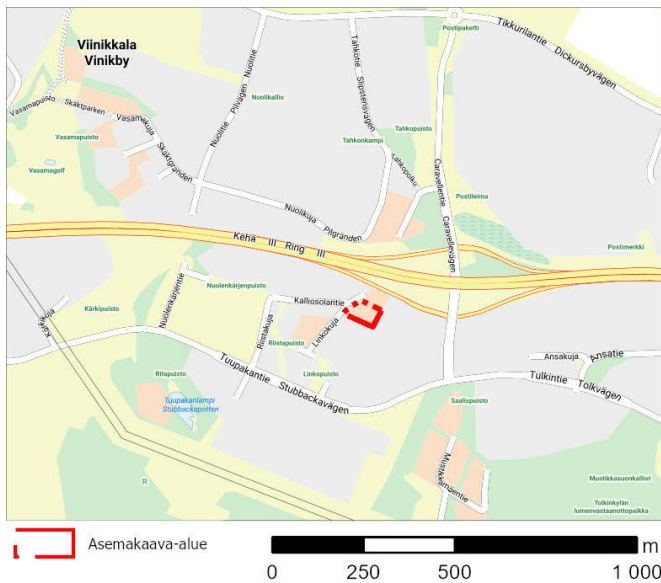
osa korttelista 40105 kaupunginosassa 40 Ylästö. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 40105, kaupunginosassa 40 Ylästö).

Alue kaavoitetaan teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Alueelle on suunnitteilla kolmikerroksinen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennus tonttitehokkuudella e= 0,50.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Anna-Liisa Vanhala, kaavoitusteknikko, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. +358 50 302 9334.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Opaskartta

Kaavamuutosalue sijaitsee Ylästön kaupunginosassa Kehä III:n eteläpuolella Kalliosolantien ja Linkokujan risteyksessä osoitteessa Kalliosolantie 7.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanrakennusliike Lehtonen Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 27.6.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002423.
- Kaavoitus tuli vireille 12.10.2020.
- Mielenpitoet pyydettiin 11.11.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	10
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	10
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
3.3. Asemakaavan tavoitteet	11
4. Asemakaavan kuvaus.....	12
4.1 Kaavan rakenne.....	12
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	12
4.3 Aluevaraukset.....	13
4.4 Kaavan vaikutukset.....	13
4.5 Ympäristön häiriötekijät	16
4.6 Nimistö.....	16
5. Asemakaavan toteutus	16
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	16
7. Asemakaavan seurantalomake	17
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	19
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	23

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

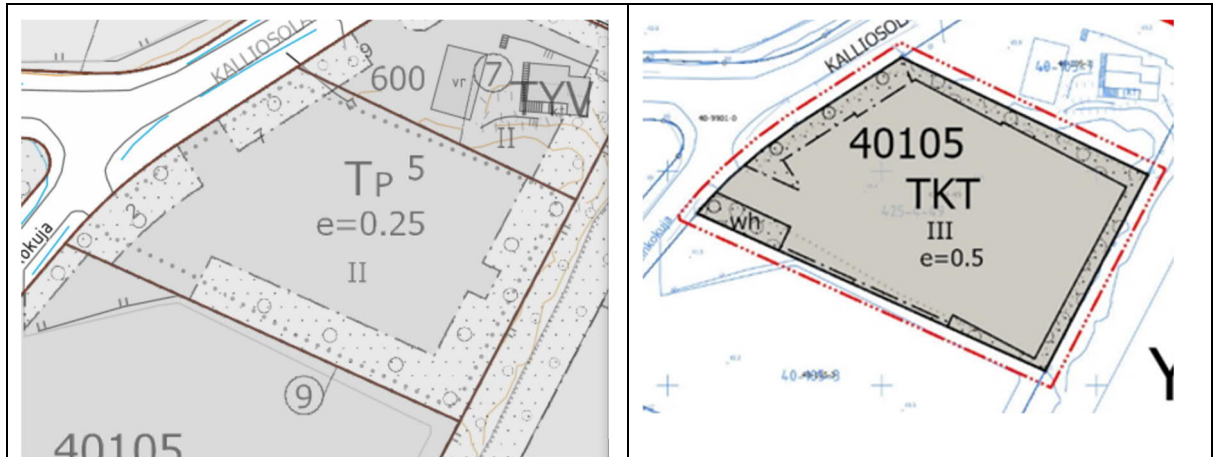
- Asemakaavakartta ja kaavamääräykset 12.10.2021
- Havainnekuvia (Arkkitehtitoimisto A.M.T. Oy)
- Vesihuollon yleissuunnitelmakartta (Paula Luomala, Vantaan kaupunki)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vihertehokkuuslaskelmat 19.4.2021 (Vekkeli & Lemmenlehti Oy)
- Yhteenveto osallisten mielipiteistä 27.1.2021
- Hiilineutraaliusselvitys 21.4.2021 (Agon Shala, Vantaan kaupunki)

1. TIIVISTELMÄ

Voimassa olevaa kaavaa muutetaan pienteollisuusrakennusten korttelialueesta (TP5) teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Alueen tonttitehokkuus muutetaan $e=0,25$:stä $e=0,50$:een ja rakennusten sallittu korkeus II:ta III:een. Tontin istutettavaksi määrättyä alueenosaa kavennetaan.



Voimassa oleva asemakaavatilanne

Asemakaavamuutos

2. LÄHTÖKOHDAT



Viistoilmakuva alueesta ja alueen rajaus

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ylästön kaupunginosa rajautuu etelässä ja lännessä Vantaanjokeen, idässä Krakanojaan ja Pakkalan kaupunginosaan, sekä pohjoisessa Viinikkalan kaupunginosaan ja Tuupakassa Kehä III:lle asti. Vantaanjoen vastarannalla ovat Vantaanlaakson ja Kaivokselan kaupunginosat sekä Helsingin kaupungin Kaarelan ja Tuomarinkylän kaupunginosat.

Kaupunginosan pohjoisosissa Tuupakantien varrella on myös yritysalueita. Esimerkiksi rakennuskonevuokraamoyritys Cramon ja sähkötarvikkeiden tukkukauppa SLO:n pääkonttorit sijaitsevat Ylästössä Kehä III:n eteläpuolella Tuupakassa. Myös tämä kaava-alue sijaitsee Ylästön teollisuusalueella aivan Kehä III:n eteläpuolella. Lentoasema on vajaan kahden kilometrin päässä kaava-alueesta.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykytilanteessa tasattua sorakenttää. Hulevedet johtuvat Linkokujan avo-ojiin.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä



Maaperä on suurelta osin kalliota aivan Kalliosolantien vieressä on kaistale moreenia.

Topografia

Maaston korot vaihtelevat +41,6 ja 44,80 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Ylästön kaupunginosassa asui vuoden 2019 alussa 4948 henkeä. Alueen väkiluku on kasvanut vuosien 2009-2018 välillä 324:llä hengellä. Yli 50% väestöstä on työikäisiä 25-64 vuotiaita. Kaava-alue sijaitsee Ylästön teollisuus- ja varastoalueella ja siellä asukasmäärä on tilastotietojen mukaan alle 10 asukasta. Itse kaava-alueella ei ole asuntoja eikä asukkaita.

Palvelut ja työpaikat

Työpaikkojen määrä Ylästön kaupunginosassa on kasvanut vuodesta 2009 vuoteen 2018 mennessä vain 2,8 % (66 kpl). Koko Aviapoliksen alueella vastaava luku oli 26,8 % (8 799). Suurinta työpaikkojen kasvu oli Veromiehen alueella 98,8 %.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Ylästön teollisuus- ja varastoalueella. Linkokujan ja Kalliosolantien ympäristössä on varastorakennuksia ja teollisuusrakennuksia sekä rekisterien mukaan neljä asuinrakennusta.

Kaupunkikuva

Ympäröivät varasto- ja teollisuusrakennukset on rakennettu 1986 – 2013. Kalliosolantie 10:ssä sijaitseva toimistorakennus on vuodelta 2000. Asuinrakennukset ovat 1950-1960 luvuilta.

Liikenne

Kalliosolantie 7 tontti sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien päässä.

Autoliikenne: Tontille pääsee Tuupakantieltä Riistakujan kautta ja se on sujuvasti saavutettavissa suuremmillakin ajoneuvoilla. Sijainti keskeisellä paikalla Kehä III:n varrella mahdollistaa kilpailukykyiset yhteydet niin lyhyt- kuin pitkämatkaisessa liikenteessä.

Julkinen liikenne: Aluetta palvelee kattavat HSL-liikenteen linja-autoyhteydet. Lähimmät pysäkit sijaitsevat Tuupakantiellä, Caravellentiellä ja Kehä III:n varressa 300–600 metrin etäisyydellä. Niiltä on suorat yhteydet Martinlaaksoon, Myyrmäkeen, Kivistöön, Tammistoon, Tikkurilaan ja Koivukylään sekä Helsingin puolelle Hakaniemeen ja Mellunmäkeen. Lisäksi Riistakujalla alle 400 metrin päässä on kaupunkipyöräasema.

Kävely ja pyöräily: Kalliosolantiellä ei ole erillistä jalankulku- ja pyörätietä, mutta leveytensä ja alhaisten liikennemäärien takia se on toimiva yhteys myös kävelijöille ja pyöräilijöille. Muuten alueelta on laadukkaat yhteydet Tuupakantien ja Kehä III:n varren yhteyksien kautta jokaiseen ilmansuuntaan.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuuotosalue on rakennetun vesijohtoverkoston piirissä. Kalliosolantiellä sijaitsee yleinen vesijohto (VJ 315 M 1986) ja Linkokujalla (VJ 110M 1986), joihin kaavoitettava alue voidaan liittää.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja LW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkälakosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +66.00 ... +83.00 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Kaavamuutosalue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Kalliosolantiella sijaitsee yleinen jätevesiviemäri (JV 225 M 1986) ja Linkokujalla (VJ 250 M 1986), joihin kaavoitettava alue voidaan liittää.

Jätevedet johdetaan Kehä III siirtoviemärin kautta Tuupakan jätevesipumppaamolle, josta vedet johdetaan edelleen Espoon puolelle Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalue on rakennetun hulevesiviemäröinnin piirissä. Kaavamuutosalueen lähin yleinen hulevesiviemäri sijaitsee Kalliosolantiella (HV 300 B 1986). Hulevedet johdetaan hulevesiviemärisä kehä III tienvarsiojaan, josta ne lopulta päätyvät onkiojaa pitkin Vantaa jokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Kehä Kehä III:n kautta Kalliosolantielle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia tontin länsilaidan ja Kalliosolantien välissä kulkee pienjänniteverkkoa ilmalinjana.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 1 (LDEN yli 60 dB), joka edellyttää toimistotiloilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 35 dB ääneneristävyttä.

Vantaan rakennusjärjestys 57 §, 1.11.2011.

Tiemelu

Alueelle kantautuu tiemelua Kehä III:lta. Alueen tiemelutaso on 60-65 dB (2016 päivällä 7-22), mikä edellyttää toimistotiloilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 35 dB ääneneristävyttä. Lentomelu on määräävä.

Vantaan rakennusjärjestys 57 §, 1.11.2011.

Erytistoiminnat

Päijänne-tunneli

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

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

Päijänne-tunneli on otettava huomioon tunnelin vaikutusalueella rakennettaessa.

Raakavesitunnelin suoja-alueella ei kalliota saa louhia tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erityisselvitystä. Suoja-alueella tulee louhintatöissä ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittava tärinätaaso. Toimenpiteitä suunniteltaessa tulee olla yhteydessä Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:öön. Kemikaali- ja öljytuoteonnettomuuksien varalta ojat on Päijänne-tunnelin vaikutusalueella tiivistettävä siten, etteivät haitalliset aineet pääse imeytymään maaperään. Laaditun ohjeen "Ohje Päijänne-tunnelin suojaustarpeen huomioon ottamisesta Vantaalla, 12.1.2001" mukaisesti kaavamuutoksesta pyydetään lausunto Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:ltä.

2.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Maanrakennusliike Lehtonen Oy.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)	
	Maanrakennusliike Lehtonen Oy	0,4	
Yhteensä		0,4	

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

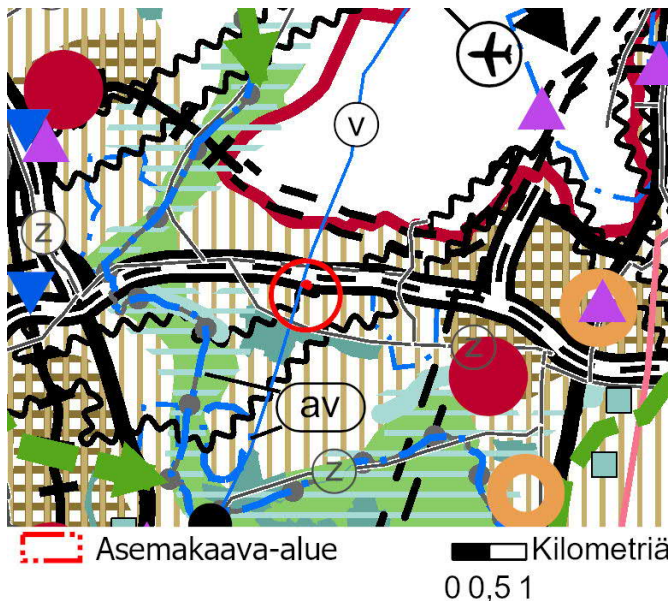
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet


Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinon uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.


- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
- Luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

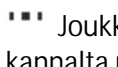
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

 Alueen vieritse kulkee raakavesitunneli.

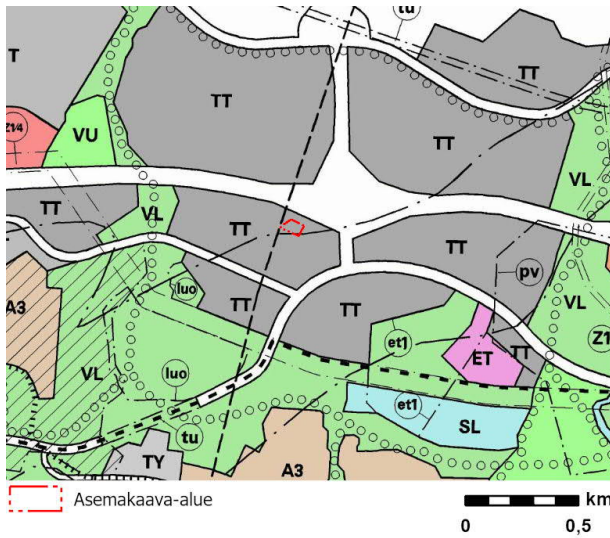
 Lentomelualue (Lden 55 - 60 dBA)

 Joukko- ja/tai tavaraliikenteen kannalta merkittävä tie tai katu

 Voimajohto

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



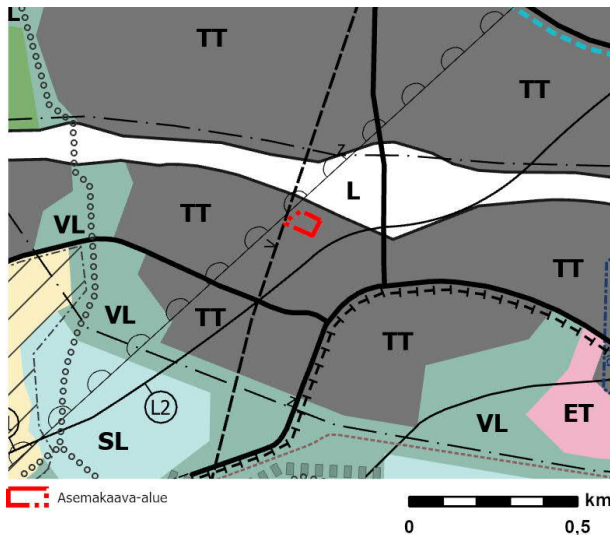
Yleiskaava 2007

Alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien toimintojen aluetta (TT).

Alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikko toiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille.

Alueen länsipuolelle on merkitty raakavesitunneli-merkintä. (Päijännetunneli).

Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m1. (LDEN yli 60 dB)



Yleiskaava 2020 kv 25.1.2021

Yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2021.

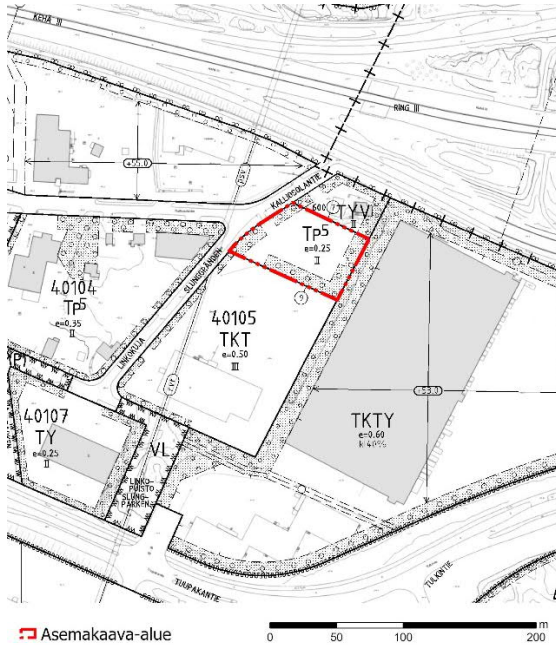
Yleiskaavassa alue kuuluu tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeseen (TT).

Alue varataan tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille. Alueelle saa sijoittaa toimintoja, joita niiden aiheuttamien ympäristöhäiriöiden vuoksi ei voi sijoittaa muille työpaikka-alueille.

Alueen länsipuolelle on yleiskaavaan merkitty raakavesitunneli-merkintä(v) (Päijännetunneli) ja lentokoneiden laskeutumisvyöhyke.

Raakavesitunnelin suoja-alueella (200 m putken keskilinjasta) ei ole sallittu sellainen toiminta, joka voi aiheuttaa vaaraa tunnelille tai veden laadulle.

Lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeellä melu on huomioitava rakentamisessa. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 1 (LDEN yli 60 dB).



Asemakaava

Alueella on voimassa Tuupakka 2 asemakaava (400500), joka on vahvistettu Sisäasiain ministeriössä 12.1.1981.

Alue on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (TP5), jolla olemassa olevia asuinrakennuksia saa kunnostaa ja käyttää asumiseen.

Tonttitehokkuus $e=0,25$ ja rakennusten suurin sallittu kerrostalukumäärä on kaksi (II).

Suurelta osin tonttia ympäröi noin kymmenen metriä leveä istutettava korttelinosa, jolla olevia puita tulee säilyttää ja uusia puita istuttaa niin, että 3 metriä korkeiden puiden määrä on vähintään 7 kpl kutakin tontin alkavaa 1000 m² kohti.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Alueelle on myönnetty 01.12.2016 lupa omakotitalon ja saunarakennuksen purkamiselle sekä tontin louhimiselle ja aidan rakentamiselle tontin koillisrajalle. Lupatunnus 40-1142-16-P § 1003, lupapistetunnus LP-092-2016-05757. Toimenpide Omakotitalon ja saunarakennuksen purkaminen. Tontin louhiminen ja aidan rakentaminen tontin koillisrajalle.

Päijänne-tunneli: Kyseisellä kohdalla Päijänne-tunnelin painetaso on noin +42,5 ja tunnelin katto on noin tasossa +3. Kallion laatu on paikoin huonoa, suuriakin lohkaraita on pudonnut tunnelin katoista ja kallioperässä on hyvin vettä johtavaa rakoilua.

Radon: Säteilyturvakeskus suosittelee Ylästössä radonturvallista rakentamista.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

- Maanrakennusliike Lehtonen Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 27.6.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002423. Kaavoitus tuli viireille 12.10.2020. Kaavamuutos on vuoden 2021 työohjelmassa.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset

- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

MRL 62§

Naapuri Timreal Oy huomautti, että kaava-alueen louhinnan yhteydessä vuonna 2018 rakennusviranomaiset ovat määränneet rajalla (Kalliosolantie 7 ja 9) olevan kallionkielekkeen louhittavaksi pois myös Timreal Oy:n puolelta, mutta kaavan hakija on louhinut kallion vain tontin rajaan saakka. Kalliosolantie 9 puolella oleva kallionkielekkeestä rakennuslupaviranomaisen mielestä voi olla vaaraa Kalliosolantie 9:n rakennuksille ja mahdollisesti tulevalle viheralueelle Kalliosolantie 7 puolella. Asiasta tehdystä huomautuksesta huolimatta kaavamuutoksen hakija ei ole ryhtynyt em. toimenpiteisiin.

Mielipiteen ovat jättäneet myös HSY, Fingrid Oyj, Caruna Espoo Oy, Vantaan Energia Oy ja Vantaan kaupunginmuseo, joilla ei ollut huomautettavaa.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivisaasti.

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

- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssivisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkreettisesti valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Hakijan tavoitteena on saada alueen käyttöä yhtenäistettyä alueen yleisen tehokkuuden mukaiseksi.

Kaupungin tavoitteena on asemakaavassa määrätä alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vihreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutosalue käsittää yhden 4086 m² suuruisen tontin, joka sijaitsee osoitteessa Kalliosolantie 7. Tontti muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT), jonka tonttitehokkuus on $e=0.50$ (rakennusoikeus 2043 k-m²). Rakennukset saa rakentaa kolmi-kerroksisiksi Tonttia ympäröi noin kahdesta viiteen metriä leveä istutuskaista.

Kaavassa on annettu määräyksiä vihertehokkuudesta, hulevesien hallinnasta, hiilineutraaliudesta, sekä tieliikenne- ja lentomelusta.

4.1.1 Mitoitus

Teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialue (TKT) on 0,4086 hehtaarin alue, tehokkuusluku $e=0.50$, joten rakennusoikeus on 2043 k-m². Rakennusten suurin sallittu kerrostenlukumäärä on kolme (III).

Autopaikkojen määrät:

Teollisuus 1 ap/100 k-m², varastot 1 ap/150 k-m², toimistot 1 ap/50 k-m² ja liiketilat 1 ap/35 k-m². Polkupyöräpaikkojen lukumäärä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Uusi rakentaminen noudattaa ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakentamisessa tulee huomioida rakennusten ja niihin liittyvien rakenteiden kuten katosten ja aitojen materiaaleiltaan yhtenäinen kaupunkikuvaan soveltuva kokonaisuus. Alue tulee rakentaa korkealuokkaista raken-

nustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen, erityisesti tulee huomioida näkymät Kehäll:n ja Kalliosolantien suuntaan.

Viherrakentamisesta, hulevesien käsittelystä ja hiilineutraaliudesta on annettu määräykset kaavaan. Suunnittelualueella käytetyt vihertehokkuusratkaisut ovat rakennusluvan yhteydessä vaadittu vihertehokkuus 0,7, istutettavien puiden määrän ja koon vaatimus sekä määräämällä hulevesien käsittelystä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaavassa on annettu myös määräyksiä sähköautojen latauspisteiden rakentamiseksi sekä uusittuvan energian tuotantoon varautumisesta.

Päijänne-tunnelin Helsinki - Vantaan lentoaseman tai varakiitotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja vaikutukset rakentamiseen on otettu myös kaavamääräyksissä huomioon.

Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 1 (LDen yli 60 dB) ja Kehä III:n tieliikenne melu alueella on yli 60 dB, joten toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaava-alue on kokonaisuudessaan teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKT).

Kaava-alueen länsipuolitse kulkee Päijänne-tunneli, jonka 200 metrin suoja-alueella kaava-alue sijaitsee. Kaavassa on annettu määräys raakavesitunnelin huomioon ottamiseksi aluetta rakennettaessa.

Kaava-alutta ympäröi noin viisi metriä levä istutusvyöhyke lukuun ottamatta tontin eteläreunassa olevaa autopaikkaa, jonka eteläpuolella istutusalue on kaksi metriä.

4.3.1 Korttelialueet

TKT teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialue. Alueen tonttitehokkuus on $e = 0,50$ ja rakennusten kerrosten lukumäärä III. Tontin istutettavaksi määrättyä alueenosaa viisi metriä. Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,7.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

Asemakaavan selostuksessa esitetään johtopäätökset ja tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

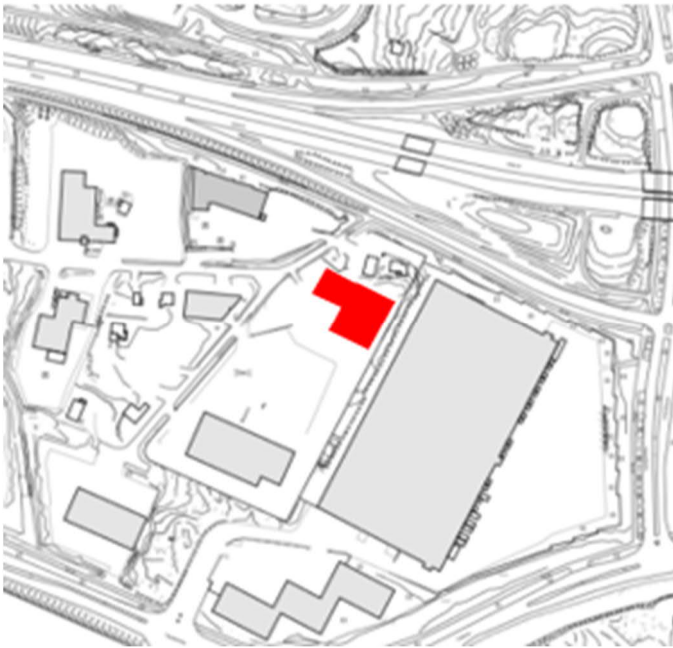
Alue tulee rakennetuksi tehokkaammin ja rakennettu ympäristö täydentyy.

Istutusalueet pienenevät. Asfalttialueet laajenevat, mutta ne ovat toiminnan kannalta välttämättömiä. Rakentaminen vaikuttaa työllisyyteen ja talouteen.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaava-alueella tulee olemaan muutamia työntekijöitä. Alueelle ei tule asukkaita.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Ylästön teollisuusalueelle Kehä II:n eteläpuolelle Kalliosolantien ja Linkokujan itäpuolelle. Idässä alue rajoittuu varastorakennukseen. Ratkaisu edistää teollisuusalueen täydennysrakentamista ja tukee alueen kaupunkirakennetta.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetken verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät rakennuslupavaiheeseen. Kortteleista saadaan vehreitä mm. vihertehokkuudesta määrämällä.

Asuminen

Alueelle ei tule asukkaita.

Palvelut ja työpaikat

Alueella säilyy ympäröivien kortteleiden rakennukset niiden työpaikat. Uusia työpaikkoja alueelle tulee muutamia. Kaavamuutoksella ei juurikaan ole vaikutusta alueen palveluihin ja työpaikkojen määrään.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä.

Virkistys

Lähimmät puistot sijaitsevat Linkotien päästä kuljettaville Riista- ja Linkopuistoille. Toisaalta kaavassa on annettu määräyksiä kaava-alueelle sijoitettavista puiden ja pensaiden määräistä ja koosta.

Liikenne

Lisärakentaminen lisää jonkin verran liikennettä Linkokujalla ja Kalliosolantiella. Teollisuus- ja varastoalueilla liikennemäärän lisäys riippuu tulevasta toiminnasta, joten sitä ei voida arvioida tarkasti.

Vesihuolto

Uudet asuinrakennukset sekä toimitilat voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkoston. Yleistä vesihuoltoverkosta ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, josta määrätään kaavassa toimistotilojen ulko-kuoren ääneneristävyyden määräyksellä.

4.4.2 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.

Korttelialueiden hiilineutraaliuden huomioimisella ja vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista.

Vesistöt ja vesitalous

Alueelle laaditaan pihasuunnitelma, vihertehokkuuslaskelma ja hulevesien käsittelysuunnitelma. Kaavamuutoksen myötä kaavamuutosalueen vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat. Kaava-alueen hulevesien muodostumista korttelialueilla pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitusadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin 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. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Rakennusluvan yhteydessä tontille tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava rakennus tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu nykyiseen katuverkkoon.

Hiilineutraalius on otettu huomioon kaavamääräyksissä määräämällä mm. latauspisteiden määräämistä ja uusiutuvan energiantuotantoon varautumisesta.

Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueella mitoittavana melulähteenä on tie- ja lentomelu.

4.6 NIMISTÖ

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Arkkitehtitoimisto M.A.T.
Vekkelä & Lemmenlehti Oy

Markku Toivakka
Mikko Vekkelä

Vantaan kaupunki:
Kaupunkisuunnittelu:

Johanna Rajala
Anna-Liisa Vanhala
Elisa Ekroos
Agon Shala
Kimmo Kangas

alue-arkkitehti
kaavoitusteknikko
maisemasuunnittelija
kaavoitusinsinööri
kaavatekninenkoordinaattori
(tilastolomake)

Kuntatekniikan keskus :

Paula Luomala
Juuso Kauppinen

vesihuollon suunnittelu
liikenneinsinööri

Rakennusvalvonta:

Matti Karjanoja

lupa-arkkitehti

Ympäristökeskus:

Sinikka Rantalainen

ympäristöinsinööri

Rakentaminen

Mikko Vanhanen

projekti-insinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä marraskuuta 2021

Anna-Liisa Vanhala
kaavoitusteknikko

Johanna Rajala
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	22.09.2021
Kaavan nimi	002423 Ylästö 40 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.10.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002423
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4086	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4086

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4086	100,0	2043	0,50	0,0000	1020
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,4086	100,0	2043	0,50	0,0000	1020
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

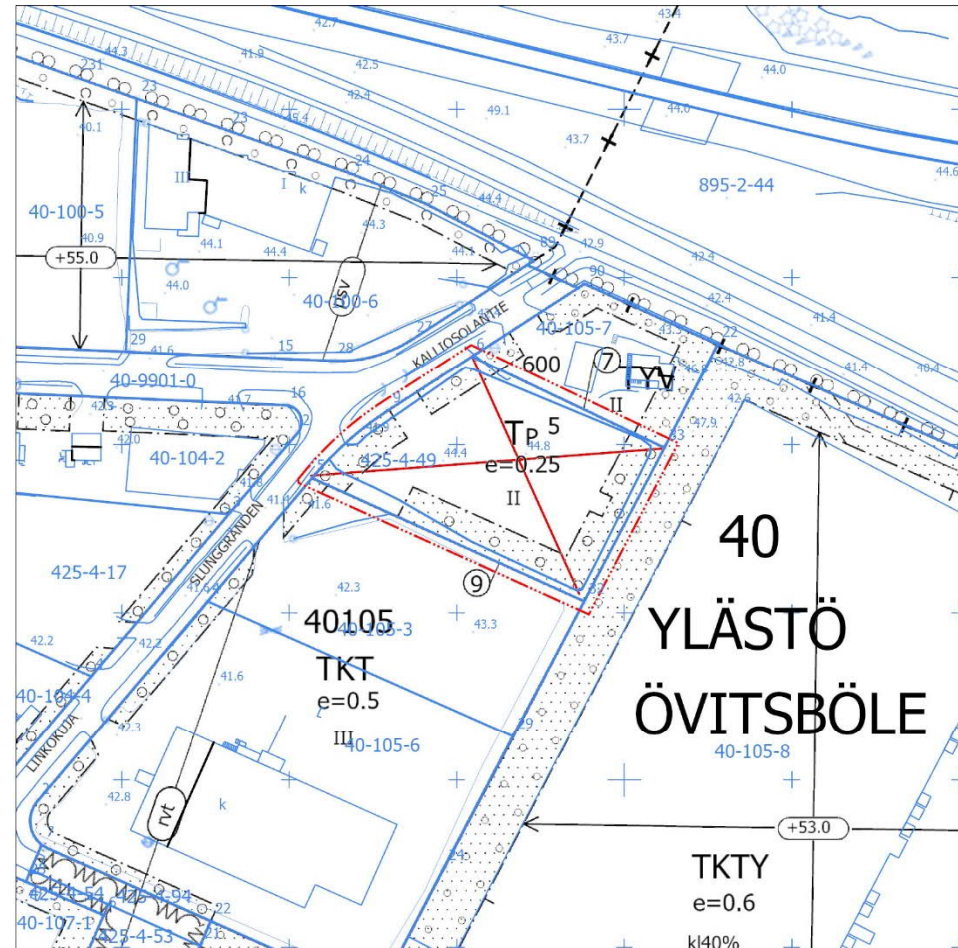
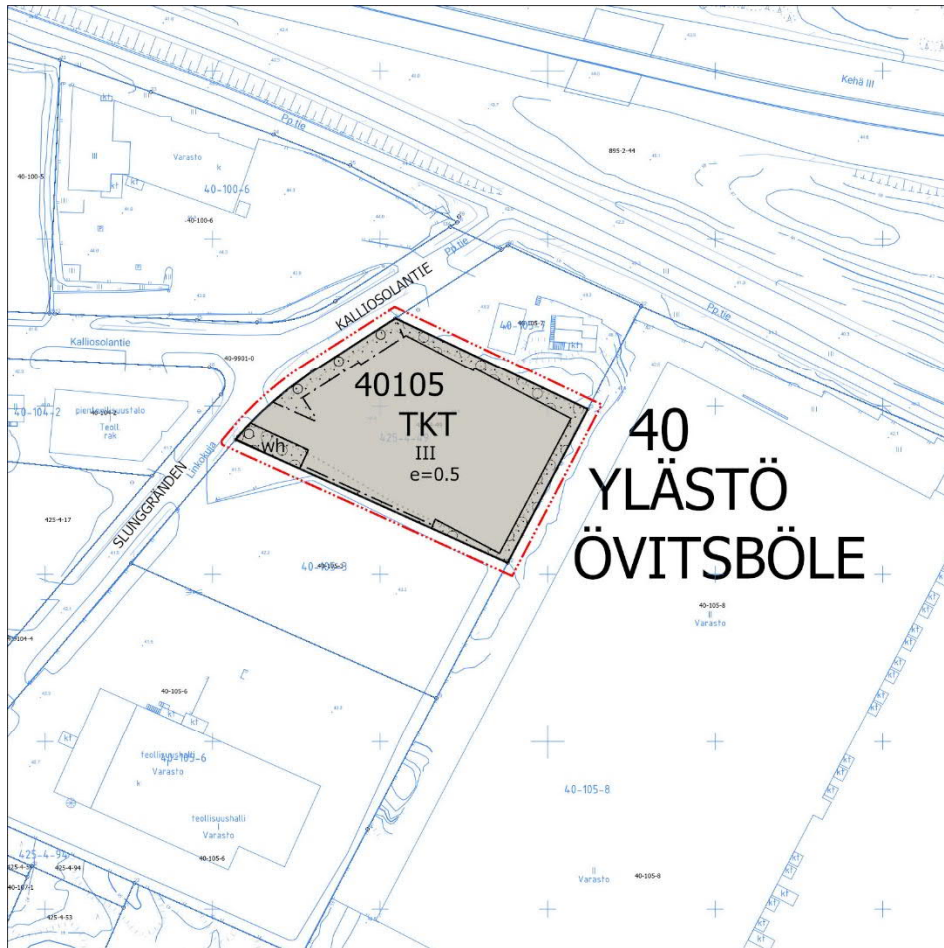
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					


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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4086	100,0	2043	0,50	0,0000	1020
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,4086	100,0	2043	0,50	0,0000	1020
TKT	0,4086	100,0	2043	0,50	0,4086	2043
TP5	0,0000		0		-0,4086	-1023
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002423	Päiväys Datum 9.11.2021
	
Vantaan kaupunki Kalliosolantie 7 Kaupunginosa 40, Ylästö Asemakaavan muutos Osa korttelia 40105 1:2000	Vanda stad Bergpassvägen 7 Stadsdel 40, Övitsböle Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 40105 1:2000



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

TKT

Teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialue.

Kvartersområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader.

Rakennusten ja niihin liittyvien rakenteiden, katosten ja aitojen tulee olla kaupunkikuvultaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Byggnaderna med anslutande konstruktioner, skärmtak och inhägnader ska i fråga om stadsbild och material utgöra en enhetlig helhet.

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen
 Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehäll:n ja Kalliosolantien suuntaan.

Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass.
 Skärskilt vyerna från Ring III och Bergpassvägen ska tas i beaktande.

Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,7 vihertehokkuus.

I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och gröneffektiviteten beräknas, där 0,7 ska uppnås som gröneffektivitet.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävästi kasvualustoilla ja lajivalinnoilla. Piha-alueella tulee istuttaa vähintään 6 pienkokoista puuta, täysikasvuisena 6-7m ja 1 suurikokoinen puu, täysikasvuisena 9m.

I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter. I gårdsområdet ska minst 6 småväxta träd planteras, 6-7 m som fullvuxna, och 1 högväxt träd, 9 m som fullvuxet.

Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä.

I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten följas.

Korttelialueella tulee rakenteellisiin tai muin toimenpitein hidastaa hulevesien virtausta ja imeyttää kattovesiä maaperään.

På kvartersområdet skall dagvattenflödet bromsas upp genom konstruktionsmässiga eller andra åtgärder och takvattnet absorberas av marken.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

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

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

För byggnadslöv ska utarbetas en dagvattenplan.

<p>Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.</p> <p>Tontilla tulee toteuttaa vähintään yksi suuritehoinen latauspiste. Tontilla tulee toteuttaa latauspistevalmius vähintään 50 prosenttiin pysäköintipaikoista.</p> <p>Tontilla tulee varautua uusiutuvan energian tuotantoon.</p> <p>Päijänne-tunnelin vaikutusalueella on kielletty kaikki tunnelin rakennetta ja vedenlaatua heikentävät toimenpiteet. Alue on rakennettava ja maanmuokkaustoimenpiteet tehtävä niin, että ne eivät aiheuta haittaa Päijänne-tunnelille. Maan muokkauksesta ja rakentamisesta tulee rakennushakkeeseen ryhtyvän pyytää lausunto tunnelin omistajalta hyvissä ajoin ennen rakennusluvan myöntämistä ja toimenpiteiden suorittamista.</p> <p>Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki - Vantaan lentoaseman tai varakiiotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.</p> <p>Toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL_{tie}- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.</p> <p>Autopaikkojen vähimmäismäärät: Teollisuus 1 ap/100 k-m² Varastot 1 ap/150 k-m² Toimistot 1 ap/50 k-m² Liiketilat 1ap/35 k-m²</p> <p>Pääsisäänkäyntien yhteyteen tulee sijoittaa helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja.</p> <p>Pysäköintialueet tulee rajata istutuksin.</p> <p>Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.</p> <p>Kaupunginosan numero.</p> <p>Kaupunginosan nimi.</p> <p>Korttelin numero.</p> <p>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</p> <p>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</p> <p>Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.</p> <p>Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.</p> <p>Osa-alueen raja.</p> <p>Istutettava alueen osa.</p> <p>Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.</p> <p>Säilytettävä/istutettava puurivi</p> <p>Hulevesialue.</p> <p>TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.</p>	<p>På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.</p> <p>Tomten ska förses med minst en högeffektiv laddningspunkt. På tomten ska beredskap skaffas för laddningspunkter för minst 50 procent av parkeringsplatserna.</p> <p>Tomten ska ha beredskap för produktion av förnybar energi.</p> <p>I det område som påverkas av Päijännetunneln är alla åtgärder som försävar tunnelns konstruktioner och försämrar vattenkvaliteten förbjudna. Området ska byggas och markbearbetningsåtgärderna ska genomföras så att de inte orsakar olägenheter för Päijännetunneln. Den som tar sig an byggnadsprojektet ska be tunnelns ägare om ett utlåtande om bearbetningen och byggandet av marken i god tid före beviljandet av bygglov och genomförandet av åtgärder.</p> <p>Ingen struktur, anläggning eller antenn får ens tillfälligt överskrida flyghindrens höjdbegränsningsytor på Helsingfors - Vanda flygplats eller reservstartbanan.</p> <p>Ljudisoleringen mot väg- och flygbuller i kontorslokalers ytterväggar ΔL skall vara minst 35 dB.</p> <p>Minimiantalet bilplatser: Industri 1 bp/100 m²-vy Lager 1 bp/150 m²-vy Kontor 1 bp/50 m²-vy Affärslokaler 1bp/35 m²-vy</p> <p>Cykelplatser som är lätta att använda skall placeras vid huvudingångarna.</p> <p>Parkeringsplatserna skall avgränsas med planteringar.</p> <p>Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.</p> <p>Stadsdelsnummer.</p> <p>Stadsdelens namn.</p> <p>Kvartersnummer.</p> <p>Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.</p> <p>Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.</p> <p>Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.</p> <p>Riktgivande gräns för område eller del av område.</p> <p>Gräns för delområde.</p> <p>Del av område som skall planteras.</p> <p>Del av område där träd och buskar skall planteras.</p> <p>Trädrad som skall bevaras/planteras</p> <p>Dagvattenområde.</p> <p>TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.</p>
--	--

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

Johanna Rajala
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittaus- ja geopalvelut

Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatio
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

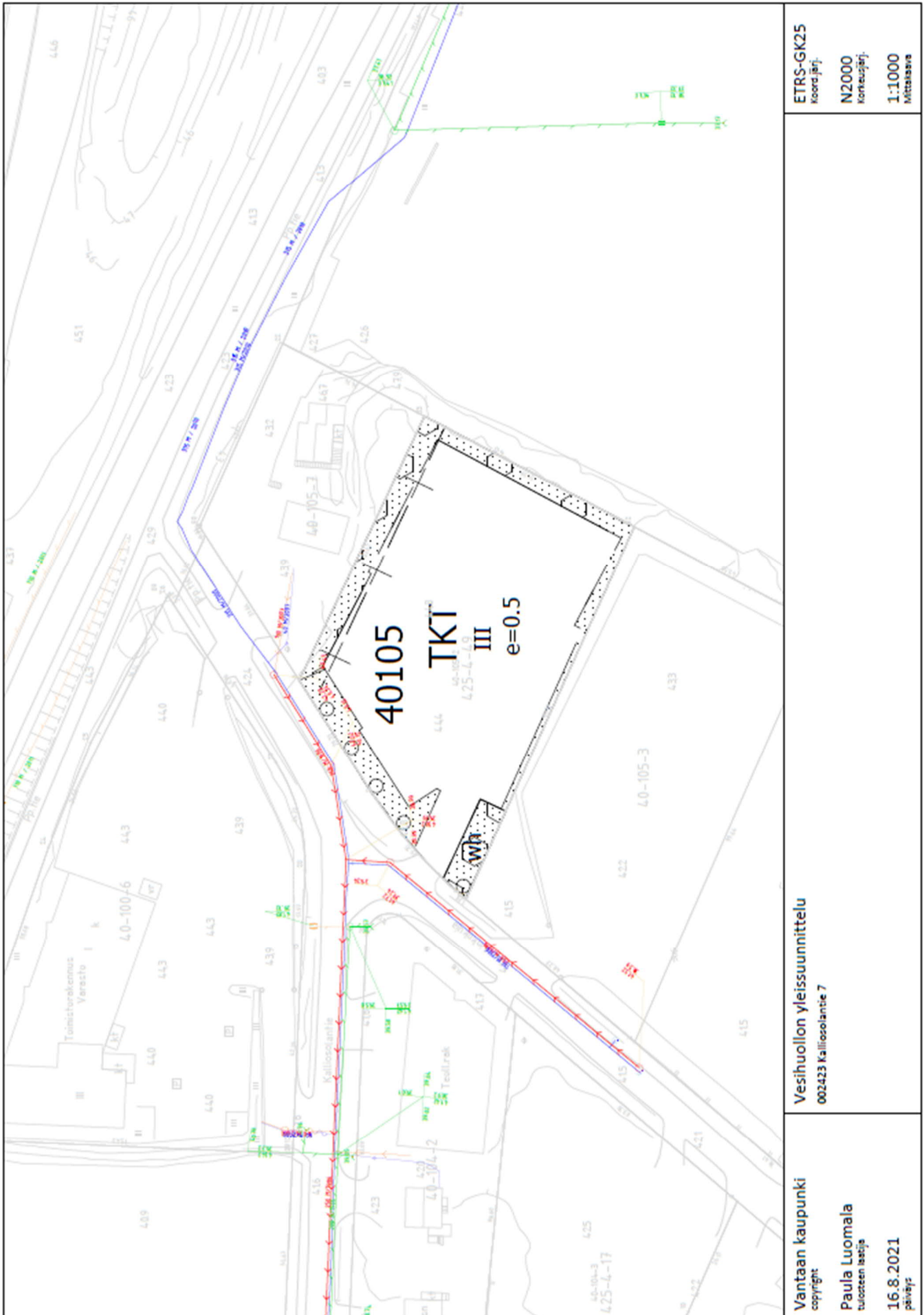
Vantaalla / Vanda

Plankoordinaatiosysteemi
ETRS-GK25,
höjdsysteemi
N2000.

Kimmo Junttila
Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa {Hyväksymispäivä}

Godkänd av stadsfullmäktige {Hyväksymispäivä}



Tuloskortti

Päivämäärä 19.4.2021

Osoite

Kalliosolantie 7, 01740 Vantaa / 40.

Kaavan numero

002423/ 002423 Kalliosolantie 7 (Vireillä)

Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	0,90
Tavoitetaso	0,70

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	3	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	1	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	ei elementtiä!	10
Yhteensä	6	36

Hulevesimäärä m ³	
22,7	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m ³	
22,7	
Jää viivyttämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	23,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
35 %	



Pihasuunnitelma, KAAVAMUUTOS



MERKINNÄT

Suurekokoinen kaktuus/lehikkö, läpikokoonsa yli 1m tai leveys yli 40 cm, halkaisija 7.5 m, kasvatusala 50 cm, 9 kpl

Pienikokoinen kaktuus/lehikkö, läpikokoonsa 6-7m tai leveys 20-40 halkaisija 5m tai pohjaväestien puu, kasvatusala 10 cm, 9 kpl

Suurekokoisen pienen, istutusväli 1.2 m väleissä 100 kpl

Nitry, pinta-ala 651 m²

MU Kalliosolantie sepalpita rakennuksen sivustalla, pinta-ala 122.5

ASF Asfalttipinta, pinta-ala 1410 m²

HULEVESIEN KÄSITTELY

Talolle on rakennettava hulevesien viivytystilaa 23 m³ viivytystilavälillä. Suunnitelmassa on esitetty hulevesien viivytystilavälillä rakennettua "VIIVYTYS"

Viivytys esitetään rakennettaessa rakennustilan viivytystilavälillä. Tällä muodostuvat hulevedet ohjataan viivytystilavälille, josta on ohjattava maahan. Aiempi maahan hulevesien viivytys on tarkoitettu ohjattujen maahan viivytys.

Suunnitelmassa on esitetty parvekkeen perustamiseen tontin läheisyydessä sen sijainnissa tontin maahan viivytys.



8 § Asemakaavan muutos 002435 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Silkkitehtaantie / TLA

VD/9003/10.02.04.00/2019

TLA/MYL/NIS/VIK

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläosaan, Kielotien varteen, vanhan silkkitehtaan naapuriin. Liike- ja toimistorakennusten korttelialue muutetaan asuinkerrostalorakentamiseen soveltuvaksi (AK). Kielotien puoleiseen katutasoon edellytetään liiketilaa. Rakennusten korkeus on Kielotien puolella 8–12 kerrosta, Silkkitehtaantien puolella maltillisemmin 4–6 kerrosta. Rakennusoikeutta asuinkerrostalojen alueelle tulee yhteensä 13 260 kerrosneliometriä, josta liiketilojen osuus on 710 kerrosneliometriä (korttelitehokkuus $e = 2,94$). Kaavamuutos tehtiin aluksi koko korttelin alueelle, mutta eteläisempään osaan päädyttiin lopulta käytännössä vain päivittämään pysäköintinormia. Asuntoja tulee 202 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 57 huoneistoneliometriä. Yksiöitä on 48 kpl (24 %), kaksioita 90 kpl (45 %), kolmioita 53 kpl (26 %) ja neliöitä 11 kpl (5 %). Autopaikkoja tulee 103 kpl. Kaava-alueen pinta-ala on 1,3 ha ja kokonaistehokkuus $e=1,24$.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 61097 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61 Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 61097 ja 61098 sekä katu- ja liikennealuetta, kaupunginosassa 61 Tikkurila.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 61097, kaupunginosassa 61 Tikkurila.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, vanhan silkkitehtaan naapurissa, osoitteissa Kielotie 1–3 ja Kielotie 5. Alue rajautuu lännessä Kielotiehen, idässä ja etelässä Silkipolkuun ja Silkkitehtaantiehen. Kaavoitettavissa kortteleissa on nykyisin liike- ja toimistotiloja, mm. Kelan toimipiste. Alue on reilun 500 metrin päässä Tikkurilan asemalta.

Hakijat

Alueen maanomistajat Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 ja Kiinteistö Oy Silkin kulma.

Maanomistus

Alue on katualueita lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Lundén Architecture Company kaavamuutoksen hakijoiden konsulttina.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta C. Tikkurilantie on osoitettu historialliseksi tieksi, jolla kulkee ohjeellinen raideliikenteen linjaus. Jokivarsi on lähivirkistysaluetta VL, jolle on osoitettu ulkoilureitti.

Uusi **yleiskaava 2020** on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.



Asemakaavamuutos

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläosaan, Kielotien varteen, vanhan silkkitehtaan naapuriin. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet muutetaan asuinkerrostalorakentamiseen soveltuviksi (AK). Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa Vantaan ratikan varrella.

Asuinkerrostalot rakennetaan Kielotien ja Silkkitehtaantien väliin jäävää kapeahkoa korttelia reunustaen. Lopputuloksena on lähes umpikorttelimainen kokonaisuus perinteisen kaupunkirakenteen tyyliin. Rakennusten väliin jää kuitenkin aukkoja, jotka mahdollistavat kävely-yhteyden pitkän korttelin läpi.

Kielotien varteen sijoittuu rakennusrivi, joka on jaettu pienempiin osiin rakennusaloittain. Rakennusosien korkeus (8–12 kerrosta) ja julkisivumuurausten väri vaihtelevat, mikä tuo vaihtelua katubarren näkymiin. Korkein osa sijoittuu harkitusti siten, että se muodostaa Kielotielle pohjoisen suunnasta tarkasteltuna katupäänteen. Kielotien katutasoon edellytetään liiketilaa, jonka kerroskorkeus on vähintään 5 metriä ja jonka katujulkisivu tulee olla näyteikkunajulkisivua. Kivijalkaan on mahdollista sijoittaa myös päivittäistavarakauppa, jonka sijainti on osoitettu kaavakartalla myymälämerkinnällä.

Silkipolun ja Tikkurilantien kulmaan syntyy kaupunkitila, joka rajautuu idässä Silkkitehtaaseen. Aukio tuo tehdasrakennuksen esille, tehtaan tunnistettava pääty näkyy kauas länteen Tikkurilantien varteen. Silkkitehtaan arvokas kulttuuriympäristö on otettu huomioon rakennusten massoittelussa ja julkisivujen materiaaleissa. Silkkitehtaantien puolella rakennusten korkeus pysyy maltillisena 4–6 -kerroksisena. Ne noudattavat kadun toisella puolella olevien asunto-osakeyhtiön Silkinkaaren ja Silkin kulman korkeusmaailmaa. Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista. Julkisivut tulee tehdä poltetusta tiilestä paikalla muuraten.

Kaikki autopaikat, huoltoajoneuvojen paikkoja lukuun ottamatta sijoittuvat suunnitelmassa asuinkerrostalojen väliin rakennettavan pihakannen alle, jonne ajetaan Silkkitehtaantien puolelta.

Kielotien keskustabulevardiajatusta viedään kaavalla johdonmukaisesti eteenpäin. Alkuvaiheessa kadun ajokaistoja vähennetään ja tilalle tehdään liiketilojen vaatimaa kadunvarsipysäköintiä. Siinä vaiheessa, kun katu peruskorjataan ja maanalaisia johtoja siirretään, voidaan myös kaavan osoittama katupuurivi istuttaa paikalleen.

Rakennusoikeutta tulee yhteensä asuinkerrostalokortteliin 13 260 kerrosneliömetriä, joista asumisen osuus on 12 550 ja kivijalkaliikkeiden osuus 710 kerrosneliömetriä. Tehokkuusluku, e on korttelialueella 2,94.

Korttelin eteläpään vanha käyttötarkoituksimerkintä AL päivitetään nykymääräisten mukaisesti KL:ksi. Molemmat tarkoittavat liikerakennusten korttelialuetta. Samalla pysäköintinormi saatetaan nykynormien mukaiseksi. Eteläpään rakennusoikeus (3 321 kerrosneliömetriä) ei muutu.

Tehokkuusluku, e on koko kaavan alueella 1,24 ja kaava-alueen kokonaispinta-ala 1,3 ha.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 10.1.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kaikkiaan 25 kpl ja niistä kävi ilmi, kuinka arvokkaana alueen asukkaat pitävät vanhaa silkkitehdasta. Uudisrakentamisen haluttiin tapahtuvan tehdasrakennukseen sopeutuen käyttämällä julkisivuissa paikallamuurattua punatiiltä. Luonnosten esittämää ratkaisua pidettiin yleisesti liian tehokkaana ja korkeana.



Ratkaisussa suhde viereiseen Silkkitehtaaseen on määrittänyt julkisivumateriaalin valintaa ja rakennuskorkeuksia Silkkitehtaantien puolella.

Hanketta on esitelty lyhyesti yleisötilaisuudessa 26.5.2021, joka järjestettiin koronapandemian takia TeamsLive-tilaisuutena. Lisäksi hankkeen soveltuvuutta kaupunkikuvaan on tarkasteltu 3D-mallista tuotetussa videossa, joka on katsottavissa Vantaan asemakaavoituksen nettisivuilla.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava tuottaa uutta asuntokerrosalaa (12 550 k-m², n. 200 asuntoa) ja liiketilaa (7 10 k-m²).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy 2 maankäyttösopimusta.

Muutuskustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 ja Kiinteistö Oy Silkinkulma ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002435 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Silkkitehtaantie
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 ja Kiinteistö Oy Silkinkulma maksavat muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 6.9.2021 § 28

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002435 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Silkkitehtaantie
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 ja Kiinteistö Oy Silkinkulma maksavat muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.9.–14.10.2021. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 6.9.2021 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kolme ja saatiin kolme kappaletta. Vantaan Energian, Vantaan kaupunginmuseon ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnot on otettu huomioon vastineissa.

Tehdyt tarkistukset

Kaavaan on nähtävilläolon jälkeen lisätty jalankulkuyhteys korttelin läpi ja rakennuspaikkakohtaisen stabiiliteetin huomioimista koskeva määräys. Lisäksi melumääräyksiä on tarkennettu. Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville asettamista.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.11.2021 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.11.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002435 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Silkkitehtaantie.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

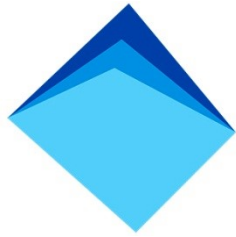
- Asemakaavamuutoksen selostus 9.11.2021
- Lausunnot ja vastineet 9.11.2021

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. 040 591 3878,
asemakaavasunnittelija Seppo Niva, p. 050 302 9298
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

002435 SILKKITEHTAANTIE

TIKKURILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 9.11.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002435. Kaavoitus on tullut vireille 10.1.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 61097 kaupunginosassa 61 Tikkurila sekä katualuetta. (Kumoutuvan asemakaavan korttelit 61097 ja 61098 sekä katu- ja liikennealuetta, kaupunginosassa 61 Tikkurila).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

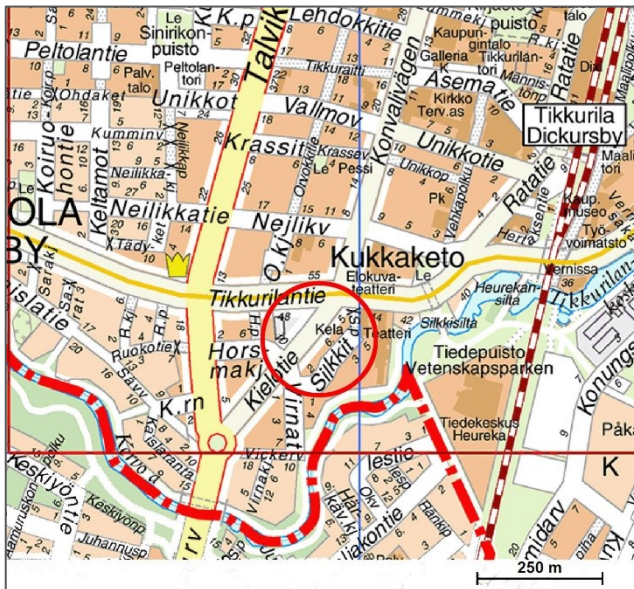
Osa korttelia 61097.

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläosaan, Kielotien varteen, vanhan silkkitehtaan naapuriin. Liike- ja toimistorakennusten korttelialue muutetaan asuinkerrostalorakentamiseen soveltuvaksi (AK). Kielotien puoleiseen katutasoon edellytetään liiketilaa. Rakennusten korkeus on Kielotien puolella 8–12 kerrosta, Silkkitehtaantien puolella maltillisemmin 4–6 kerrosta. Rakennusoikeutta asuinkerrostalojen alueelle tulee yhteensä 13 260 kerrosneliometriä, josta liiketilojen osuus on 710 kerrosneliometriä (korttelitehokkuus $e = 2,94$). Kaavamuuos tehtiin aluksi koko korttelin alueelle, mutta eteläisempään osaan päädyttiin lopulta vain päivittämään pysäköintinormia. Asuntoja tulee 202 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 57 huoneistoneliometriä. Yksiöitä on 48 kpl (24 %), kaksioita 90 kpl (45 %), kolmioita 53 kpl (26 %) ja neliöitä 11 kpl (5 %). Autopaikkoja tulee 103 kpl. Kaava-alueen pinta-ala on 1,3 ha ja kokonaistehokkuus $e=1,24$.

Kaavan laatija: Seppo Niva, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;

etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 3029298.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuuosalue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, vanhan silkkitehtaan naapurissa, osoitteissa Kielotie 1-3 ja Kielotie 5. Alue rajautuu lännessä Kielotiehen, idässä Silkkipolkuun ja Silkkitehtaantiehen ja etelässä Silkkitehtaantiehen. Kaavoitettavassa kortteleissa on nykyisin liike- ja toimistotiloja, mm. Kelan toimipiste. Alue on reilun 500 metrin päässä Tikkurilan asemalta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 12.11.2019.
- Kaavoitus tuli vireille 10.1.2020 ja sai numeron 002435.
- Mielipiteet pyydettiin 14.2.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 25 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 2.3.2020, kun kaava-alueeseen lisättiin Kielotien katualue.
- Suunnittelu koski aluksi koko korttelia, mutta maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen tuloksena muutos kohdistuu nyt käytännössä vain pohjoisempaan osaan, kortteliin 61097 ja LP- ja LPA-alueille. Eteläosassa päivitetään käytännössä vain pysäköintinormi.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021.
- Kaupunginhallitus 6.9.2021.
- Nähtävilläolo 15.9.–14.10.2021, ei muistutuksia.
- Lausunnot pyydettiin 14.10.2021 mennessä ja saatiin 3/3 lausuntoa.
- Kaavakarttaan ja määräyksiin on nähtävillä olon jälkeen tehty vähäisiä tarkistuksia, jotka eivät edellytä uutta nähtäville asettamista.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	3
2. Lähtökohdat	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	14
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	19
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	19
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	20
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	21
4. Asemakaavan kuvaus	22
4.1 Kaavan rakenne	22
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
4.3 Aluevaraukset.....	24
4.4 Kaavan vaikutukset.....	25
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	31
5. Asemakaavan toteutus	32
6. Kaavatyöhön osallistuneet	32
7. Asemakaavan seurantalomake	33
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	35
9. Muu suunnitelma-aineisto	40

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liikennemeluserveys.

1. TIIVISTELMÄ

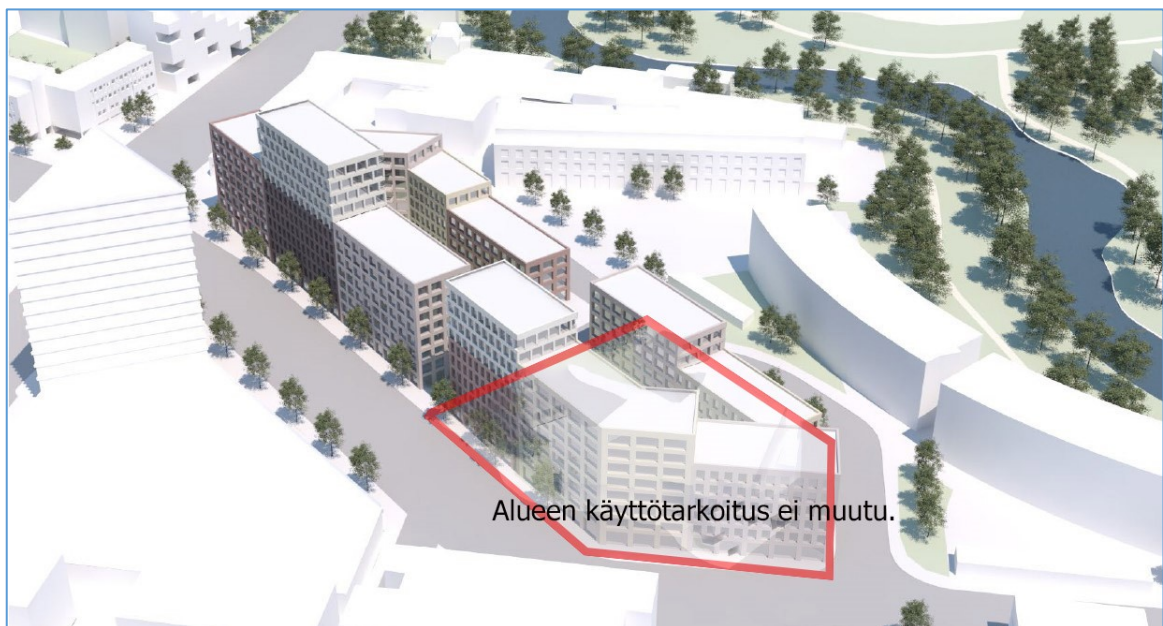
Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläosaan, Kielotien varteen, vanhan silkkitehtaan naapuriiin. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet muutetaan asuinkerrostalorakentamiseen soveltuviksi (AK). Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa Vantaan ratikan varrella.

Asuinkerrostalot ovat Kielotien puolella 8–12 kerrosta korkeita, Silkkitehtaantien puolella pysytään maltillisessa 4–6 -kerroksisessa rakentamisessa. Viereisen Silkkitehtaan arvokas kulttuuriympäristö on otettu huomioon rakennusten massoittelussa ja julkisivujen materiaaleissa. Kaikki autopaikat sijoittuvat suunnitelmassa asuinkerrostalojen väliin rakennettavan pihakannen alle, jonne ajetaan Silkkitehtaantien puolelta. Kielotien puoleiseen katutasoon edellytetään liiketilaa.

Rakennusoikeutta tulee yhteensä asuinkerrostalokortteliin 13 260 kerrosneliömetriä, joista asumisen osuus on 12 550 ja kivijalkaliikkeiden osuus 710 kerrosneliömetriä. Tehokkuusluku e on korttelialueella 2,94.

Korttelin eteläpään vanha käyttötarkoituksimerkintä AL päivitetään nykymääräisten mukaisesti KL:ksi. Molemmat tarkoittavat liikerakennusten korttelialuetta. Samalla pysäköintinormi saatetaan nykynormien mukaiseksi.

Tehokkuusluku, e on koko kaavan alueella 1,24 ja kaava-alueen kokonaispinta-ala 1,3 ha.



Havainnekuva lounaasta. Korkeampi rakentaminen sijoittuu Kielotien varteen. Alue on suunniteltu kokonaisuutena, mutta korttelin eteläosan käyttötarkoitus tai rakennusoikeus ei muutu.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläosaan Kielotien varteen.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykytilanteessa pääosin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa. Kaavamuutosalue kuuluu Keravanjoen valuma-alueeseen. Keravanjoki yhtyy Helsingin ja Vantaan rajalla Vantaanjoen pääuomaan, joka laskee Suomenlahteen Helsingin Vanhankaupunginlahdella. Vantaanjoki on tulvaherkkä vesistö, jossa elää mm. vuollejokisimpukka.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Alueen luonnollinen maaperä on savea, joskin aiempien rakennustöiden yhteydessä sitä on muokattu. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle.

Viereiselle tontille, osoitteeseen Silkkitehtaantie 3 on tehty pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto. Siinä todetaan, että maaperä koostuu 1,0...1,6 m paksuisesta täyttömaakerroksesta. Täyttömaakerroksen alapuolella maaperässä on 7...10 m paksuinen pehmeä savikerros. Savikerroksen yläosaan on paikoin kehittynyt n. 0,6 m paksuinen kuivakuorikerros. Alimmaisena maaperässä tavataan tiiviydeltään vaihteleva kitkamaakerros. Tontille asennetuissa pohjavesiputkissa vuonna 2006 tehdyissä mittauksissa vedenpinta oli pohjavesiputkessa PVP1 tasolla +11.37 eli 4,2 metriä maanpinnan alapuolella ja pohjavesiputkessa PVP 2 tasolla +11.42 eli 4,4 metriä maanpinnan alapuolella.

Tutkimusalueen maaperä on routivaa. Pehmeä savikerros on kuormitettaessa kokoonpuristuvaa.¹

¹ Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto, Tikkurilan Silkkiparkki, Keski-Suomen Betonirakenne Oy, 11.12.2017

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2021 alussa n. 7 300 henkeä. Väkiluku on noussut vuodesta 2010 liki 2 400 uudella asukkaalla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 46 210 henkeä, missä on kasvua vajaa 9000 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana.²

Sosiaalinen ympäristö

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

Palvelut ja työpaikat

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

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



² http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Tikkurilan ydinkeskustan eteläpuolelle, Kielotien varrelle. Se on ensimmäisiä järeämmin rakennettuja kortteleita etelästä saavuttaessa. Kehä III on noin 600 metrin päässä kaava-alueelta etelään ja sisäänajo Kehältä Tikkurilaan tapahtuu Kielotien ja viereisen Talvikkitien kautta. Kaupallinen pääakseli, Tikkuraitti–Asematie sekä Tikkurilan matkakeskus ovat noin 500 metrin päässä.

Kaava-alue on Keravanjoen tuntumassa, johon liittyy vahvasti Tikkurilan teollinen taival. Naapuritontilla on entinen silkkitehdas ja Veinin mylly, vernissatehdas on taas kauempana yläjuoksulla. Nyt vanhat teollisuuslaitokset ovat kulttuurikäytössä ja alueen vetonaulana on Tiedekeskus Heureka joen vastarannalla. Jokirannan kehittäminen tikkurilalaisten keitaana on käynnissä, puretun Villa Åvikin paikalle on rakennettu leikkipuisto.

Kaupunkikuva

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

Kaava-alue ympäröivine kortteleineen on rakentunut eri vuosikymmeninä tyylien ja korkeuksien sekoituksena. Varhaisinta rakennuskantaa edustaa punatiilinen silkkitehdas heti kaava-alueen itäpuolella. Sen vanhimmat osat ovat 1930-luvulta. Rakennus rajoittuu Tikkurilantiehen, joka on osa vanhaa Kuninkaantietä, mutta jota on korotettu niin, että se ulottuu jo lähes tehdasrakennuksen ikkunapeltien tasalle. Silkkitehtaan kaakkoiskulmaan on juuri valmistunut punatiilinen asuinrakennus, joka on sovitettu historialliseen ympäristöönsä.

Silkkitehtaantien ja joen väliin sijoittuu kaksi kaarevaa viisikerroksista asuinkerrostaloa, joiden julkisivut kadun suuntaan ovat paikalla muurattua tiiltä. Rakennukset on huolella suunniteltu ja rakennettu; mm. tiilimuuraus on tehty samalla limityksellä kuin viereisessä silkkitehtaassa.

Kaava-alueen rakennukset ovat korkeimmillaan kolmekerroksisia liike- ja toimistorakennuksia, joiden suhde monikaistaiseen Kielotiehen jää löysäksi. Kelan vuonna 1987 valmistuneen rakennuksen julkisivuissa tiililaatta vuorottelee valkobetonisen pinnan kanssa. Eteläisempi ja julkisivultaan pelkistetympi rakennus on vuodelta 1981. Siinä toimii mm. kuntosalii. Nelikerroksinen Grandin-kulma Tikkurilantien pohjoispuolella jatkaa samaa 1980-luvun matalaa tiililaattapintaisten toimistorakennusten sarjaa.

Kielotietä etelään päin mennessä naapurina on Marioffin toimistotalo. Alumiiniprofiilipintainen rakennus on pääosin kaksikerroksinen, mutta kulmassa kohoaa viisikerroksinen pyöreä torni, jonka koomisuutta lisää katolla oleva, lähes yhtä korkea valopyloni.

Kielotien länsipuoli on uudempaa rakennetta. Vuonna 2005 valmistui 16-kerroksinen asuinrakennus, Kielotorni. Sen naapuriiin kohosi hiljattain ns. Valon kortteli yhtä korkeine asuintorneineen. Kielotien puoli on julkisivuiltaan kuparioksidin vihreä, muutoin lamellitalot ovat muurattua punatiiltä. Alta oli purettu 1990-luvun alussa valmistunut Anttilan tavaratalo.

Vastapäätä kaava-aluetta on Nesteen huoltoasema ja sen takana matalia toimitilarakennuksia, joiden paikalle on jo kaavailuja tehokkaammasta asuinkerrostalorakentamisesta.

Kielotien ja Tikkurilantien kulmassa viistottain on muutaman vuoden ikäinen asuinkerrostalokortteli, jonka rohkea julkisivuväriytyy on silmiinpistävin piirre. Rakennukset ovat kahdeksan-yhdeksänkerroksisia ja katutasossa on kivijalkaliikkeitä ja ravintoloita.



Kuva Kielotornista kohti kaava-aluetta. Etualalla korttelin eteläosan liikerakennus, kauempana Kellan rakennus, jonka tilalle kaava mahdollistaa uutta rakentamista.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Helsingin maalaiskuntaan perustettiin 1930-luvun laman jälkeen kaksi suurteollisuuteen luettavaa teollisuuslaitosta, joista toinen oli Suomen Silkkiteollisuus, myöhemmin Tikkurilan Silkki Oy. Saksalaissyntyisen rakennusinsinöörin Kurt Wreden perustama tehdas oli yksi ensimmäisistä **silkkitehtaista** Suomessa. Tehdas laajeni toiseen maailmansotaan asti, mitä ennen tehtaassa oli lähes 300 työntekijää. Sodan jälkeen alkoi uusi nousu. Ennen vuoden 1956 yleislakkoa tehtaassa oli 738 työntekijää. Lakon jälkeen tehdas myytiin Suomen Puuvillateollisuudelle ja edelleen Finlaysonille. Silkkikutomo- ja värjäämötoiminta lopetettiin 1980-luvun alussa.

Silkkitehdas on vakiintunut osaksi Keravanjoen rantavyöhykkeen kaupunkimaisemaa ensin teollisuuslaitoksena, sittemmin erilaisten kulttuuritoimijoiden ja -toimintojen sekä pienyritysten keskitymänä. Rakennusryhmä muodostaa kaupunkikuvallisesti näkyvän kokonaisuuden. Sisäpihojen mittasuhteet, rakenteet ja materiaalit ovat autenttista teollisuusarkkitehtuuria. Monimuotoinen kokonaisuus on historiallisesti todistusvoimainen ja elämyksellinen, ja se kertoo merkittävällä tavalla Tikkurilan rakentumisen ja Helsingin maalaiskunnan teollistumisen vaiheista.

Kokonaisuuden vanhimmat osat ovat alueen pohjoisosassa sijaitsevat II-kerroksiset rakennukset, joissa sijaitsivat mm. värjäämö ja kutomo. Nämä rakennukset toteutettiin vuosina 1934 –1935. Tehdaskokonaisuutta laajennettiin 1930-luvun loppupuolella useaan otteeseen. Tehtaan ensimmäinen kasvuvaihe katkesi toisen maailmansodan alkamiseen.

Sodan ja sitä seuranneen pulakauden jälkeen tehtaan rakentuminen jatkui 1940 – 1950-lukujen taitteessa. Uusi kolmikerroksinen kutomorakennus valmistui tontin lounaisosaan vuonna 1951, ja sitä korotettiin pian kerroksella ja laajennettiin pohjoiseen. Laajennus valmistui vuonna 1954. Tämän jälkeen alueelle rakennettiin vielä mm. raakakangasvarasto, leikkaamo ja tarkastamo. Silkkitehdas täydentyi nykyiseen laajuuteensa 1950-luvun lopun ja 1960-luvun alkupuolen aikana. Viimeisin lisä kokonaisuuteen oli vuonna 1964 valmistunut uusi värjäämö, jossa sijaitsee tällä hetkellä Silkkisali.

Silkkitehtaan itäpuolella sijaitseva **Söderlingin mylly** kuuluu Tikkurilaan 1930-luvulla toteutettuihin pienempiin teollisuuslaitoksiin. Mylly rakennettiin samaan aikaan silkkitehtaan ensimmäisten

vaiheiden kanssa. Puinen myllyrakennus oli käyttövalmiina vuoden 1935 alussa, ja rakennusta laajennettiin vuonna 1944. Myllyn tuotannon voimakkain kausi oli 1950-luvun alussa, jolloin vehnä-jauhon tuottamiseen erikoistunut mylly palveli koko lähitienoota. Vantaan kaupunki osti myllyrakennuksen vuonna 1988. Se kunnostettiin ja vuokrattiin kahvilaksi. Söderlingin mylly, kahvila ”Veinin mylly” on tärkeä osa Tikkurilantien varren kaupunkikuvaa ja Keravanjoen rantamaisemaa.



Näkymä Silkkitehtaalle. Kaavoitettava kortteli on oikeassa reunassa.

Villa Söderbo on vuonna 1939 valmistunut, alun perin myllyn toimintaan liittynyt asuinrakennus. Myllyn omistaja Ernst Söderling rakensi sen omaksi talokseen, ja yksi huoneista toimi myllyn konttorina. Rakennusta täydennettiin 1940–1950-lukujen kuluessa ja siinä tehtiin joitakin muutostöitä. Mm. ullakkokerros otettiin kokonaan asuinkäyttöön. Mansardikattoinen puurakennus on hyvä esimerkki viime vuosisadan puoliväliä edeltäneen aikakauden rakennuskannasta, jota Tikkurilassa on vain vähän jäljellä. Sillä on vakiintunut asema osana joenvarren kaupunkikuvaa myllyrakennuksen ja Silkkitehtaan välissä. Rakennus on Vantaan kaupungin omistuksessa ja suunnitelmat sen käytöstä ovat kesken.

Silkkitehdas, Villa Söderbo ja Söderlingin mylly on suojeltu asemakaavalla vuonna 2008. Tehtaan eteläisin osa lähellä jokea jouduttiin purkamaan ja sen paikalle rakennettiin tammikuussa 2020 valmistunut asuinkerrostalo. Alueen länsiosassa on viisikerroksinen 1954 valmistunut osa, johon on kunnostettu tilat kaupungin ja tuomioistuinviraston toimitiloille. Tehtaan vanhimmasta, 1930-luvulla valmistuneesta osasta jouduttaneen vielä purkamaan lähinnä myllyä sijaitseva osuus, sillä sen perustukset ovat pettäneet ja muuraus haljennut. Myös rannassa sijaitseva pumppamo puretaan.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Keravanjoen varrella virkistysalueet jatkuvat yhtenäisenä kokonaisuutena ja ulkoilureitit myötäilevät jokirantoja. Parhaat oleskelupaikat ovat Heurekan puolella jokea Tiedepuistossa.

Liikenne

Kaavamuutosalueen katuverkko on rakennettu. Kortteli rajautuu Tikkurilan pääkatuihin Kielotiehen ja Tikkurilantiehen, sekä pienempään Silkkitehtaantien tonttikatuun.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Tikkurilan matkakeskukseen on puoli kilometriä ja lähimmät bussipysäkit sijoittuvat kaava-alueen tuntumaan Kielotien ja Tikkurilantien varteen.

Vantaan ratikka kulkee valtuustossa 16.12.2019 hyväksytyyn yleissuunnitelman mukaista reittiä lännestä Tikkurilantietä ja Kielotietä pitkin Lummekujan tunnelin kautta matkakeskukseen ja radan ali kohti Hakunilaa. Lähimmät pysäkit tulevat Tikkurilantielle Horsmapolun kohdalle reilun 100 metrin päähän kaava-alueesta. Raticalle haetaan vielä erikseen investointipäätöstä kaupunginvaltuustolta noin vuonna 2023. Raitiotien rakennustyöt voitaisiin aloittaa vuonna 2024, jolloin se voisi olla käytössä aikaisintaan vuonna 2028.

Jalankulku ja pyöräily

Kevyen liikenteen reitit, yhdistetyt jalkakäytävät ja pyörätiet kulkevat Silkkitehtaantien, Kielotien ja Tikkurilantien molemmin puolin. Silkkipolku alueen itäpuolella on varattu kokonaan jalankulun ja pyöräilyn käyttöön.

Tikkurilantielle on kaavailtu pyöräilyn baanaa eli korkeatasoista pitkämatkaisen pyöräilyn reittiä.

Vesihuolto

Kaava-alue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

Vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Kielotiellä (VJ 400 M 2007), Silkkitehtaantiellä (VJ 165 M) ja Virnatiellä (VJ 160 M 2004).

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Käyttövesi tulee Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen painetasot vaihtelevat välillä +67 m... +81 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kielotiellä (JV 500 M 2007 / JV 500 A 1980) ja Virnatiellä (JV 160 M 2007).

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Kielotien runkoviemäriin, josta vedet kulkevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikimäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Kielotiellä (HV 600 M 2007?), Silkkitehtaantiellä (HV 315 M 2004/2009) ja Virnatiellä (HV 315 M 2004). Kaavamuutosalueen hulevedet johtuvat nykytilanteessa hulevesiviemäreihin, jotka purkavat vedet Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kaava-alueen läpi LP-alueella ja ne joudutaan siirtämään.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijännite- ja pienjännitemaakaapeleita on alueen Silkkipolun ja Silkkitehtaantien katualueilla. Silkkitehtaantien puolelle tarvitaan tilavaraus kiinteistömuuntamolle.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu



Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot Kielotien julkisivuilla.

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

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

Sitowise on tehnyt Vantaan Kielotien korttelin asemakaavan muutoksen meluselvityksen, joka on päivätty 16.6.2020. Melulaskentatulosten perusteella Kielotien puoleisille julkisivuille kohdistuu ennustetilanteessa enimmillään 66 dB päivämelutaso (keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$).

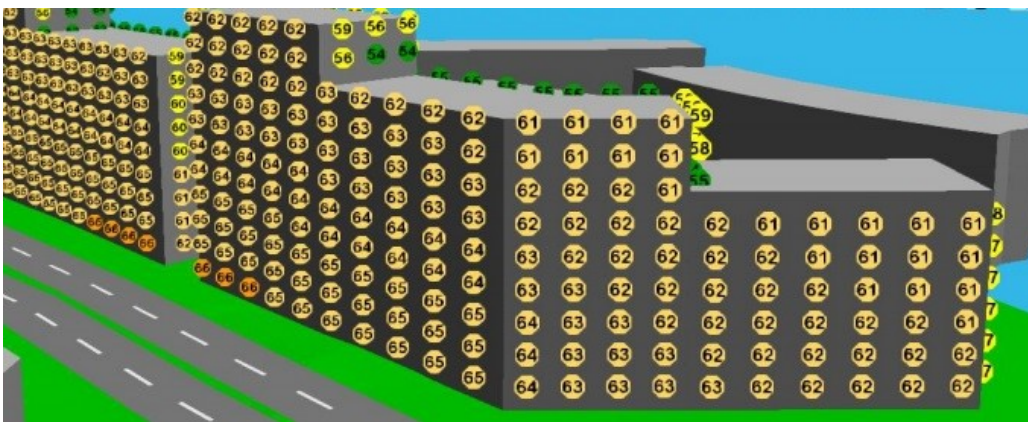
Raideliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot L_{AFmax} ovat korttelin pohjoiskulmassa sijaitsevilla julkisivuilla 77 dB. Sen perusteella melualueiden vähimmäisäänitasoero vaatimus on riittävä L_{AFmax} 45 dB tavoitearvon toteutumiseksi, joten liikennemelun aiheuttama keskiäänitaso L_{Aeq} on mitoitettava indikaattori suositeltavissa äänitasoero vaatimuksissa. Kielotien korttelin viitesuunnitelmissa esitetyt uudet rakennusmassat torjuvat tehokkaasti melua ja rakennusten suojaisille puolille muodostuu alle 55 dB päivämelun alueita ja yöajan alle 45 dB alueita, jonne voidaan sijoittaa oleskelualueita.

Tieliikenteen melu on suurinta Kielotietä reunustavan rakennusrivin julkisivuilla. Rakennusrivin päädyissä liikennemelun äänitaso on 60 – 65 dB, mikä tarkoittaisi, että äänitasoero ΔL_A on sielläkin oltava 35 dB. Muualla riittää vähäisempi 30 dB, mikä ei vaadi mitään erityistä ulkoseinä- ja ikkunarakenteita.

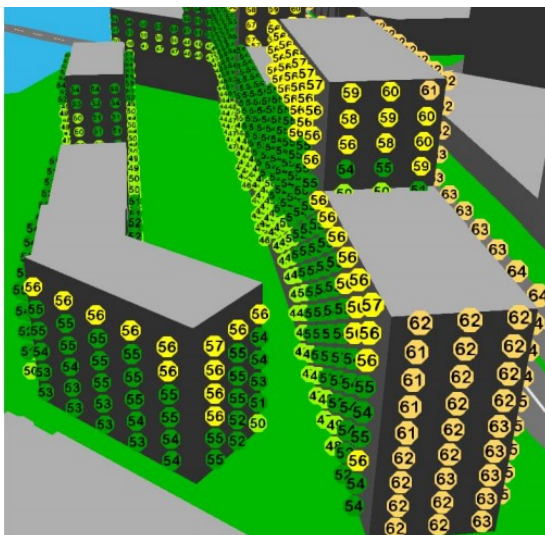
Alustavassa Sitowisen laatimassa ratikan meluselvityksessä raitiotien kaarrekirskunta ja vaihdekolinat tarkasteltiin Helsingin kaupungin meluselvitysohjeen ”Liikennemeluselvityksen laatiminen maankäytön suunnitteluun” mukaisesti. Työssä arvioitiin suunnittelualueen meluntorjunnan tarve. Raitioliikenteen enimmäistasoille ei ole virallisia ohjearvoja, mutta tavoitteena on, että suositusarvona sovellettava L_{Amax} 45 dB ei ylitä yöaikaan lepoon ja nukkumiseen käytettävissä tiloissa.

Ympäristöministeriön julkisivujen äänieristyksen mitoitusoppaassa (Ympäristöopas 108, 2003) on annettu enimmäisäänitason (L_{Amax}) osalta suositusarvo asuinrakennuksien sisällä 45 dB ja vastaava tavoitetaso on esitetty myös rakennuksen ääniympäristö asetuksessa (796/2017).

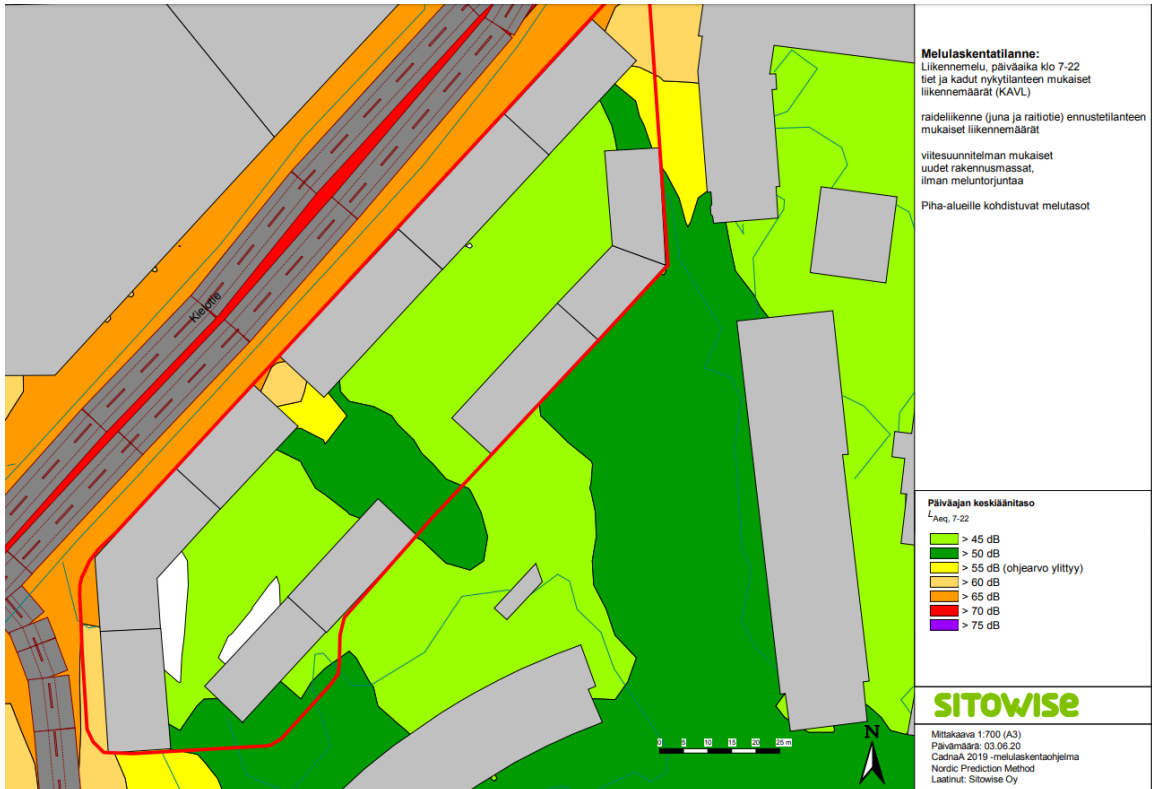
Jatkosuunnittelussa melun ongelmakohteiden melutilanne tulee huomioida ratikan suunnitteluratkaisuissa tai rakenteellisena meluntorjuntana. Mikäli rata voidaan toteuttaa nurmiratana tai mahdollinen vaihde siirtää asutuksen tai muun herkän kohteen luota pois, voidaan vähentää melualtistusta. Asuinhuoneistojen sisämelutasojen kannalta pienen riskin minimoi/poistaa se, että raitiovaunun meluspektri on tiemeluun verrattuna painottunut korkeammille taajuuksille, jolloin tiemelun spektrillä mitoitettujen julkisivun rakenneosat antavat raitiovaunulle huomattavasti paremman äänieristyksen. Raitioliikenteen ajonopeutena on käytetty katujen nopeusrajoituksia; pysäkkien kohdalla melutasot voivat olla pienempiä. Raitioliikenteen lähtömelutaso oletuksena on, että päällystemateriaalina on käytetty kauttaaltaan kovaa alustaa; nurmiradalla melutasot ovat pienempiä.



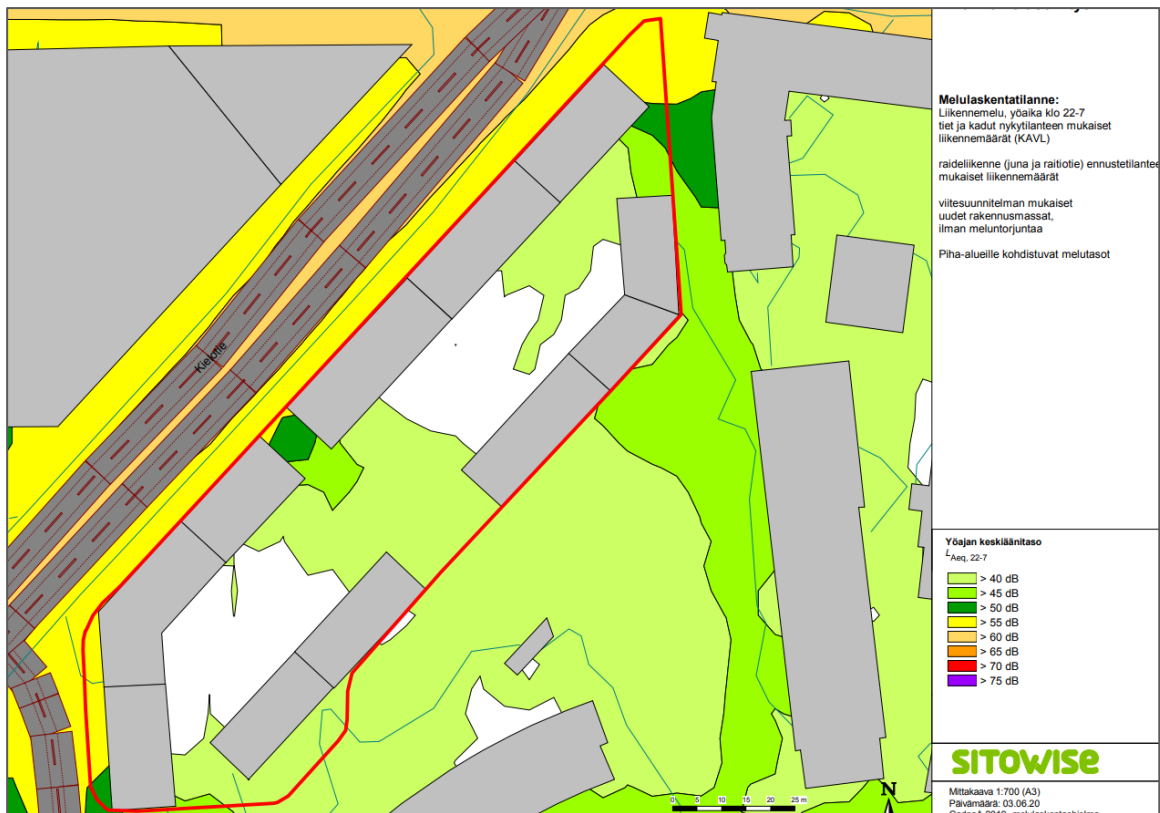
Kielotien rakennusrivi etelästä katsottuna.



Julkisivuihin kohdistuva melu korttelin pohjoisosassa ja eteläosassa



Meluskenttilanne: päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} .

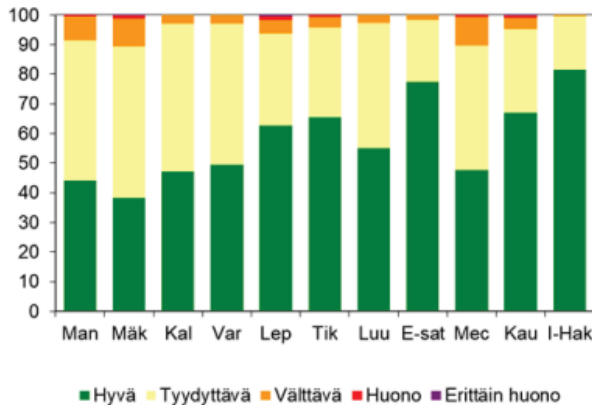


Meluskenttilanne: yöajan keskiäänitaso L_{Aeq} .

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

Tikkurilassa on seurattu ilmanlaatua vuodesta 1996 lähtien. Tikkurilan mittauspiste sijaitsee keskustan eteläpuolella, Tikkurilantien ja Ratatien risteyksen tuntumassa. Ilmanlaatuun vaikuttaa lähi-alueen vilkas liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien (NO_x), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}), pienhiukkasten ($\text{PM}_{2,5}$) ja mustan hiilen pitoisuuksia.

Typen oksideilla (NO_x) tarkoitetaan typpimonoksidia (NO) ja typpidioksidia (NO_2). Pääkaupunkiseudulla niiden suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa NO_2 -pitoisuus ei ylittänyt vuonna 2018 vuosiraja-arvoa $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, tuntiraja-arvoa $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ eikä vuorokausiohjearvoa $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Typpimonoksidin pitoisuudet laskivat voimakkaasti jo 1990-luvulla erityisesti autojen katalyysaattoreiden myötä.



Pääkaupunkiseudun ilmanlaatu v. 2018 indeksillä arvioituna. Tikkurilan (Tik) ilmanlaatu on ollut n. 65 % ajasta hyvä.

Hengitettävät hiukkaset (PM_{10}) ovat katujen ja teiden läheisyydessä suurimmaksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Ne voivat aiheuttaa haittaa terveydelle etenkin keväisin. Vuonna 2018 hengitettävien hiukkasten pitoisuuksien vuosikeskiarvot vaihtelivat pääkaupunkiseudun pysyvillä mittausasemilla välillä $11 - 24 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Pienimmät vuosipitoisuudet mitattiin Kallion taustasemalla. Tikkurilassa WHO:n vuosiohjearvo ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ei ylittynyt, mutta raja-arvotason ylittäviä pölyisiä päiviä oli Tikkurilassa v. 2018 kymmenen. Suurin osa raja-arvotason ylityksistä ajoittui kevään katupölykauteen.

Pääkaupunkiseudulla ulkoilman **pienhiukkaset ($\text{PM}_{2,5}$)** ovat pääasiassa peräisin liikenteen ja puunpoltton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu pääkaupunkiseudulle maan rajojen ulkopuolelta. Kaukokulkeumat aiheuttavat keskimäärin yli puolet pienhiukkasten pitoisuudesta jopa seudun vilkasliikenteisimmillä alueilla. Vuonna 2018 vuosikeskiarvot vaihtelivat eri mittausasemilla välillä $5,7 - 8,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vuosipitoisuudet olivat selvästi alle EU:n raja-arvon $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sekä myös WHO:n ohjearvon $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$. WHO:n vuorokausiohjearvon $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa kaksi vuonna 2018.

Ilman **mustalla hiilellä (BC)** tarkoitetaan voimakkaasti valoa sitovia hiukkasia, joissa on runsaasti epäorgaanista hiiltä. Musta hiili on peräisin epätäydellisestä palamisesta. Päästölähteitä pääkaupunkiseudulla ovat dieselajoneuvot, puunpoltto, laivaliikenne ja kaukokulkeuma. Musta hiili on pienhiukkasten ($\text{PM}_{2,5}$) kokoluokkaa. HSY on mitannut mustan hiilen pitoisuuksia vuodesta 2009 alkaen. Vuosipitoisuudet ovat keskimäärin $0,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Kallio) ja korkeimmillaan $2,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (mitattu Töölöntullissa vuonna 2010). Etelä-Suomen puhtailla tausta-alueilla vuosikeskiarvo on noin $0,2-0,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Mustalle hiilelle ei ole ohje- tai raja-arvoa.

Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotasoa ja suuntausta puhtaammalta alueelta sekä F7-luokan tai tehokkaampia F9-luokan suodattimia.

2.1.4 Maanomistus

Kiinteistöt 92-61-97-1 ja 92-421-6-358 ovat Kiinteistö Oy Silkkikulman omistuksessa. Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 omistaa kiinteistöt 92-61-97-2 ja 92-421-6-356. Katualueet ovat Vantaan kaupungin omistamia.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Uusimaa 2050



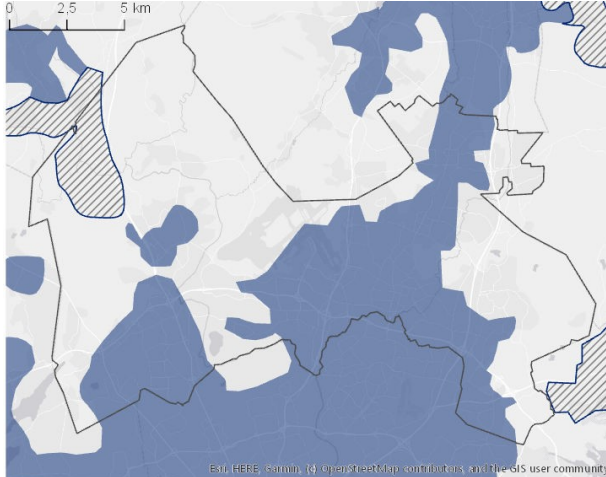
- Keskustatoimintojen alue, keskus
Område för centrumfunktioner, centrum
- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke
Huvudstadsregionens kärnzon
- == Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie
Väg med två körbanor av betydelse på riksnivå
- ++++ Päärata
Huvudbana
- ▲ Joukkoliikenteen vaihtopaikka
Omsättningsplats för kollektivtrafik
- ▼ Liityntäpysäköintialue
Område för anslutningsparkering
- Kaupan alue
Område för handel
- ↔ Viheryhteystarve
Behov av grönförbindelse
- ▬ Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusima 2050 -kaavan 25.8.2020 ja maa-kuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuun 2021 lopulla, mutta Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon. Hallinto-oikeus totesi 24.9.2021, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

MAL 2019 -suunnitelma

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävään

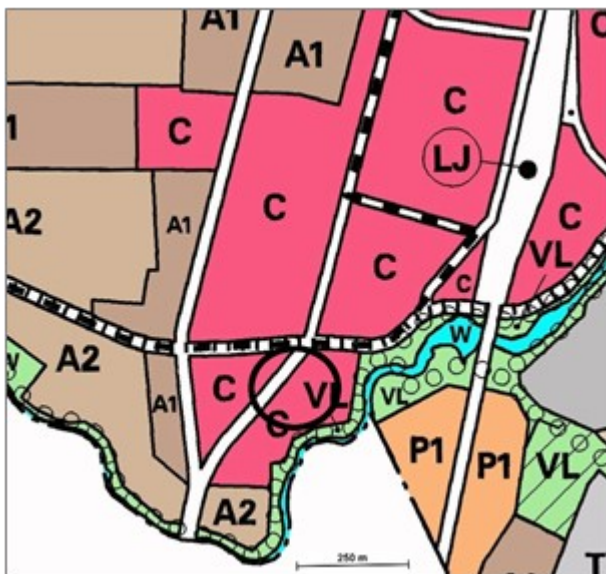
maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitteen saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.



- MAL ensisijainen vyöhyke
- ▨ MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke

Suunnitelman päämittarien tavoitetoissa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenvät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.

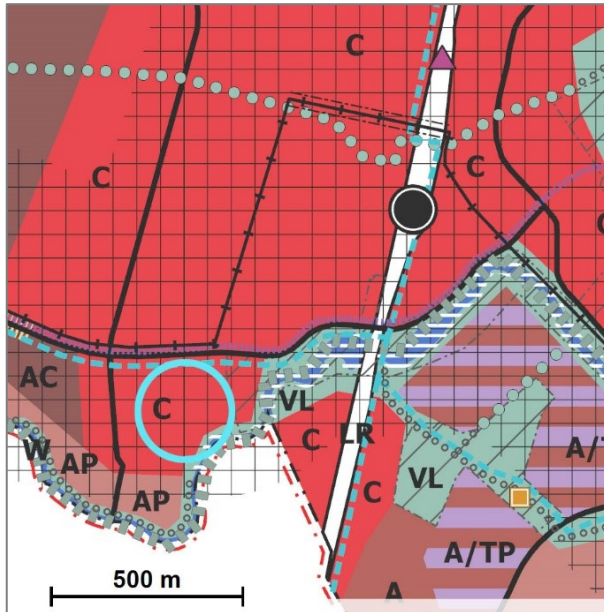
Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa (Kv 2007) alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi C. Tikkurilantie on osoitettu historialliseksi tieksi, jolla kulkee ohjeellinen raideliikenteen linjaus. Jokivarsi on lähivirkistysaluetta VL, jolle on osoitettu ulkoilureitti.

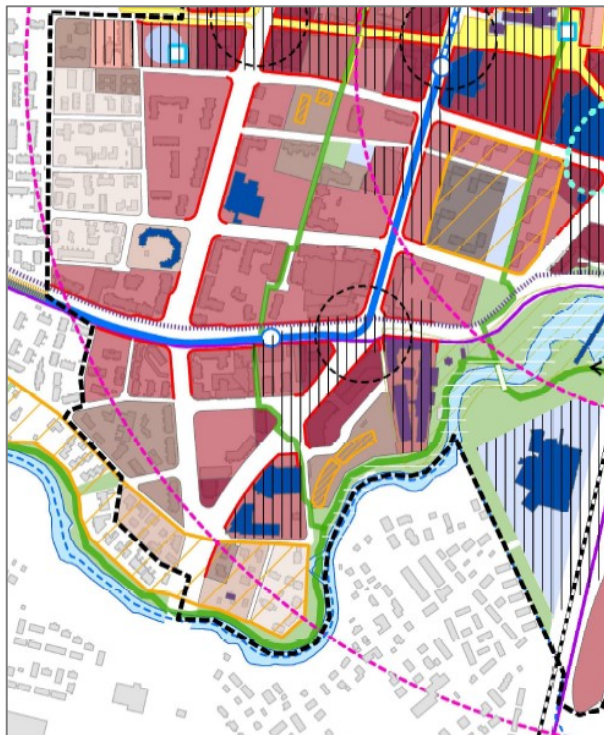
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Kaava-hanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Vantaan uusi yleiskaava 2020



Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alue sijoittuu kestävä kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Tikkurilantie on osoitettu tärkeäksi liikenneyhteydeksi, raitiotiereitiksi ja pyöräilyn baanaksi. Se on lisäksi osa Suurta rantatietä ja katukuvan kehitysalueita, jolle rakennettaessa tulee tehdä laadukasta kaupunkitilaa. Jokiranta on lähivirkistysaluetta, VL, jolle on merkitty ulkoilureitti.

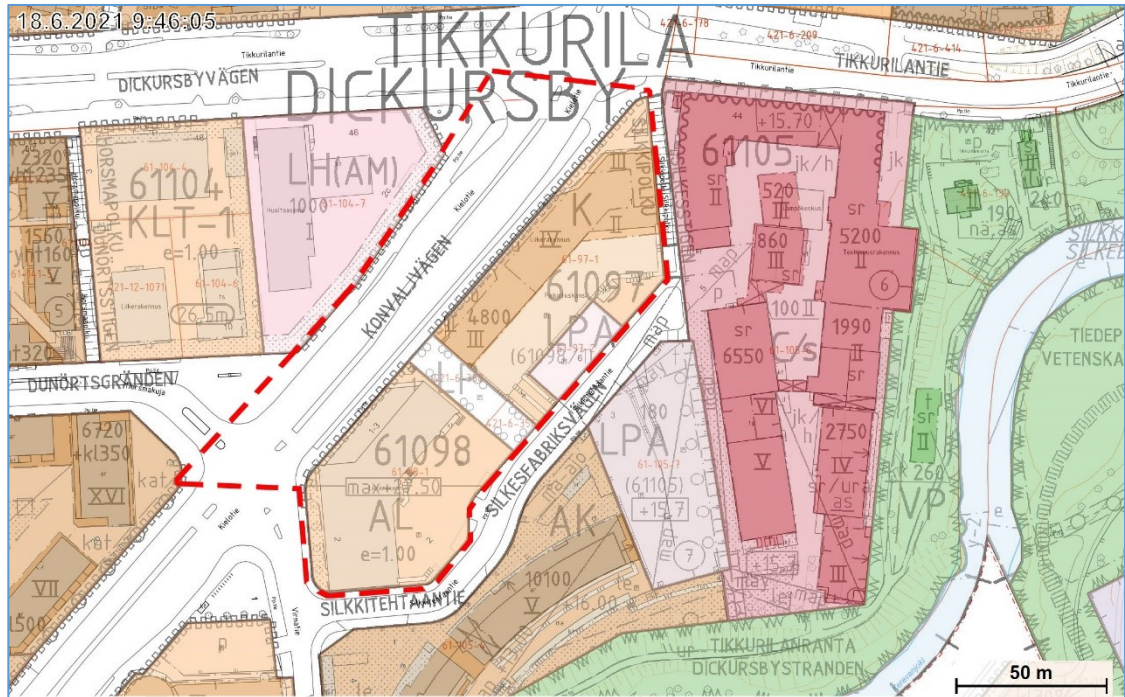
Tikkurilan kaavarunko 2020



Tikkurilan kaavarunko 2020 on ollut nähtävillä 19.8.–3.10.2021. Hanke on uuden kaavarungon mukainen.

---	KAAVARUNKOALUEEN RAJAUS		
■	PÄÄOSIN 2,0-3,5	SEKOITTUNUT KAUPUNKIRAKENNE	
■	PÄÄOSIN 1,5-2,5	SEKOITTUNUT KAUPUNKIRAKENNE / PÄÄOSIN ASUMINEN	
■	MAX 1,5	SEKOITTUNUT KAUPUNKIRAKENNE / PÄÄOSIN ASUMINEN	
■	MAX 1,0	PÄÄOSIN ASUMINEN	
■	MAX 0,35	PÄÄOSIN ASUMINEN	
	TYÖPAIKKAVYÖHYKE		
—	KIVIJALKALIIKETILA		
—	Y-TONTTI		
●	VARAUS PALVELUILLE		
●	KORKEAN RAKENTAMISEN TARKASTELUALUE		
○	KEHITETTÄVÄ RISTEYSALUE		
—	YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO		
—	KATUKUVAN KEHITTÄMISVYÖHYKE		
■	VANTAAN KAUPUNGINMUSEON ARVOTTAMA KOHDE		
■	VANTAAN KAUPUNGINMUSEON ARVOTTAMA JA ASEMAKAAVALLA SUOJELTU KOHDE		
■	ASEMAKAAVOITUKSEN ARVOTTAMA KOHDE / ALUE		
■	ARVOKAS KULTTUURIYMPÄRISTÖ		
■	RKY-KOHDE SUURI RANTATIE		

Asemakaava

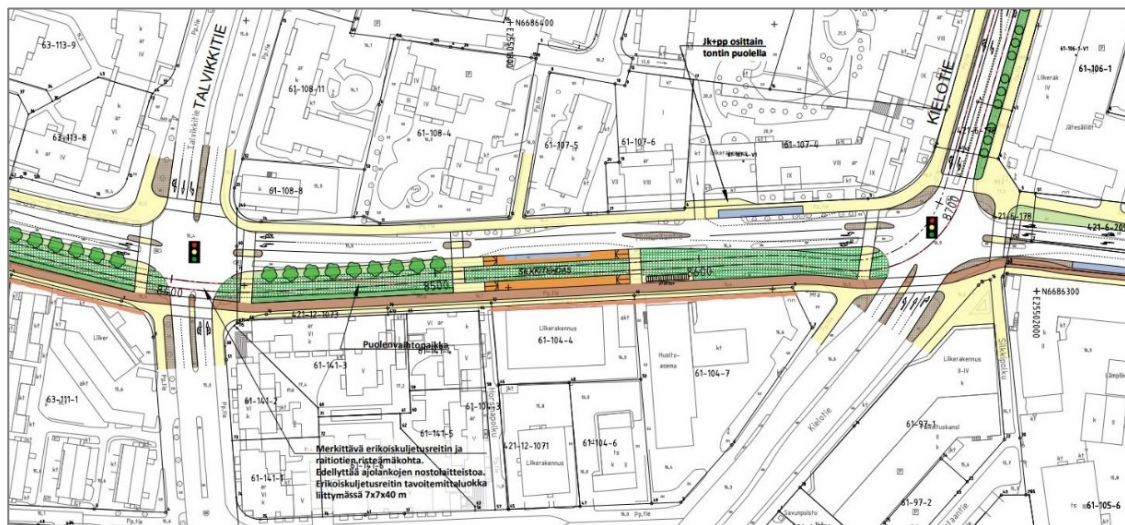


Korttelissa 61098 on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava 610400 - TIKKURILA VIII (SM 26.8.1983). Siinä kortteli on osoitettu liikerakennuksille merkinnällä AL. Rakennusoikeus oli osoitettu tehokkuusluvulla $e=1,0$ eli noin 3 320 kerrosneliometriä. Rakennuksen julkisivut saivat ulottua korkotasoon $+27,5$.

Korttelissa 61097 on voimassa asemakaavamuutos 000417 (YM 3.9.1985), jossa se on varattu liike- ja toimistorakennuksille (K) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Tähän muutokseen on sisällytetty myös yleinen pysäköintialue (LP). Rakentaminen sai olla korkeintaan neljä kerrosta korkea ja rakennusoikeutta oli kaikkiaan 4 800 kerrosneliometriä.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Vantaan ratikka



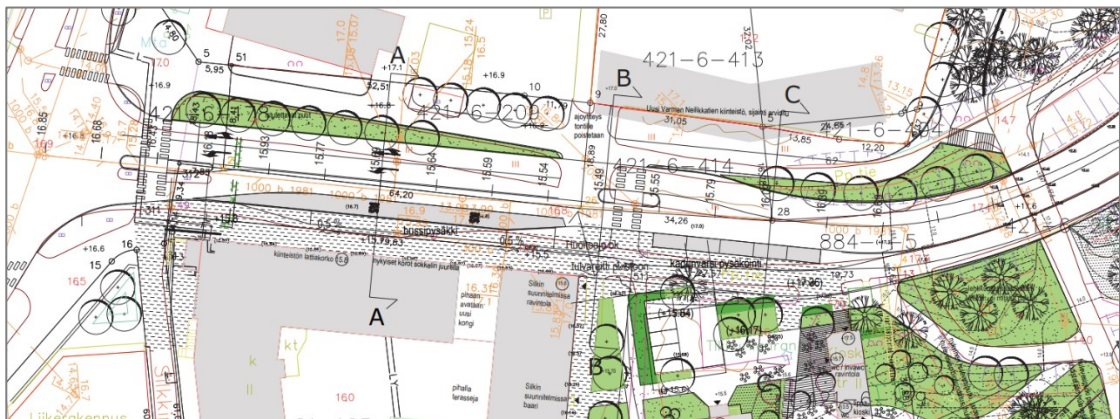
Kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019, että Vantaan ratikan suunnittelua jatketaan yleissuunnitelman pohjalta, edellyttäen että valtio sitoutuu 30 prosentilla ratikan suunnittelu- ja toteutuskustannuksiin. Ratikalle haetaan vielä erikseen investointipäätöstä kaupunginvaltuustolta noin vuonna 2023. Raitiotien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

Ratikka kulkee Tikkurilantien ja Kielotien kautta. Lähimmät pysäkit sijoittuvat Horsmapolun kohdalle.

Tikkurilan jokirannan suunnittelukilpailu

Tikkurilan jokirantaan järjestettiin 2015 maisema-arkkitehtuurikilpailu vuonna 2015. Sen voitti Loci-maisema-arkkitehdit Oy:n ehdotus Keidas. Siinä kaupunkiluonnosta kehitetään vastapari Tikkurilan urbaanille keskustalle. Ehdotuksen kantavana ideana on Tikkurilan keskustan kaavarungon mukaisesti luonnon monimuotoisuuden ja kestävän ympäristörakentamisen kohtaaminen.

Ehdotuksen merkittävin muutos Silkkitehtaan alueella on uuden sillan rakentaminen Silkistä Heurekaan. Suunnitelmaan sisältyy myös ajatus Tikkurilantien koron laskemisesta. Historiallisen tien korko on aiempien kadunrakennustöiden ansiosta noussut tasolle, jossa se ylittää lähes Silkkitehtaan ikkunapenkkin tasalle. Siitä aiheutuu myös ongelmia tehdasrakennusten perustuksille, joita maamassojen tuottama paine työntää kohti jokea.



Luonnos Tikkurilantien katukoron laskemisesta ja yleissuunnitelma Tikkurilan jokirannasta, Loci-maisema-arkkitehdit, 2017.



3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VI-REILLETULO

Kaavoitus tuli vireille 10.1.2020. Mielenpitoet pyydettiin 14.2.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 25 kappaletta.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kaavasta saatiin 25 kirjallista mielipidettä. Mielenpitoissa tuli ilmi, kuinka arvokkaana alueen asukkaat pitävät vanhaa silkkitehdasta. Uudisrakentamisen haluttiin tapahtuvan tehdasrakennukseen sopeutuen käyttämällä julkisivuissa paikallamuurattua punatiiltä. Luonnosten esittämää ratkaisua pidettiin yleisesti liian tehokkaana ja korkeana. Silkkitehtaan nykyistä korkeutta (2-5 kerrosta) ei monen mielestä saisi ylittää. Osassa mielenpitoita ehdotettiin korkeamman rakentamisen paikaksi alueen pohjoisosaa, jolloin etäisyys naapurikorttelin asuinkerrostaloista kasvaisi. Uudisrakennuksen ja Silkin väliin haluttiin jätettäväksi pientä aukiota, jolloin Silkin pääty näkyisi jatkossakin länteen Tikkurilantielle. Osassa mielenpitoita pidettiin alueen lisääntynyttä asukasmäärää ja uusia palveluja, etenkin ruokakauppaa toivottavana. Myös kulkujen järjestäminen korttelin läpi sai kannatusta.

Kaupunginmuseo ilmaisi mielenpitoissaan, että vaikutusten arvioinnissa tulisi tutkia korttelin suhdetta vanhaan silkkitehtaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. HSY:n vesi-huolto oli puolestaan huolissaan havainnekuivissa Kielotielle osoitetuista puista, jotka sijoittuvat johtoverkoston päälle.

Saadut mielenpitoet on otettu huomioon, silloin kuin se on ollut mahdollista. Suhde viereiseen Silkkitehtaaseen on määrittänyt rakennuskorkeuksia Silkkitehtaantien puolella. Myös Kielotien puolella on korkeimpia rakennusmassoja siirretty pohjoisemmaksi kuulemisessa saadun palautteen mukaisesti. Myös Silkkitehtaan näkyvyyttä parannetaan, kun lähinnä tehdasta olevaa rakennusta vedetään kauemmas, jolloin uuden korttelin ja tehtaan väliin syntyy pieni aukio. Katutason liiketiloista pidetään kiinni. Muurattua ja poltettua punatiiltä vaaditaan kaavamääräyksissä.

Hanketta on esitelty lyhyesti yleisötilaisuudessa 26.5.2021, joka järjestettiin koronapandemian takia TeamsLive-tilaisuutena. Lisäksi hankkeen soveltuvuutta kaupunkikuvaan on

tarkasteltu 3D-mallista tuotetussa videossa, joka on katsottavissa Vantaan asemakaavoituksen nettisivuilla.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 17.8.2021 esittää kaupunginhallitukselle (6.9.2021), että kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot. Nähtävillä oloaikana 15.9.- 14.10.2021 ei saatu yhtään muistutusta.

Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kolmelta lausunnonantajalta. Vantaan Energia halusi varmistaa tilat kiinteistömuuntamolle ja Vantaan kaupunginmuseo esitti, että selostusta täydennetään nykyisten rakennusten ja kulttuuriympäristön vaikutusten osalta. Uudenmaan ELY-keskus halusi tiukennuksia melua koskeviin kaavamääräyksiin ja ratikan aiheuttaman tärinän- ja runkomelun huomioon ottamista. Lausunnot on otettu huomioon vastineissa.

Kaavaan on lisätty jalankulkuyhteys korttelin läpi ja rakennuspaikkakohtaisen stabiliteetin huomioimista koskeva määräys ja melumääräyksiä on tarkennettu. Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville asettamista.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018–2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

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

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonomukaisia ratkaisuja.
- Asemakaavassa alueelle määrätään vihertehokkuustaso vihertehokkuusmenetelmää käyttäen, samalla huomioidaan hulevesien hallinta.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.

- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vihertehokkuus

Resurssiviisaus, vihreä ympäristö ja hulevesien hallinta huomioidaan kaavatyössä. Asemakaavassa alueelle määrätään maankäytön mukainen vihertehokkuustaso.

Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaava-alueelle viihtyisää kaupunkiympäristöä ja lisää terveysvaikutuksia.

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

Vantaan kaupungin johtoryhmä hyväksyi 10.2.2020 Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset, joiden mukaan vantaalaisten kulttuuriympäristöt ovat rakkaita ja rikkaita. Ne ovat hyvin hoidettuja ja monikerroksisia. Kulttuuriympäristön arvojen välittymisestä tulevaisuuteen huolehditaan asemakaavoissa mm. seuraavasti:

- varmistetaan kaavojen merkinnöillä ja määräyksillä, että merkittävät kulttuuriympäristökokonaisuudet säilyvät
- selvitetään kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet, ja pyritään säilyttämään ne

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavan perusratkaisu on pysynyt suhteellisen samana koko suunnitteluprosessin ajan. Kortteli on kapea ja pitkänomainen. Asuinkerrostalot rajautuvat katualueisiin ja muodostavat umpikorttelin. Korkeammat rakennusmassat sijoittuvat Kielotien puolelle, mikä on kaupunkikuvallisesti ja ilmansuuntien suhteen perusteltua. Pysäköinti sijoittuu kansipihan alle.

Kielotien puoleista massoittelemia muutettiin alkuvaiheen suunnitelmista siten, että kerrosluku laskee etelää ja Silkkitehtaantien risteystä kohti.



Näkymä kortteliin kaakosta. Lundén Architecture Company 7.5.2019.

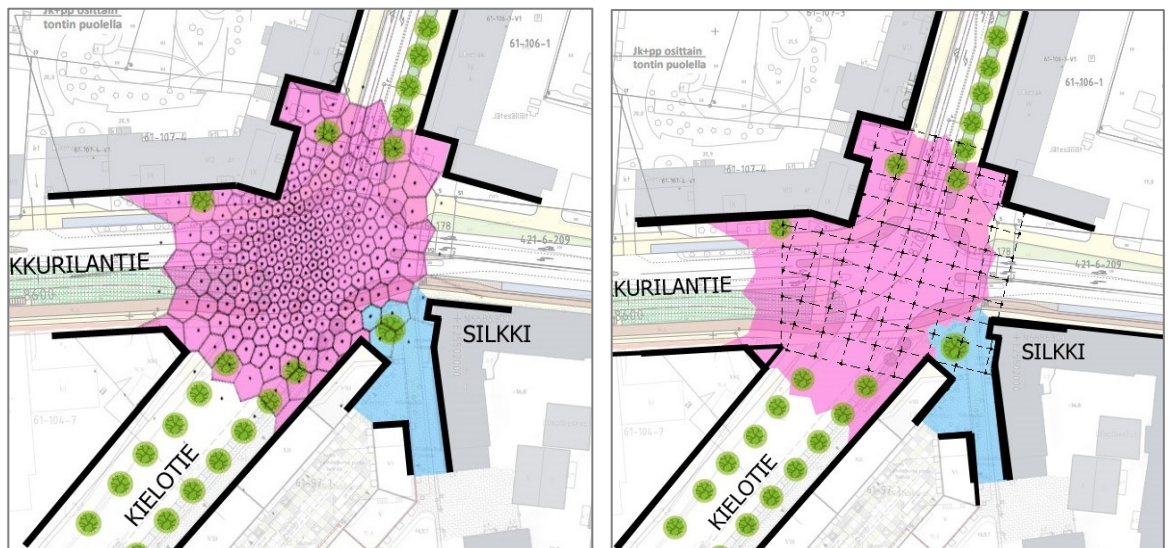
3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteissä tuli ilmi, ettei uudisrakennusten tulisi nousta korkeammalle kuin Silkkitehtaan rakennukset nyt ovat. Tehtaan vanhimmat ja Tikkurilantielle näkyvimvät osat ovat kaksikerroksisia, nekin sijoittuvat katuun nähden alemmas. Tehdas on Tikkurilalle merkittävä identiteetin luoja, joka näkyy jokivarsimaisemaan ja Tikkurilantielle. Se on selkeästi tiedostettava "paikka", kunnostettuna ja arvoisessaan käytössä siitä voi kehittyä Tikkurilan kulttuurikeidas.

Se koostuu useista suhteellisen matalista rakennuksista, jotka näkyvät kokonaisuutena parhaiten radan ja Heurekan suunnasta. Kielotien suuntaan ne näkyvät parhaiten pohjoisesta lähes-tyttäessä Tikkurilantien risteystä. Etelämpänä Silkki jää nykyisten rakennusten taakse. Silkkitehdas on useiden rakennusten ja niiden väliin jäävien tilojen muodostama kokonaisuus, joka säilyy yhtenäisenä, vaikka sen naapurikortteliin rakennetaan selvästi korkeampaa.

Silkkitehtaantien varren neljä-kuusi-kerroksiset rakennukset noudattavat viereisten viisikerroksisten rakennusten mittakaavaa. Kielotien varressa mittakaava on kuitenkin jo selvästi toinen. Katutila on leveä ja kadun vastakkaisella puolella on 16-kerroksisia rakennuksia. Matalimillaankin rakennukset ovat seitsemästä yhdeksään kerroksisia. Myös Tikkurilantien pohjoispuolelle, vastapäätä Silkkitehdasta on rakenteilla kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo.

Kielotien ja Tikkurilantien risteys on merkittävä solmukohta Tikkurilan kaupunkirakenteessa. Kaavoitettavan korttelin rakennukset näkyvät katupääteenä kauas viivasuoraa Kielotietä pitkin. Vilkaasti liikennöidyssä risteyksessä kulkee tulevaisuudessa pikaraitiotie ja pyöräilyn laatuikäntävä, joten kadunpinnan tasossa ei ole paljoakaan tehtävissä yhtenäisen aukiotilan saavuttamiseksi. Myös ympäröivien kortteleiden antamat mahdollisuudet jäävät vähiin, koska aukio on kolmelta kulmaltaan jo rakennettu ja katulinjojen leveydet suhteessa aukion kokoon estävät selkeän kaupunkitilan muodostumisen.



Tikkurilantien ja Kielotien risteys: valoverkko tarjoaa mahdollisuuden "koota" muutoin hajanaisen kaupunkitilan.

Ratkaisuksi esitetään tilan päälle sijoitettavaa "valoverkkoa", joka riittävän tiiviillä jaolla rajaa tilaa myös päiväsaikaan.

Kaava-alue jaettiin kahtia keväällä 2021 eteläisemmän korttelin maanomistajan toiveesta. Korttelissa on pitkäaikaisia vuokrasopimuksia, jolloin alueen rakentaminen ei olisi ollut mahdollista kaavan valmistuttua. Alue on kuitenkin kaavamuutoksessa mukana, jotta sen auto-paikkavaatimukset saatiin päivitettyä nykyisille normeille, jolloin ne mahtuvat myös omalle tontilleen.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksessa liike- ja toimistotalojen korttelialueet sekä pysäköinnille varatut alueet yhdistetään yhdeksi asuinkerrostalojen kortteliksi, AK. Pysäköinti sijoittuu kokonaan

pihakannen alle ja sinne ajetaan Silkkitehtaantien puolelta. Etelä osa säilyy liikerakennusten korttelialueena (AL-> KL) tehokkuusluvulla $e=1,0$.



Asemapiirros koko korttelin suunnitelmasta, Lundén Architecture Company, 27.5.2020.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,45 hehtaarin alue. Rakennusoikeutta tulee yhteensä 13 260 k-m², josta kivijalkaliikkeiden osuus on 710 k-m². Tehokkuusluku $e=2,94$. Asuntoja tulee yhteensä 202 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 57 huoneistoneliometriä. Yksioitä on 48 kpl (24 %), kaksioita 90 kpl (45 %), kolmioita 53 kpl (26 %) ja neliöitä 11 kpl (5 %). Autopaikkoja tulee 103 kpl.

- autopaikkoja: 1 ap/130 asuntok-m², 1 ap/ 120 liiketilak-m². Lisäksi vieraspysäköintiä varten varataan 1 ap/1500 k-m² ja huoltopysäköinnille 1 ap/5000 k-m².
- Pyöräpaikkoja 1 pp/30 asuntok-m² ja 1 pp/30 liiketilak-m².

Liikerakennusten korttelialue, KL on 0,33 hehtaarin alue, jonka kaava muuttuu käytännössä vain pysäköintinormien osalta. Autopaikkoja vaaditaan 1 ap/ 120 liiketilak-m² ja 1 ap/100 toimistok-m².

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavassa on huomioitu uudisrakentamisen suhde ympäristöönsä. Korkeampi, suurimittakaavainen rakenne sijoittuu Kielotien varteen. Matalampi, pienimittakaavaisempi puolestaan asettuu Silkkitehtaantien ja vanhan tehdasalueen naapuriin. Lisäksi rakentamistapa, muuratut tiilijulkisivut liittyvät alueen kunniakkaaseen arkkitehtuuriin. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon.

Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on määrätty kaavassa. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaavamuutosalueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Asuinkerrostalot rakennetaan Kielotien ja Silkkitehtaantien väliin jäävää kapeahkoa korttelia reunustaen. Lopputuloksena on lähes umpikorttelimainen kokonaisuus perinteisen kaupunkirakenteen tyyliin. Rakennusten väliin jää kuitenkin aukkoja, jotka mahdollistavat kävely-yhteyden lähes 200 m pitkän korttelin läpi. Pihan vehreys ja viihtyisyys varmistetaan 0,9:n vihertehokkuusvaatimuksella.

Kielotien varteen sijoittuu rakennusrivi, joka on jaettu pienempiin osiin rakennusaloittain. Rakennusosien korkeus ja julkisivumuurausten väri vaihtelevat, mikä tuo vaihtelua katutarraan näkymiin. Rakennusten korkeus elää kahdeksasta kerroksesta korkeimmillaan kahteentoista. Korkein osa sijoittuu harkitusti siten, että se muodostaa Kielotielle pohjoisen suunnasta tarkasteltuna katupäätteen.

Kielotien katutasoon edellytetään liiketilaa, jonka kerroskorkeus on vähintään 5 metriä ja jonka katujulkisivu tulee olla näyteikkunajulkisivua. Korkea liiketila muodostaa rakennuksille visuaalisen ”kohottavan” jalustan, kivijalkakerroksen, johon tukeutua. Kivijalkaan on mahdollista sijoittaa myös päivittäistavarakauppa, jonka sijainti on osoitettu kaavakartalla myymälämerkinnällä. Kaavassa yli yhdeksänkerroksiset rakennukset määrätään jaettavaksi myös vaaka-suuntaisesti, siten että ne antavat vaikutelman kahdesta päällekkäin olevasta rakennuksesta.

Silkkipolun ja Tikkurilantien kulmaan syntyy kaupunkitila, joka rajautuu idässä Silkkitehtaaseen. Aukio tuo tehdasrakennuksen esille, tehtaan tunnistettava pääty näkyy kauas länteen Tikkurilantien varteen. Aukiota tulee käyttää kuten julkista kaupunkitilaa ja se tulee toteuttaa yhtenäisenä ja luonnonkivipintaisena. Viereisiin rakennuksiin tulee varata ravintolalle sopivat tilat ja ulkotarjoilualue voi puolestaan ulottua aukiolle.



Näkymä Tikkurilantien suunnasta Silkkipolulle. Vanha silkkitehdas vasemmalla. Lundén Architecture Company.

Silkkitehtaantien puolella rakennusten korkeus pysyy maltillisena 4–6 -kerroksisena. Ne noudattavat kadun toisella puolella olevien asunto-osakeyhtiön Silkinkaaren ja Silkinkulman korkeusmaailmaa.

Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista. Julkisivut tulee tehdä poltetusta tiilestä paikalla muuraten. Myös puuta saa käyttää. Näkyvää betonisokkelia ei sallita, eikä sandwich-rakennetta saa käyttää muualla kuin parvekkeiden taustaseinissä tai muissa piiloon jäävissä julkisivupinnoissa. Parvekkeiden pieliä ei saa kadun puolella ulottaa maantasoon. Myös julkisivujen valaistuksessa ja mainoslaitteiden sijoituksessa tulee ottaa huomioon kaupunkikuva.

Kielotien keskustabulevardiajatuksista viedään kaavalla johdonmukaisesti eteenpäin. Kadun varteen tulee istuttaa puurivi ja kadunvarsipysäköinti sallitaan. Alkuvaiheessa kadun ajokaistoja vähennetään ja tilalle tehdään liiketilojen vaatimaa kadunvarsipysäköintiä. Puurivi saa kuitenkin vielä odottaa, sillä katu on peruskorjattu muutama vuosi sitten ja puut sijoittuisivat mm. nykyisten viemäri- ja vesijohtojen päälle. Siinä vaiheessa, kun katu peruskorjataan ja johtoja voidaan siirtää, voidaan myös puurivi istuttaa paikalleen.

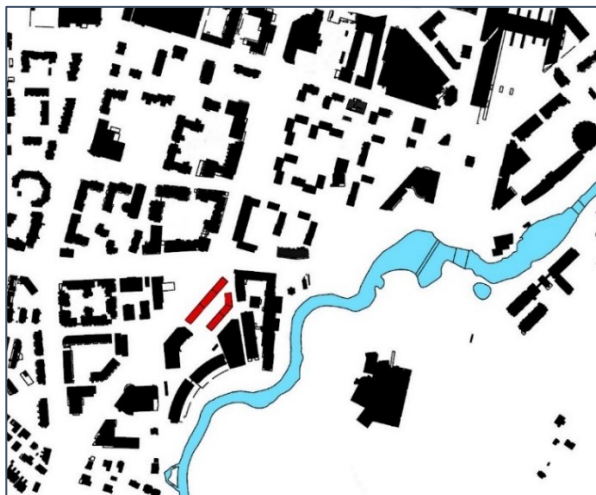
KL, liikerakennusten korttelialue

Korttelialueen pysäköintinormi saatetaan vastaamaan nykyistä liiketilanormia Tikkurilan alueella eli 1 ap/ 120 liiketilak-m² ja 1 ap/100 toimistok-m². Samalla vanha AL (=liikerakennusten korttelialue) merkintä saatetaan vastaamaan nykyisiä käytössä olevia merkintöjä.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakenteeseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena ja taloudellisena.



Rakeisuuskartta, jossa uudet rakennukset esitetty punaisella.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

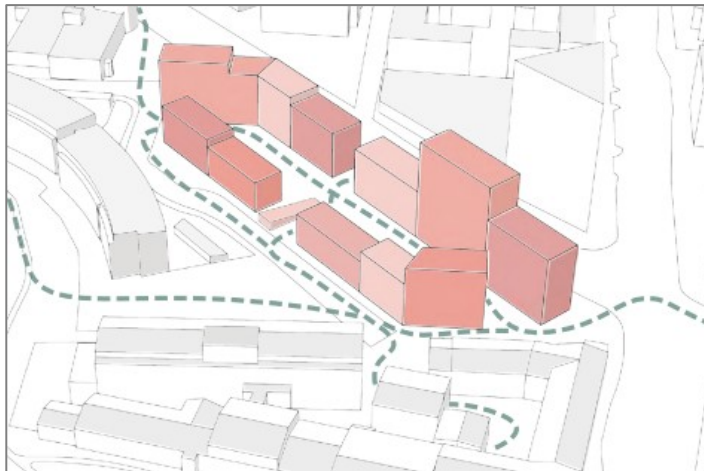
Kaavan mukainen rakentaminen jämäköittää Tikkurilan kaupunkikuvaa ja luo keskustan eteläiseen osaan korkean ja näyttävän sisääntulon. Nykytilassaan leveä ja paikoin hahmoton Kielotie jäsenyy selkeäksi katutilaksi, ja siitä muodostuu keskustabulevardi kadun varren liiketiloinen. Korttelin toinen, Silkkitehtaantien puoli edustaa huomattavasti pienempää mittakaavaa. Maltilliset kerrosluvut peilaavat kadun toisella puolella olevien asuintalojen korkeutta.

Silkin edustalle syntyy intiimi aukio, jonka käyttöön kahvilan tai ravintolan terassina kaava rohkaisee. Rakennusten julkisivumateriaalina on poltettu ja paikalla muurattu tiili, joka tuntuu Silkin arvokkaan teollisuusympäristön rinnalla ainoalta vaihtoehdolta. Pysäköinti sijoitetaan huolto- tai kadunvarsipysäköintiä lukuun ottamatta kokonaan maan alle.



Näkymä Silkkitehtaantieltä, Tikkurilan Silkki suoraan edessä. Lundén Architecture Company.

Elementtirakenteinen Kelan rakennus puretaan ja luonnollisesti palanen alueen historiaa katoaa. Toisaalta näin merkittävä sijainti ansaitsee nykytilaan verrattuna parempaa kaupunkikuvallista laatua. Paikallamuurattavat tiilirakennukset istuvat alueen kulttuuriympäristöön 1980-luvulle tyypillisiä sandwich-elementtirakennuksia paremmin.



Jalankulun reitit johtavat korttelin läpi. Lundén Architecture Company, 2019.

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Uusi kortteli on kohtuullisen kokoinen, asuntoja on tulossa yhteensä 202 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 57 huoneistoneliometriä. Yksiöitä on 48 kpl (24 %), kaksioita 90 kpl (45 %), kolmioita 53 kpl (26 %) ja neliöitä 11 kpl (5 %). Asunnoista vähintään 50 % vapaarahoitteisia ja vähintään 20 % Ara-rahoitteisia, osa mahdollisesti opiskelija-asuntoja. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.



21.3. klo 9:00



21.6. klo 9:00



21.3. klo 12:00



21.6. klo 13:00



21.3. klo 16:00



21.6. klo 18:00

Varjotarkastelu alkuperäisen, koko korttelia käsittäneen suunnitelman mukaisena.

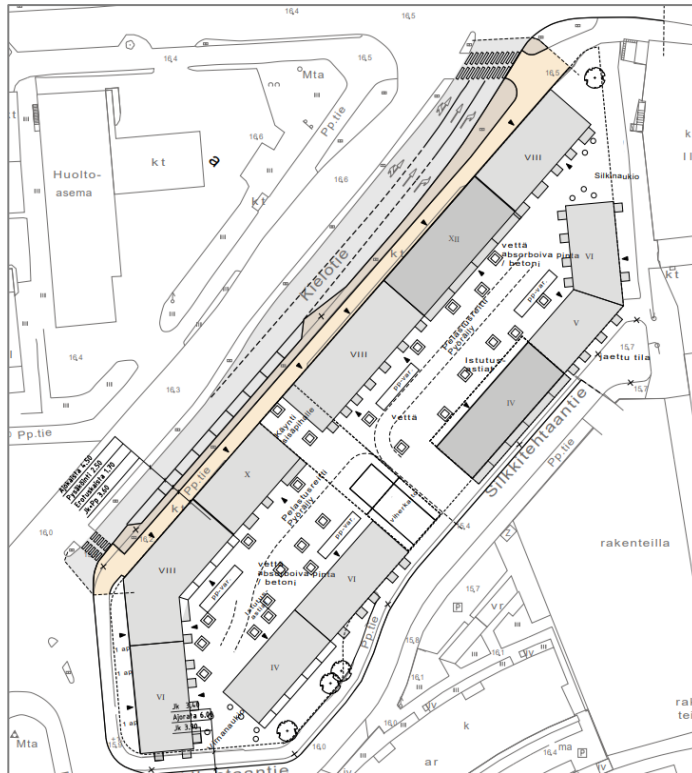
Palvelut ja työpaikat

Alue on nykyisellään työpaikkakäytössä, joten kaava vähentää työpaikkojen määrää paikallisesti. Myöskään kuntosalin tapaiset, laajaa yhtenäistä tilaa vaativat palvelut eivät pelkän kivijalkaliiketilän puitteissa ole mahdollisia. Toisaalta alueen kasvava asukasmäärä lisää palvelujen kysyntää laajemmalla alueella ja luo sikäli uusia palveluja ja työpaikkoja koko Tikkurilan keskusta-alueella. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikennetyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilan matkakeskuksesta ja Vantaan Ratikan suunniteltu pysäkki sijoittuu naapurikortteliin. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä, toisaalta liikenteestä poistuu nykyisen toimistotilansynnyttämä liikenne. Yhteydet Kielotien ja Talvikkitien kautta Kehä III:lle ovat sujuvat.

Kaava-aluetta sivuavan Tikkurilantien reunaan on tulossa itä-länsisuuntainen baanatasoinen pyöräily-yhteys.



Suunnitelma Kielotien kadunvarsipysäköinnistä alkuvaiheessa. Suunnitelma tehty myös korttelin eteläosalle. Sitowise.

Kielotien ajokaistoja vähennetään kaava-alueen kohdalla, jolloin kadun reunaan voidaan sijoittaa kivijalkaliikkeen vaatimaa pysäköintiä. Alkuvaiheessa koko kadun rakenteita ei vielä uusia, joten maanalaiset johdot pysyvät vielä nykyisillä paikoillaan, eikä kadunvarsipuita istuteta kadun itäreunaan, johtojen päälle. Kun Kielotie tulevaisuudessa peruskorjataan, suunnitellaan katu siten, että johdot voidaan siirtää ja istuttaa kadunvarsipuit.

Vesihuolto

Uudet rakennuksen voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkkoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuololle lisäkustannuksia.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoitavana melulähteenä on tieliikennemelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA, silloin kun rakennuksiin tehdään julkisivukorjauksia. Ääneneristävyyksivaatimukset tulee kuitenkin toteuttaa niin, ettei niistä ole haittaa rakennusten suojeluarvoille.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on jo nykytilassaan kokonaan rakennettu, joten hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita. Tonttien vehreys varmistetaan vihertehokkuusmääräyksillä.

Vesistöt ja vesitalous

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa ennen vesien johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevesien muodostumista kaava-alueella tullaan vähentämään tonteille tulevalla viherrakentamisella.

Rakennetulta tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin tontilta poistuisi luonnontilassa. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoitaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi hetkellisesti kertyä piha- ja pysäköintialueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Tulvamiotus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tontilta tulee suunnitella hallittu tulvareitti yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoitaa 50 mm sadetilanteelle.

Korttelien hulevedet tulee hallita kaavavaiheessa laaditun hulevesisuunnitelman mukaisesti. Rakennuslupan yhteydessä tulee laatia päivitetty hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla. Hulevesien määrä lasketaan rakennuslupavaiheessakin Vantaan IWater vihertehokkuuslaskurilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Asemakaavamuutoksen korttelialueilla vaaditaan kaavan määräyksissä vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuden - viherpintojen ja puiden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösäarekeilmiötä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on otettu huomioon sekä rakennusten sijoittelussa, että asuinhuoneiden ulkokuorelle asetetuilla ääneneristävyyksivaatimuksilla. Asuntoja ei myöskään saa avata pelkääntään suuntaan, jossa tieliikenteen päivääjan keskiäänitaso ylittää 65 dB. Liikenteen pienhiukkasten haittoja torjutaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdoilla, jossa tuloilma otetaan mahdollisimman kaukaa suhteessa päästölähteisiin ja laitteisto varustetaan riittävän tehokkaiden suodattimilla. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Ritva Kotilainen Seppo Niva Anna-Liisa Vanhala	aluearkkitehti (31.12.2020) arkkitehti kaavoitusteknikko
Yleiskaavoitus:	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kaupunkiympäristö:	Janne Juntunen	projektipäällikkö
Kadut ja puistot:	Paula Luomala Jarmo Pajunen Samuli Haveri Mikko Vanhanen	vesihuolto, suunnitteluins. liikenneinsinööri liikenneinsinööri projekti-insinööri
Rakennusvalvonta:	Leena Jaskanen Matti Kärki	lupa-arkkitehti kaupunkikuva-arkkitehti
Kiinteistöt ja tilat:	Tomi Henriksson Wilma Toljander	asumisasiain päällikkö asumisen erityisasiantuntija
Museopalvelut:	Anne Silanto	rakennustutkija
Lundén Architecture Co:	Petri Herrala Sirrku Huisko	arkkitehti maisema-arkkitehti
Kiint.Oy Kielotie 1–3:	Anne Tiainen Jouni Nylund	Julius Tallberg Kiint. Oyj Julius Tallberg Kiint. Oyj
Kiint.Oy Silkinkulma:	Vesa Kaivola Jari Pölönen	

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö /Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä marraskuuta 2021

Marjaana Yläjääski
aluearkkitehti

Seppo Niva
arkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	17.06.2021
Kaavan nimi	002435 Tikkurila 61, Silkkitehtaantie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.01.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002435
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3396	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3396

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3395	100,0	16581	1,24	0,3551	13260
A yhteensä	0,4517	33,7	13260	2,94	0,4517	13260
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3321	24,8	3321	1,00	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5557	41,5	0		-0,0966	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

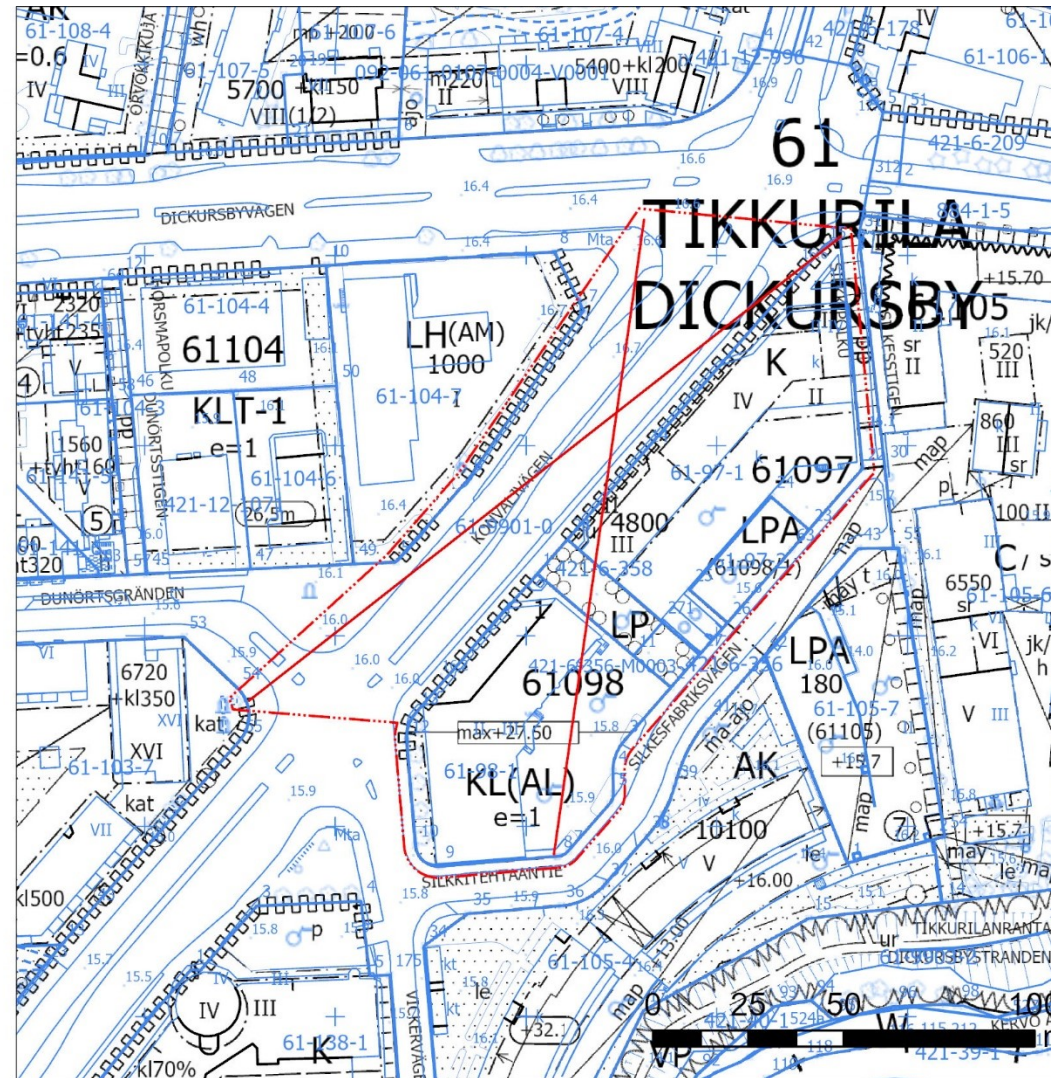
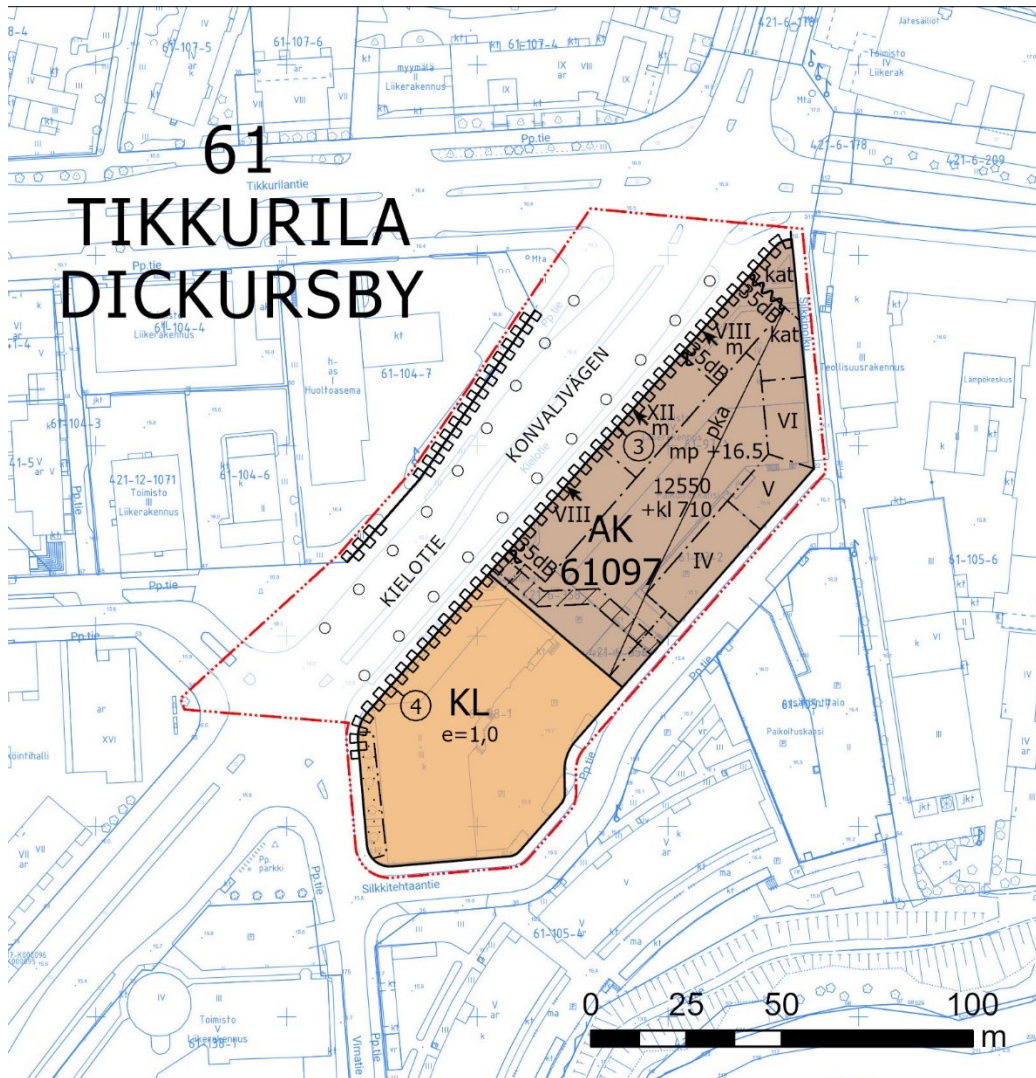
Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3395	100,0	16581	1,24	0,3551	13260
A yhteensä	0,4517	33,7	13260	2,94	0,4517	13260
AK	0,4517	100,0	13260	2,94	0,4517	13260
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3321	24,8	3321	1,00	0,0000	0
KL	0,3321	100,0	3321	1,00	0,3321	3321
AL2(_3)	0,0000		0		-0,3321	-3321
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5557	41,5	0		-0,0966	0
Kadut	0,5557	100,0	0		0,0000	0
LP	0,0000		0		-0,0538	0
LPA	0,0000		0		-0,0428	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Leikkaus, jossa Kielotie vasemmalla ja Silkkitehdas oikealla. Lundén Architecture Company.

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002435	Päiväys Datum 9.11.2021
Vantaan kaupunki SILKKITEHTAANTIE Kaupunginosa 61, TIKKURILA Asemakaavan muutos Kortteli 61097 sekä katualuetta. Tonttijako Osa korttelia 61097. Tonttijaon muutos Osa korttelia 61097.	 Vanda stad SILKESFABRIKSVÄGEN Stadsdel 61, DICKURSBY Ändring av detaljplanen Kvarteret 61097 samt gatuområde. Tomtindelning Del av kvarteret 61097. Ändring av tomtindelningen Del av kvarteret 61097.

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Liikerakennusten korttelialue.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeusasema on +27.50.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat: 1 ap/120 k-m²; toimistotilat: 1 ap/100 k-m²

**Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terrassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Porrashuoneet eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m²/asunto.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Kerrosluvut lasketaan kadun tasosta.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.

Silkkitehtaantien varteen tulee varata tila muuntamolle. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi ja sen tulee liittyä rakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

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

Alueellinen stabiiliiteetti Keravanjoen suuntaan tulee huomioida rakennuspaikkakohtaisesti.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Största tillåtna höjd för skärningspunkten mellan byggnads fasadyta och yttertak är +27.50.

Minimiantalet bilplatser:

Affärslokaler: 1 bp/120 m²-vy; kontorslokaler: 1 bp/100 m²-

Kvartersområde för flervåningshus.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser eller skyddsrum anvisas.

En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivselen och dagsljuset i trapphuset.

Trapphusen dimensionerar inga bilplatser eller skyddsrum.

Lager för fritidsredskap skall reserveras minst 1,5 m²/bostad.

Utöver byggrätten får byggas grönrums som ersätter balkongerna.

Våningstalen räknas från gatunivån.

Till trapphusen skall det finnas ingångar från både gården och gatan.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hind.

Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.

Vid Silkesfabriksvägen ska reserveras plats för en transformator. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan och den ska ha en koppling till husens arkitektur och stadsbilden.

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

Områdets stabilitet i riktning mot Kervo å ska beaktas på respektive byggplats.

Rakennukset:

Korttelin rakennukset tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista.

Rakennusten julkisivujen tulee pääosin olla paikallamuurattua, poltettua tiiltä tai puuta.

Rakennukset tulee jakaa pienempiin osiin rakennusaloittain. Vierekkäisten osien tulee selvästi erottua toisistaan. Erottuminen tulee tehdä varioimalla julkisivuväriä ja rakennusosan korkeutta.

Yli IX-kerroksiset rakennukset tulee jakaa vaakaasuuntaisesti siten, että ne antavat vaikutelman kahdesta päällekkäin olevasta rakennuksesta.

Parvekkeiden, kulkuaukkojen ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivumaisesti ja julkisivujen laatutasoa vastaavasti.

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä tai vastaavissa sekundäärisissä julkisivupinnoissa.

Näkyvää betonisokkeliä ei sallita.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Katualueella vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä.

Parvekkeiden peltiä ei saa kadun puolella ulottaa maantasokerrokseen.

Katujulkisivujen, arkadien ja kivijalkakerroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhteisen valaistussuunnitelman mukaisesti.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi

Kivijalkakerros:

Katualueeseen rajautuvista tiloista tulee Kielotien ja Silkkipolun puolella vähintään 80 % olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna.

Liiketiloista 30 %:a voi väliaikaisesti käyttää asukkaiden yhteistiloina.

Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on 5 metriä.

Liiketilat tulee suunnitella siten, että niitä voidaan tarvittaessa yhdistää ja jakaa.

Kivijalkakerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella siten, että kadun puoleiset julkisivut antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.

Kat-alueeseen rajautuville rakennusaloille tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuva tila, joka on yhdistettävissä ulkotilaan suurin ovin ja ikkunoin.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa kokonaan peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Meluntorjunta

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden, ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Kielotien suuntaan ja erikseen merkityissä julkisivun osissa. Muualla ääneneristävyys ΔL tulee olla vähintään 30 dB.

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Sisämelutaso ei saa liikeliloissa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB.

Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, ettei 55 dB:n päiväajan keskiäänitason ohjearvo ylitä parvekkeilla.

Piha-alueiden oleskelu tulee sijoittaa siten, ettei 55 dB:n päiväajan keskiäänitason ohjearvo ylitä.

Byggnader:

Kvarterets byggnader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ.

Byggnadens fasader ska huvudsakligen bestå av bränt tegel som murats på platsen eller trä.

Byggnaderna ska delas in i mindre delar enligt byggnadsytorna. Intelligande delar ska tydligt skilja sig från varandra. Urskiljandet ska ske genom variationer i fasadmaterial och -färger och byggnadsdelarnas höjder.

Byggnader med över IX-våningar ska avdelas horisontellt så att de ger ett intryck av två byggnader som ligger ovanpå varandra.

De synliga ytorna på balkonger, genomfartsöppningar och utspräng ska hanteras som fasader och så att de motsvarar kvalitetsnivån på fasaderna.

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar eller på motsvarande sekundära fasadytor.

Synlig betongsöcket tillåts inte.

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

På gatuområdet skall den fria gånghöjden vara minst 4 meter.

Balkongernas sidor får inte sträcka sig till markplansvåningen på gatans sida.

Gatufasadernas, arkadernas och stenfotsvåningens belysning ska ordnas enligt en separat belysningsplan som är gemensam för kvarteret.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar skall särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.

Stenfotsvåningen:

Minst 80 % av de lokaler som gränsar mot Konvaljvägen och Silkesstigen ska utgöras av utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler och dessas gatufasader ska byggas som skyltfönsterfasader.

30 % av lokalerna får temporärt användas som lokaler som betjänar invånarna.

Affärslokalernas minimivåningshöjd är 5 m.

Affärslokalerna ska planeras så att de kan slås ihop och delas upp efter behov.

Stenfotsvåningens utrymmen ska organiseras och konstruktionerna planeras så att fasaderna mot gatan ger ett öppet och funktionellt intryck.

I byggnadsytor som gränsar mot kat-områden ska en lokal som lämpar sig för restaurangbruk planeras. Lokalen ska kunna anslutas till uterummet med stora dörrar och fönster.

Skyltfönstren ska bevaras transparenta och de får inte täckas in med till exempel reklamaffischer.

Bullerbekämpning

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB mot Konvaljvägen och i separat markerade fasadpartier. I övrigt ska ljudisoleringen ΔL vara minst 30 dB.

Bostäderna får inte öppna upp endast mot den fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

I affärslokaler får inte bullernivån inomhus överstiga dagsriktvärdet (kl. 7-22) 45 dB för den A-vägd ekvivalentnivån (LAeq).

Genom tekniska lösningar skall sörjas för att den genomsnittliga ljudnivån dagtid, 55 dB inte överskrider på balkongerna.

Gårdområdenas vistelseplatser bör placeras så att riktvärdet för den genomsnittliga dagtid 55 dB inte överskrider.

Pihat:

Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Laskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.

Silkkitehtaantien varren rakennuksiin tulee tehdä riittävä määrä viherkattoa, ellei vihertehokkuuslukua muuten saavuteta.

Tontteja ei saa aidata.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Rakennusten sisäänkäyntien edustan ja niihin liittyvien istutusten rajausten tulee olla luonnonkiveä. Kulku- ja huoltoajoreiteissa voidaan käyttää betoni- tai hulevesikiveystä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1 ap/ 130 k-m², väh. 1 ap/3 as.

Liiketilat: 1 ap/ 120 k-m²

Vieras pysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1 pp/ 30 k-m²

Liiketilat: 1 pp/ 30 k-m²

Osa-alueen raja.**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.****Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin / rakennuspaikan pinta-alaan.

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

Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän

Gärden:

För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Beräkningen ska presenteras i byggnadstillståndsansökan.

Byggnaderna längs Silkesfabriksvägen ska förses med tillräckligt med gröna tak om gröneffektivitetstalet annars inte uppnås.

Tomterna får inte inhägnas.

Gärden ska vara högklassig och varierande. Området framför byggnadernas ingångar och avgränsningarna av planteringar i anslutning till dessa ska utgöras av natursten. På vägarna för genomfarts- och servicetrafik kan betongbeläggning eller stenläggning som släpper igenom dagvatten användas. Asfalt får användas endast på körvägar.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.

Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling.

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

Minimiantalet bilplatser:

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

Affärslokaler 1 bp/120 m²-vy

Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. På tomtens ska minst 1 bp/5000 k-m² reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.

Antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna inte är namngivna.

Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder 1 cp/30 m²-vy

Affärslokaler 1 cp/30 m²-vy

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.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens / byggnadsplatsens yta.

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

Markytans eller gårdsdäckets approximativa höjdläge.

Byggnadsyta.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Byggnadsyta där butik får placeras

③

x x

61

TIKK

61097

KIELOTIE

12550

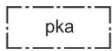
e=1,0

iv

mp +16.5

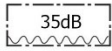
↓

m



Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.

Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 35 dB.



Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



Säilytettävä/istutettava puurivi

Trädrad som skall bevaras/planteras



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa

För allmän gångtrafik reserverad del av område

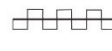


Yhtenäiseksi kaupunkilaksi rakennettava alue.

Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.

Aluetta tulee käyttää kuten julkista kaupunkitilaa. Pintamateriaalina on käytettävä pääosin luonnonkiveä. Alueelle saa sijoittaa ravintoloihin tai kahviloihin tms. liittyviä ulkotarjoilutiloja.

Området ska användas som ett offentligt stadsrum. Som ytmaterial ska i huvudsak användas natursten. På området får placeras uteserveringar i anslutning till restauranger, kaféer eller motsvarande.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden



Katu.

Gata.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

TONTTIJAKO

TOMTINDELNING

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

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanerin

Marjaana Yläjääski
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Stadsmätning

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

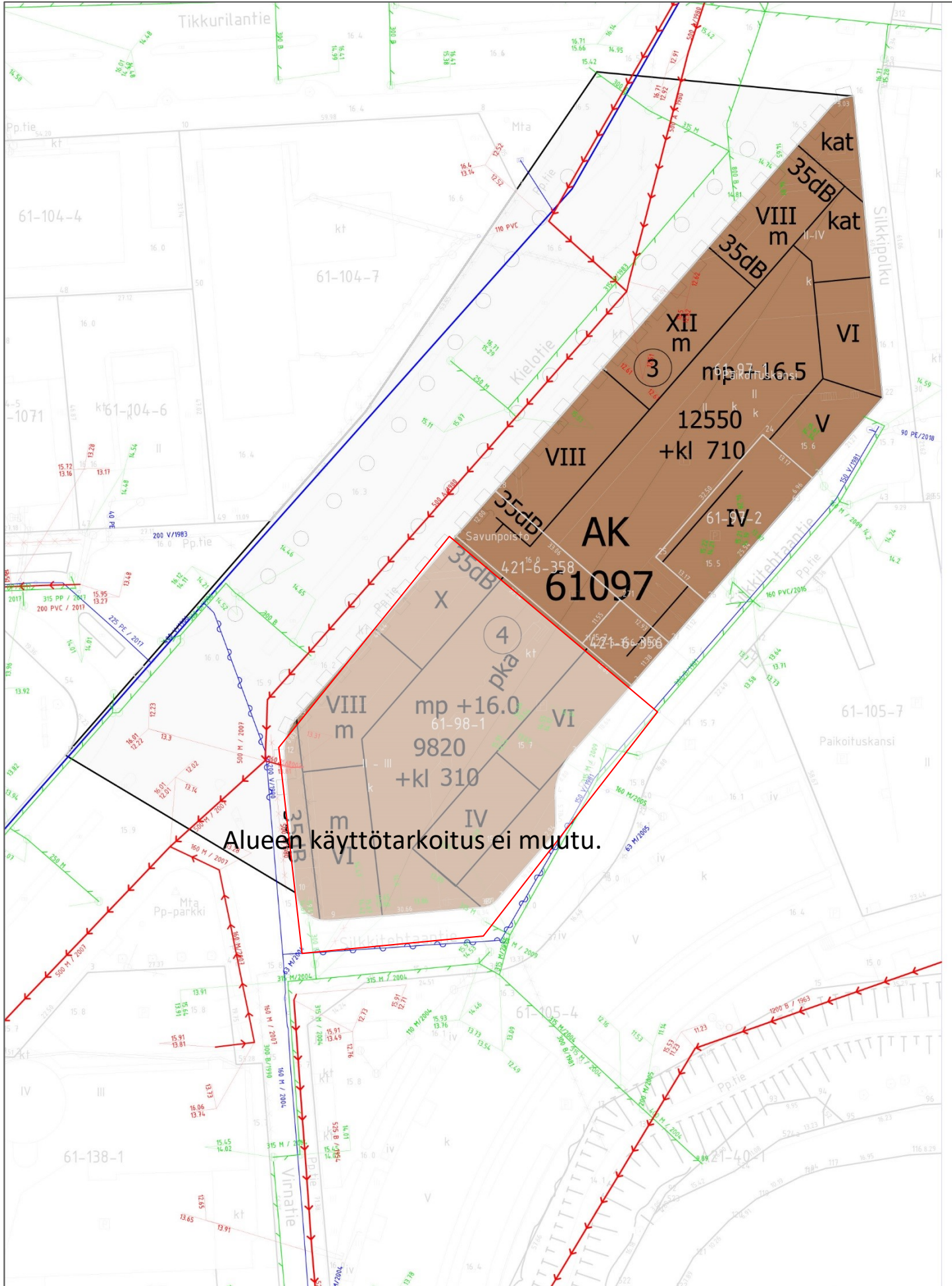
Vantaalla / Vanda ____ . ____ . 20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Junttila
Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ . ____ . 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____ . ____ . 20__



Alueen käyttötarkoitus ei muutu.

Vantaan kaupunki
copyright

Paula Luomala
tulosten laatija

26.8.2020
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma
002435 Silkkitehtaantie

0 20 100 m

ETRS-GK25
Koord.järj.

N2000
Korkeusjärj.

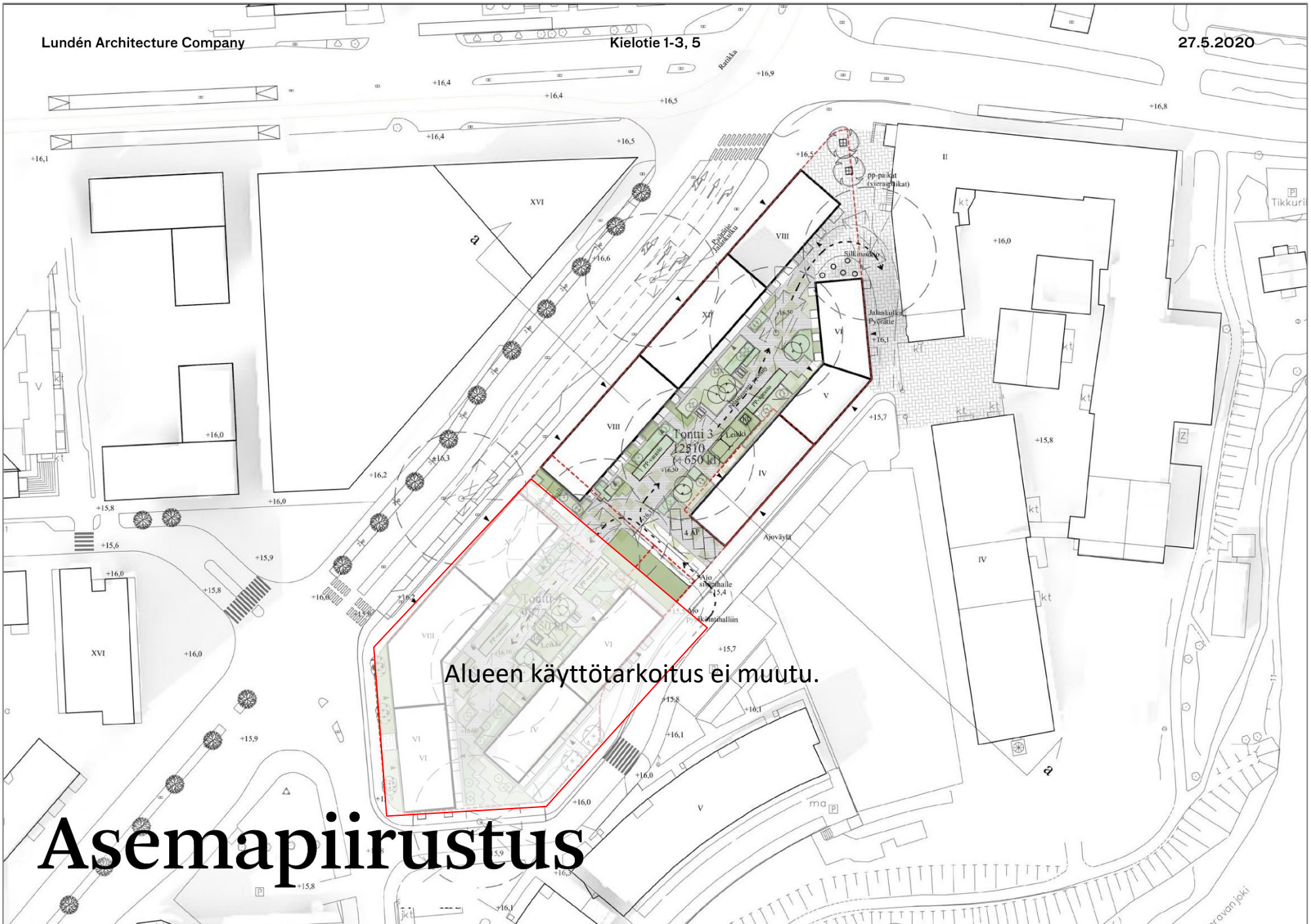
1:1000
Mittakaava



27.5.2020

Lundén Architecture Company

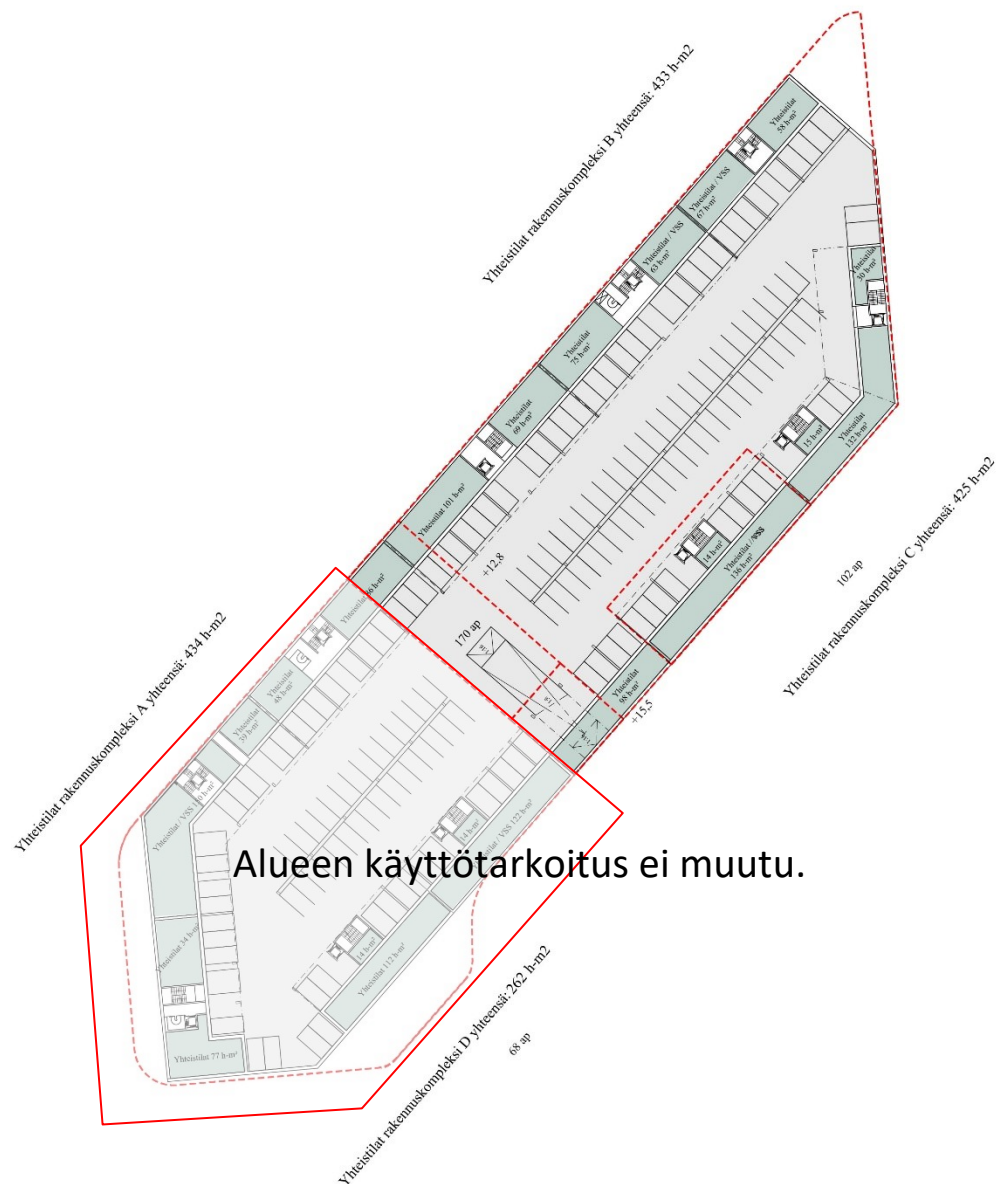
Kielotie 1-3, 5



Alueen käyttötarkoitus ei muutu.

Asemapiirustus

Lundén Architecture Company

**Pysäköintihalli**

Kerrosala 13 260 k-m²
Toteutuu pysäköintilaitoksessa: 103 ap

Autopaikkojen vähimmäistarve 1 ap / 3 as:
Autopaikkatarve tällä kaavalla on 68 ap.

Autopaikkatarve normilla 1 ap / 130 kem:
96 ap

Kun nimeämättömät paikat, voi vähentää
15%: $0,85 * 96 \text{ ap} = 82 \text{ ap}$.

Vieraspaikkatarve 1/1500 kem = 9 ap

Kotihoidon paikat 1/5000 kem = 3 ap,

Liiketilojen paikat (710 kem²): $1 / 120 \text{ kem}^2 = 6 \text{ ap}$

Yhteensä autopaikkatarve
 $82 + 9 + 3 + 6 = 100 \text{ ap}$

Kellari -1 +12,8 m



Cubic Houses, Adept/ DK



Thurøhus, Effekt / DK



Herttuankulma, LAC/ FI



Herttuankulma, LAC/ FI



Herttuankulma, Lundén Architecture Company/ FI

Julkisivut

Referenssit



Kielotie, Lundén Architecture Company



Silkkitehtaantie, Lundén Architecture Company

Vihertehokkuus (saavutettu taso)	Elementti-tyyppi	Elementti-tunnus	Elementin määrittelmä	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	Painotus (Viherkerroin)	Painotettu pinta-ala, m ²	Valumakerroin C
0,92	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuinen > 9m tai latvus 40 m ² / halkaisija 7,5m)	kpl		3,5	0,0	
Tavoitetaso		2	Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuinen 6-7 m tai latvus 20 m ² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu	kpl		3,5	0,0	
0,9		3	Säilytettävä hyväkuntoinen iso pensas (à 3 m ² / kpl)	kpl		2,3	0,0	0,15
Alueen pinta-ala, m ²		4	Säilytettävä luonnonmukainen pohjakasvillisuus	m ²		3,2	0,0	0,1
7837		5	Säilytettävä kallio ja sen kasvillisuus	m ²		3,0	0,0	0,3
Painotettu pinta-ala yht., m ²		6	Säilytettävä avokallio	m ²		2,8	0,0	0,7
7177		7	Säilytettävä purouma	m ²		3,0	0,0	0,1
Rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala m ²	Istutettava / kylvettävä kasvillisuus	8	Isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuinen > 9m tai latvus 40 m ² / halkaisija 7,5m). (Kasvualusta 80 cm)	kpl	2	3,0	240,0	
4906		9	Pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuinen 6-7 m tai latvus 20 m ² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu. (Kasvualusta 60 cm)	kpl	6	3,0	360,0	
Tontin pinta-ala miinus rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala, m ²		10	Kansipihalle istutettava pieni puu (täysikasvuinen 15 m ² , halkaisija 4,4 m). (Kasvualusta 1m)	kpl	13	3,0	585,0	
2931		11	Isot pensaas, marjapensaas (à 1,5 m ²). (Kasvualusta 40 cm)	kpl	50	1,7	255,0	0,15
Valittujen maanpinnan elementtien pinta-ala, m ²		12	Muut pensaas. (Kasvualusta 40 cm)	m ²	679	1,5	1018,5	0,15
(Ilman puita, lahopuita ja viherkattoja)		13	Perennat. (Kasvualusta 20-40 cm)	m ²	348	1,5	522,0	0,2
3603		14	Monivuotiset köynnökset (maapinta-ala 1 m ² /kpl). (Kasvualusta 60 cm)	kpl	8	4,0	32,0	0,15
Käytetty alueen pinta-ala, m ²		15	Nurmikko. (Kasvualusta 20 cm)	m ²	0	1,1	0,0	0,25
7838	Luonnon monimuotoisuus ja viherkatot	16	Niitty, keto tai kunta. (Kasvualusta 15 - 30 cm)	m ²	142	1,8	255,6	0,2
1 m ² käytetty liikaa!		17	Runsaasti kukkivat puut ja hedelmäpuut (täysikasvuinen 6-7 m tai latvus 20 m ² / halkaisija 5m). (Kasvualusta 60 cm)	kpl	4	3,0	240,0	
Hulevesien viivytystarve m ³		18	Viljelylaatikot tai kasvimaat. (Kasvualusta 20-40 cm)	m ²		2,2	0,0	0,2
33,3		19	Lahopuut ja kannot, toimivat myös hyönteishotellina (1 m ² /kpl, esim. 2m x 0,5m)	kpl	2	2,0	4,0	
Sateen intensiteetti l/s/ha, kesto 10min		20	Kattopuutarha (Kasvualusta 20 – 100 cm)	m ²		2,5	0,0	0,1
150		21	Heinäviherkatto (Kasvualusta 20-30 cm)	m ²		2,0	0,0	0,2
Alueen keskimääräinen valumakerroin C		22	Niitty/ketokatto (Kasvualusta 15 – 30 cm)	m ²	286	1,7	486,2	0,2
0,67		23	Maksaruohokatto (Kasvualusta 6-8 cm)	m ²	648	1,3	842,4	0,45
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³	Pinnoitteet	24	Puoliäpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikivi, kivituhka, puuterassit)	m ²	1489	1,0	1489,0	0,45
20,0		25	Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat, avoin asvaltti)	m ²	191	1,3	248,3	0,35
0,0		26	Vettä läpäisemätön pinta (ei rakennuksien katot)	m ²	671	0,1	67,1	1
20,0	Hulevesien hallinta-rakenteet	27	Kosteikko, lampi, tulvaniitty tai soistuma luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)	m ²		2,6	0,0	0,1
0,0		28	Sadepuutarha / biosuodatuspaine (ei pysyvää vesipintaa, monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta)	m ²		2,5	0,0	0,1
20,0		29	Kasvillisuuspinainen imeytyspaine	m ²		2,0	0,0	0,1
Jää viivyttämättä m ³		30	Kasvillisuuspinainen viivytyspaine	m ²		2,0	0,0	0,1
13,3		31	Kiviainespinainen imeytyspaine (esim. kiviessä)	m ²		1,3	0,0	0,1
23,511		32	Kiviainespinainen viivytyspaine	m ²		1,3	0,0	0,1
Tarkistus: Hulevesialueen pinta-ala vähintään oltava, m ²		33	Katualueilla: Hulevesien kerääminen läpäisemättömillä pinnoilla läpäisevälle kasvillisuudelle maassa (ko.läpäisemättömän pinnan pinta-ala merkitään laskuriin)	m ²		0,7	0,0	
106,6		34	Rakennettava / putkuksesta palautettava purouma	m ²		3,0	0,0	0,1
		35	Imeytyskaivanto (maanalainen, huom. yksikkö on tilavuus!)	m ³			0,0	-
		36	Viivytyskaivanto tai -säiliö (maanalainen, huom. yksikkö on tilavuus!)	m ³	20		0,0	-
	Bonus	37	Rivien 14, 16, 17 ja 19 toteutuessa lisäpisteet kerroksellisesta kasvillisuudesta ja luonnon monimuotoisuudesta	m ²	156	0,5	531,6	

Vihertehokkuuslaskelma on tehty alkuperäisen kaava-alueen perusteella ja kaavan jakamisesta huolimatta se kuvaa lopputilannetta.

Asemakaavoitus / NIS

Kaupunginhallitus 6.9.2021 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002435 / Silkkitehtaantie**. Lausuntoja pyydettiin kolmelta lausunnonantajalta ja saatiin kolme kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 VANTAAN ENERGIA	Alueelle tarvitaan tila kiinteistömuuntamolle Silkkitehtaantien puolelle. Maakaapeleiden sijainti tulee ottaa huomioon.	—
NRO 2 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO	Kaavaehdotuksessa on huomioitu riittävällä tavalla uudisrakentamisen sopeuttaminen naapurikorttelissa olevan maakunnallisesti merkittävän vanhan teollisuuskiinteistön rakennettuun kulttuuriympäristöön. Selostusta tulisi täydentää kaava-alueen nykyisten rakennusten kuvauksella ja muutoksen vaikutuksilla kulttuuriympäristöön.	Täydennetään selostusta lausunnon ehdotusten mukaisesti.
NRO 3 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Vaatii tiukempia melumääräyksiä, sekä ratikan aiheuttaman tärinän ja runkomelun huomioon ottamista.	Lisätään kaavamääräyksiin liiketiloja ja parvekkeita koskeva melumääräys.

**NRO 1
VANTAAN ENERGIA****Lausunto:****Sähköverkko:**

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1-2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Asemakaavan muutosalueelle tarvitaan kiinteistömuuntamolle uusi tilavaraus Silkkitehtaantien puolelle paikoitushallin ajoluiskan läheisyyteen. Alueella sijaitsee nykyisin muuntamo M639 sekä runsaasti olemassa olevaa keski- ja pienjänniteverkkoa.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:

Vantaan Energian vaatima kiinteistömuuntamo on otettu huomioon kaavamääräyksissä.

Tarkistukset:

—

**NRO 2
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO****Lausunto:**

Asemakaavaehdotuksen selostuksen kohdassa 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista, on kuvailtu monipuolisesti Tikkurilan rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaava-alue ympäröivine kortteleineen on rakentunut eri vuosikymmeninä tyylien ja korkeuksien sekoituksena. Varhaisinta rakennuskantaa edustaa punatiilinen maakunnallisesti arvokas Silkkitehdas, jonka vanhimmat osat ovat 1930-luvulta. Silkkitehdas sekä sen naapurikorttelissa Keravanjoen varrella sijaitsevat Villa Söderbo ja Söderlingin mylly on suojeltu asemakaavalla vuonna 2008. Kaavamuutosalue rajoittuu Tikkurilantiehen, joka on osa vanhaa Suurta Rantatietä. Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee Kielotien varrella Marioffin toimistotalo, ent. kaupunkiautotalo Salonen, jonka futuristinen torni muodostaa näkyvän maamerkin kaupunginosan sisääntulossa. Rakennus on todettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi rakennusperintökohteeksi Tikkurilan kaavarunkoalueen modernin rakennuskannan inventoinnissa, rakennetun ympäristön arvokohteet 1960-2000 (Vantaan kaupunginmuseo 2021). Kaavamuutosalueella nykyisin sijaitsevat tiililaattaelementtirakenteiset liike- ja toimistorakennukset ovat korkeimmillaan kolmekerroksisia. Rakennukset ovat valmistuneet 1980-luvulla. Rakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen on todettu jäävän vaatimattomiksi edellä mainitussa vuoden 2021 kaavarunkoalueen inventoinnissa, vaikka niillä on mainittu olevan ympäristöarvoa sijaitessaan kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Tikkurilan sisäänkäynnin, Kielotien varrella. Selostukseen olisi hyvä lisätä myös itse kaava-alueella olevien rakennusten esittelyt valokuvineen.

Kaavaselostuksen luvussa 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, on tuotu esiin se, miten kaavan mukainen rakentaminen "jämköittää Tikkurilan kaupunkikuvaa ja luo keskustan eteläiseen osaan korkean ja näyttävän sisääntulon". Kaupunginmuseon esittää, että kaavaselostuksen rakennetun ympäristön vaikutusten arviointiin lisätään myös kaavamuutoksen vaikutukset kulttuuriympäristöön. Lisäksi kaavamuutoksen vaikutuksissa rakennettuun ympäristöön olisi hyvä maininta kaavan toteutuksen edellytyksenä oleva, 1980-luvun liike- ja toimistorakennusten purkaminen ja katoaminen Kielotien varren kaupunkikuvasta.

Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatua palautetta koskien uudisrakentamisen sopeuttamisesta viereiseen Silkkitehtaaseen. Kaavaselostuksesta (3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus) käy ilmi, että yhteensovittamista on tehty mm. määrittelemällä rakennuskorkeuksia matalammaksi Silkkitehtaantien puolella. Myös Kielotien puolella on korkeimpia rakennusmassoja siirretty pohjoisemmaksi. Silkkitehtaan parempaa näkyvyyttä kaupunkikuvassa on mahdollistettu sijoittamalla uudisrakentaminen niin, että uuden korttelin ja vanhan tehdaskorttelin väliin syntyy pieni aukio. Uudisrakennusten julkisivumateriaalien yhteensovittamisesta vanhaan punatiilestä muurattuun teollisuuskortteliin on annettu asemakaavassa määräyksiä. Hankkeen soveltuvuutta kaupunkikuvaan on ollut mahdollista tarkastella myös 3D-mallista tuotetussa videossa. Kaupunginmuseon näkökulmasta kaavaehdotuksessa on huomioitu riittävällä tavalla uudisrakentamisen sopeuttaminen naapurikorttelissa olevan maakunnallisesti merkittävän vanhan teollisuuskiinteistön rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Vastine:

Kaavaselostusta täydennetään ehdotetulla tavalla.

Tarkistukset:

Täydennetään kaavaselostusta.

**NRO 3
UUDENMAAN ELY-KESKUS****Lausunto:****Meluntorjunta**

Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys, jonka mukaan rakennusten Kielotien puoleisilla julkisivuilla ylittyy 55 dB:n keskiäänitaso päivällä ja 50 dB:n keskiäänitaso yöllä. Julkisivuilla tie-, raitio- ja junaliikenteen aiheuttamat päiväajan suurimmat keskiäänitasot ovat 66 dB ja yöajan 57 dB. Rakennusten julkisivuihin kohdistuu lisäksi raideliikenteen aiheuttamana korkeita melun enimmäistasoja. Kaava-alueen pohjoispäädyn julkisivuilla melun enimmäistasot (L_{Amax}) ovat korkeimmillaan 74 dB. ELY-keskus huomauttaa, että meluselvityksessä ei ole otettu huomioon risteysalueella tehtävistä kiihdytyksistä aiheutuvaa lisämelua eikä raitiotieliikenteen aiheuttamaa kaarrekirskuntaa.

Meluselvityksessä on esitetty yksi rakennusten massoittelevaihtoehto, mutta selvityksessä ei ole esitetty asuntojen aukeamissuuntia. ELY-keskus muistuttaa, että kaikkien asuinhuoneistojen tulee avautua myös rakennuksen hiljaiselle puolelle, jossa melutasojen ohjearvot (Vnp 993/1992) täyttyvät. Varmistamalla asunnon avautuminen hiljaisen julkisivun puolelle, mahdollistetaan asunnon tuulettaminen ilman melusta aiheutuvaa haittaa.

Mikäli edellä kuvatun lailla ei menetellä, ELY-keskuksen näkemyksen mukaan meluselvitykseen on syytä liittää vaikutusarvio, jolla tehdyt kaavaratkaisut ja annetut määräykset on perusteltu. Kaupunkirakenteen tiivistämisen yhteydessä ohjearvosta on voinut poiketa ainoastaan riittävien meluselvitysten ja vaikutusarviointien perusteella.

Asuinhuoneiden ääneneristävyydestä on määrätty seuraavasti: "Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden, ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Kielotien suuntaan ja erikseen merkityissä julkisivun osissa. Muualla ääneneristävyys ΔL tulee olla vähintään 30 dB." Kaavamääräyksen mukaan: "Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna." On hyvä, että kaavassa on annettu määräys asuntojen avautumisesta. Kaavamääräys on tarpeellinen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavamääräystä tulisi muuttaa siten, että kaikki asuinhuoneistot määrättäisiin avautumaan myös suuntaan, jossa melutasot täyttävät (Vnp 993/1992) ohjearvojen mukaiset vähimmäisvaatimukset. Kaavamääräysten mukaan: "Piha-alueiden oleskelu tulee sijoittaa siten, ettei 55dB:n päiväajan keskiäänitason ohjearvo ylity." ELY-keskuksen näkemyksen mukaan myös oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa siten, ettei päiväajan keskiäänitason ohjearvo (55 dB) parvekkeilla ylity. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan parvekkeiden sijoittaminen Kielotien puoleisille julkisivuille tulisi kieltää sekä melusta että ilman epäpuhauksista aiheutuvien haittojen vuoksi. Liiketiloihin koskien kaavassa tulisi antaa melusta yleismääräys: "Sisämelutaso ei saa liiketiloissa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB (A)."

Tärinä ja runkomelu

Kaava-aineistossa ei esitetä lainkaan selvitystä tai arviota raitiotieliikenteen tärinän tai runkomelun leviämisestä asemakaava-alueelle. ELY-keskus katsoo, että kaavaa varten tulee tehdä riittävät raitiotieliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitykset ja antaa niiden perusteella tarpeelliset kaavamääräykset.

Vastine:

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

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

Kielotien puoleisella julkisivulla melutaso nousee meluselvityksen (v. 2040 ennuste) mukaan katutasolla enimmillään päivällä 66 dB:iin (päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$) ja yöllä 57 dB:iin (yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$). Ensimmäisessä asuinkeuhkossa päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} on 65 dB. Kaavassa on määräys, jonka mukaan Kielotien ja muiden melulle alttiiden julkisivujen ääneneristävyys-vaatimus tulee olla vähintään ΔL 35dB. Siitä seuraa, että melutaso sisällä alittaa reilusti melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

Liiketeiloissa A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq} saa olla päivällä enintään 45 dB, jolloin ääneneristävyys-vaatimuksen, ΔL tulisi siis olla vähintään 21 dB, mikä täyttyy normaalein rakentein ilman erillistä kaavamääräystä. Mutta kaavamääräys lisätään joka tapauksessa.

Uudenmaan ELY-keskuksen oppaassa ”Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa” 2013 todetaan, ettei parvekkeita tulisi rakentaa julkisivuille, joilla päiväajan keskiäänitaso on yli 65 dB. Samoin asunnot tulisi avata myös hiljaisempaan suuntaan, silloin kun julkisivun päiväajan keskiäänitaso 65 dB ylittyy. Kaavassa onkin määrätty, että asunnot eivät saa avautua pelkästään sellaiselle julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna. Kaavoittaja ei näe tarpeelliseksi ulottaa vaatimusta koskemaan laajemmin kaikkia kadun suuntaan avautuvia asuntoja.

Meluselvityksen mukaan raideliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot L_{AFmax} ovat korttelin pohjoiskulmassa sijaitsevilla julkisivuilla 74 dB. Selvityksessä, jossa kaarrekirkkuna oli huomioitu, nousi enimmäisäänitaso 77 dB:iin. Sen perusteella kaavan mukainen melualueiden vähimmäisäänitasoero-vaatimus $\Delta L = 35$ dB on riittävä L_{AFmax} 45 dB tavoitearvon toteutumiseksi.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan parvekkeiden sijoittaminen Kielotien puoleisille julkisivuille tulisi kieltää. Parvekkeilla sovelletaan oleskelualueiden ohjearvoja (55 dB päivällä ja 50 dB yöllä). Avoimilla parvekkeilla esiintyvä melutaso on yleensä enintään 3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso julkisivusta tulevan heijastuksen vuoksi. Parvekelasitusrakenteen äänieristyksen mitoituksen lähtökohtana on julkisivuihin kohdistuvan keskiäänitason ja parvekkeilla sallitun keskiäänitason välinen äänitasoerotus ΔL_A .

Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat 63–65 dB, parvekelasituksen äänieristysvaatimus, ΔL_A on 11–13 dB. Tämän äänitasoerotuksen saavuttamiseksi parvekkeet tulee lasittaa 10 mm karkaistulla parvekelasilla (yläosa, voi olla avattava, lasien välissä välilistat) ja alaosa 5+5 mm laminoidulla lasilla. Parvekkeiden kattoihin tulisi asentaa 50 mm paksuja vaimennusverhouslevyjä kaiunvähentämiseksi. Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat 60-62 dB, parvekelasituksen äänieristysvaatimus ΔL_A on 8- 10 dB. Tämän äänitasoerotuksen saavuttamiseksi ko. parvekkeet tulisi lasittaa 6 mm karkaistulla parvekelasilla (yläosa, voi olla avattava, lasien välissä välilistat) ja alaosa 4+4 mm. Julki-

sivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat 53-59 dB tulisi suunnitella parvekelasitus, jonka äänieristysvaatimus ΔL_A on 1–7 dB. Näillä julkisivuilla tavallinen parvekelasitus (yläosa 6 mm karkaistu avattava lasi ja alaosa 4+4 mm laminoitu lasi) on riittävä.

Voimakkaan melutason julkisivuille, joihin kohdistuu 65-69 dB päivämelutaso tai 60-64 dB yömelutaso, ei suositella oleskeluparvekkeita.

Kaavoittaja ei halua täysin kieltää parvekkeiden sijoittamista Kielotien suuntaan, sillä länteen ja iltaurinkoon avautuvat parvekkeet lisäävät asumisviihtyvyyttä, kunhan meluhaitta saadaan ratkaistua, eikä 55 dB:n päiväajan keskiäänitaso ylitä. Kaavamääräyksiin lisätään määräys parvekemelun enimmäistasosta.

Vantaan ratikka kulkee halki Tikkurilan keskustan enimmäkseen jo rakennetulla alueella. Kaava-alueen naapurikortteleissa Tikkurilantien ja Kielotien varressa on uusia asuinrakennuksia, joissa ei ole ennakolta varauduttu ratikan aiheuttamaan tärinään tai runkomeluun. Siksi ratikan ympäristöhaittoja ei voida ratkaista pelkästään tällä Silkkitehtaantien asemakaavamuutoksella, vaan vaadittavat selvitykset tulee tehdä ja selvitysten perusteella ratkaista tärinä- ja runkomeluvaikutukset ratikan katurakenteita suunniteltaessa. Myös esimerkiksi automaattisella voiteluajajärjestelmällä on mahdollista vähentää raitiotieliikenteen melua kaarteiden ja vaihteiden kohdalla. Ratikan rakenteissa huomioidaan, ettei ratikan aiheuttama tärinä ja runkomelu ylitä ohjearvoja ympäröivien rakennusten sisätiloissa niissä rakennuksissa, jotka on rakennettu tai joiden asemakaava on hyväksytty ennen vuoden 2021 loppua.

Swecon laatiman alustavan Vantaan ratikan tärinä- ja runkomeluluonnoksen mukaan laskennallisen tärinäarvioinnin perusteella tärinä ei asumismukavuuden perusteella rajoita suunnittelualueen maankäyttöä, jos rakennukset sijaitsevat vähintään 15 metrin päässä radasta, koska tällä alueella täyttyy värähtelyluokan C raja-arvo. Kun otetaan huomioon pehmeikköalueille kohdistuvat pohjanvahvistustoimenpiteet, vähäinen ratikasta aiheutuva tärinä vähenee paalulaatoitettavilla pohjanvahvistusalueilla entuudestaan.

Selvityksen perusteella runkomelu leviää kalliossa häiritsevästi kaikkein laajimmalle alueelle. Myös kallion läheisyys lähellä tärinälähdettä (etäisyys alle 3 metriä) lisää huomattavasti runkomelua paksumpaan maakerrokseen verrattuna. Kaikkein kapeimmalle alueelle runkomelu leviää pehmeässä maaperässä (savi/siltti), kuten kaava-alueen tapauksessa. Kaava-alue ei sijoitu runkomelun riskialueelle.

Alustavassa Sitowisen laatimassa ratikan meluselvityksessä raitiotien kaarrekirskunta ja vaihdekolinat tarkasteltiin Helsingin kaupungin meluselvitysohjeen ”Liikennemeluselvityksen laatiminen maankäytön suunnitteluun” mukaisesti. Työssä arvioitiin suunnittelualueen meluntorjunnan tarve. Raitiotiikenteen enimmäistasoille ei ole virallisia ohjearvoja, mutta tavoitteena on, että suositusarvona sovellettava L_{Amax} 45 dB ei ylitä yöaikaan lepoon ja nukkumiseen käytettävissä tiloissa. Ympäristöministeriön julkisivujen äänieristuksen mitoitusoppaassa (Ympäristöopas 108, 2003) on annettu enimmäisäänitason (L_{Amax}) osalta suositusarvo asuinrakennuksien sisällä 45 dB ja vastaava tavoitetaso on esitetty myös rakennuksen ääniympäristö asetuksessa (796/2017).

Asuinhuoneistojen sisä-melutasojen kannalta pienen riskin minimoi/poistaa se, että raitiovaunun meluspektri on tiemeluuun verrattuna painottunut korkeammille taajuuksille, jolloin tiemelun spektrillä mitoitettut julkisivun rakenneosat antavat raitiovaunulle huomattavasti paremman äänieristuksen. Raitiotiikenteen ajonopeutena on käytetty katujen nopeusrajoituksia; pysäkkien kohdalla melutasot voivat olla pienempiä. Raitiotiikenteen lähtömelu-tason oletuksena on, että päällystemateriaalina on käytetty kauttaaltaan kovaa alustaa; nurmiradalla melutasot ovat pienempiä.



Tarkistukset:

Lisätään kaavamääräyksiin liiketiloja ja parvekkeita koskeva melumääräys.



9 §

Asemakaavan muutos 002424 ja tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Hiirakkokuja / TLA

VD/5828/10.02.04.00/2019

TLA/NKO/MJA/AHE/VIK

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Hakunilaan suunnitellun ratikan varteen uusi kerrostalorakentaminen monipuolistamaan alueen nykyistä asuntotarjontaa ja kaupunkikuvaa. Asuinkerrostaloja rakennetaan 17 600 kem², ja 100 kem² liiketilaa, osittain rakentamattomaksi jääneille pysäköintitonteille sekä vähäisin osin asuinkorttelialueeksi muuttuville katu- ja viheralueille. Hiirakkokujan jatke muutetaan LPA-alueeksi (autopaikkojen korttelialue). Autopaikat sijoitetaan LPA-alueille maantasoon sekä rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Kaavamuutosalueen LPA-korttelialueet huomioiden tehokkuusluvaksi muodostuu $e=1.71$. Kaavamuutos valmistuessaan tarjoaa noin 330 uutta asuntoa, noin 500 asukkaalle. Alueella jo olevissa kuudessa talossa kerrosalaa on 19 850 kem² ja 257 asuntoa.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 94004 ja osaa korttelista 94005 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 94 Hakunila (kumoutuvan asemakaavan korttelin 94004 tontit 1-6, korttelin 94006 tontti 1 sekä katu- ja virkistysalueet).

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osia kortteleista 94004 ja 94005 kaupunginosassa 94 Hakunila.

Alue sijaitsee Hakunilan keskustassa, Hakunilantien itäpuolella noin 300 m Kyytitien ja Hakunilantien risteyksestä etelään. Kaavamuutosaluetta rajaa lännessä Hakunilantie, idässä Hevoshaan puisto, pohjoisessa Raudikkopolku ja etelässä Hiirakkokuja ja Hevoshaanpolku.

Kaavan hakijat

Kiinteistöjen omistajat Asunto Oy Hiirakkokuja 6, Kiinteistö Oy Hiirakkokuja 4, Kiinteistö Oy M2-kodit, SATOkoti 24 Oy ja Vatroalot 5 Oy, hakemus päivätty 3.7.2019.

Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukainen Hiirakkokujan ja Raudikkopolun katualue ja Hevoshaan puistoalue ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Korttelin 94004 tontin 2 ja omistaa SATOkoti 24 Oy, tontin 3 Kiinteistö Oy M2-Kodit ja tontin 4 Asunto Oy Hiirakkokuja 6. Korttelin 94004 tontit 1 ja 5 (LPA(AP)) ovat maanomistajien yhteisomistuksessa. Korttelin 94004 tontin 6 sekä korttelin 94006 tontin 1 omistaa Vatroalot 5 Oy.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Hakijoiden edustajat sekä arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy ja Nomaji maisema-arkkitehdit Oy.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1). Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä mutta valituksen alaisessa yleiskaavassa 2020 alue on Kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC).

Asemakaavan muutos

Asemakaavalla muutetaan olemassa olevat kerrostalojen pysäköintitontit sekä näiden tonttien väliin jäävät katualueet ja vähäisesti myös viheralueen osa asuinkerrostalokorttelialueiksi (AK). Olemassa olevien neljän rakennetun kerrostalotontin rakennusoikeudet pysyvät ennallaan.



Asemakaavamuutosalueen tarvittavien pysäköintipaikkojen määrä kevennetään vastaamaan voimassa olevaa normia alueella. (Voimassa olevan asemakaavan mukainen pysäköintinormi on 1 ap/ 70 k-m² ja asemakaavamuutosehdotuksen mukaan 1 ap / 110 k-m²). Asemakaavamuutoksessa osoitetaan Hakunilantien varteen rakennettavaksi liiketilaa vähintään 100 m² ja liiketilaksi muutettavissa olevaa asukas- ja yhteistilaa vähintään 200 m².

Asemakaavassa korostetaan Hakunilantienvarren kaupunkimaisuutta ja Hakunilantien varren maantasokerroksen avoimuutta ja toiminnallisuutta. Julkisivuille annetaan laatumääräyksiä koskien mm. sokkeleita, pohjakerroksia sekä pintoja.

Hiirakkokujan päätteeseen, olemassa olevan LPA-tontin paikalle osoitetaan LPA-kortteli enintään viisikerroksista pysäköintilaitosta varten. Sekä kortteliin 94004 että kortteliin 94005 osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA) maantasopysäköintiä varten.

Hiirakkokujan katualue pysyy leveydeltään ennallaan. Uusittavat ajotiet kuitenkin kapenevat, kun katualue järjestetään uudelleen mm. katupuita istuttamalla.

Hiirakkokujan päätteeseen avataan uusi yhteys Hevoshaan puistoon.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 11.11.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 12.11.2019

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 17.11.2019 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 6 kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (17 600 k-m², n. 330 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimuksia kolmen osapuolen kanssa: Y-Säätiö, Sato Oy ja as.oy Hiirakkokuja 6.

Hakijoilta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutostkustannukset maksavat hakijat ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2980 €), yhteensä 22 980 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002424 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94. Hakunila / Hiirakkokuja,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat maksavat muutostkustannukset



(20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2980 €), yhteensä 22 980 €,

d) tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 6.9.2021 § 34

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002424 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94. Hakunila / Hiirakkokuja,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakijat maksavat muutostyökustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2980 €), yhteensä 22 980 €.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 20.9.2021 § 26

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002424 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94. Hakunila / Hiirakkokuja,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakijat maksavat muutostyökustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2980 €), yhteensä 22 980 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Merkittiin, että vasemmistoliiton kaupunginhallituksen ryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman: "Vantaan yleiskaavassa keskustojen kehittämisen tavoitteeksi on asetettu keskustojen täydentäminen "tiiviksi, monipuolisiksi ja kaupunkitilaltaan laadukkaiksi alueiksi". Asemakaavamuutos tiivistää kaupunkirakennetta, mutta ei vastaa parhaalla mahdollisella tavalla yleiskaavan tavoitteeseen kehittää laadukasta kaupunkitilaa. Esitetty uusien rakennusten asettelu suhteessa alueella jo oleviin vanhoihin rakennuksiin on paikoin ahdas.



Täydennysrakentaminen ja kaupunkirakenteen tiivistäminen on välttämätöntä riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi ja kaupungin kestävä kasvamisen mahdollistamiseksi. Jo rakennettujen vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamisessa tulee kuitenkin kiinnittää erityistä huomiota syntyvän uuden kaupunkitilan laatuun ja vuorovaikutukseen asukkaiden kanssa."

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.9.-27.10.2021. Tänä aikana jätettiin 2 muistutusta, joista toinen oli muistutus koskien asemakaavan liitteenä olevaa pihasuunnitelmaa. Muistutukset eivät johtaneet toimenpiteisiin.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 20.9.2021 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 13 kpl ja saatiin 6 kpl.

Lausunnot pyydettiin Vantaan kaupunginmuseolta, Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitokselta, Vantaan ympäristöyhdistykseltä, Elisa Oyj:ltä, Fingrid Oyj:ltä, Helen sähköverkko Oy:ltä, Vantaan Yrittäjät ry:ltä, Uudenmaan liitolta, Uudenmaan ELY-keskukselta, Vantaan Energia Oy:ltä, HSL:ltä, HSY:ltä sekä Hakunilaseura ry:ltä.

Lausunnot vastaanotettiin HSL:ltä, Vantaan Energialta, Vantaan kaupunginmuseolta, HSY:ltä, Uudenmaan ELY-keskukselta sekä Fingridiltä. Vastaanotetut lausunnot eivät johtaneet tarkistuksiin.

Tehdyt tarkistukset

Muistutukset ja lausunnot eivät johtaneet muutoksiin kaavakartassa tai selostuksessa.

Asemakaavaan on tehty kaavateknisiä korjauksia kaavan nähtävillä olon aikana.

Kaavamerkinnät:

- Hakunilantien varren korttelin 94004 äänieristysviivasta on poistettu ylimääräisiä taitepesteitä kaarteista viivan esitystavan selventämistä varten.
- Hiirakkokujan nimi on lisätty kaavakartalle. Nimi ei muutu lainvoimaisesta nimestä.

Kaavamääräysten muutokset:

- Pyöräpysäköinnin määräyksen ruotsinnokseen on korjattu liiketilojen osalta kirjoitusvirhe pb → cykelplatser
- Kaavamääräyslistauksen symbolien kokoa on muutettu

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

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavan selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehdyn piirustusteknisen tarkistuksen vuoksi. Selostuksen liitteisiin on päivitetty korjatut asemakaavakartta ja määräykset.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.11.2021 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 17.8.2021 päivätty, 9.11.2021 tarkistettu asemakaavaehdotus 002424 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus 94 Hakunila / Hiirakkokuja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan varajäsen Jan Axberg jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon jäsen Suvi Karhu yhtyi: "Pysäköintipaikkojen vähennystä perustellaan ratikkahankkeella, jonka uskotaan vähentävän asukkaiden yksityisautoilun tarvetta. Ratikkahankkeeseen liittyy kuitenkin jo valtuuston voimasuhteidenkin perusteella merkittävää epävarmuutta ja on olemassa riski, että liian vähäinen pysäköintipaikkojen määrä yhdistettynä ratikkahankkeen kaatumiseen aiheuttaa merkittävää haittaa kohteen asukkaille."

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2021, tarkistettu 9.11.2021
- Lausunnot ja vastineet 9.11.2021
- Muistutukset ja vastineet 9.11.2021

Seuraavat selvitykset löytyvät kaavan nettisivuilta:

[https://www.vantaa.fi/Asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/Asemakaavoitus/Hakunilan_kaavat/Hakunilan_kaavustassa_Hiirakkokujalle_asuinkerrostaloja_ja_uutta_liike-ja_palvelutilaa_\(nro_002424\)](https://www.vantaa.fi/Asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/Asemakaavoitus/Hakunilan_kaavat/Hakunilan_kaavustassa_Hiirakkokujalle_asuinkerrostaloja_ja_uutta_liike-ja_palvelutilaa_(nro_002424))

- Hiirakkokujan melu- ja värinäselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2.1.2020
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 30.4.2020
- Pihasuunnitelma, Nomaji Oy, 2.7.2021

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti vs. Noora Koskivaara, p. 050 302 9293
asemakaava-arkkitehti Anna Hellén, p. 050 302 9028
asemakaava-arkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411



Vantaa

002424 HIIRAKKOKUJA

HAKUNILA



Näkymä Hakunilantieltä, Arkkitehdin näkemys, Arkkitehtitoimisto Kanttia2 29.6.2021

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 17.8.2021 päivättyä, 9.11.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 002424. Kaavoitus on tullut vireille 11.11.2019.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 94004 ja osa kortteliä 94005 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 94 Hakunila (kumoutuvan asemakaavan korttelin 94004 tontit 1-6, korttelin 94006 tontti 1 sekä katu- ja virkistysalueet).

Tonttijaon muutos:

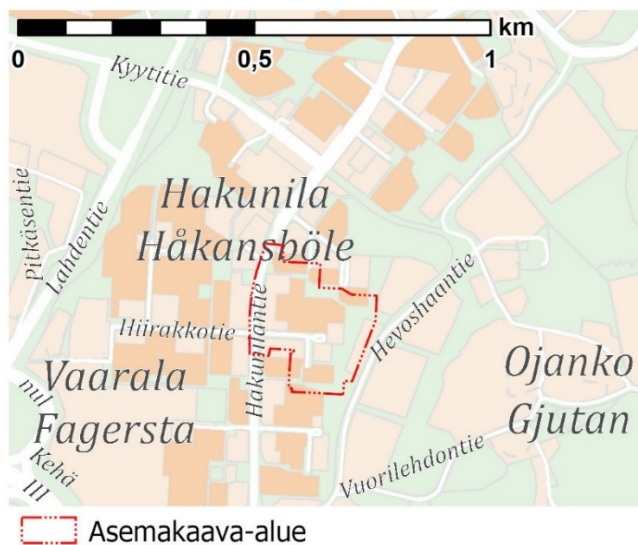
Osat kortteleita 94004 ja 94005 kaupunginosassa 94 Hakunila.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Hakunilaan suunnitellun ratikan varteen uusi kerrostalorakentaminen monipuolistamaan alueen nykyistä asuntotarjontaa. Asuinkerrostaloja rakennetaan osittain rakentamattomaksi jääneille pysäköintitonteille sekä vähäisin osin asuinkorttelialueeksi muuttuville katu- ja viheralueille. Hiirakkokujan jatke muutetaan LPA-alueeksi. Viheryhteys Hiirakkokujan päästä säilytetään. Autopaikat sijoitetaan LPA-alueille maantasoon sekä rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Mari Jaakonaho, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki, mari.jaakonaho@vantaa.fi, puh 050 302 9411.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Hakunilan keskustassa, Hakunilantien itäpuolella noin 300 m Kyytitien ja Hakunilantien risteyksestä etelään. Kaavamuutosaluetta rajaa lännessä Hakunilantie, idässä Hevoshaan puisto, pohjoisessa Raudikkopolku ja etelässä Hiirakkokuja sekä Hevoshaanpolku.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajat, Asunto Oy Hiirakkokuja 6, SATO sekä sen hallinnoimat Kiinteistö Oy M2-kodit, SATOkoti 24 Oy ja ja Y-säätiö ja sen hallinnoima Vatrootalot 5 Oy ovat hakenet asemakaavan muutosta 3.7.2019 päivätyllä hakemuksella.
- Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002424.
- Kaavoitus tuli vireille 11.11.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 12.11.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa 17.11.2019.

- Mielenpitoet pyydettiin 12.12.2019 mennessä (MRL 62 §). Mielenpitoet saatiin 12.12.2019 mennessä 5 kpl. 1 mielenpito toimitettiin 20.12.2019
- Kaavaehdotus käsiteltiin kaupunkiympäristölautakunnassa 17.8.2021. Lautakunta ehdotti kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.
- Kaupungin hallitus päätti 20.9.2021 asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002424 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94. Hakunila / Hiirakkokuja ja valtuutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Asemakaavaehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.9.-27.10.2021. Lausuntoja pyydettiin 13 viranomaiselta. Nähtävillä olon aikana vastaanotettiin 1 muistutus ja 3 lausuntoa.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	14
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	21
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	21
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	22
3.3. Asemakaavan tavoitteet	23
4. Asemakaavan kuvaus	28
4.1 Kaavan rakenne.....	28
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
4.3 Aluevaraukset.....	30
4.4 Kaavan vaikutukset	31
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	42
4.6 Asemakaavan toteutus.....	42
5. Kaavatyöhön osallistuneet	42
6. Asemakaavan seurantalomake	44
7. Asemakaavakartta ja -määräykset	46
8. Lausunnot, muistutukset ja vastineet	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
9. Muu suunnitelma-aineisto	52

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake, 11.8.2020 (selostuksen kohta 6)
- Asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 11.8.2020 (selostuksen kohta 7)
- Vesihuollon esisuunnitelma, Antti Auvinen, Vantaan kaupunki, 2.6.2020 (selostuksen kohta 9)
- Lausunnot, muistutukset ja vastineet (selostuksen kohta 8)
- Asemakaavan vihertehokkuuslaskelmat, 29.6.2021 (selostuksen kohta 9)

- Asemakaavan viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2, 29.6.2021 (selostuksen kohta 9).
- Hiirakkokujan melu- ja värinäselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2.1.2020 (kaavan verkkosivuilla)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 30.4.2020 (kaavan verkkosivuilla)
- Pihasuunnitelma, Nomaji, 2.7.2021 (kaavan verkkosivuilla)

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutosta ovat hakeneet kiinteistöjen omistajat Asunto Oy Hiirakkokuja 6, SATO sekä sen hallinnoimat Kiinteistö Oy M2-kodit ja SATOkoti 24 Oy sekä Y-säätiö ja sen hallinnoima Vatrotalot 5 Oy 3.7.2019 päivätyllä hakemuksella.

Hakijoiden tavoitteena on rakentaa omistamiensa asuinkerrostalojen pysäköintialueille sekä osin nykyiselle katu- ja viheralueelle uusia asuinkerrostaloja. Autopaikat sijoitettaisiin uuteen rakennettavaan pysäköintitaloon ja osittain pihoihin. Hankkeen tavoitteena on eheyttää ja tiivistää kaupunkirakennetta lisärakentamalla sekä kehittää kaupunkikuvaa erityisesti Hakunilantien suuntaan.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asemakaavavarantoa siten, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta. Tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto. Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen.

Asemakaavamuutoksessa esitetään alueelle uusia asuinkerrostaloja kerrosalaltaan yhteensä 17 600 k-m². Lisäksi liiketilaa vaaditaan yhteensä 100 k-m². Hakunilantien varren talot esitetään kerroskorkeudelle 5-9. Hiirakkokujan päädyn korttelin 94005 rakennukset on esitetty kerroskorkeudelle 9. Hiirakkokujan pääty muutetaan katualueesta pysäköintialueeksi (LPA). Hevoshaan puistoa laajennetaan siten, että Hiirakkokujalta lähtevä ulkoilureitti sijaitsee VL-alueella.

Uusien rakennusten rakentamisen mahdollistaa alkuperäisestä keventynyt pysäköintinormi ja Hiirakkokujan katualueiden laajennusten muuttaminen tonttimaaksi. Maantasopysäköintipaikoiksi tulee jäämään 93 autopaikkaa ja loput sijoitetaan alueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Kaavamuutosalueella sijaitsevien olemassa olevien rakennusten rakennuspaikkojen rakennusoikeutta ei muuteta nykyisestä.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 31 314 m².



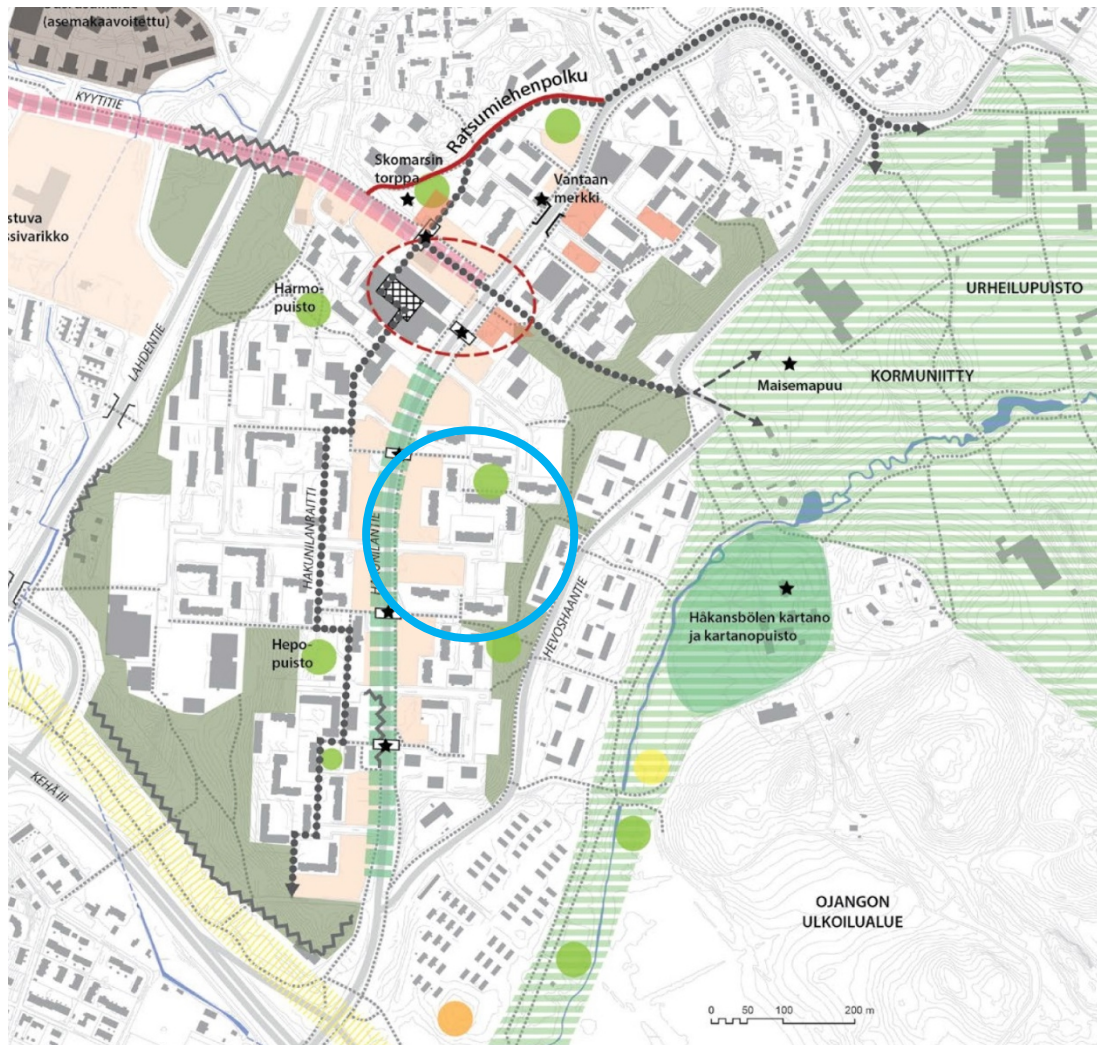
Arkkitehdin näkemys asemakaavamuutoksen mukaisesta rakentamisesta, Arkkitehtitoimisto Kanttia2 29.6.2021

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hakunilan suuralueella sijaitseva Hakunilan kaupunginosa on Itä-Vantaan alueellinen kaupallisten ja julkisten palveluiden keskus. Hakunilan keskustan kehittäminen ja asumisen monipuolinen lisääminen on tärkeää alueen vetovoimaisuudelle ja palveluiden säilymiselle. Palveluiden säilymistä ja kehittymistä pyritään tukemaan erityisesti asuinrakennusten täydennysrakentamisella.



Keskeiset kaupunkikuvalliset ja maisemalliset elementit - tilanne 2016

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Kaupunkikuvaa leimaava pysäköinti- tai muu avoin kenttä | | Voimalinjakäytävä |
| | Asemakaavoitettu, toteutumaton tontti | | Näkymäsektori |
| | Asemakaavoitettu uusi asuinalue | | Maamerkki |
| | Nykyinen torialue | | Hakunilan keskustaa rajaava rinnemetsäalue |
| | Kaupunkikuvallisesti heikko / kehittämistä vaativa risteysalue | | Tärkeä virkistys- / ulkoilualue (Kormuniitty & Urheilupuisto) |
| | Tärkeä katuyhteys, kaupunkikuvallinen ilme heikko | | Häkansbölen kartanoalue |
| | Tärkeä katuyhteys, yhtenäinen puistokatumainen ilme | | Puistoleikkipaikka / puistokenttä |
| | Kävelyn / pyöräilyn pääyhteys | | Palstaviljelmät |
| | Kävely- / pyöräyhteys | | Koirapuisto |
| | Yliikku | | Vesiuoma |
| | Aliikku | | Vesiuoma, putkitettu |
| | Kaupunkikuvallisesti merkittävä, rajaava korkeusero | | Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tieyhteys |

Yllä ote Hakunilan keskustan kaavarunkotyön (2017) yhteydessä laaditusta analyysikartasta. Kaavamuutosalueen sijainti on merkitty sinisellä ympyrällä.

2.1.2 Luonnonympäristö

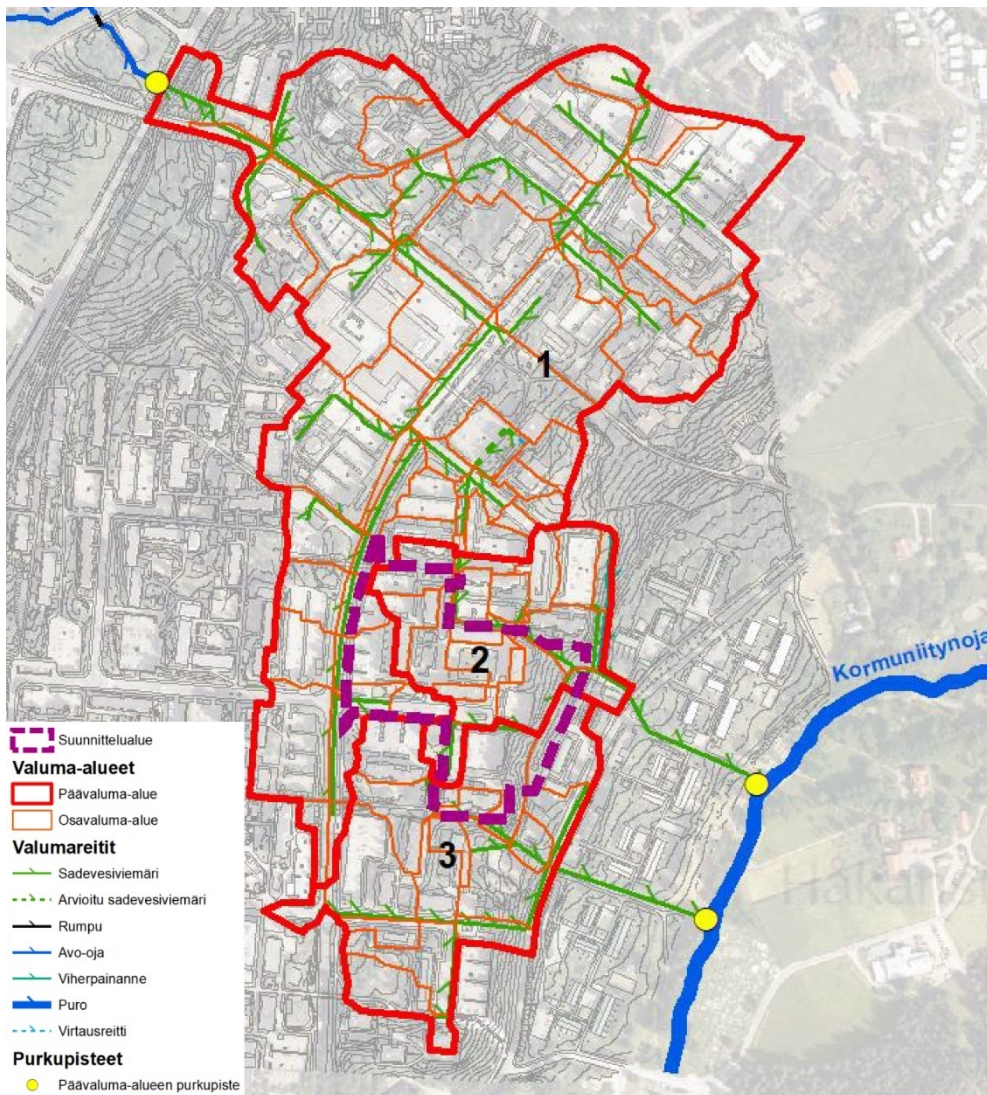
Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijaitsee Hakunilan selänteellä. Hakunilantien katumaisemassa nykyiset asuinkerrostalojen ryhmät eivät kesällä juuri näy, koska Hakunilantietä reunustavat puut ovat kasvaneet täysikokoisiksi. Hiirakkokujan puolelta talot sen sijaan näkyvät selkeästi. Alueella on säilynyt suureksi kasvanutta puustoa, lähinnä jalavia, sekä avokallioita, jotka ovat tunnusomaisia Hakunilassa. Alueen itäreuna laskeutuu jyrkästi Kormuniitynojan laaksoon metsäisenä rinteenä. Laakson reunalla kulkevan Hevoshaantien molemmiin puolin on sijoittunut matalaa asutusta. Itäisimmän suunnittelualueen asuinrakennuksen yläosa näkyy kaukomaisemassa Kormuniitynojan

laaksosta katsottuna. FCG:n hulevesiselviyksen mukaan noin kaksi kolmasosaa kaavamuutosalueesta on asfaltoitua paikoitus- tai katualuetta, yksi kolmasosa on viheraluetta (FCG, 2020).

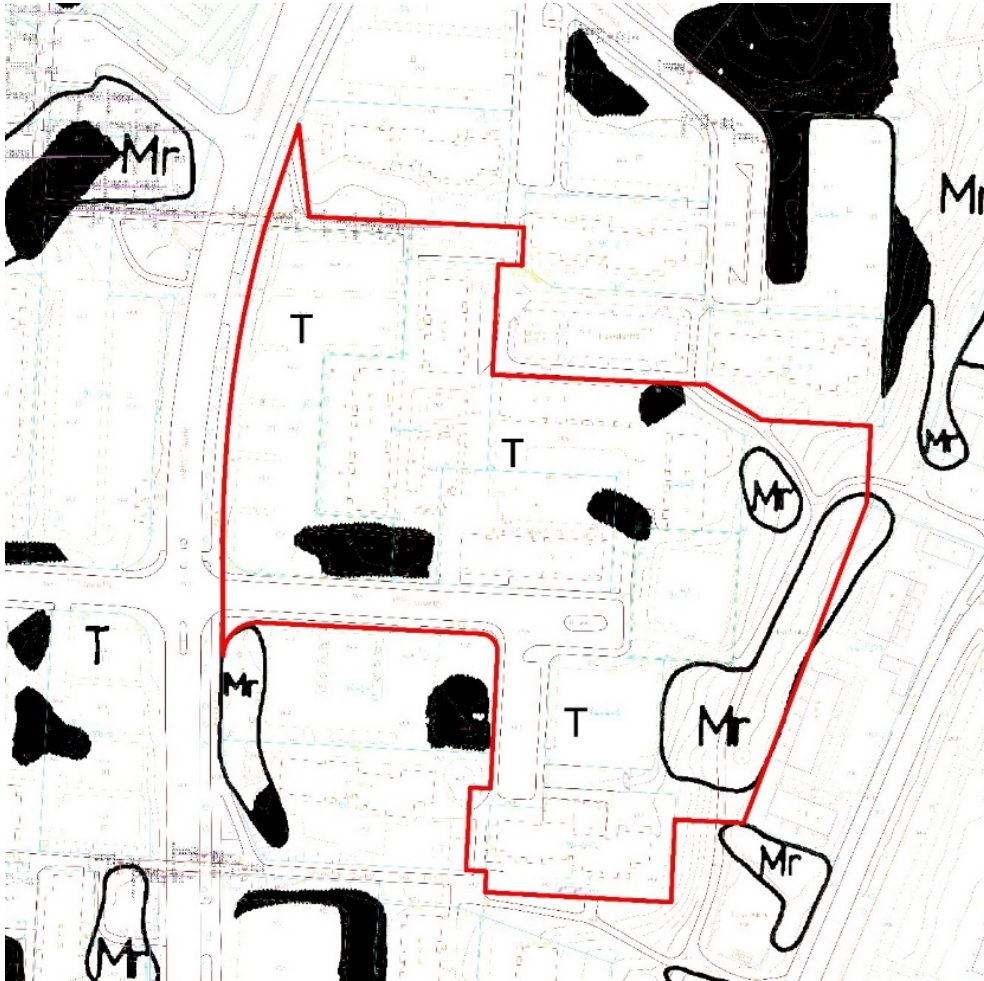
Vesistöt ja vesitalous

Kallioinen suunnittelualue on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla tai on nurmea tai avokalliota. Alue ei ole pohjavesialuetta. Alla olevassa kuvassa kaavamuutosalueen liittymien valuma-alueisiin.



Kuva: Nykyiset valuma-alueet ja reitit, FCG Suunnittelu ja tekniikka, 2020

Maaperä



Pintamaalajikartan (ylläolevassa kuvassa) mukaan tarkasteltavana oleva kaava-alue sijoittuu suurimmaksi osaksi täyttö- ja toiminta-alueelle (T). Kaava-alueella on myös pienehköjä luonnollisessa tilassa olevia kallioalueita (tumma rasteri) ja moreenialueita (Mr). Kaava-alueen itäreunassa on LP-alueita, jotka on rakennettu rinteeseen teytyjen terassimaisten täyttöjen varaan. Paikoitellen täyttöpaksaus on yli 5 m. Täytön laadusta tai rinteiden stabiiliteetista ei ole tutkimuksia tai selvityksiä.

Alueella ei ole tehty pohjatutkimuksia, eikä pohjaveden pinnan tasosta ole tietoa.

Rakennettavuus maaperän suhteen sekä geotekniset rakentamisrajoitteet

Rakennukset voitaneen perustaa maanvaraisesti täyttömaakerroksen alapuolisen kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Rinnemaastoon rakentaminen voi edellyttää luiskan pohjanvahvistuksia ja paalutuksen käyttöä. Liikennöitävät alueet ja kunnallistekniset rakenteet voidaan perustaa kallion- tai maanvaraisesti. Suunnittelussa on otettava huomioon kaava-alueen itäosan rinteiden stabiiliteetti sekä täyttömaan laadun ja puhtauden selvitys. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Suunnittelualue on rakennetuilta osiltaan topografialtaan melko tasainen, mutta laskee voimakkaasti olemassa olevilta pysäköintikansilta itään. Suhteessa Hakunilantiehen suunnittelualue on pohjoisosastaan noin 2 metriä katualuetta korkeammalla. Virkistysalue on itään voimakkaasti laskevaa rinnettä. Maanpinta on kaavamuutosalueella alimmalla kohdalla VP-alueen eteläosassa noin +35.8. Hakunilantien ja Raudikkopolun risteysalueella noin +45.8.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Hakunilan suuralueella asui vuonna 2019 noin 30 000 henkilöä ja Hakunilan kaupunginosassa noin 11 500 henkilöä. Hakunilan keskusta-alueella (vuonna 2017 laaditun kaavarungon alueella) asui helmikuussa 2017 yhteensä noin 7 000 henkilöä. Hakunilan luonnoksiksi jääneissä kaavarungoissa 1970-luvulta arvioitiin keskeisen asuntoalueen asukasmäärän vuonna 2000 olevan noin 15 000 henkilöä. Hakunilan keskustan katu-, jalankulku- ja pyöräilyverkosto rakennettiin tämän ennusteen mukaisesti. Nykyisessä liikenneverkossa kaavarungon mukainen asukasmäärän lisäys on siten jo ennakoitu.

Vuonna 2019 alussa vieraskielisen väestön osuus oli Hakunilan kaupunginosassa 36,4%. Hakunilan suuralueella vieraskielisiä oli enemmän vain Länsimäessä (41,4%). Koko Vantaalla vieraskielisiä oli vuoden 2019 alussa 18,9 % väestöstä. Eläkeikäisiä oli Hakunilan kaupunginosassa vuonna 1971 ainoastaan 2%. Hakunilan väestön keski-ikä on vuosien myötä kasvanut. Vuonna 2019 eläkeikäisten määrä Hakunilan kaupunginosassa oli 16 %. Asuntojen keskikoko on Hakunilan kaupunginosassa pienentynyt samassa ajassa 3,6:sta 2,0 henkilöön.

Asuminen

Hakunilan kaupunginosassa asuminen on keskittynyt kerrostaloihin, joissa alueen asutokannasta sijaitsee yli 80%. Omakotitaloissa sijaitsee Kaupunginosassa noin 5% asunnoista, rivitaloissa noin 10%.

Kaavamuutosalueella sijaitsee kuusi asuinkerrostaloa, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan mukaan 19 850 k- m². Asuntoja kaavamuutosalueella on yhteensä 257 kpl, joissa asukkaita noin 550. Rakennusten suurin sallittu kerroskorkeus on viisi (korttelissa 94004) ja yhdeksän (korttelissa 94006).

Palvelut ja työpaikat

Vuonna 2017 työpaikkoja oli kaupunginosassa yhteensä 1 493. Työpaikkojen määrä Hakunilan kaupunginosassa on tilastoaikana 2008 – 2017 vähentynyt 162:lla työpaikalla. Kaavamuutosalueella on muutamia työpaikkoja, jotka sijoittuvat Aisakellon päiväkotiin osoitteessa Hiirakkokuja 5 sekä osoitteessa Hiirakkokuja 6 toimivaan baariin.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee aivan Hakunilan ydinkeskustan eteläpuolella. Kyytitien ja Hakunilantien risteyksestä on kaavamuutosalueelle matkaa noin 250 m. Alue rajautuu pääkatuun, leveään Hakunilantiehen. Hiirakkokuja on lyhyt, kääntöpaikkaan päättyvä katu. Pysäköintitonttien väliin kääntyvällä etelä-pohjoissuuntaisella Hiirakkokujan jatkeella on maksuttomia pysäköintipaikkoja.

Kaupunkikuva

Suunnittelualueella, korttelissa 94004 Hiirakkokujan pohjoispuolella sijaitsee nykyisin viisi viisikerroksista, 1970-luvulla valmistunutta asuinkerrostaloa ja korttelissa 94006 Hiirakkokujan eteläpuolella yksi yhdeksänkerroksinen, 1970-luvulla valmistunut asuinkerrostalo. Hakunilantie rajautuu laajaan pysäköintialueeseen. Hiirakkokujan päätteessä on huonokuntoinen kaksikerroksinen pysäköintilaitos.



Kaava-alueen sijainti kaupunkirakenteessa. Kuvan alalaidassa Håkansbölen kartanopuistoa.



Ylläolevassa kuvassa Hakunilantien kaupunkitaluonnetta. Vhreä katutila rajautuu laajoihin avonaisiin pysäköintialueisiin. Hakunilantien ylittää nykyisellään useita kävelysiltoja.

Alla olevassa ilmakuvassa kaavamuutosalue on rajattu valkoisella.



Kaukomaisema

Hakunilanmäellä erottuvat puustoa korkeammat rakennukset autolla ajaessa Kehä III idästä länteen. Rakennukset näkyvät myös idästä Sotungin laaksosta tarkasteltaessa. Håkansbölen kartano sijaitsee Sotunginlaakson eteläosassa Kormuniitynojan laaksoalueella valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Kartanon alueelta tarkasteltuna rakennusten rivi muodostaa horisonttiin oman vyöhykkeensä puiden latvustojen taakse. Yksi rakennus rivistöstä sijaitsee kaavamuutosalueella.



Etualalla Håkansbölen kartanon päärakennus, kaukomaisemassa Hakunilan kerrostaloalue. Korkeimmat rakennukset ovat 9-kerroksisia.

Kuvalähde: Google Earth

Virkistys

Hakunila on tunnettu hyvistä ulkoiluun liittyvistä virkistysmahdollisuuksista. Kormuniitynojan jatkuvasti virtaava kirkas vesi antaa virkistysalueille merkittävää lisäarvoa. Suunnittelualueen pohjoispuolella, Raudikkopolun päätteestä on kävelyreitti itään ulkoilualueille ja Håkansbölen kartanonpuistoon. Myös Hiirakkokujan päästä on yhteys virkistysalueeseen.

Liikenne

Hakunilantie ja Kyytitie ovat koko kaupunginosan pääkatuja. Hakunilan ostoskeskus on liikenteen solmukohdassa ja arkipäivisin ajoneuvoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn yhtenä päätepiirteenä.

Hakunilan väljästi mitoitettut kadut eivät ruuhkaudu päivän huipputuntienkaan aikana. Hakunilan keskustalle on tyypillistä jalankulkusillat, joita on yhteensä viisi Kyytitien ja Hakunilantien ylitse. Keskusta-alueen suunnittelussa 1970-luvulta lähtien on ollut ajatus palveluiden sijoittumisesta pohjois - eteläsuuntaisen jalankulkukadun varrelle. Alkuperäisissä suunnitelmissa esitetty laadukas jalankulun ja pyöräilyn huomiointi helpottaa ja sujuvoittaa edelleen merkittävästi liikkumista asuntoalueen sisällä.

Hakunilantietä pitkin kulkee useita bussilinjoja mm. Mellunmäkeen, Helsingin rautatientorille, Vaaralaan, Kuninkaanmäkeen, Tikkurilaan ja edelleen Aviapolikseen, Myyrmäkeen ja Sotunkiin. Vantaan ratikan (Mellunmäki – Aviapolis) suunnittelu on käynnissä. Toteutuessaan sen reitti kulkee pitkin Hakunilantietä. Ratikan suunnitelmista on kerrottu lisää selostuksen kohdassa 2.2 SUUNNITTELUTILANNE.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Raudikkopolulla (200 SG 1971) ja Hiirakkokujalla (100 V 1971).

Asemakaavan muutosalueen pohjois- ja eteläpuolelle on rakennettu vesihuolto. Lisäksi alueen keskelle Hiirakkokujan päähän on rakennettu idän kautta vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan pohjoispuolen d200 sekä keskisen ja eteläisen d100 jakeluvesijohdoilla, jotka liittyvät d225 runkojohtoon Kormuniitynojan varrella.

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 alasaaliö, 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). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Raudikkopolulla (200 PVC 2019) ja Hiirakkokujalla (300 B 1971).

Alueen pohjois- ja eteläpuolelle sekä keskelle on rakennettu jätevesiviemäröinti. Alueen jätevedet kootaan d300 keräilyviemäreillä alueen itäpuolelle rakennettuun d400 jätevesien runkoviemäriin.

Alueen jätevedet kulkeutuvat jätevesiviemäriin ja kalliotunnelissa etelään Vaaralan jätevedenpumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Sieltä jätevedet johdetaan Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Raudikkopolulla (200 PVC 2019) ja Hiirakkokujalla (300 B 1971).

Hulevedet johdetaan alueen pohjoispuolisen d300, keskisen d300 ja eteläpuolisen d300 hulevesiviemäreiden kautta kaavamuutosalueen itäpuolella virtaavaan Kormuniitynojaan. Puro yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingin Kapellviken'in lahdessa.

Kaukolämpö

Vantaan Energia Oy:n kaukolämmön suuri siirtolinja sijaitsee Hakunilantien alla hyvin lähellä suunnittelualueen rajaa. Linjan siirto on kallista ja sen huomiointi on tärkeä viereen sijoittuvan uudisrakennuksen suunnittelussa. Uudet rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpölinjaan.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluva 20kV keskijännitekaapeli sijaitsee suunnittelualueen länsisivuilla ja koilliskulmassa.

Ympäristöhäiriöt

Hakunilantien ajoneuvoliikenteen takia on syytä tehdä liikennemeluserveys. Myös Vantaan ratikan tievaraus on syytä huomioida liikennemeluserveyksessä.

2.1.4 Maanomistus

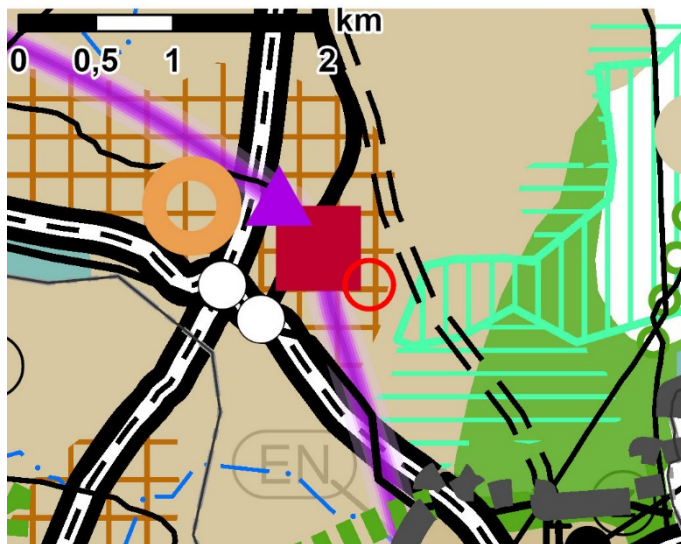
Voimassa olevan asemakaavan mukainen Hiirakkokujan ja Raudikkopolun katualue ja Hevoshaan puistoalue ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Korttelin 94004 tontin 2 ja omistaa SATOkoti 24 Oy, tontin 3 Kiinteistö Oy M2-Kodit ja tontin 4 Asunto Oy Hiirakkokuja 6. Korttelin 94004 tontit 1 ja 5 (LPA(AP)) ovat maanomistajien yhteisomistuksessa. Korttelin 94004 tontin 6 sekä korttelin 94006 tontin 1 omistaa Vatrotalot 5 Oy.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
Katu- ja virkistysalueet	Vantaan kaupunki	1,0
korttelialueet	kaavamuutoksen hakija	2,1
Yhteensä		3,1

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



 Kaavamuutosalueen sijainti

Ympäristöministeriön
30.10.2014 vahvistamassa
Uudenmaan 2.
vaihemaakuntakaavassa
suunnittelualue on
taajamatoimintojen ja
keskustatoimintojen aluetta ja
se sijoittuu kehäkaupungin
kehittämisvyöhykkeelle.

Uusimaa-kaava 2050



 Kaavamuutosalueen sijainti

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Uusimaa-kaavassa 2050

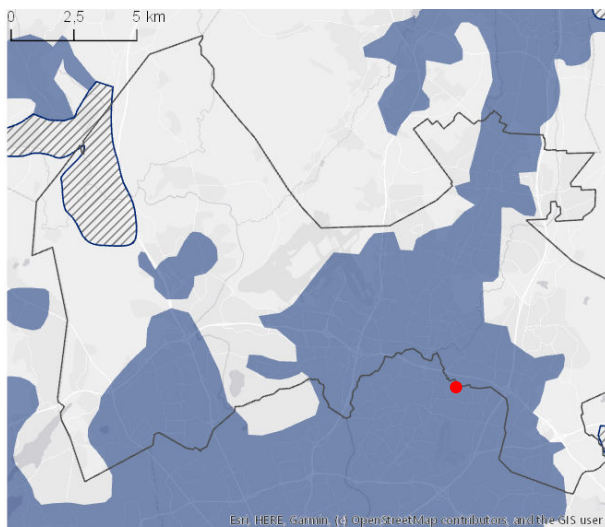
asemakaavamuutosalue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle.



Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Lainvoiman kaava saa vasta valitusprosessin päätyttyä.

Tullessaan voimaan Uusimaa-kaavan kokonaisuus korvaa nyt Uudellamaalla voimassa olevat maakuntakaavat, lukuun ottamatta 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoiman ratkaisua ja Östersundomin alueen maakuntakaavaa.

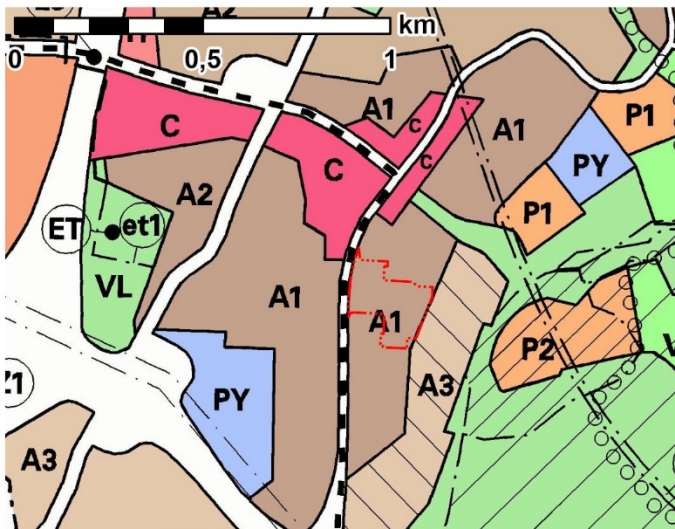
MAL 2019 -suunnitelma



 MAL ensisijainen vyöhyke
 MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke

MAL 2019 -suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikunnan vyöhykkeille. Kaavamuutosalue on merkitty kuvaan punaisella. MAL 2019 -suunnitelman tavoitteista on kerrottu lisää selostuksen kohdassa 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.

Yleiskaava



 Asemakaava-alue

Yleiskaava (kv 2007)

Alueelle on merkitty tehokasta asuntoaluetta (A1). Aluetta sivuaa Hakunilantien raitiotielinjaus. Kaavamuutosalue punaisella rajattuna.



 Asemakaava-alue

Yleiskaava 2020

Vantaan yleiskaavaehdotuksessa kaavamuutosalue sijoittuu asuntovaltaiselle keskusta-alueelle (AC) ja kestävän kasvun vyöhykkeelle (ruuturasteri) ja sitä sivuuttaa raitiotie. Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaava 2020:n kokouksessaan 25.01.2021. Kaava on tullut voimaan.... Astuessaan voimaan yleiskaava 2020 korvaa kaikki aiemmin voimassa olleet yleiskaavat - yleiskaava 2007, Marja-Vantaan osayleiskaava, Vantaan yleiskaava 1992 Hakkilassa ja Jokiniemessä - lukuun ottamatta Länsisalmen aluetta, jolle jää toistaiseksi voimaan yleiskaava 2007.

AC

Asuntovaltainen keskusta-alue

Alue varataan ensisijaisesti keskusta-asumiseen. Alueelle saa sijoittaa myös asuinkortteleihin soveltuvia palveluita, työpaikkoja ja muita toimintoja. Kaupunkiympäristöstä tulee muodostua toimiva ja viihtyisä kokonaisuus viereisen keskustan kanssa. Alueella tulee varata riittävästi tilaa puistoille ja julkisille ulkotiloille. Alueen uuden asuntorakentamisen tulee olla tehokasta ja sitä voidaan toteuttaa kaikilla talotyypeillä. Kulkuyhteyksien tulee olla läpikuljettavia kevyelle liikenteelle ja muodostaa yhtenäinen verkosto keskusta-alueen reittien kanssa.

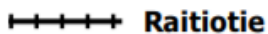
Rakentamisen tulee olla vihertehokasta. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti. Keskitetyt, nimeämättömät ja vuorottaiskäyttöiset pysäköintiratkaisut ovat suositeltuja. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.



Kestävän kasvun vyöhyke

Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina.

Asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta. Alueiden kehittämisessä aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden ja kaupan keskittymänä. Kaupan rakentaminen alueelle tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentamiseen. Raitiotien reitillä kasvun vyöhyke on ensisijaisesti pysäkkien kohdalla. Pysäkkien paikat määritellään raitiotien suunnittelun yhteydessä.

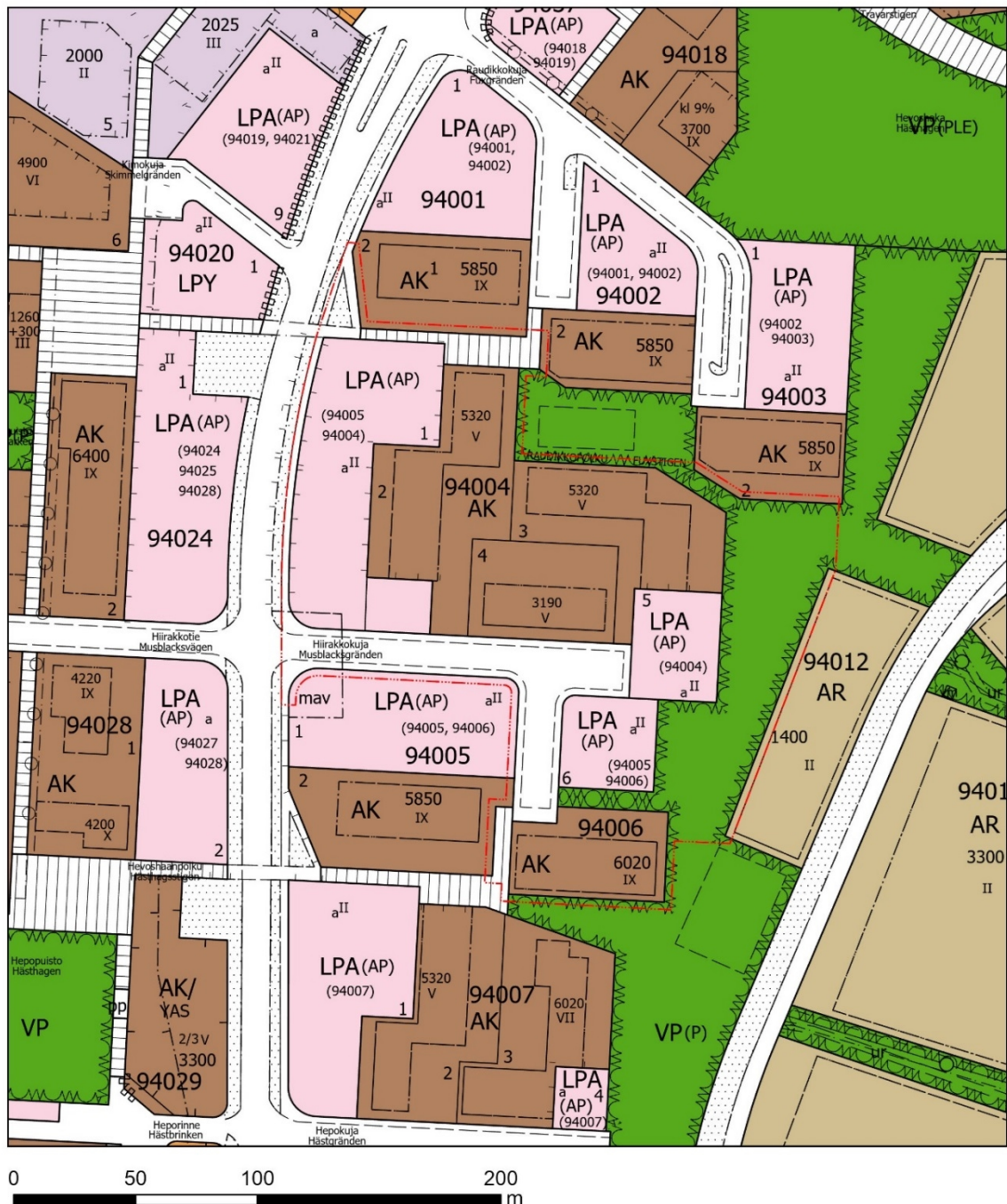


Raitiotie

Raitiotien reitti, jolle on tehtävä riittävä tilavaraus.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava 941000 Hakunila 1 (30.6.1970) sekä asemakaavan muutos 000009 Hakunila 1 (kunnanvaltuusto 30.8.1971, SM 19.1.1972). Asemakaavan mukaan alueelle sijoittuu asuinkerrostalojen korttelialueita (AK) autopaikoille tarkoitettua korttelialueita (LPA(AP)), viheralueita sekä katualueita. Merkinnällä 'mav' osoitetaan kaavassa rakennusala maanalaista väestönsuojaa varten. Asuinkerrostalot saavat voimassa olevan asemakaavan mukaan olla viisi- ja yhdeksänkerroksisia, rakennusoikeutta kaavamuutosalueella on yhteensä 19 850 k-m². Asemakaavamuutosalueen raja (3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella) on alla olevassa kuvassa esitetty punaisella rajauksella.



Hakunilan keskustan kaavarunko (2017)

Yleis- ja asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi laaditussa Hakunilan kaavarungossa suunnittelualueelle esitetään täydennysrakentamista. Asemakaavamuutos on kaavarungon mukainen.

Kaava-alueen sijainti on kuvassa rajattu sinisellä.

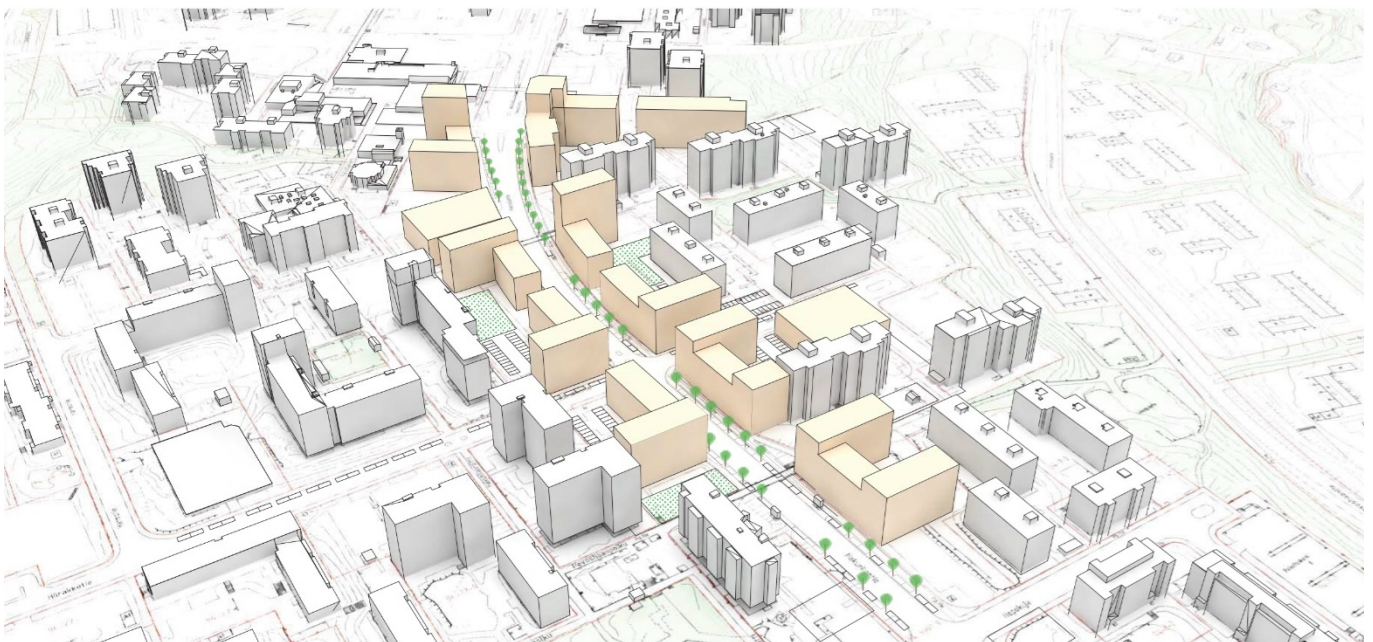
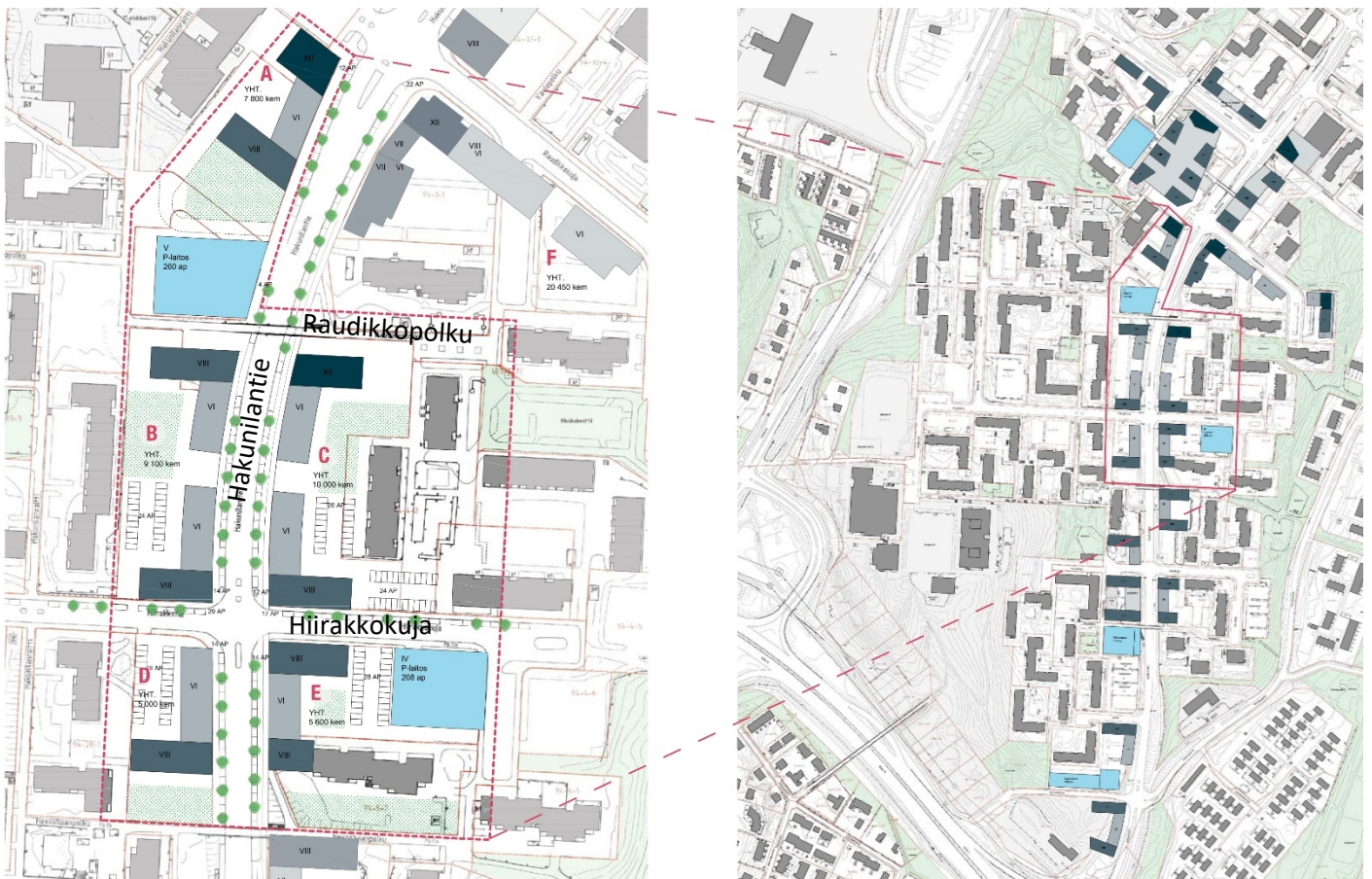


Hakunilan kehityssuunnitelma (Sato, Yit 20.4.2017)

Yit ja Sato tekivät kaupungin tilaustyönä vuonna 2017 kaavarunkoon pohjautuvan suunnitelman Hakunilan keskustan kehityksestä. Suunnitelmassa luonnosteltiin muun muassa Hakunilantien varren täydennysrakentamista kaupunkibulevardiksi.

Suunnitelman keskeisiä ajatuksia olivat viihtyisä jalankulkuympäristö, katutilan rajaaminen rakentamisella, elävä maantasokerros, joka sisältäisi liike- ja yhteistiloja sekä mahdollisesti myös julkisia palveluita. Suunnitelma hahmotteli Hakunilaan tehokasta rakentamista ja paljon uusia asukkaita.

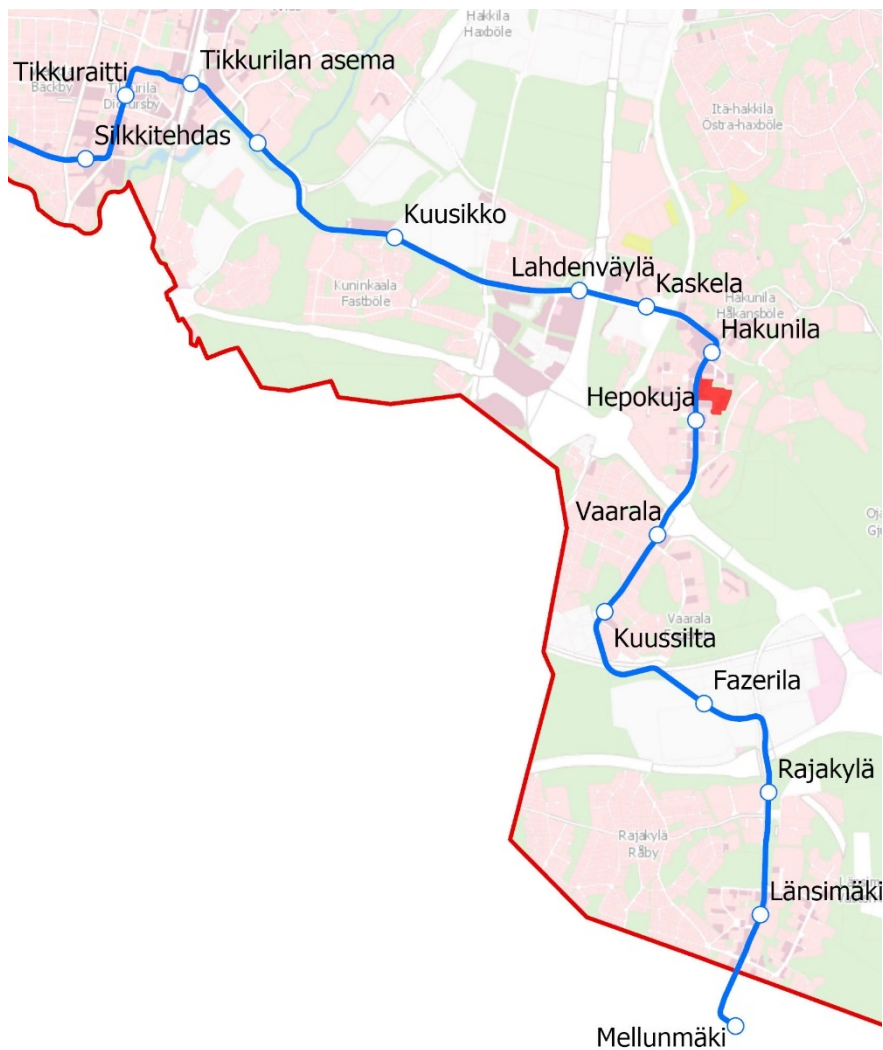
Suunnitelmassa Hakunilantie rajataan 6-kerroksisilla lamellikerrostaloilla. Poikittaiset korkeammat lamellit (kerroskorkeudet välillä VI-XII) tuovat rytmiä ja tehokkuutta katunäkymään.



Kuvat yllä: YIT, Sato, ajatuksia Hakunilan kehittämisestä 20.4.2017

Vantaan ratikka

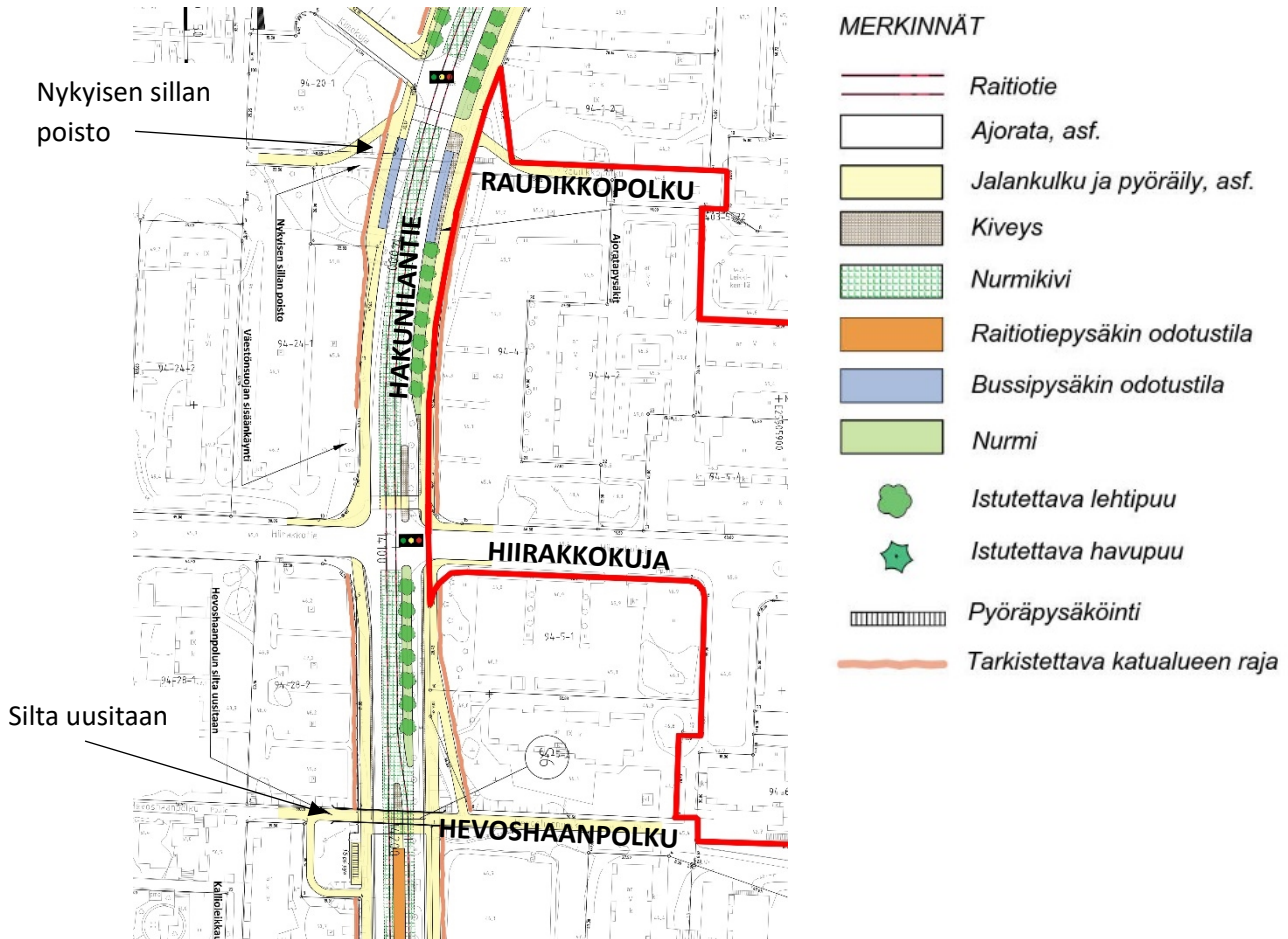
Vantaan kaupunginvaltuusto teki 16.12.2019 päätöksen ratikan jatkosuunnittelusta. Ratikan linjauksesta ja tilavarauksista on vuoden 2019 aikana laadittu yleissuunnitelma. Ratikan asemakaavoitus ja kadunsuunnittelu käynnistyy syksyllä 2020. Suunnittelu toteutetaan vuosina 2020 - 2022. Alla olevassa kuvassa näkyy kaavamuuotosalue punaisella sekä suunniteltu Vantaan ratikan linja Mellunmäestä Tikkurilaan. Kaavamuuotosalueen lähimmät ratikan pysäkit ovat Hepokuja sekä Hakunila.



Vantaan ratikan yleissuunnitelma (30.4.2019)

Kaavamuutoksen ratkaisut ratikan osalta perustuvat 30.4.2019 päivättyyn Vantaan ratikan yleissuunnitelmaan. Kaavamuutoksen kohdalla yleissuunnitelma on tarkentunut vuonna 2020 siten, että Hakunilantien varteen, kaavamuutoksen puolelle on suunniteltu pyöräilyn laatukäytävä,

jota varten yleissuunnitelmassa esitettyä tilavarausta on syytä leventää 0,5 m. Yleissuunnitelmassa Hakunilantien molemmin puolin on jalankulku- ja pyörätiet, joiden vuoksi katualuetta levennetään nykyisestä. Nykyinen Raudikkopolun silta kaavamuuotosalueen kohdalla poistetaan ja korvataan keskisaarekkeellisella suojatiellä. Hevoshaanpolun silta uusitaan ja se jää käyttöön. Kaavamuuotosalueen kuvassa näkyvä osa on alla olevassa kuvassa rajattu punaisella.



3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kiinteistö Oy M2-kotien ja Y-säätiön allekirjoittama kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.7.2019.

Kaavoitus tuli vireille 11.11.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa 17.11.2019, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 12.11.2019.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 mielipidettä.

Mielipiteet:

Caruna Oy: Ei kommentoitavaa. Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Vantaan kaupunginmuseo: Kaavaselostukseen tulee liittää selvitys uudisrakentamisen vaikutuksesta arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.

Fingrid: Ei kommentoitavaa.

Vantaan energia ja Vantaan energia sähköverkot: Maakaapeleiden ja lämpöputkien sijainti huomioitava. Suunnittelualueelle tarvitaan varaus uudelle muuntamolle. Muuntamo tulee sijoittaa kiinteistön alueelle keskeiselle paikalle sähkönjakelun kannalta.

Kiinteistö Oy Hevoshaanpolku 1: Suunnitelma hyvä. Ehdotukset: ajorasite lpa-alueen läpi kortteliin 90045, tonteille 1 ja 2. Uusilla kaavamerkinnoilla kaavamuutosalueella tulisi osoittaa pysäköinnin järjestäminen korttelikohtaisesti, mutta uuteen pysäköintilaitokseen osoitettaisiin pysäköintiä korttelien 94004 ja 94006 lisäksi myös n. 50 ap korttelille 94005 (yksi lisäkerros). Jalankulkuyhteys Hevoshaanpolulta kaduksi jäävälle Hiirakkokujan osalle.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY: Kaavamuutosalueella on rakennettu vesihuoltoverkosto, johon alueen kiinteistöt ovat kytkettävissä. Kaavamuutos ei edellytä johtosiirtojen tekemistä.

Asemakaavaehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.9.-27.10.2021. Lausuntoja pyydettiin 13 viranomaiselta ja vastaanotettiin 3 kappaletta. Muistutuksia vastaanotettiin 1 kappaletta. Vastaanotettu muistutus liittyi asemakaavan liitteessä olevaan pihasuunnitelmaan. Lausunnot, muistutukset ja niiden vastineet ovat tämän selostuksen liitteenä.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien, 1.4.2018 tarkistettujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL 2019:n tavoitteet:

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan

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

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

Vantaalle luodaan kerroksellinen, tiivis ja läheinen kaupunkikuva. Hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön kannustetaan.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018):

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Hakijoiden tavoitteena on rakentaa omistamiensa asuinkeuhkalojen pysäköintialueille sekä osin nykyiselle katu- ja viheralueelle uusia asuinkeuhkaloja. Autopaikat sijoitettaisiin uuteen rakennettavaan pysäköintitaloon ja osittain pihoihin. Hankkeen tavoitteena on eheyttää ja tiivistää kaupunkirakennetta lisärakentamalla sekä kehittää kaupunkikuvaa erityisesti Hakunilantien suuntaan.

3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

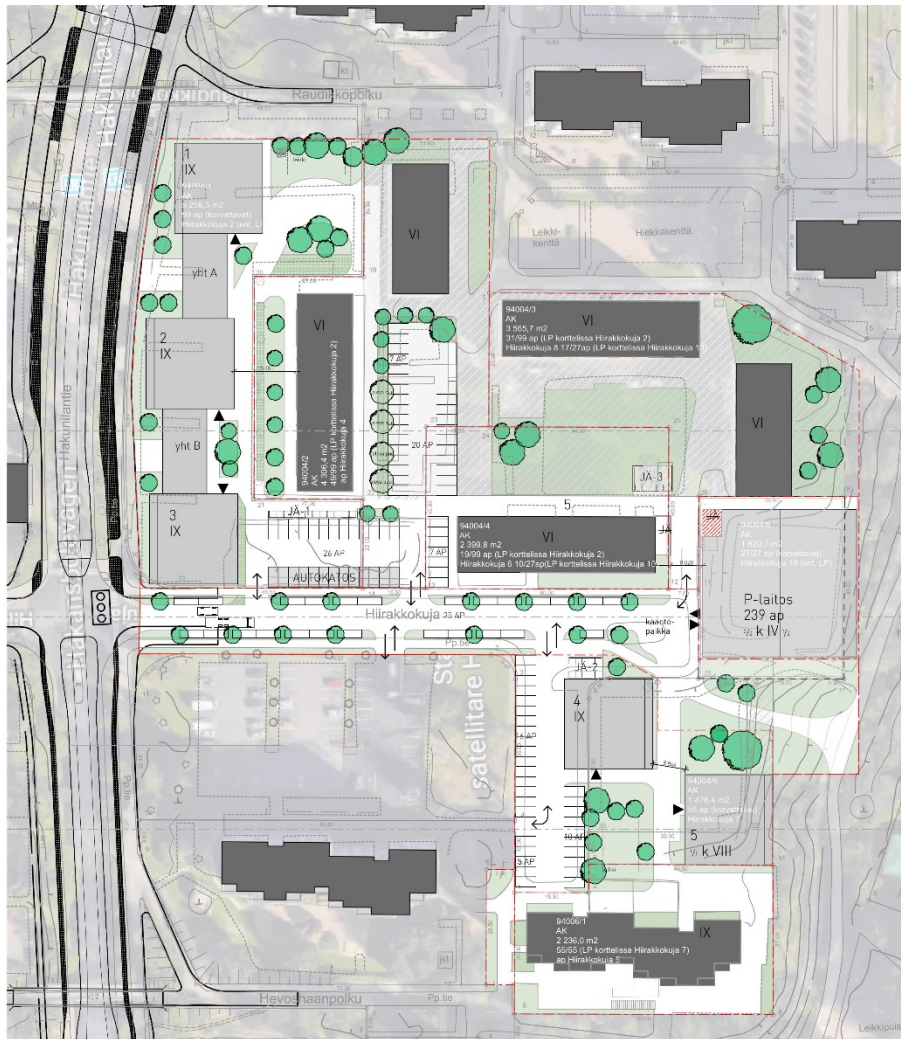
Asemakaavamuutos perustuu asemakaavamuutoksen hakijan esittämään viitesuunnitelmaan, jossa on esitetty tulevat rakennukset, piha-alueet ja pysäköintipaikkalaskelmat. Suunnitelmaa on työn aikana kehitetty yhteistyössä kaupungin asiantuntijoiden kanssa siten, että se on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti hyväksyttävissä. Viitesuunnitelmaa käytetään varsinaisen

rakennussuunnitelman perustana. Viitesuunnitelma ei esitä suoraan yksityiskohtineen tulevia rakennuksia. Varsinainen rakennussuunnitelma voi poiketa viitesuunnitelmasta asemakaavan määräysten asettamissa rajoissa.

Viitesuunnitelmaa kehitettiin kahden vaihtoehdon, A ja B pohjalta. Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan Hakunilantien varren, pysäköintikentälle sijoittuvien rakennusten osalta. Vaihtoehdossa A Hakunilantien varsi muodostuu kolmesta pistetalosta. Vaihtoehdossa B Hakunilantien varressa on kolme lamellitaloa ja yksi pistetalo.

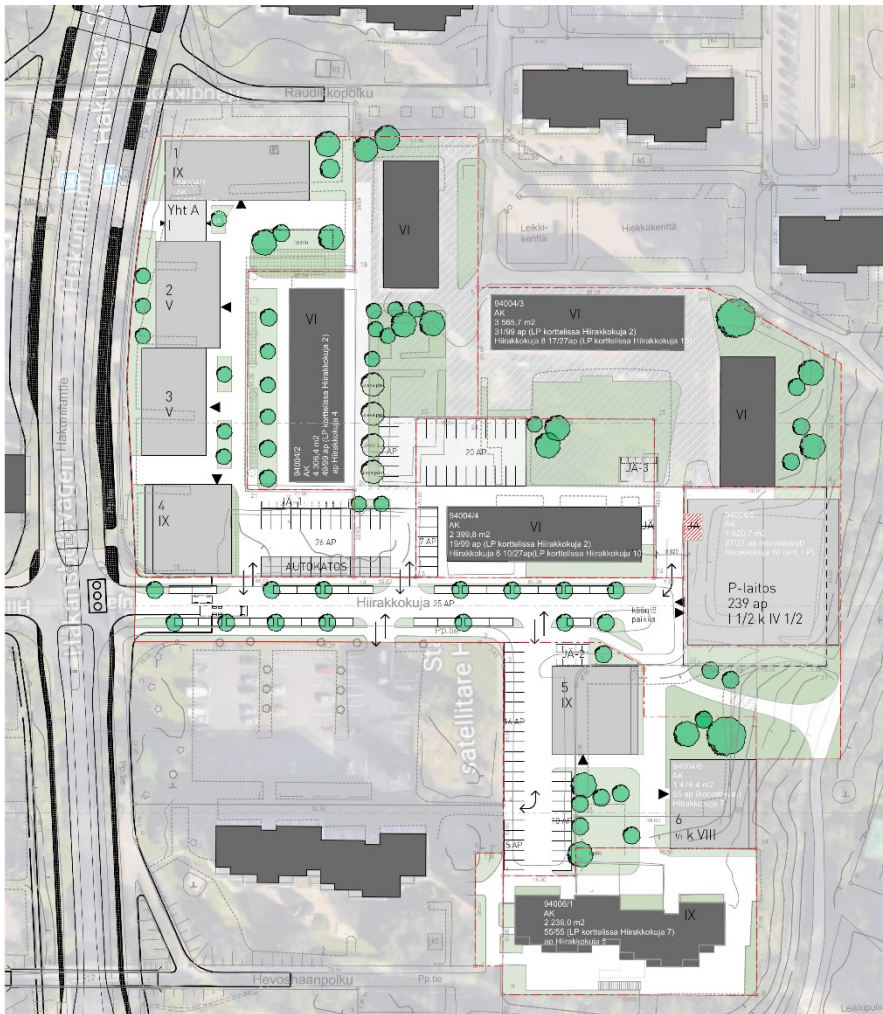
Vaihtoehto A

Arkkitehtitoimisto Kanttia 2, 19.9.2019.



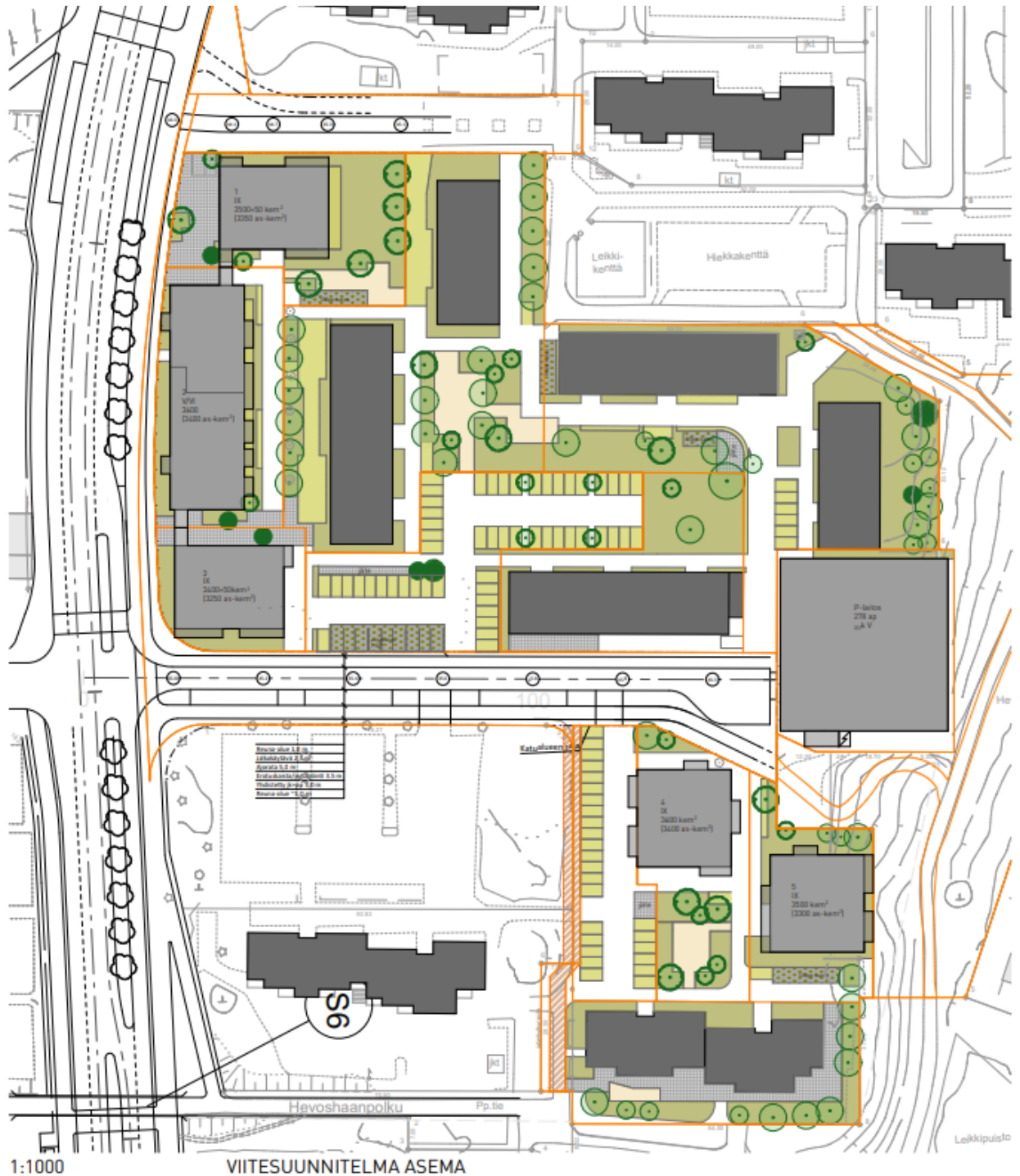
Vaihtoehto B

Arkkitehtitoimisto Kanttia 2, 19.9.2019.



3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Hakunilantien varren lamelliratkaisu, vaihtoehto B valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi. Lamelliratkaisun todettiin tuovan pistetaloratkaisua enemmän väljyyttä pihaan. Lamelliratkaisun todettiin myös muodostavan pistetalovaihtoehtoon verrattuna yhtenäisempää Hakunilantien katutilaa. Rakennusvalvonta ja kaupunkikuva olivat mukana valinnassa ja vaihtoehdon kehittämisessä koko asemakaavaprosessin ajan.



Asemapiirros, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2, 29.6.2021

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan olemassa olevat kerrostalojen pysäköintitontit sekä näiden tonttien väliin jäävät katualueet ja vähäisesti myös viheralueen osa asuinkerrostalokorttelialueiksi (AK). Olemassa olevien neljän rakennetun kerrostalotontin rakennusoikeudet pysyvät ennallaan.

Asemakaavamuutosalueen tarvittavien pysäköintipaikkojen määrä kevennetään vastaamaan voimassa olevaa normia alueella. (Voimassa olevan asemakaavan mukainen pysäköintinormi on 1 ap/ 70 k-m² ja asemakaavamuutosehdotuksen mukaan 1 ap / 110 k-m²). Asemakaavamuutoksessa osoitetaan Hakunilantien varteen rakennettavaksi liiketilaa vähintään 100 m² ja liiketilaksi muutettavissa olevaa asukas- ja yhteistilaa vähintään 200 m².

Asemakaavassa korostetaan Hakunilantienvarren kaupunkimaisuutta ja Hakunilantien varren maantasokerroksen avoimuutta ja toiminnallisuutta. Julkisivuille annetaan laatumääräyksiä koskien mm. sokkeleita, pohjakerroksia sekä pintoja.

Hiirakkokujan päätteeseen, olemassa olevan LPA-tontin paikalle osoitetaan LPA-kortteli enintään viisikerroksista pysäköintilaitosta varten. Sekä kortteliin 94004 että kortteliin 94005 osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA) maantasopysäköintiä varten.

Hiirakkokujan katualue pysyy leveydeltään ennallaan. Uusittavat ajotiet kuitenkin kapenevat, kun katualue järjestetään uudelleen mm. katupuita istuttamalla.

Hiirakkokujan päätteeseen avataan yhteys virkistysalueelle.

4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 31 314 m². Rakennusoikeus alueella on kaavamuutosehdotuksessa yhteensä 37450 k-m², josta uutta asumisen kerrosalaa on 17600 k-m² ja uutta vaadittua liiketilaa 100 k-m². Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 19 850 k-m².

Asuinkerrostalojen korttelialuetta AK kaavamuutosalueella on yhteensä 17 343 m². Rakennusoikeus alueella on yhteensä 37450 k-m², josta uudisrakentamista 17 700 k-m². Tehokkuusluvaksi AK-korttelialueille muodostuu siten $e = 2.16$. Kaavamuutosalueen LPA-korttelialueet huomioiden tehokkuusluvaksi muodostuu $e = 1.71$.

Alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan 900 - 1 000 henkilöä (1 asukas/40k-m²), josta uusiin rakennettaviin kerrostaloihin (17 600 asumisen k-m²) sijoittuisi noin puolet, 400-500 asukasta.

Pysäköintivaatimus asemakaava-alueella on 1ap/110 k-m², joka perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen asuntoalueiden pysäköinnin mitoituksesta, 11.6.2018, §18.

Kaavassa osoitetut autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: vähintään 1 autopaikka/110k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka kahta asuntoa kohden. Lisäksi huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1ap/5000k-m². Lisärakennusoikeus ei mitoita autopaikkoja.

Liiketilat: 1ap/ 100 k-m²

Kaavassa osoitetut polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 2 pyöräpaikkaa/ asunto

Liiketilat: 1 polkupyöräpaikka/40 k-m²

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennukset

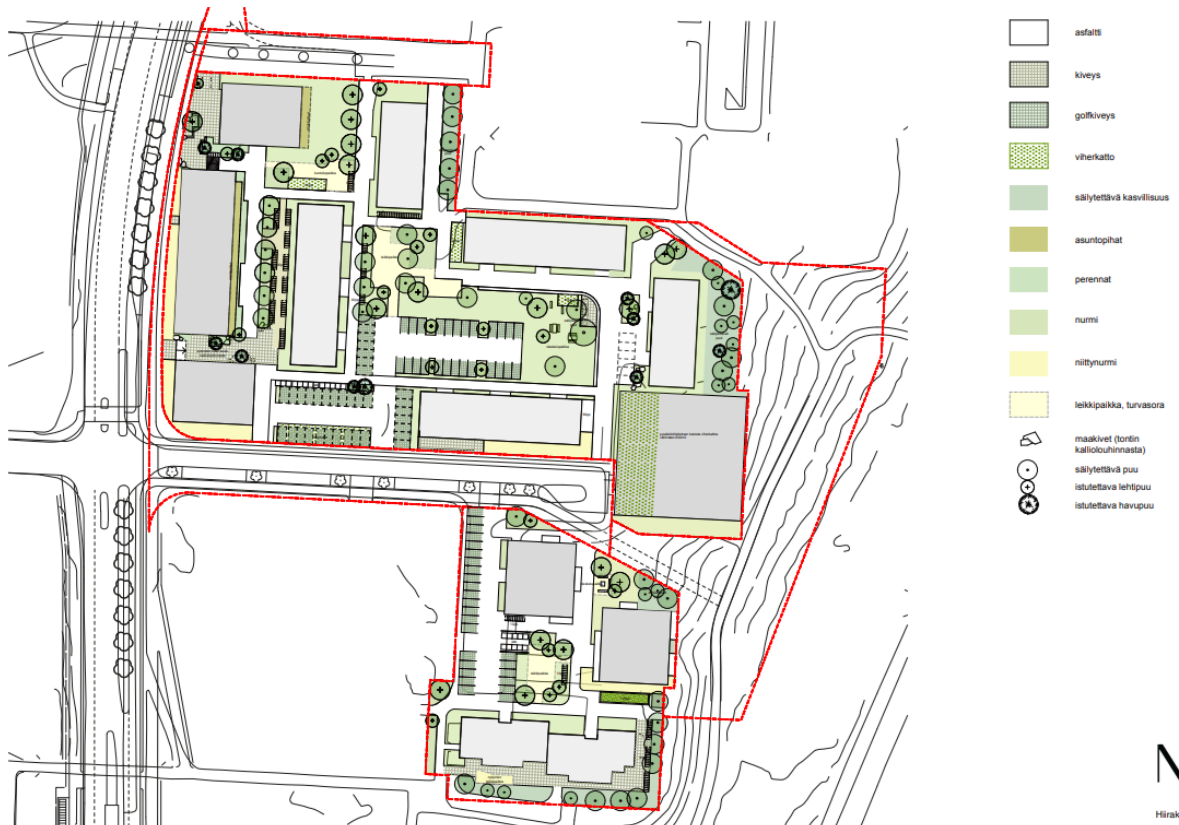
Hakunilan keskustan kaavarungossa oleva täydennysrakentamistavoite toteutuu asemakaavamuutoksen korttelissa. Asemakaavan mukaiset uudet asuinrakennukset tuovat lisää asumista aivan Hakunilan ydinkeskustan tuntumaan. Uusissa asuinrakennuksissa yksittäiset osat muodostavat pääosin toisissaan kiinni olevia rakennusmassoja. Umpikorttelityyppinen rakentaminen tuottaa lähiöön nykyistä kantakaupunkimaisempaa ympäristöä. Hakunilantien ja Raudikkopolun risteykseen muodostuu toriaukio, jolle maantasokerroksen vaadittu toiminnallinen tila pääosin määrätään avautuvaksi. Hiirakkokujan päätteeseen sijoittuu LPA-korttelialueelle Hiirakkokujan tasosta laskettuna korkeintaan viisikerroksinen pysäköintilaitos, jonka laadusta määrätään LPA-korttelialuetta koskeissa asemakaavamääräyksissä.

Umpikorttelirakenne vähentää merkittävästi olemassa olevien asuinrakennusten länteen avautuvien asuntojen liikennemelu- ja pienhiukkashaittaa. Uusi korttelin keskelle jäävä piha-alue on suojassa liikennemelulta. Asukaspysäköinti korttelin sisällä aiheuttaa jonkin verran melua ja tuottaa pienhiukkasia, mutta määrä on pienempi kuin ennen täydennysrakentamista.

Pihat

Keskusta-alueiden tiivistyminen, läpäisevien pintojen ja ison puuston väliaikainen vähentyminen lisää suuressa mittakaavassa hulevesitulvien mahdollisuutta sekä vähentää alueen viihtyisyyttä, ellei samalla huolehdita korvaavista toimenpiteistä. Pihosta on esitetty laatumääräyksiä. Kaavassa mm määrätään puiden säilyttämisestä, hulevesien hallinnasta sekä vihertehokkuudesta, jonka tavoiteluku kaavassa on 0,9.

Pihasuunnitelma



Pihasuunnitelma, Nomaji 2.7.2021

Katualue

Hiirakkokujan katualue ja Raudikkopolku kuuluvat asemakaava-alueeseen. Hiirakkokujalle määrätään puurivi ja Hiirakkokujan päätteestä osoitetaan yhteys viheralueelle. Hiirakkokujan tilavaraus mahdollistaa kadunvarsipysäköinnin. Pyörätie-kävelytie on mahdollista rakentaa ajoradan toiselle sivulle, toiselle jalkakäytävä.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavamuuotosalueeseen kuuluu kaksi asuinkerrostaloille varattua korttelialuetta, maantasopysäköinnille varattua korttelialuetta, pysäköintilaitokselle varattu LPA-korttelialue, Hiirakkokujan katualue, osa Hakunilantien katualuetta, Raudikkopolun jalankulku- ja pyöräilytie muutosalueen pohjoisosassa sekä virkistysalue muutosalueen itäosassa.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Asemakaavamuutoksella Hakunilantien varteen muodostuva rakennusryhmä muodostaa Hakunilantien varteen kaupunkimaista katutilaa sekä sisäpihan puolella umpikorttelirakennetta. Hakunilantien varren uudet rakennukset ovat Hiirakkokuja ja Raudikkopolun risteyksissä korkeudeltaan 9 kerrosta ja näiden väliin jäävin osin 5 ja 6 kerrosta. Hiirakkokujan päätteen eteläpuolelle sijoittuvat uudet rakennukset ovat myös korkeudeltaan 9 kerrosta.

Uudisrakennusten pysäköintipaikat osoitetaan pihalle LPA-alueelle ja Hiirakkokujan päätteeseen osoitettavaan enintään 5 kerroksiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaavassa esitetään vaatimuksia korttelin 94004 Hakunilantiehen rajautuvien tonttien kivijalkakerroksen laatuun, ulkoasuun ja toiminnallisuuteen ja kannustaa sen muunneltavuuteen.

Kivijalkakerrokseen on sijoitettava yhteensä vähintään 100 k-m2 liike- ja myymälätilaa, jonka lisäksi on toteutettava vähintään 200 k-m2 asukas- ja yhteistilaa, joka on muutettavissa liike- ja myymälätilaksi. Asemakaava sallii myös määräysten mukaisten irtaimistovarastojen muuttamisen liike- ja myymälätilaksi. Asuntojen irtaimistovarastot sallitaan myös kerroksiin. Kivijalkakerroksen on oltava avoin ja toiminnallinen, joka on huomioitava myös sen sisätilojen ja rakenteiden suunnittelussa.

Asemakaavassa esitetään laatuvaatimuksia pihaille sekä Hakunilantien ja Raudikkopolun aukiolle.

4.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialue

Asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu kaavamuuotosalueen kolmelle autopaikkojen korttelialueelle, LPA. Hiirakkokujan päätteen LPA-alueelle mahdollistetaan viisikerroksinen pysäköintitalo. Pysäköintilaitoksen laadusta, ulkoasusta ja viihtyisyydestä sekä sen sijainnin huomioimisesta Hiirakkokujan päätteessä ja ulkoilureitin varrella esitetään määräyksiä.

Korttelialueelle osoitetaan paikka muuntamolle.

Liikennealueet

Hiirakkokujan katualue sisältyy asemakaavamuutokseen. Kaavassa esitetään katupuita uudelleen

rakennettavalle kadulle.

Hakunilantien katualuetta on laajennettu nykyisestä. Ehdotuksessa on varauduttu Vantaan ratikan tilavaraukseen sekä pyöräilyn laatukäytävän tilavaraukseen.

Virkistysalueet

Alueen itäpuolella sijaitsevalle virkistysalueelle osoitetaan kulku Hiirakkokujan päätteestä.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Vaikutusten arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) sekä muun lähtökohta-aineiston tavoitteiden toteutumista.

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

Kaavaratkaisu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT), voimassa olevan maakuntakaavan, Uusimaa-kaavan 2050, voimassa olevan yleiskaavan sekä yleiskaavaluonnoksen 2020 mukainen. Asemakaavamuutos noudattaa Hakunilan kaavarungon (2017) periaatteita ja siinä on huomioitu Vantaan ratikan rakentamisen vaatimat tilavaraukset. Asemakaavamuutos noudattaa Resurssiviisauden tiekartan periaatteita, Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa, Vantaan arkkitehtuuriohjelmaa 2015, maapoliittisia linjauksia koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta, Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa sekä MAL 2019:n tavoitteita. Asemakaavamuutostyö on tehty tiiviissä yhteistyössä hakijan kanssa: asemakaavamuutos on hakijan tavoitteiden mukainen.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuinkorttelin täydennysrakentaminen muuttaa voimakkaasti rakennettua ympäristöä Hakunilan ostoskeskuksen tuntumassa, tulevan ratikkareitin varrella. Hakunilantien aikaisemmin väljä pysäköintialueiden määrittelemä tunnelma vaihtuu kaupunkimaisemmaksi katukuvaksi liiketiloineen ja kadunvarren kivijalkakerroksineen. Olemassa olevien asuinrakennusten pihat muuttuvat suojaisammiksi Hakunilantien suuntaan.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Hakunilan keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee uudisrakennuksiin yhteensä noin 330 noin 400 - 500 uudelle asukkaalle. Uusien asuntojen kokoa säätelemällä voidaan ennakoida perheasuntojen määrää ja arvioida ikäjakaumaa alueella.

Yhdyskuntarakenne

Kortteli sijaitsee Hakunilassa keskeisellä ja helposti täydennysrakennettavalla alueella. Hiirakkokujan katujatke asukkaiden pysäköintitonttien väleissä on tarjonnut ilmaisen pysäköintimahdollisuuden. Uudisrakentamisesta pääosa sijoittuu Hakunilantien varteen LPA-alueelle ja muodostaa Hakunilantien varteen kaupunkimaista katutilaa palveluineen.

Saman tyyppinen täydennysrakentaminen on mahdollista myös muualla Hakunilan keskustassa Hakunilantien ja Kyytitien reuna-alueilla.



Viitesuunnitelman mukaisen rakentaminen on esitetty kuvassa punaisella, vuonna 2020 vahvistuneiden asemakaavamuutosten 002412 Heparinne ja 002340 Raudikkokuja viitesuunnitelmien mukainen rakentaminen on kuvassa esitetty harmaalla.

Vaalealla sinisellä kaavioon merkityt reuna-alueet ovat maantasoisina pysäköintialueina, joiden täydennysrakentamismahdollisuuden edellytykset voidaan selvittää.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen vaikuttaa merkittävästi Hakunilan ostoskeskuksen lähiympäristön kaupunkikuvaan. Avoin maisema muuttuu suljetummaksi kantakaupunkityyppiseksi. Ulkotila korttelien sisällä muuttuu yksityisemmäksi asukkaiden omaksi alueeksi.

Korttelin luoteiskulmaan sijoittuu toiminnallinen yhtenäiseksi kaupunkitilaksi (kat) määrätty pieni aukio. Maantasokerroksen toiminnalliset tilat sekä 50 k-m² liiketilaa on määrätty aukion yhteyteen ja sille avautuvaksi. Maantasokerrokseen määrätään 100 k-m² liiketilan lisäksi 200 k-m² liiketilaksi muutettavissa olevaa asukas- ja yhteistilaa, joka aukeaa pääosin Hakunilantien ja Raudikkopolun aukiolle. Toiminnallisella tilalla ja kaavan määräyksellä avoimuudesta, tilojen yhdisteltävyydestä ja porrashuoneisiin pääsystä myös kadun puolelta tavoitellaan elävää, kaupunkimaista katutilaa.

Hakunilantien katukuva

Asemakaavamuutoksella tiivistetään Hakunilantien vartta kaupunkimaiseksi. Väljän, laajojen pysäköintialueiden värittämä katukuva tiivistyy kaavahankkeen toteutuessa eläväksi kaupunkikaduksi. Muutos on kaavarungon (2017) mukainen ja sen periaate pohjautuu YITin ja Saton laatimaan aineistoon Hakunilan täydennysrakentamisesta. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on vahvistunut Raudikkokujan asemakaavamuutos (002340) ja hieman etelämmässä Hakunilantien varressa Heperinteen asemakaavamuutos (002412). Alla olevissa kuvissa esitetään Hakunilantien luonnetta näiden kahden sekä tämän asemakaavamuutoksen (002424) toteutumisen jälkeen. Hakunilantien vartta kehitetään edelleen näissä kolmessa



asemakaavamuutoksessa käytettyjen periaatteiden mukaisesti.



Kaukomaisema

Asemakaavamuutoksen mukaiset Hiirakkokujan päähän sijoittuvat 9-kerroksiset kaksi asuinkerrostaloa tulevat erottumaan kaukomaisemassa uusina elementteinä. Uusi pysäköintilaitos jää matalammalle. Kaukomaiseman muutos ei ole suuri verrattuna 1970-luvulla rakennetun asuinalueen aiheuttamaan muutokseen. Kartanon alueella silmäkorkeudella havainnoidessa muutos on vaikeasti ja paikoitellen mahdotonta havaita. Uudet kaukomaisemassa näkyvät kerrostalot ovat hyväksyttävissä.



Ilmakuva laaksosta, Arkkitehtitoimisto Kanttia2, 29.6.2021

Asuminen

Kaava-alueelle tulee arviolta noin 330 uutta kerrostaloasuntoa. Uusien asuntojen asuntotyyppijakauma viitesuunnitelmissa (Kanttia2, 11.6.2020) on kaupungin tavoitteiden mukainen. Yksiöitä on esitetty 26% asunnoista, kaksioita 50%, kolmioita 22,7 % ja neliöitä 1,3 %.

Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun huonoa asuntotilannetta sekä monipuolistavat asuntorakennetta. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT) lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien liikenneyhteyksien varrella.



Näkymä Hiirakkokujan ja Hakunilantien risteyksestä, Arkkitehdin näkemys, Arkkitehtitoimisto Kanttia2, 29.6.2021

Palvelut ja työpaikat

Alueelle tulee joitain uusia työpaikkoja liiketilojen myötä. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti Hakunilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien, kävely- tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena. Asukasmäärän kasvu lisää päiväkotij- ja koulupaikkojen tarvetta.

Taloudelliset vaikutukset

Yhden korttelin täydennysrakentamisen mahdollistavalla asemakaavamuutoksella ei ole suuria välittömiä taloudellisia vaikutuksia Hakunilan kaupunginosalle. Saman tyyppinen rakentaminen on periaatteessa mahdollista monilla Hakunilan asukaspyrköintitonteilla. Korttelin täydennysrakentaminen lisää lähistön taloyhtiöissä kiinnostusta ja todennäköisesti alueella on yhtiöitä, jotka tulevaisuudessa päätyvät lisärakentamiseen.

Kaavamuutosalueella nykyisten kortteleiden rakennusoikeus asemakaavassa on lähes 20 000 k-m², joka likimain tuplaantuu tehokkaan tiivistämisen myötä. Tämä on kaavatalouden kannalta erittäin hyvä, koska alue sijaitsee kehitettävällä asuinalueella tulevan ratikan varrella. Vantaan ratikan

linjaus kulkee viereistä Hakunilantietä pitkin ja sitä ennen liikennettä hoidetaan nykyisillä tiheän vuorovälin bussilinjoilla sekä vuodesta 2021 alkaen runkolinjabussilla. Hakunilasta pääsee sekä Tikkurilaan, Mellunmäkeen että Rautatientorille/Kalasatamaan ilman vaihtoja. Uusi rakentaminen mahdollistaa alueen kehittämistä ja palvelutason säilymistä. Hakunilan kaupalliset palvelut sijaitsevat ostoskeskuksessa vain noin 300 metrin päässä, jossa on myös kunnallisia palveluja, kuten terveyskeskus. Koulu ja päiväkotija on 500 metrin säteellä.

Uusi rakentaminen ei vaadi uutta kunnallistekniikan rakentamista, eikä toisaalta johtosiirtojakaan. Hankkeen yhteydessä toteutetaan maanvaihtoja puolin ja toisin eli yleisiä alueita muuttuu korttelialueiksi ja korttelialuetta katu- ja puistoalueiksi. Näin maankäyttö saadaan tarkoituksenmukaisemmaksi ja esimerkiksi kunnallistekniikkaa ei ole korttelialueen rasitteena.

Kallio on alueella hyvin pinnassa, joten rakentamista varten on mahdollista, että kalliota joudutaan louhimaan. Syntyvää louhetta olisi massatalouden kannalta parasta saada murskattua ja käytettyä paikan päällä. Myös muilta osin maa-aineksen hyötykäyttöä on syytä tutkia.

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella. Lisäksi kaupunki saa jonkin verran korttelialuetta maanvaihdossa.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista osa korttelin omistusasuntoihin. Yhteinen korttelipiha on avoin ilman aitoja. Ulko-oleskeluun varataan kulmarakennusta lukuun ottamatta omat erilliset alueet. Hakunilan ostoskeskus on noin minuutin kävelymatkan päässä. Tavoitteena on sosiaalisesti monipuolinen korttelikokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää lähistön virkistysalueiden käyttöä.

Liikenne

Ratkaisu lisää osaltaan alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Hiirakkokujalla ja välittömässä läheisyydessä Hakunilantiellä. Liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen. Yhteydet Tikkurilan keskustaan, Lahdenväylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat.

Vesihuolto

Asemakaavan muutosalueen keskellä nykyinen Hiirakkokuja d100 vesijohto uusitaan d110M ja jatketaan Hakunilantien suuntaan 175m. Kaava-alueen pohjoisosaan Raudikkopolulle rakennetaan 75 m uutta d110M vesijohto, joka liitetään nykyiseen vesijohtoon. Uudet vesijohdot sijoitetaan pääosin katualueelle. Uuden pysäköintitaloa kohdalla nykyistä vesijohtoa siirretään eteläpuolelle puistoraitin alle.

Asemakaavan muutosalueen keskelle rakennetaan Hiirakkokujan uusi jätevesiviemäri d300M vesijohdon rinnalle ja liitetään Hiirakkokujan päässä nykyiseen viemäriin. Kaava-alueen pohjoisosaan rakennetaan uusi d200M jätevesiviemäri, joka liitetään nykyiseen jätevesiviemäriin Raudikkopolun päässä. Uudet viemäriinjat sijoitetaan katualueelle. Nykyistä viemäriä siirretään vesijohdon kanssa pysäköintitalon kohdalla puistoraitin alle.

Asemakaavan muutosalueen keskelle Hiirakkokujan katualueelle rakennetaan hulevesiviemäri d300 ja jatketaan Hiirakkokujan päähän. Pysäköintitalon kohdalla hulevesiviemäriä siirretään ja liitetään nykyiseen hulevesiviemäriin. Lisäksi Raudikkopolulle rakennetaan uusi d300B hulevesiviemäri.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Asemakaavamuutosta varten on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, joka toimii lähtökohtana rakennussuunnittelulle. Hulevesien hallintarakenteet on mitoitettava 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. 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

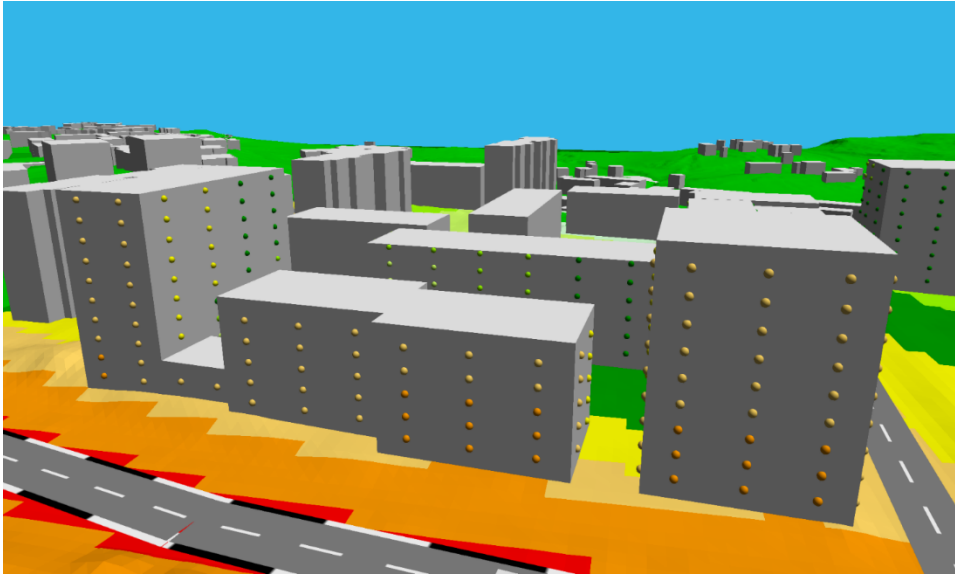
Kaavatyön yhteydessä tehtiin Hiirakkokujan melu-, runkomelu- ja värinäselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2.1.2020. Selvitys on kokonaisuudessaan kaava-aineiston liitteenä. Lentomelu ei aiheuta Hakunilassa ongelmia.

Liikennemelu

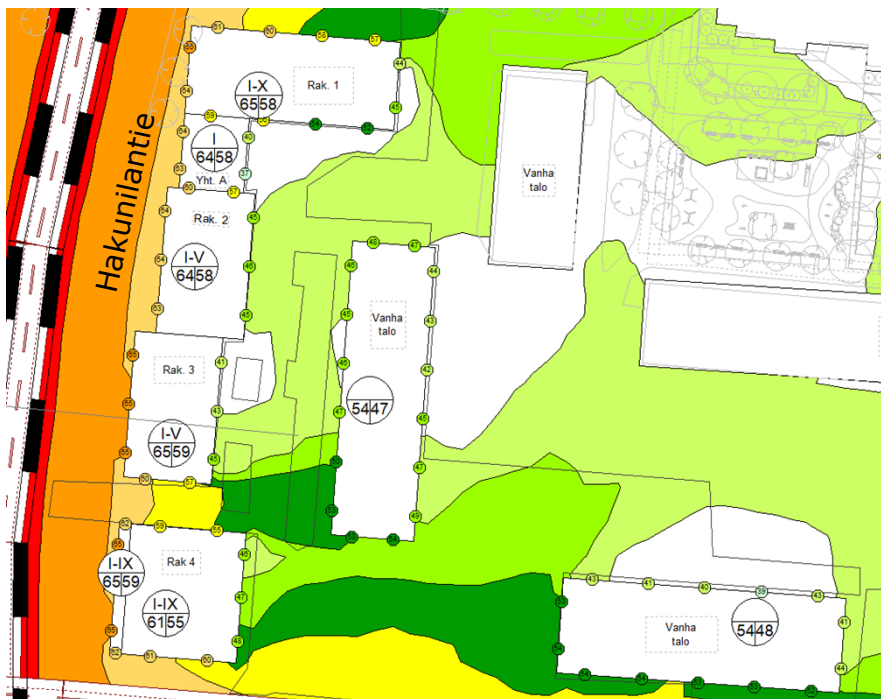
Jotta asemakaava-alueella varmistetaan tulevaisuudessa laadukkaasta liikennemelun ohjeavot täyttävästä asuinympäristöstä, kaavamääräyksissä otetaan huomioon meluntorjunta. Tehdyssä meluselvityksessä huomioitiin ajoneuvoliikenteen ja Hakunilantietä kulkeva suunnitellun pikaraitiotien aiheuttama melu.

Uudisrakentaminen vähentää korttelin keskelle jäävän piha-alueen sekä Hiirakkokuja 4 rakennusten länsipuolen melutasoa nykyisestä. Sekä päivä- että yöajan keskiäänitasovaatimukset alittuvat vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä korttelin ulko-oleskelualueilla.

Julkisivun äänitaso ei tehdyn selvityksen mukaan ylitä 65 dB (päiväajan keskiäänitaso) missään kohtaa julkisivuja. Suurin julkisivuun kohdistuva melutaso on paikoin Hakunilantien puoleisten julkisivujen alimpia kerroksia 65 dB. Alla olevassa kuvassa oranssit pisteet. Näillä julkisivuilla, sekä lisäksi kyseisten rakennusten Hiirakkokujan ja Raudikkokujan puoleisilla julkisivuilla asemakaavassa on asetettu julkisivun ääneneristysvaatimukseksi 30 dBA.



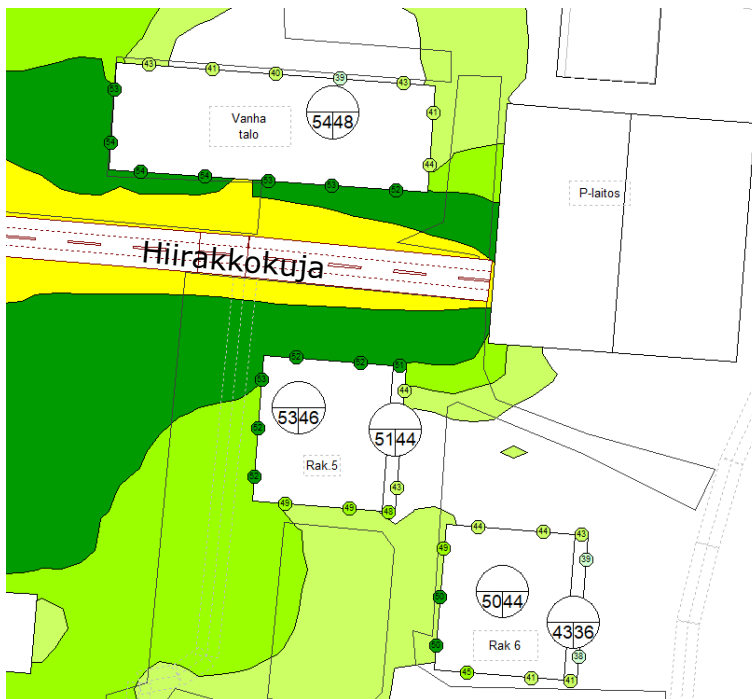
Seuraavissa kuvissa on esitetty julkisivumelun tasot rakennusten eri osissa päivä- ja yöaikaan. Ympyrässä on roomalaisin luvuin ohjearvon ylittävät kerrokset ja alla vasemmalla suurin päiväajan sekä oikealla yöajan keskiäänitaso.



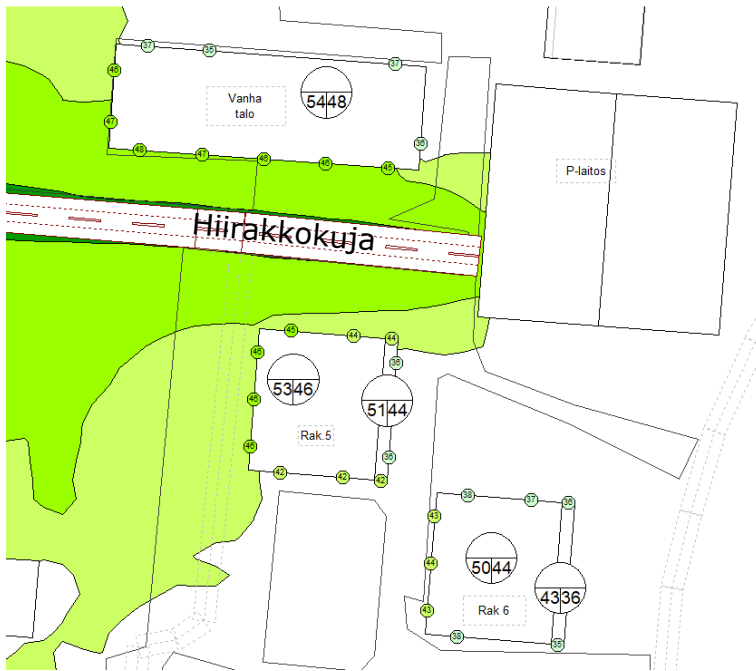
Kuva yllä: Julkisivumelu päivällä, Hakunilantien varsi sekä olemassa olevat rakennukset. Hakunilantien varren kahden eteläisimmän rakennuksen avonainen väli on kaavaratkaisussa estetty. (FCG, 2020)



Kuva yllä: Julkisivumelu yöllä, Hakunilantien varsi sekä olemassa olevat rakennukset. Hakunilantien varren kahden eteläisimmän rakennuksen avonainen väli on kaavaratkaisussa estetty. (FCG, 2020)



Kuva yllä: Julkisivumelu päivällä, rakennukset Hiirakkokujan päätteessä (FCG, 2020)



Kuva yllä: Julkisivumelu yöllä, rakennukset Hiirakkokujan päätteessä (FCG, 2020)

Asemakaavassa esitetään ääneneristysvaatimukset ohjearvon ylittävälle julkisivuille. Lisäksi AK-korttelialueella on määräykset: "Asunnot eivät saa avautua vain niille osille julkisivua, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna." ja "Parvekkeet on lasitettava."

Runkomelu

Tehdyn selvityksen mukaan tieliikenteen mahdollisesti aiheuttaman runkomelun osalta lähin rakennus täyttää 5 m turvaetäisyyden, mutta raitiotieliikenteen osalta arviointi täytyi tehdä laskennallisesti.

Arviointia hankaloitti, ettei raitiotien paikkaa Hakunilantiellä ole tiedossa. Jos kiskot ovat nykyisen ajoradan itäreunassa, on etäisyys lähimpään uuteen rakennukseen noin 15 m. Olettaen rakennuksessa olevan pohjakerros, on runkomelutaso ensimmäisessä asuinkerroksessa 43 dB, mitkä ylittävät suosituksen ja siten rakennuksen perustus tai kiskot tulee kummassakin vaihtoehdossa eristää runkomelun kulkeutumista vastaan. Nykyisistä rakennuksista lähinnä on Hiirakkokuja 4, jonka etäisyys on noin 49 metriä ja runkomelun taso on 34 dB.

Koska myös nykyisen rakennuksen runkomelutaso on lähellä suositusta, tulisi mieluiten raitiotiekiskot eristää, jotta runkomelutaso vähenee alle suositustason.

Tärinä

Alueen maaperästä ei ole tarkkaa geologista tietoa. Todennäköisesti se on kalliota ja hiekkamoreenia. Kallio edistää runkoäänen etenemistä eniten, FCG:n tekemissä runkomelu- ja tärinä-laskelmissa oletettiin maaperän olevan kalliota. Runkomelun kannalta ajoneuvoliikenteen etäisyys lähimpiin rakennuksiin täyttää 5 m turvaetäisyyden. Raitioliikenteen osalta on arvioitu raitiotievaunujen tyyppi sekä ratakiskojen paikka katualueella. Koska uusien rakennusten lisäksi

lähimmän nykyisen asuinkerrostalon runkomelutaso on lähellä suositusrajaa, suositellaan tulevien raitiotiekiskojen rakentamista eristettyinä. Eristäminen vaikuttaa kaikkiin olemassa oleviin rakennuksiin runkomelun johtumisalueella.

Tärinä välittyy pehmeissä maalajeissa huomattavasti laajemmalle kuin kovissa. Raitiotieliikenne ja raskas ajoneuvoliikenne ovat kiskojen vaihteiden kohtia lukuun ottamatta keskenään verrannollisia tärinän osalta. Tärinäselvityksen mukaan suunnittelualue täyttää tärinäluokka A vaatimukset eikä tärinäriskiä selvityksissä käytetyillä lähtötiedoilla ole.

Pienhiukkaset

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimij- ja suositusetäisyydet määrittelevät vyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. Etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arkivuorokauden ajoneuvomäärää. Ajoneuvomäärä Hakunilantiella arkivuorokaudessa vuonna 2016 oli 10 000 moottoriajoneuvoa. Lähimpien asuinkerrostalojen julkisivut ovat asemakaavan mukaan vähintään noin 11 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ratikan yleissuunnitelman mukaan lähimpien asuinkerrostalojen julkisivut ovat noin 9 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät. Ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys Hakunilantien ajoradan reunaan on 7 metriä ja suositusetäisyys 20 metriä.

Alla olevassa kuvassa HSY:n sekä Terveyden- ja hyvinvoinnin laitoksen rakentamisetäisyydet ilmanlaadun mukaan:

Ajoneuvoa arki-vrk	Asuinrakennukset / metriä	
	minimietäisyys	suositusetäisyys
5 000		10
10 000	7	20
20 000	14	40
30 000	21	60
40 000	28	80
50 000	35	100
60 000	42	120
70 000	49	140
80 000	56	150
90 000	63	150
100 000	70	150

4.4.2 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 hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä kaavan yhteydessä laaditaan hulevesien hallintasuunnitelma. Pihalle tehdään maastonmuotoiluin kasvullista ja imeyttävää viheraluetta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella. Myös viherkattoja vaaditaan rakennettaviksi. FCG on laatinut korttelin hulevesisuunnitelman asemakaavamuutosta varten.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta täydennysrakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita kevyen liikenteen yhteyksiä ja joukkoliikennepalveluja.

Vantaan resurssiviisauden tiekartan mukaisesti kaavamuutos toteuttaa kestävästi täydentyvää ja sekoittuvaa kaupunkirakennetta. Julkisen liikenteen yhteydet ovat kaavamuutosalueelta hyvät. Kaavamuutoksessa varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja resurssitehokkaat, luonnonmukaiset ratkaisut ovat käytössä, mm viherrakenteessa ja hulevesien käsittelyssä. Luonnon monimuotoisuutta kartutetaan kaavamääräyksin. Viheralueet ovat kaavamuutosalueelta helposti saavutettavissa.

Vihertehokkuus

Vihertehokkuusmenetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuudella vastataan myös Vantaan resurssiviisauden tiekartan asettamiin tavoitteisiin.

Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Asemakaavavaiheen laskelman perusteella vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,9 asemakaavamuutosalueella on saavutettavissa. Kaavassa määrätään piharakennusten ja autokatosten viherkatoista, säilytettävästä puustosta, kestävästä ja laadukkaista materiaaleista, kasvillisuuden monilajisuudesta ja hulevesien hallinnasta. Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen liitteenä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja päätös on saanut lainvoiman.

5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kirsi Ojala
Ilkka Oikarinen
Sauli Kosonen
Mauno Aho

Sato Oy
YIT Suomi
Kanttia 2 Oy
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Pitkänen Risto	JS-audit / As Oy Hiirakkokuja 6
Pekka Kampman	Y-Säätiö
Jouni Suominen	As Oy Hiirakkokuja 6
Nomaji maisema-arkkitehdit Oy	

Vantaan kaupunki:

Vesa Karisalo	aluearkkitehti
Mari Jaakonaho	asemakaava-arkkitehti
Anna Hellén	asemakaava-arkkitehti
Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri
Marjut Viljanen	liikenneinsinööri
Anna-Leena Karhunen	geotekniikkainsinööri
Heidi Burjam	viheraluesuunnittelija
Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä marraskuuta 2021.

Noora Koskivaara
aluearkkitehti vs.

Mari Jaakonaho
asemakaava-arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	04.01.2021
Kaavan nimi	002424 Hiirakkokuja 94 Hakunila		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.11.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002424
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,1314	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,1314

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

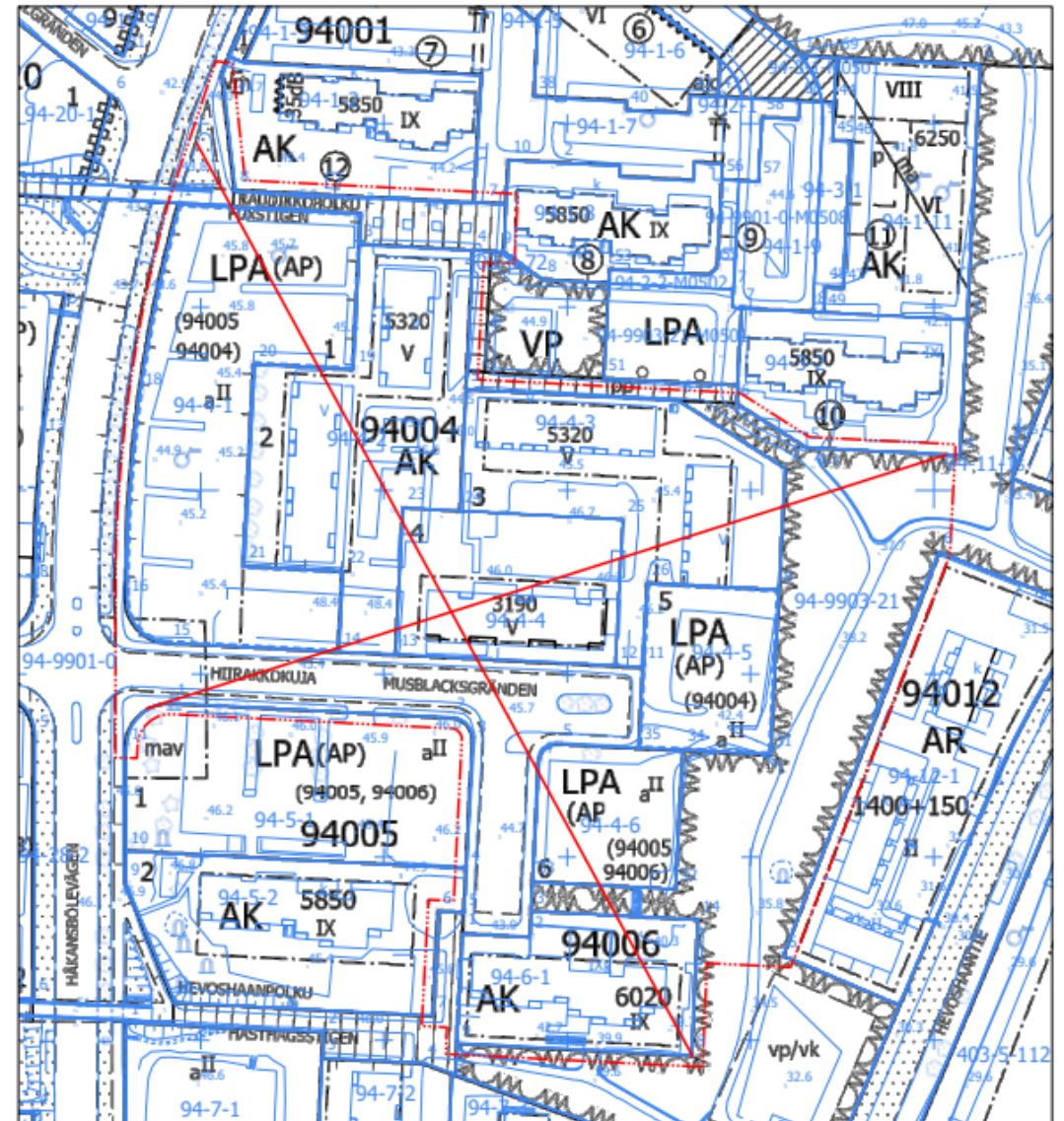
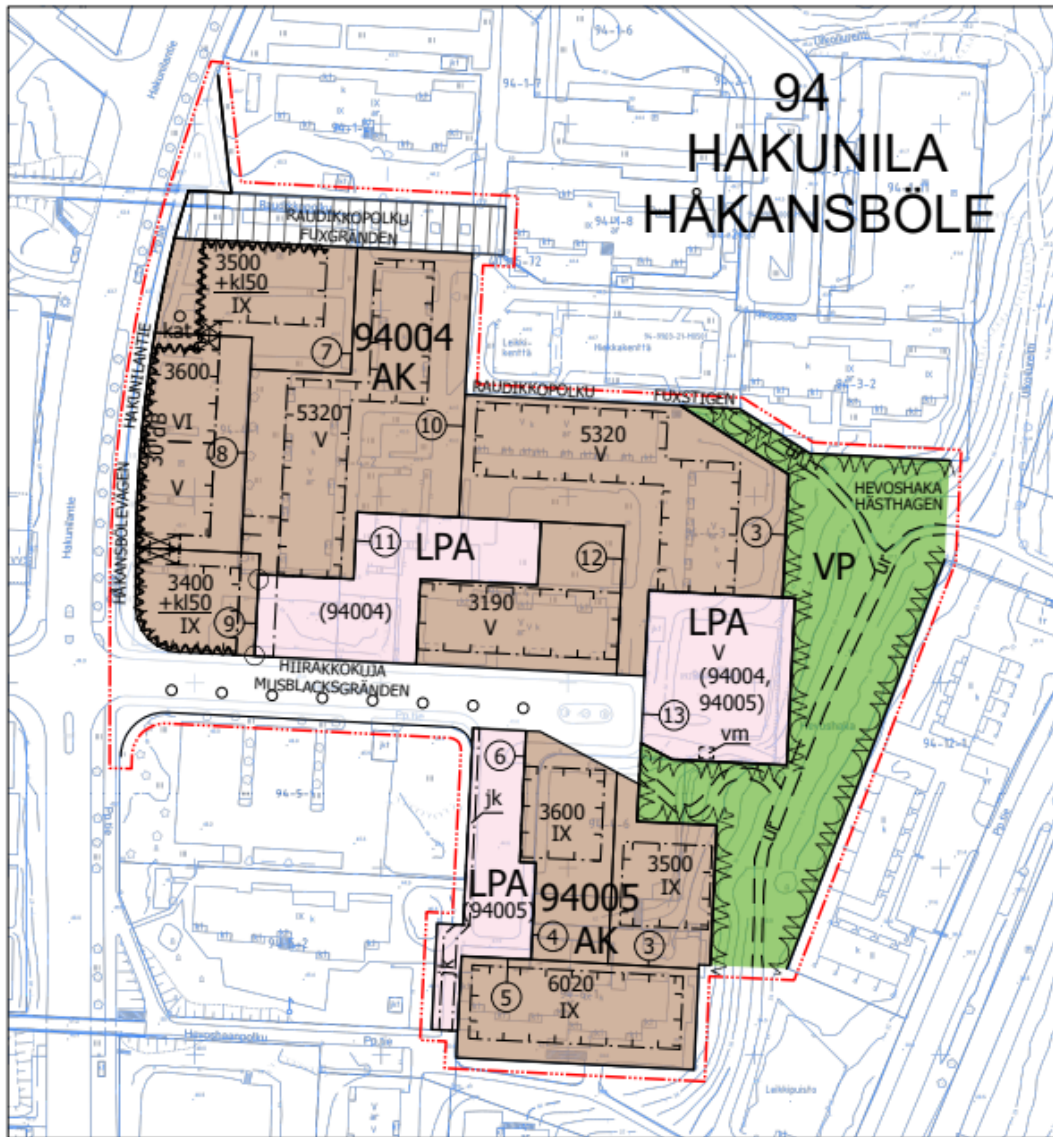
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,1314	100,0	37550	1,20	0,0000	17700
A yhteensä	1,7144	54,7	37550	2,19	0,4636	17700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5132	16,4			-0,0547	
R yhteensä						
L yhteensä	0,9038	28,9			-0,4089	
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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,1314	100,0	37550	1,20	0,0000	17700
A yhteensä	1,7144	54,7	37550	2,19	0,4636	17700
AK	1,7144	100,0	37550	2,19	0,4636	17700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5132	16,4			-0,0547	
VP	0,5132	100,0			-0,0547	
R yhteensä						
L yhteensä	0,9038	28,9			-0,4089	
Kadut	0,3139	34,7			-0,0739	
Kev.liik.kadut	0,1132	12,5			0,0265	
Ap	0,4767	52,7			-0,3615	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



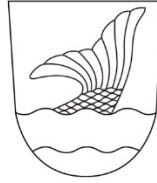
Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002424

Päiväys
Datum

17.8.2021
tarkistettu/korrigerat 9.11.2021

Vantaan kaupunki
HIIRAKKOKUJA



Kaupunginosa 94, Hakunila

Vanda stad
MUSBLACKSGRÄNDEN

Stadsdel 94, Häkansböle

Asemakaavan muutos

Kortteli 94004 ja osa korttelia 94005 sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osat kortteleista 94004 ja 94005.

1:2000

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 94004 och del av kvarteret 94005 samt gatu- och rekreationsområden.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Delar av kvarteren 94004 och 94005.

1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Korttelin 94004 tontit 7, 8 ja 9 tulee rajata koko katualueisiin rajoittuvalla rakennusalaltaan rakennuksin ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein.

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan laadukkaina ja kaupunkimaisina.

Rakennuksien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja.

Rakennuksen julkisivut eivät saa muodostua yhtenäisestä pinnasta vaan julkisivut on jaettava osiin esimerkiksi materiaali-, syvyys- tai väri vaihteluin.

Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin.

Korttelin 94004 tonttien 7, 8 ja 9 Hakunilantien ja pihan yhdistävien rakennusten kulkuaukkojen tulee olla vähintään noin 5 metrin korkuisia tai antaa vaikutelma 5 m korkeudesta ja niitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Aukkojen päällä olevien julkisivujen tulee liittyä rakennusten arkkitehtuuriin.

Korttelin 94004 tonttien 7, 8 ja 9 rakennuksissa porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Korttelissa 94004, tonteilla 7, 8 ja 9 rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen ei saa rakentaa ulkonevia parvekkeita kadun puolella, vähäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja määriä lukuunottamatta.

Autokatosten, muurien ja muiden pihan rakenteiden tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Pihan rakenteet eivät saa heikentää viihtyisyyttä ja turvallisuuden tuntua pihan alueilla.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Stadsbild och arkitektur

Kvarteret 94004 tomtorna 7, 8 och 9 ska avgränsas till hela den längd som gränsar till gatuområden med byggnader samt konstruktioner på en stadsbildsmässigt hög nivå.

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är högklassiska och urbana.

Högklassiga och hållbara material ska användas i byggnadernas fasader.

Byggnadens fasader får inte bestå av en obruten yta utan fasaderna ska delas in i delar med hjälp av t.ex. skiftande material, djup eller färger.

Eventuella elementfogar skall döljas med hjälp av arkitektoniska medel.

På tomt 7, 8 och 9 i kvarteret 94004 passerar i byggnaden mellan gården och Häkansbölevägen ska vara minst cirka 5 meter höga och de ska framhåvas med arkitektoniska medel. Fasaderna ovanpå passagera ska anknyta till byggnadernas arkitektur.

På tomt 7, 8 och 9 i kvarteret 94004 till byggnaderna ska det finnas ingång till trapphusen både från gården och gatan.

Entréerna ska framhåvas med arkitektoniska medel.

I kvarteret 94004, på tomt 7, 8 ja 9 får utskjutande balkonger inte byggas mot gatan på de två nedersta våningarna med undantag för små mängder som är motiverade av stadsbilden.

Täckta bilparkeringar, murar och övriga konstruktioner på gårdsplanen ska ha en koppling till bostadshusens arkitektur och stadsbilden. Gårdens konstruktioner får inte minska trivsels- och trygghetskänslan i gårdsområdena.

IV-konehuoneet ja tekniset laitteet on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Rakennusten ja katualueen välinen alue Hakunilantien, Hiirakkokujan ja Raudikkopolun puolella tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Kivijalkakerros korttelin 94004 tonteilla 7, 8 ja 9:

Korttelissa 94004, tontilla 7, 8 ja 9 katualueiden puolella tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen, koko korttelin kiertävä yhtenäinen yhden tai kahden kerroksen korkuinen kivijalkakerros.

Kivijalkakerrokseen on korttelissa 94004 sijoitettava kadun puolelle toiminnallista tilaa vähintään yhteensä 200 k-m², josta vähintään 100 k-m² on oltava liike- ja myymälätilaa ja loput liike- ja myymälätilaksi muutettavissa olevaa asukas- tai yhteistilaa. Asukas- ja yhteistilan, joka on muutettavissa liike- ja myymälätilaksi saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Liike- ja myymälätilan sekä toiminnallisten asukas- ja yhteistilojen on avauduttava pääosin Hakunilantien ja Raudikkopolun risteykseen muodostuvalle aukiolle.

Kivijalkakerroksen liike-, myymälä-, asukas-, ja yhteistilojen tulee olla selkeitä ja niitä on voitava yhdistää ja jakaa. Kerroskorkeuden näissä tiloissa tulee olla pääosin vähintään 4 metriä, mutta siten, ettei tarpeetonta tasoeroa kaduntasoon muodostu.

Korttelissa 94004, tonteilla 7, 8 ja 9 kivijalkakerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella siten, että kadun puoleiset julkisivut antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Kivijalkakerroksen julkisivujen on oltava pääosin lasia ja umpiosien luonnonkiveä tai muuta korkeatasoista materiaalia. Näkyvää betonisokkelia ei sallita.

Rakennusoikeus ja rakennusala

Korttelin 94004 tonteilla 7, 8 ja 9 sekä korttelin 94005 tonteilla 3 ja 4 asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin, ullakkokerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja. Kaavassa osoitettujen asukas- ja yhteistilojen rakennusoikeus ja sallittu muu asumista palveleva rakennusoikeus ei mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Asukas- ja yhteistilat saa rakentaa yhteisjärjestelyin.

Korttelin 94004 tonteilla 7, 8 ja 9 sekä korttelin 94005 tonteilla 3 ja 4 säännösten mukaiset irtaimistovarastot katutasossa voidaan osittain tai kokonaan muuntaa liiketiloiksi rakennusoikeuden estämättä.

Asuntoihin kuuluvat irtaimistovarastot saa rakentaa asuntojen yhteyteen.

Korttelin 94004 tonteilla 3, 10 ja 12 sekä korttelin 94005 tontilla 5 saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä rakentaa lisäksi tiloja palvelutarkoituksiin kerrosalaltaan enintään 10% asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Lisäksi saa asuntokerrostalojen ullakolle sisustaa talon asukkaiden käyttöön tarkoitettuja sauna-, vaatehuolto- ym. tiloja.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Piharakennuksia saa rakentaa rakennusalaaksi merkitystä alasta ja tontinrajoista huolimatta. Piharakennuksilla on oltava viherkatto.

Parvekkeet, katokset ja muut ulokkeet saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot: vähintään 1 autopaikka/110 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka kahta asuntoa kohden.
Lisäksi lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².
Liiketilat: 1 ap/ 100 k-m².
Lisärakennusoikeus ei mitoiteta autopaikkoja.

Ventilationsmaskinrummen ja tekniska anordningarinhågnader ska anpassas till husets arkitektur och stadsbilden.

Utrymmen mellan byggnaderna och gatuumrådet på Håkansbölevägens, Fuxgrändens och Musblacksgrändens sidor ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gatuumrådet.

Stenfotsvåningen i kvarteret 94004 på tomt 7, 8 och 9:

I kvarteret 94004, på tomt 7, 8 och 9 mot gatuumrådena ska det skapas en öppen och funktionell sammanhängande en eller två våningar hög stenfotsvåning som går runt hela kvarteret.

I stenfotsvåningen i kvarteret 94004 ska sammanlagt minst 200 m²-vy aktivitetslokaler placeras mot gatan, varav minst 100 m²-vy ska vara affärs- och butikslokaler och resten invånar- eller gemensamma lokaler som kan ändras till affärs- och butikslokaler. Affärs-, butiks-, invånar- och gemensamma lokaler ska öppna upp huvudsakligen mot den öppna plats som bildas vid Håkansbölevägens och Fuxgrändens korsning.

Stenfotsvåningens affärs-, butiks-, invånar-, och gemensamma lokaler ska vara tydligt utformade och de ska kunna slås ihop och delas upp. Våningshöjden i dessa lokaler ska huvudsakligen vara minst 4 meter, men på ett sådant sätt att det inte uppstår en onödig nivåskillnad mot gatunivån.

I kvarteret 94004, på tomt 7, 8 och 9 ska stenfotsvåningens utrymmen organiseras och konstruktionerna planeras så att fasaderna mot gatan ger ett öppet och funktionellt intryck. Stenfotsvåningens fasader ska huvudsakligen bestå av glas och de slutna partierna av natursten eller något annat material som håller hög kvalitet. Synliga betongsocklar tillåts inte.

Byggrätt och byggnadsyta:

På tomterna 7, 8 och 9 i kvarter 94004 samt på tomterna 3 och 4 i kvarter 94005 får i alla våningar, i vindsvåningen samt i ekonomibyggnaderna byggas boende betjänande förråd-, servis-, aktivitets-, invånar-, tvätt- och tekniska lokaler samt skyddsrum utöver den byggrätt som anges i planen. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil-, cykelplatser eller skyddsrum.

Invånar- och gemensamma lokaler får byggas med gemensam arrangemang.

På tomt 7, 8 och 9 i kvarteret 94004 samt på tomt 3 och 4 i kvarteret 94005 kan förråd för lös egendom enligt bestämmelserna på gatuplanet delvis eller helt ändras till affärsutrymmen utan att byggrätten hindrar det.

Till bostäderna hörande förråd för lös egendom får byggas i anslutning till bostäderna.

I kvarterens 94004 tomterna 3, 10 och 12 kvarterens 94005 tomt 5 får man, utan hindrar av vad i stadsplanen anvisats angående byggnadsrätt och antal våningar, dessutom bugga utrymmen för serviceändamål högst 10% av i stadsplanen anvisats anvisad byggnadsrätt. Ytterligare får i bostadshöghusens vidsvåning inredas bastu-, klädvårds m. fl. utrymmen för husets invånare.

En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset.

Gårdskonstruktioner får byggas trots den yta som betecknats som byggnadsyta. Gårdsbyggnader ska ha gröntak.

Balkonger, skyddstak eller andra utskjutande delar får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder: minst 1 bilplats/110 m²-vy, dock minst 1 bilplats per två bostäder.
Dessutom ska 1 bp/5000 m²-vy reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.
Affärslokaler: 1 bp/ 100 m²-vy.
Tilläggsbyggnadsrätt räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot: 2 polkupyöräpaikkaa / asunto
Liiketilat: 1 polkupyöräpaikka /40 k-m²

Pyöräpaikoista vähintään puolet pitää olla sääsuojatussa ja helposti käytettävissä tilassa. Ulos sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Pihat

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Tonteilla tulee säilyttää olemassa olevia puita mahdollisimman paljon.

Piharakennuksilla on oltava viherkatto.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen ja se tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein. Osan pinnoitteista on oltava luonnonkiveä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkkoa.

Korttelialueen leikki- ja oleskelualueet voidaan järjestää yhteisjärjestelyin. Kortteliin on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma.

Asuntokohtaiset pihat tulee aidata noin 80 cm korkuisin muurein ja istutuksin.

Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesien hallinta tulee hoitaa tonttikohteisella tai korttelikohtaisella järjestelmällä. Hulevesien korttelikohtaisesta hallinnasta on laadittava yhteisjärjestelysopimus. Rakennuslupa on liitettävä tontin hulevesisuunnitelma tai korttelin hulevesisuunnitelma ja yhteisjärjestelysopimus.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivun osille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden meluntorjunnasta on tarvittaessa huolehdittava rakentamisyhteistyöllä tai väliaikaisin ratkaisuin. Mahdollisen väliaikaisratkaisun suunnitelmat ja meluselvitys on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmavaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä ja suodatettava mahdollisimman tehokkaasti.

Aurinkopaneeleita ja muita energiala säästäviä ja tuottavia ratkaisuja suositellaan tehtäväksi.

Parvekkeet on lasitettava.

Asuinhuoneessa on oltava ikkuna.

Autopaikkojen korttelialue

Kerrosluku lasketaan Hiirakkokujan tasosta.

Korttelin 94004 tontin 11 Hiirakkokujan rajautuvat autopaikat tulee rajata autokatoksiin ja niihin liittyvin rakentein. Autokatoksilla on oltava viherkatto.

Pysäköintialueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla.

Korttelin 94004 tontin 13 pysäköintitalon tulee arkkitehtuuriltaan liittyä korttelin 94005 tonttien 3 ja 4 ja/tai korttelin 94004 tonttien 7, 8 ja 9 asuinrakennuksiin.

Suunnittelussa on huomioitava pysäköintilaitoksen sijainti Hiirakkokujan päätteessä ja ulkoilureitin varrella.

Pysäköintilaitoksen seinän tulee estää pysäköinnistä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja pihoihin.

Pysäköintilaitoksen viihtyisyyttä, turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.

Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Minimiantalet cykelplatser:
Bostäder: 2 cykelplatser / bostad
Affärslokaler: 1 cykelplatser / 40 m²-vy

Av cykelplatserna ska minst hälften vara i väderskyddade och lättillgängliga utrymmen. I fråga om cykelplatser som placeras utomhus ska ramen kunna låsas fast.

Gården

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

På tomterna ska befintliga träd bevaras så mycket som möjligt.

Gårdsbyggnader ska ha gröntak.

Gården ska vara högklassig och varierande och den bör anläggas med användande av högklassiga material. En del av ytbeläggningen bör vara natursten. Asfalt får inte användas.

Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling.

Kvartersområdets lek- och vistelseområden kan organiseras genom samreglering. För kvarteret ska en enhetlig plan över gården göras upp.

Bostädernas gårdsplaner ska inhägnas med ca 80 cm höga murar och planteringar.

En tomt får inte inhägnas mot en annan tomt.

I området ska fördröjning av dagvatten ordnas innan det leds ut i det allmänna dagvattenavloppet. Hanteringen av dagvatten ska ordnas genom ett tomtvist eller kvartersvist system. För kvartersvis hantering av dagvatten ska ett samregleringsavtal göras upp. Till bygglovet ska en dagvattenplan för tomten eller en dagvattenplan för kvarteret bifogas och ett samregleringsavtal.

Miljöstörningar och energiförsörjning

Bostäderna får inte öppna upp endast mot de delar av fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Bullerskyddet i gårdsområden avsedda för utevistelse ska vid behov ombesörjas genom byggnadsordningen eller tillfälliga lösningar. Planerna för en eventuell tillfällig lösning och en bullerutredning ska presenteras i bygglovskedet.

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt och filtreras så effektivt som möjligt.

Det rekommenderas att solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar installeras.

Balkonger ska inglasas.

Bostadsrum måste ha ett fönster.

Kvartersområde för bilplatser

Våningstalen räknas från Muslackgrändens gatunivån.

I kvarteret 94004 på tomten 11 parkeringsområdet skall avgränsas med biltak samt konstruktioner som hör till deras arkitektur på Muslackgrändens sida. Biltak ska ha gröntak.

Parkeringsområdet ska struktureras med olika ytbeläggningar och planteringar.





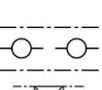
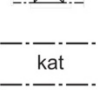
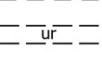
Parkeringsanläggningen på tomt 13 i kvarteret 94004 ska till sin arkitektur motsvara fasaderna av husen på tomterna 3 och 4 i kvarter 94005 och/eller husen på tomterna 7, 8 och 9 i kvarter 94004.

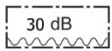
I planeringen ska parkeringsanläggningens läge i slutet av Muslackgrändens och vid friluftsleden tas till beaktande.

Parkeringsanläggningens vägg ska förhindra störningar från parkeringen för bostadshus och gårdar.

Parkeringsanläggningens trivsel, säkerhet och användbarhet ska främjas med hjälp av belysning och användning av färger.

LPA

	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesien hallinta tulee hoitaa tontikohtaisella tai korttelikohtaisella järjestelmällä. Hulevesien korttelikohtaisesta hallinnasta on laadittava yhteisjärjestelysopimus. Rakennuslupa on liitettävä tontin hulevesisuunnitelma tai korttelin hulevesisuunnitelma ja yhteisjärjestelysopimus.	I området ska fördröjning av dagvatten ordnas innan det leds ut i det allmänna dagvattenavloppet. Hanteringen av dagvatten ska ordnas genom ett tomtvist eller kvartersvist system. För kvartersvis hantering av dagvatten ska ett samregleringsavtal göras upp. Till bygglovet ska en dagvattenplan för tomten eller en dagvattenplan för kvarteret bifogas och ett samregleringsavtal.
	Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.	Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.
	Puisto.	Park.
3500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
94	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HAKU	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
94004	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
HIIRAKKO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
3500 + kl50	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
kl50	Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Jalankululle varattu katu/tie	Gata/väg reserverad för gångtrafik
	Katu.	Gata.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen.	Riktgivande genomfartsöppning i byggnad. Markeringen är bindande men platsen riktgivande.
	Yhtenäiseksi kaupunkilaksiksi rakennettava alue. Alue on toteutettava laadukkaasti ja laadukkain materiaalein.	Område som byggs som ett enhetligt stadsrum. Område ska anläggas högklassiskt och av högklassiga material.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa	För områdets interna gångtrafik reserverad del av område
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Säilytettävä/istutettava puurivi	Trädrad som skall bevaras/planteras
	Istutettava puu.	Träd som ska planteras.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljusisolering ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 30 dB.

(94004, 94005)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanerin

Noora Koskivaara
Aluearkkitehti vs. / Områdesarkitekt vik.

Mittaus- ja geopalvelut
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mätning och geoteknik
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

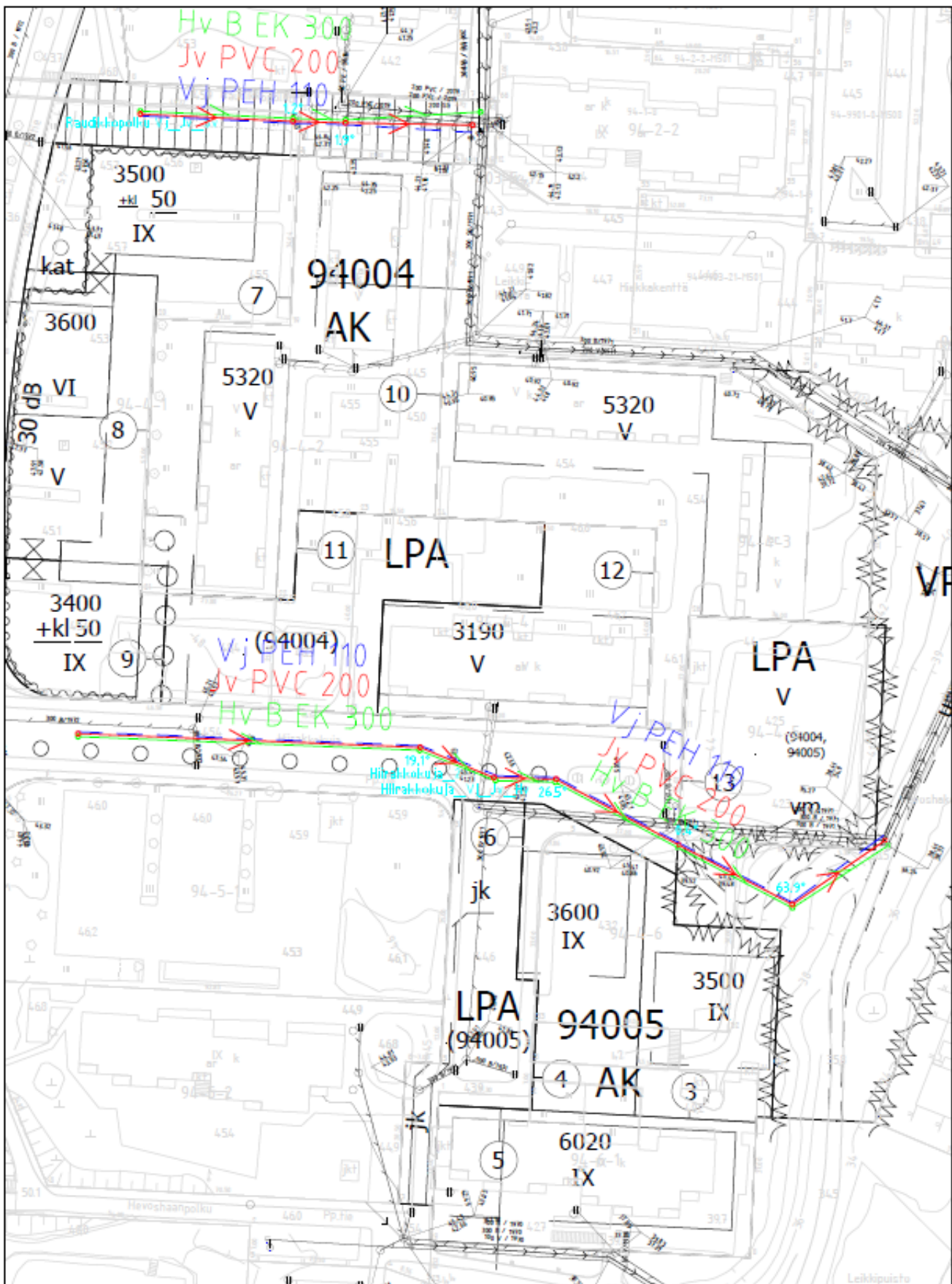
Vantaalla / Vanda __/__/20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Junntila
Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



Vantaan kaupunki
copyright

Antti Auvinen
tulosteen laatija

12.1.2021
päiväys

VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA
002424 HIIRAKKOKUJA

0 20 100 m

ETRS-GK25
Koord.järj.

N2000
Korkeusjärj.

1:1 000
Mittakaava

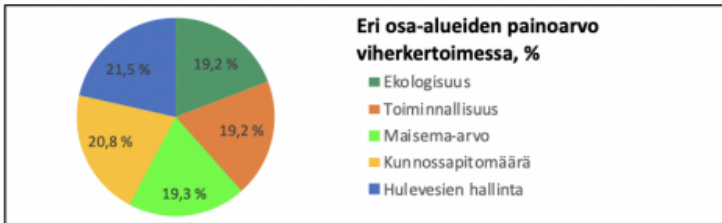
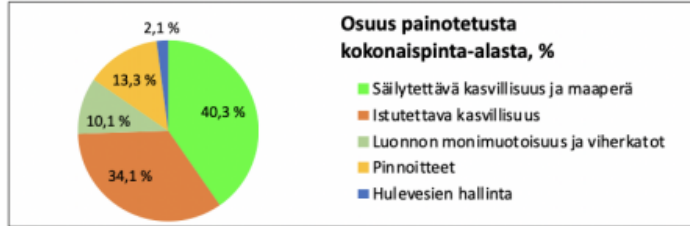
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	1,1
Tavoitetaso	0,9

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

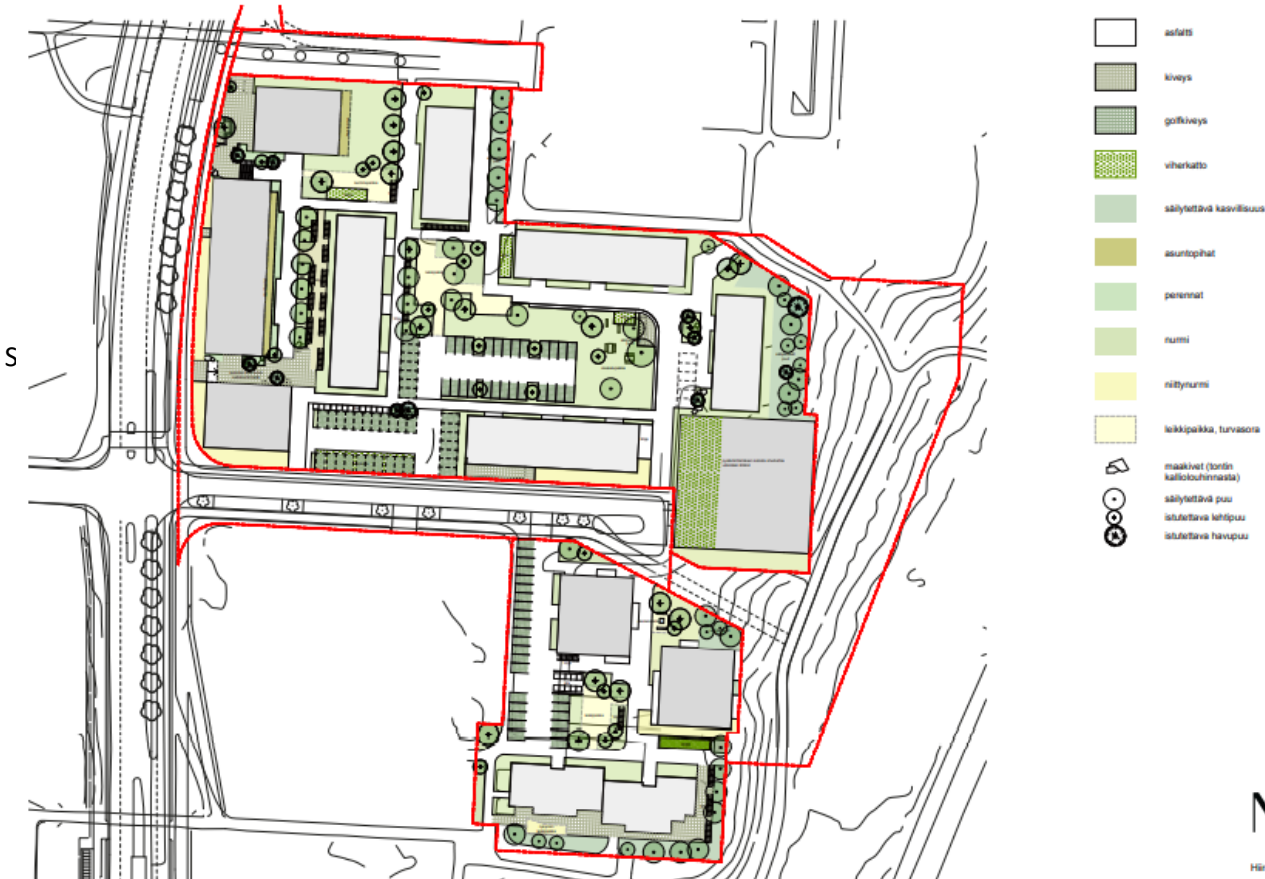
Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	4	7
Istutettava kasvillisuus	6	8
Luonnon monimuotoisuus ja viherkatot	2	8
Pinnoitteet	3	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	16	36

Hulevesimäärä m ³	
102,4	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m ³	
102,4	
Jää viivytämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
13,6	88,8
Läpäisemättömän pinnan osuus	
26 %	



Kaavavaiheen pihasuunnitelma

Pihasuunnitelma



NOMAJI

Hiirakkokuja Pihasuunnitelma
1:1000 LUONNOS 2.7.2021

Suunnitelma Nomaji, 20.4.2020

Viherkerroin

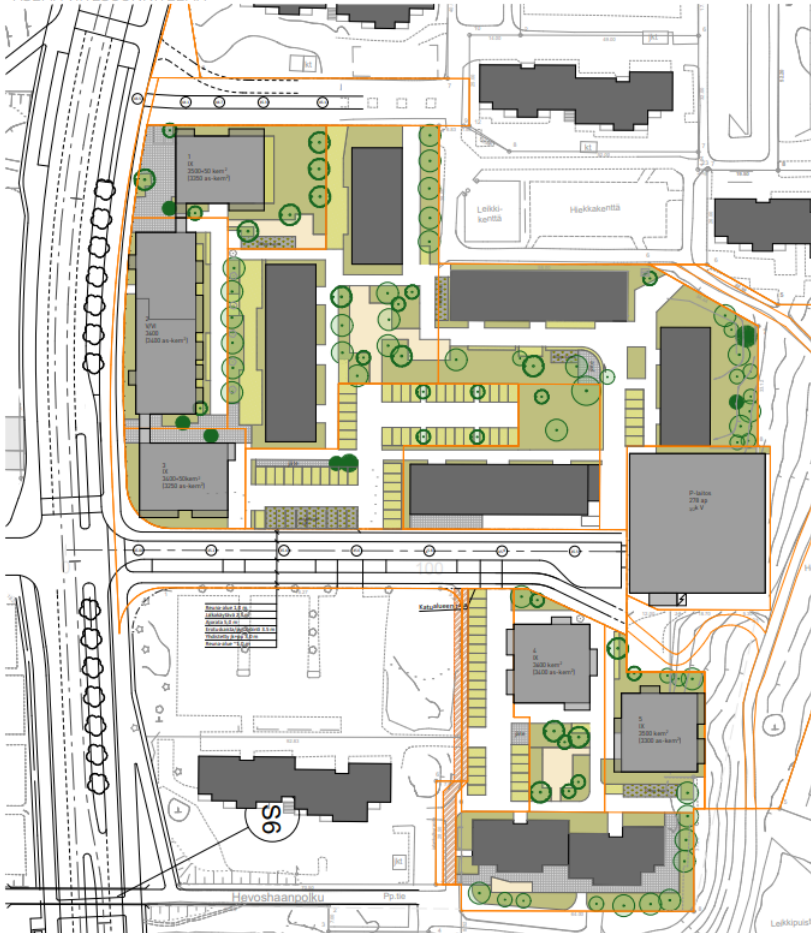
Viherkehokkuus (saavutettu taso)		Elementin määrittely						Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	Painotus (Viherkerr.oin)	Painotettu pinta-ala, m²	Valumakerroin C
1.06		Säilytettävä hyölyturviteiden isokohonen lehti- tai havupuu (läpikärsivänsä > 3m tai leveys 40 m² / halkaisija 7,5m)						kpl	34	3,5	4760,0	
Tavoletaso		Säilytettävä hyölyturviteiden, pensaskohonen lehti- tai havupuu (läpikärsivänsä 6-7 m tai leveys 20 m² / halkaisija 5m) tai pyökkimäinen puu						kpl	17	3,5	1190,0	0,15
0,9		Säilytettävä hyölyturviteiden iso pensas (3 m² / kpl)						kpl	1	2,3	6,9	
Alueen pinta-ala, m²		Säilytettävä luonnonmukainen pohjakasvillisuus						m²	836	3,2	2675,2	0,1
21,983		Säilytettävä katto ja sen kasvillisuus						m²		3,0	0,0	0,3
		Säilytettävä avokallio						m²		2,8	0,0	0,7
		Säilytettävä puurooma						m²		3,0	0,0	0,1
Rakennusten ja läpikärsivänsä pinnan ala m²		Isokohonen lehti- tai havupuu (läpikärsivänsä > 3m tai leveys 40 m² / halkaisija 7,5m). (Kasvuvalta 80 cm)						kpl	9	3,0	1080,0	
7955		Pensaskohonen lehti- tai havupuu (läpikärsivänsä 6-7 m tai leveys 20 m² / halkaisija 5m) tai pyökkimäinen puu. (Kasvuvalta 60 cm)						kpl	27	3,0	1620,0	
Tontin pinta-ala minus rakennusten ja läpikärsivänsä pinnan ala, m²		Kasvialue istutettava pieni puu (läpikärsivänsä 15 m², halkaisija 4-6 m). (Kasvuvalta 2m)						kpl		3,0	0,0	
14028		Muut pensaat. (Kasvuvalta 40 cm)						kpl	9	1,7	45,9	0,15
		Pensaat. (Kasvuvalta 20-40 cm)						m²	102	1,5	153,0	0,15
		Monivuotiset lehmikkiset (määrästä 1 m²/kpl). (Kasvuvalta 60 cm)						m²	46	1,5	69,0	0,2
		Ruusikko. (Kasvuvalta 20 cm)						m²	3948	4,0	0,0	0,15
Luonnon monimuotoisuus ja viherkatot		Vihreyden taso (Kasvuvalta 15 - 30 cm)						m²	1003	1,8	1805,4	0,2
		Kunnihoito kukkivat puut ja hedelmälliset (läpikärsivänsä 6-7 m tai leveys 20 m² / halkaisija 5m). (Kasvuvalta 60 cm)						kpl		3,0	0,0	
		Vihreyden taso tai kasvimaat. (Kasvuvalta 20-40 cm)						m²		2,2	0,0	0,2
		Läpikärsivä ja kannot, toimivat myös hydrofoboituna (1 m²/kpl, esim. 2m x 0,5m)						kpl		2,0	0,0	
		Käyttöaluetta (Kasvuvalta 20-100 cm)						m²		2,5	0,0	0,1
		Hennokkaiden (Kasvuvalta 15 - 30 cm)						m²		2,0	0,0	0,2
		Nimikokkeita (Kasvuvalta 15 - 30 cm)						m²		1,7	0,0	0,2
		Maanalaista viivytystarve m²						m²	276	1,3	358,8	0,45
Pinnat		Pinnat ja kannot, toimivat myös hydrofoboituna (1 m²/kpl, esim. 2m x 0,5m)						m²	1228	1,0	1228,0	0,45
		Läpikärsivä pinnat (esim. sorat ja hiekkapinnat, avon saviin)						m²	805	1,3	1046,5	0,35
		Vettä läpäisevä pinta (esim. rakennuksen katto)						m²	5822	0,1	582,2	1
Hulevesien hallinta-rakenteet		Käyttökäyttöön otettuna (Kasvuvalta 15-30 cm)						m²		2,6	0,0	0,1
		Käyttökäyttöön otettuna (Kasvuvalta 15-30 cm)						m²		2,5	0,0	0,1
		Käyttökäyttöön otettuna (Kasvuvalta 15-30 cm)						m²		2,0	0,0	0,1
		Käyttökäyttöön otettuna (Kasvuvalta 15-30 cm)						m²		2,0	444,0	0,1
		Käyttökäyttöön otettuna (Kasvuvalta 15-30 cm)						m²	222	1,3	0,0	0,1
		Käyttökäyttöön otettuna (Kasvuvalta 15-30 cm)						m²		1,3	0,0	0,1
		Käyttökäyttöön otettuna (Kasvuvalta 15-30 cm)						m²		0,7	0,0	0,1
		Käyttökäyttöön otettuna (Kasvuvalta 15-30 cm)						m²		3,0	0,0	0,1
		Käyttökäyttöön otettuna (Kasvuvalta 15-30 cm)						m³			0,0	
		Käyttökäyttöön otettuna (Kasvuvalta 15-30 cm)						m³			0,0	
Bonus		Erienv. 14, 16, 17 ja 19 toteutusvaihtoehdot kerroksista kasvillisuudesta ja luonnon monimuotoisuudesta						m²	0	0,0	1805,4	-

Yhteensä:	88,8
maanalainen:	88,8
maanalainen:	0,0
353 viivytettävää m²	19,6
Sallittu tontilla poistuva virtaus, l/s	65,949

Tarkistus: Hulevesilueen pinta-ala vähennetään oltava, m²
256,1

Yllä olevaan taulukkoon ei täytetä mitään.

609 Hiirakkokuja
ASEMA VIITESUUNNITELMA



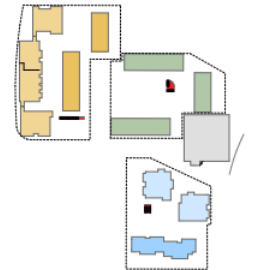
1:1000
KANTTIA2
Arkkitehtitoimisto Kanttia 2
Nahkatehtaankatu 2
FI-90130 OULU
www.kanttia2.fi
+358 (0)8 372 273
email: info@kanttia2.fi

Hakunila Hiirakkokuja Kaavamuutoksen VIITESUUNNITELMA 29.6.2021
A3 1:1000, 1:3000



HANKEKOODIT				JÄTEHUOLTO			
	Netto	AS-Kem²	Liik-kem²	BRUTTO	Kem	asunnot	motok-säiliöt
HANKE 1	3100m²	3350m²	50m²	4400m²	3550m²	JÄTEPISTE 1 267 kpl	18 kpl
HANKE 2a+b	3100m²	3400m²		4410m²	3700m²	JÄTEPISTE 2 205 kpl	14 kpl
HANKE 3	2940m²	3250m²	50m²	4300m²	3450m²	JÄTEPISTE 3 105 kpl	7 kpl
HANKE 4	3070m²	3400m²		4370m²	3400m²		
HANKE 5	2960m²	3300m²		4260m²	3500m²		
YHTEISTILA							
YHT.	15170m²	16700m²	100m²	21740m²	17400m²		
P-TALO					9300m²		
Uutta asuinkerrosalaa	16 700 kem²						

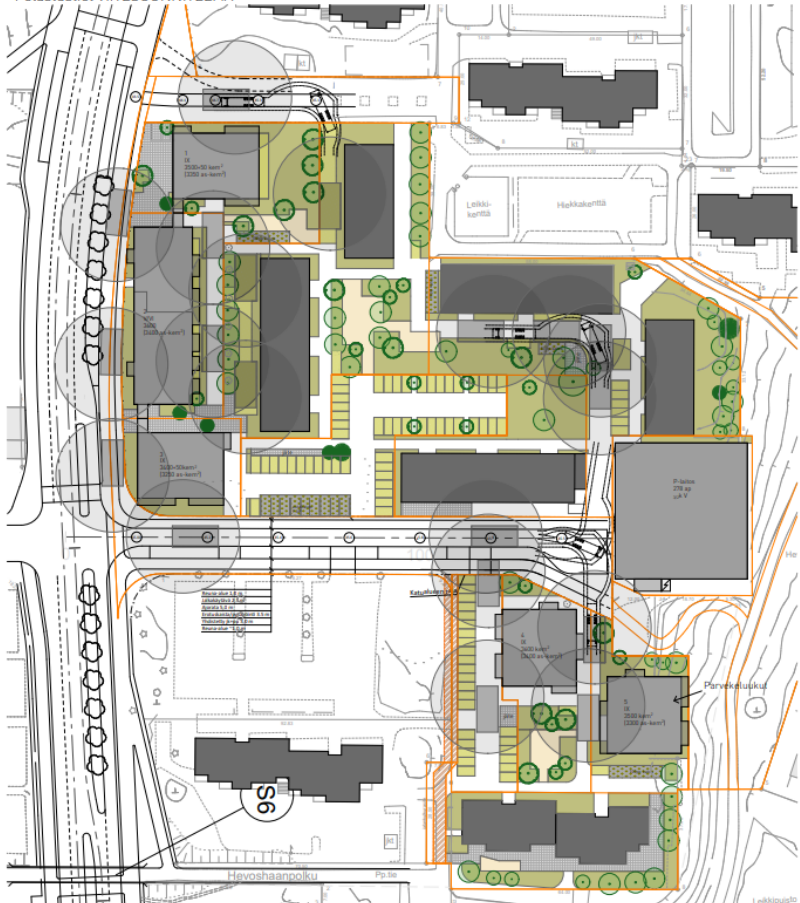
- Autopaikkatarve
- Uudet autopaikat (1/110) 153 ap (talokohtaisesti 31-31-30-31-30)
- Korvattavat 182 ap
- Yhteensä 335 ap
- Suunnitelman mukaan 380 ap
- Pysäköintilaitos 278 ap
- Maantaso 102 ap
- Pyöräpaikkatarve 2pp/asunto 331pp ulko/ 331 suoja
- piista puolet säältä suojattuja.
- Suunnitelmassa 330pp katoksessa



asfaltti

Design and Quality of Finland

609 Hiirakkokuja
Pelastustiet VIITESUUNNITELMA



1:1000
KANTTIA2
Arkkitehtitoimisto Kanttia 2
Nahkatehtaankatu 2
FI-90130 OULU
www.kanttia2.fi
+358 (0)8 372 273
email: info@kanttia2.fi

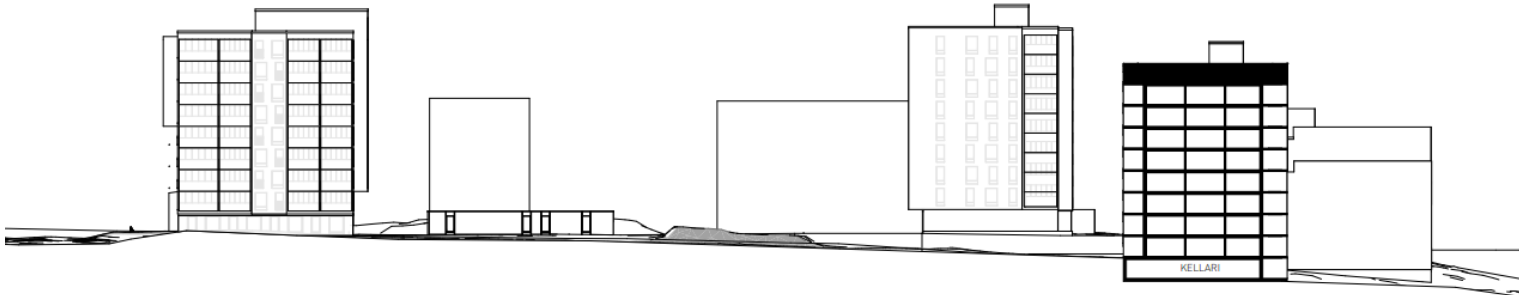
Hakunila Hiirakkokuja Kaavamuutoksen VIITESUUNNITELMA 29.6.2021
A3 1:1000, 1:173.76



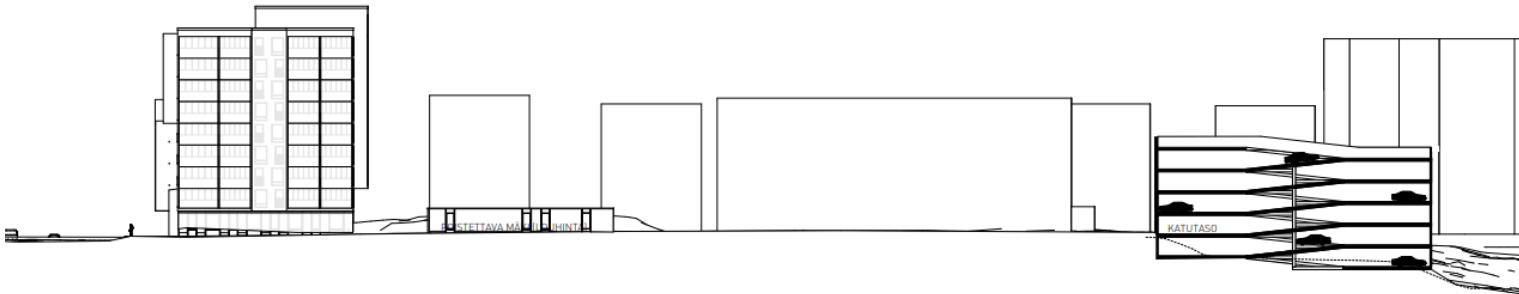
Design and Quality of Finland

609 Hiirakkokuja
Leikkaukset VIITESUUNNITELMA

Hakunila Hiirakkokuja Kaavamuutoksen VIITESUUNNITELMA 29.6.2021
A3 1:500



:500 Leikkaus pistetalon kohdalta



:500 Leikkaus pysäköintitalon kohdalta

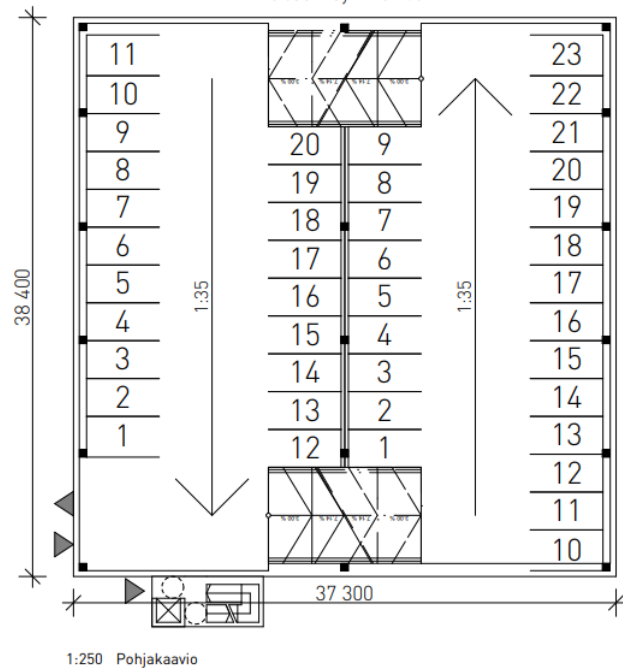
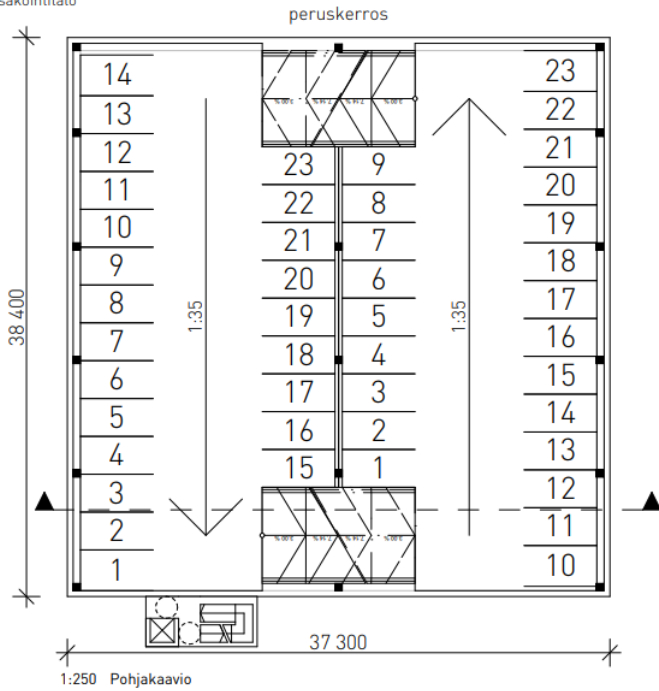
KANTTIA2

Arkkitehtitoimisto Kanttia 2
Nakkitehtaankatu 2
FI-90100 OULU
www.kanttia2.fi
+358 (0)9 372 273
email: info@kanttia2.fi

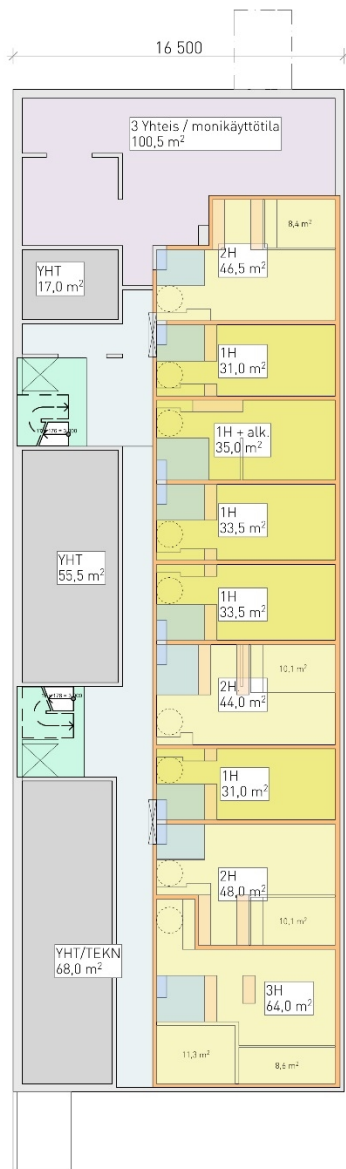
Design and Quality of Finland

609 Hiirakkokuja
Pysäköintitalo

Hakunila Hiirakkokuja Kaavamuutoksen VIITESUUNNITELMA 29.6.2021
A3 1:250

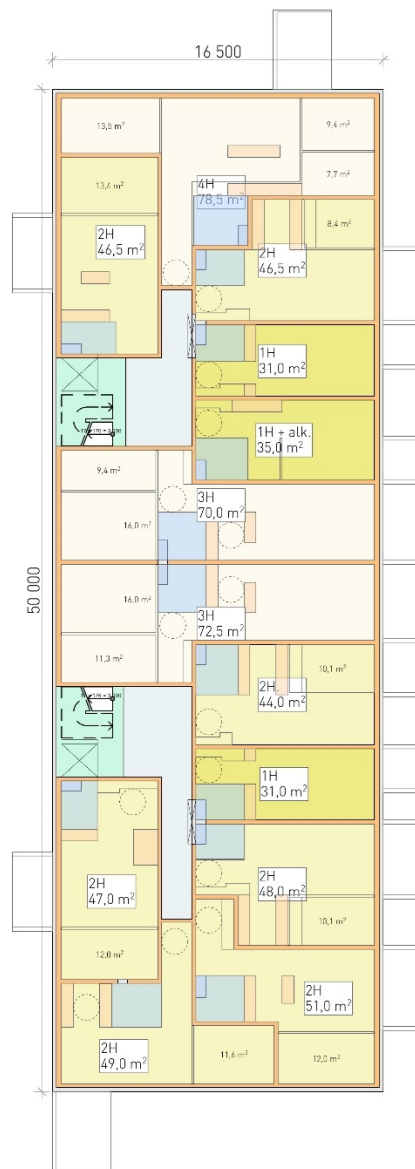


609 Hiirakkokuja
Hanke 2 kerrostasokaaviot



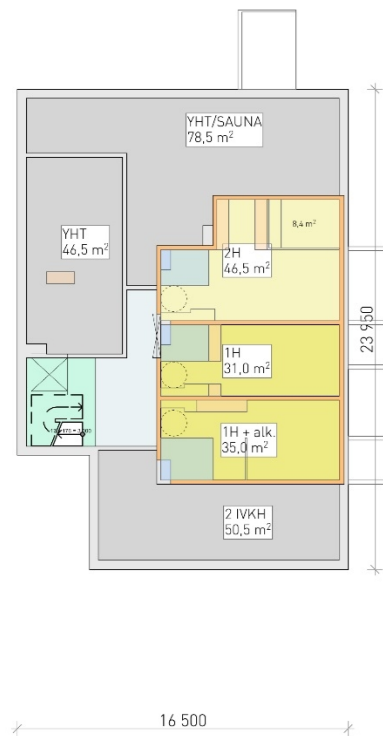
Hanke 2
kerros 1

bruttoala
825,0 m²
as-kem
403,0 m²
porras-kem A
15,0 m²
porras-kem B
15,0 m²



Hanke 2
peruskerros
kerros 2-5

bruttoala
825,0 m²
as-kem
715,0 m²
porras-kem A
15,0 m²
porras-kem B
15,0 m²



Hanke 2
kerros 6

bruttoala
374,5 m²
as-kem
125,0 m²
porras-kem A
15,0 m²

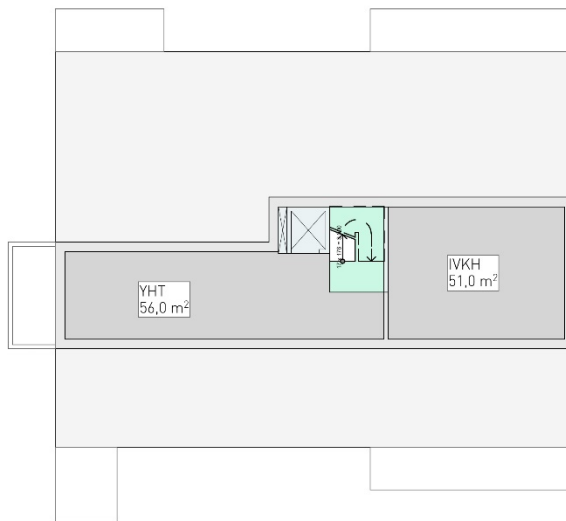
KANTTIA2

Arkkitehtitoimisto Kanttia 2
Nalikeitehisenkatu 2
FI-90130 OULU

www.kanttia2.fi
+358 (0)31 372 273
email: info@kanttia2.fi

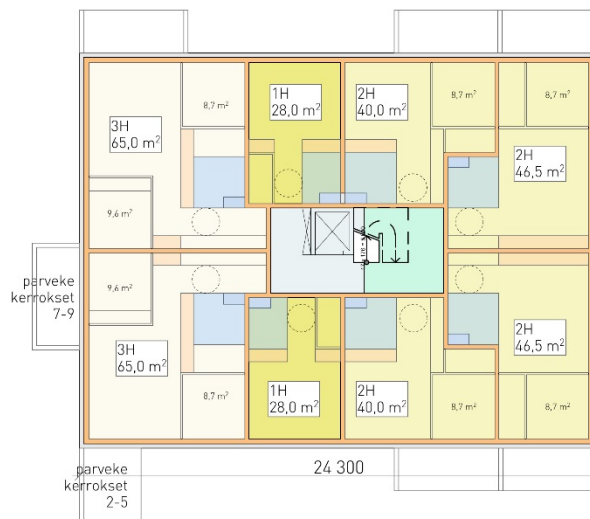
609 Hiirakkokuja
Hanke 1 kerrostasokaaviot

Ehdotusluonnos 29.5.2020
A3 1:200



Hanke 1
ullakko

bruttoala
151,5 m²
porras-kem
10,0 m²



Hanke 1
peruskerros
kerros 2-9
bruttoala
449,5 m²
as-kem
396,0 m²
porras-kem
15,0 m²



Hanke 1
kerros 1

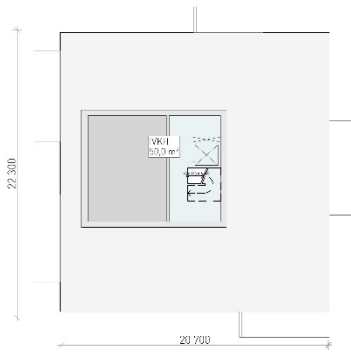
bruttoala
449,5 m²
as-kem
137,0 m²
porras-kem
15,0 m²

KANTTIA

Arkkitehtitoimisto Kanttia 2
Nahkatehtaankatu 2
FI-90130 OULU

www.kanttia2.fi
+358 (08) 372 273
email: info@kanttia2.fi

Design and Quality of Finland



Hanke 4

Ullakko

bruttoala
102,5 m²porras-kem
15,0 m²Hanke 4
kerros 1bruttoala
452,5 m²
as-kem
200,5 m²
porras-kem
15,0 m²

Hanke 4

Peruskernos

kerros 2.-9.

bruttoala

452,5 m²

as-kem

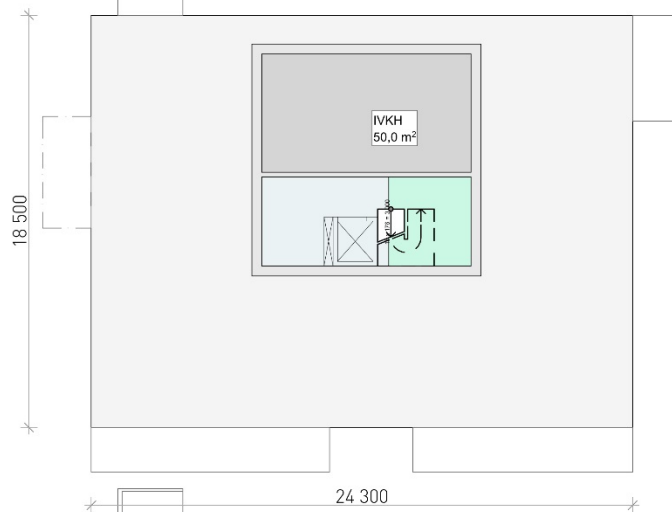
398,5 m²

porras-kem

15,0 m²

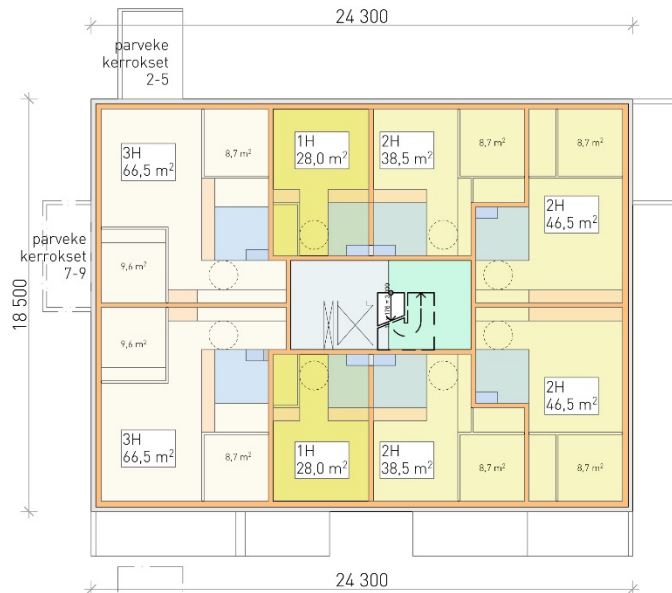
609 Hiirakkokuja
Hanke 3 kerrostasokaaviot

Ehdotusluonnos 29.5.2020
A3 1:200

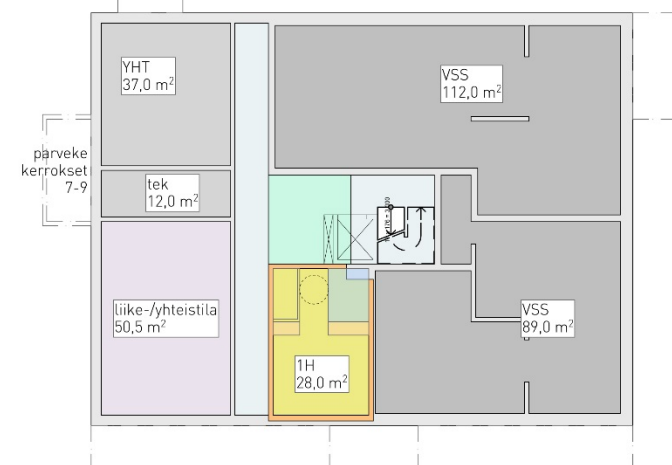


Hanke 3
peruskerros
kerros 2-9
bruttoala
107,0 m²

porras-kem
15,0 m²



Hanke 3
peruskerros
kerros 2-9
bruttoala
449,5 m²
as-kem
396,0 m²
porras-kem
15,0 m²



Hanke 3
kerros 1

bruttoala
449,5 m²
as-kem
32,5 m²
porras-kem
15,0 m²

KANTTIA2

Arkkitehtitoimisto Kanttia 2
Nahkatehtaankatu 2
FI-90130 OULU

www.kanttia2.fi
+358 (08) 372 273
email: info@kanttia2.fi

Design and Quality of Finland

Kaupunkisuunnittelu / NK, MJ, AH

Kaupunginhallitus 20.9.2021 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002424 / Hiirakkokuja**. Lausuntoja pyydettiin 13 ja saatiin 6 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Helsingin seudun liikenne HSL 8.10.2021	Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002424, 94 Hakunila/Hiirakkokuja	Ei toimenpiteitä.
NRO 2 Vantaan Energia / Vantaan Energia Sähköverkot Oy 13.10.2021	<p>Sähköverkko</p> <p>1. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.</p> <p>2. LPA pysäköintitalon viereen tulee voida sijoittaa puistomuuntamo kaavaluonnoksessa esitetyle vm-merkinnällä osoitetulle alueelle. Muuntamo tulee voida rakentaa ja ottaa käyttöön ennen pysäköintitalon rakentamista.</p> <p>Kaukolämpöverkko</p> <p>Ei huomautettavaa</p>	<p>Sähköverkko</p> <p>1. Sähköverkot on otettu huomioon kaavan laatimisen yhteydessä. Sähköverkkokaapelit otetaan huomioon rakentamisen aikana. Ei toimenpiteitä.</p> <p>2. Puistomuuntamo on merkitty asemakaavakarttaan. Muuntamo voidaan rakentaa ja ottaa käyttöön ennen pysäköintitalon rakentamista. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Kaukolämpöverkko</p> <p>Ei toimenpiteitä.</p>
NRO 3 Vantaan kaupunginmuseo	<p>Museo on lausunut mielipiteensä kaavamutoksesta 11.11.2019 päivätyssä lausunnossaan (Dnro VKM/173/2019).</p> <p>Museo toi mielipiteessään esille, että suunnittelualue sijaitsee maastollisesti</p>	Ei toimenpiteitä

<p>26.10.2021</p>	<p>suunnittelualue korkealla harjulla, josta rakennukset näkyvät muun muassa valtakunnallisesti arvokkaalle Håkansbölen kartanoalueelle (RKY 2009). Museon mielipiteen mukaan kaavaprosessin aikana tuli tutkia uudisrakentamisen suhdetta kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä liittää kaavaselostukseen kuvaus uudisrakentamisen vaikutuksesta arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.</p> <p>Asemakaavaselostuksen luvussa 4.4.1 on käsitelty uudisrakentamisen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.</p> <p>Kaavaselostukseen on liitetty kuvaus, joka havainnollistaa uudisrakentamisen vaikutusta Håkansbölen kartanoalueelta tarkastellessa. Kaavaselostuksen tekstissä mainitaan, että uudet rakennukset tulevat erottumaan kaukomaisemassa uusina elementteinä, mutta kartanoalueelta tarkastellessa niiden havaitseminen on vaikeaa. Rakennusmassat uppoutuvat osaksi jo 1970-luvulla rakentunutta kerrostalokokonaisuutta. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.</p>	
<p>NRO 4 HSY 27.10.2021</p>	<p>Kaavamuuotosalueen lähiympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkostoa. Kannanotostamme poiketen kaupunki on esittänyt esisuunnitelmassaan vesihuollon lisärakentamista. Uuden vesihuollon todellinen tarve on syytä viipymättä tutkia huolellisesti tiiviissä yhteistyössä HSY:n asiantuntijoiden kanssa. Mikäli uutta vesihuoltoa edellytetään rakennettavaksi, on kaavaselostuksessa esitettävä myös alustava vesihuollon kustannusarvio.</p> <p>Lisäksi selostuksessa on mainittu, että</p>	<p>Vesihuollon esisuunnitelmat on laadittu tiiviissä yhteistyössä HSY:n asiantuntijoiden kanssa. 002424 Hiirakkokujan asemakaavamuutoksen pysäköintitalon aiheuttama johtosiirtotarve ja kustannusarvio on tuotu HSY:n tiedoksi asemakaavan luonnosvaiheessa, jolloin myös nykyisten johtolinjojen saneeraustarvetta on tiedusteltu.</p>

	<p>Hiirakkokujalla uusitaan nykyistä vesijohtoa. HSY on kuitenkin todennut vuonna 2019, että saneeraustarvetta ei ole. Selostuksessa on lisäksi mainittu, että vesihuoltoa on siirrettävä uuden pysäköintitalon tieltä. Johtosiirtojen kustannusarvio tulee esittää kaavaselostuksessa.</p> <p>Selostuksen kaavan taloudellisia vaikutuksia koskevassa kappaleessa (s. 35) on todettu seuraavaa: ”Uusi rakentaminen ei vaadi uutta kunnallistekniikan rakentamista, eikä toisaalta johtosiirtojakaan.” Lause on ristiriidassa selostuksen uutta vesihuoltoa ja vesihuollon johtosiirtoja koskevien kappaleiden kanssa.</p>	<p>Vesihuollon esisuunnitelmassa on esitetty Hiirakkokujan lisärakentaminen, mikäli pysäköintitaloa ei voida toteuttaa riittävällä suojaetäisyydellä nykyisiin johtolinjoihin (VJ100v 1971, JV300b 1971, HV300b 1971). Johtolinjoja on siirrettävä uuden pysäköintitalon eteläpuolelle. Uusien johtolinjojen pituus on kaikkiaan 175m Hiirakkokujalla ja sen itäpuolisessa Hevoshaan puistoraitilla.</p> <p>Johtolinjojen siirron kustannuksiksi Hiirakkokujalla ja Hevoshaan puistoraitilla on arvioitu Foren Hola-kustannuslaskentaohjelmalla 124 000 eur. Kaavaselostukseen on jäänyt valitettavasti päivittämätön tieto kustannuksista.</p> <p>Kustannuslaskelmat on toimitettu lausunnon antajalle. Ei toimenpiteitä kaavaan tai selostukseen.</p>
<p>NRO 5</p> <p>Uudenmaan ELY-keskus 27.10.2021</p>	<p>Meluntorjunta</p> <p>1. Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys, jonka mukaan rakennusten julkisivuilla ylittyy 55 dB:n keskiäänitaso päivällä ja 50 dB:n keskiäänitaso yöllä. Hakunilantien puoleisilla julkisivuilla tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttamat päiväajan suurimmat</p>	<p>1. Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys päiväyksellä 2.1.2020 (FCG). Selvityksessä on tarkasteltu melua, tärinää ja runkomelua. Tehdyssä meluselvityksessä huomioitiin ajoneuvoliikenteen ja Hakunilantietä kulkevaksi</p>

	<p>keskiäänitasot ovat 65 dB ja yöajan 59 dB. Rakennusten julkisivuihin kohdistuu todennäköisesti raitiotieliikenteen aiheuttamana korkeita melun enimmäistasoja, mutta näistä ei ole selvityksessä tietoa. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaava-alueen julkisivuille kohdistuvat melun enimmäistasot (L_{Amax}) tulee selvittää ja ottaa huomioon kaavaratkaisussa.</p> <p>2. Uudenmaan ELY-keskus muistuttaa, että kaikkien asuinhuoneistojen tulee avautua myös rakennuksen hiljaiselle puolelle, jossa melutasojen ohjearvot (Vnp 993/1992) täyttyvät. Varmistamalla asunnon avautuminen hiljaisen julkisivun puolelle, mahdollistetaan asunnon tuulettaminen ilman melusta aiheutuvaa haittaa.</p> <p>3. Uudenmaan ELY-keskus katsoo,</p>	<p>suunnitellun pikaraitiotien aiheuttama melu. Selvityksen tulokset on huomioitu kaavan laadinnan yhteydessä ja kaavaan on merkitty melusuojuukseen liittyviä määräyksiä. Vantaan ratikka tulee mahdollisesti kulkemaan Hakunilassa enimmäkseen jo rakennetulla alueella. Ratikan ympäristöhaittoja ei voida ratkaista pelkästään tällä Hiirakkokujan asemakaavamuutoksella, vaan vaadittavat selvitykset tulee tehdä ja selvitysten perusteella ratkaista tärinä- ja runkomeluvaikutukset ratikan katurakenteita suunniteltaessa. Ei toimenpiteitä.</p> <p>2. Kaavassa on määräys asuntojen avautumisesta: Asunnot eivät saa avautua vain julkisivun osille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna. Määräys koskee kaikkia asuinhuoneistoja. Ei toimenpiteitä.</p> <p>3. Kaavassa on annettu</p>
--	---	---

	<p>että parvekkeiden sijoittaminen Hakunilantien puoleisille julkisivuille tulisi kieltää sekä melusta että ilmanlaadusta aiheutuvien haittojen vuoksi.</p> <p>4. Kaavassa tulee antaa yleismääräys piha-alueiden (leikki- ja oleskelualueiden) sekä parvekkeiden melutasoista. Oleskelualueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa siten, ettei päiväajan keskiäänitason ohjearvo (55 dB) eikä yöajan keskiäänitason ohjearvo (50 dB) ylity. Kaavaselostuksessa esitettyjen melukarttojen mukaan ohjearvot näyttävät toteutuvan piha-alueilla. ELY-keskus katsoo, että meluselvityksiä ja piha-alueen melusuojaustarpeen arviointia ei voi jättää tehtäväksi rakennuslupavaiheessa. Tarvittavat selvitykset on tehtävä kaavavaiheessa, jotta meluntorjunnan riittävyys ja toteutettavuus on mahdollista varmistaa myös siinä tilanteessa, että rakentaminen toteutetaan vaiheittain. Kaavassa on selvitysten perusteella annettava määräykset julkisivujen ääneneristävyydestä ja meluntorjunnasta. Tarvittaessa meluntorjuntarakenteiden sijainnit ja likimääräiset korkeudet tulee merkitä kaavakarttaan.</p> <p>Tärinä ja runkomelu</p>	<p>määräys parvekkeiden lasittamisesta. Kaava-alueella parvekkeet on lasitettava. Hakunilantien puolella parvekkeiden lasittaminen suojaa melulta. Ei toimenpiteitä.</p> <p>4. Kaava-alueelle on tehty meluselvitys. Tehtyjen meluselvitysten perusteella ohjearvot täyttyvät piha-alueilla kaavan toteutumisen jälkeen. Uudet rakennukset tulevat suojaamaan piha-alueita melulta. Kaavassa on annettu määräys meluntorjunnasta siinä tilanteessa, että rakentaminen toteutetaan vaiheittain. Kaavassa on seuraava määräys: Oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden meluntorjunnasta on tarvittaessa huolehdittava rakentamisjärjestyksellä tai väliaikaisin ratkaisuin. Mahdollisen väliaikaisratkaisun suunnitelmat ja meluselvitys on esitettävä rakennuslupavaiheessa.</p>
--	---	---

	<p>5. Kaava-aineistoon on liitetty tärinä- ja runkomeluserelvitys. ELY-keskus katsoo, että runkomelun osalta tulee ottaa huomioon VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Tärinän osalta kaavoituksessa tulee ottaa huomioon VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokitukselta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Kaavassa tulee antaa määräykset tärinän ja runkomelun vähimmäistavoitetasoista.</p>	<p>5. Vantaan ratikka tulee mahdollisesti kulkemaan Hakunilassa enimmäkseen jo rakennetulla alueella. Ratikan ympäristöhaittoja ei voida ratkaista pelkästään tällä Hiirakkokujan asemakaavamuutoksella, vaan vaadittavat selvitykset tulee tehdä ja selvitysten perusteella ratkaista tärinä- ja runkomeluvaikutukset ratikan katurakenteita suunniteltaessa. Ratikan rakenteissa huomioidaan, ettei ratikan aiheuttama melu, tärinä ja runkomelu ylitä ohjearvoja ympäröivien rakennusten sisätiloissa niissä rakennuksissa, jotka on rakennettu tai joiden asemakaava on hyväksytty ennen vuoden 2021 loppua.</p>
<p>NRO 5 FINGRID OYJ 27.10.2021</p>	<p>Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten meillä ei ole lausuttavaa.</p>	<p>Ei toimenpiteitä</p>



**NRO 1****HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄ (HSL)****Lausunto:**

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002424, 94 Hakunila/Hiirakkokuja (VD/5828/10.02.04.00/2019).

Vastine:

Ei toimenpiteitä

NRO 2**VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY****Lausunto:**

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. LPA pysäköintitalon viereen tulee voida sijoittaa puistomuuntamo kaavaluonnoksessa esitetyle vm- merkinnällä osoitetulle alueelle. Muuntamo tulee voida rakentaa ja ottaa käyttöön ennen pysäköintitalon rakentamista. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:

Sähköverkot

1. Sähköverkot on otettu huomioon kaavan laatimisen yhteydessä. Sähköverkkokaapelit otetaan huomioon rakentamisen aikana. Ei toimenpiteitä.

2. Puistomuuntamo on merkitty asemakaavakarttaan. Muuntamo voidaan rakentaa ja ottaa käyttöön ennen pysäköintitalon rakentamista. Ei toimenpiteitä.

Kaukolämpöverkko

Ei toimenpiteitä

NRO 3

VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavamuutoksesta 002424 Hiirakkokuja. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentaminen Hakunilaan. Museo on lausunut mielipiteensä kaavamuutoksesta 11.11.2019 päivätysssä lausunnossaan (Dnro VKM/173/2019).

Museo toi mielipiteessään esille, että suunnittelualue sijaitsee maastollisesti suunnittelualue korkealla harjulla, josta rakennukset näkyvät muun muassa valtakunnallisesti arvokkaalle Håkansbölen kartanoalueelle (RKY 2009). Museon mielipiteen mukaan kaavaprosessin aikana tuli tutkia uudisrakentamisen suhdetta kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä liittää kaavaselostukseen kuvaus uudisrakentamisen vaikutuksesta arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.

Asemakaavaselostuksen luvussa 4.4.1 on käsitelty uudisrakentamisen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Kaavaselostukseen on liitetty kuvaus, joka havainnollistaa uudisrakentamisen vaikutusta Håkansbölen kartanoalueelta tarkastellessa. Kaavaselostuksen tekstissä mainitaan, että uudet rakennukset tulevat erottumaan kaukomaisemassa uusina elementteinä, mutta kartanoalueelta tarkastellessa niiden havaitseminen on vaikeaa. Rakennusmassat uppoutuvat osaksi jo 1970-luvulla rakentunutta kerrostalokokonaisuutta. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Vastine:

Uudisrakentamisen vaikutukset rakennettuun ympäristöön on huomioitu suunnittelussa ja selostettu kaavaselostuksessa. Ei toimenpiteitä.

NRO 4

HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ

Lausunto:

Kaavamuutosalueen lähiympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkostoa. Kannanotostamme poiketen kaupunki on esittänyt esisuunnitelmassaan vesihuollon lisärakentamista. Uuden vesihuollon todellinen tarve on syytä viipymättä tutkia huolellisesti tiiviissä yhteistyössä HSY:n asiantuntijoiden kanssa. Mikäli uutta vesihuoltoa edellytetään rakennettavaksi, on kaavaselostuksessa esitettävä myös alustava vesihuollon kustannusarvio. Lisäksi selostuksessa on mainittu, että Hiirakkokujalla uusitaan nykyistä vesijohtoa. HSY on kuitenkin todennut vuonna 2019, että saneeraustarvetta ei ole. Selostuksessa on lisäksi mainittu, että vesihuoltoa on siirrettävä uuden pysäköintitalon tieltä. Johtosiirtojen kustannusarvio tulee esittää kaavaselostuksessa. Selostuksen kaavan taloudellisia vaikutuksia koskevassa kappaleessa (s. 35) on todettu seuraavaa: ”Uusi rakentaminen ei vaadi uutta kunnallistekniikan rakentamista, eikä toisaalta johtosiirtojakaan.” Lause on ristiriidassa selostuksen uutta vesihuoltoa ja vesihuollon johtosiirtoja koskevien kappaleiden kanssa.

Vastine:

Vesihuollon esisuunnitelmat on laadittu tiiviissä yhteistyössä HSY:n asiantuntijoiden kanssa. 002424 Hiirakkokujan asemakaavamuutoksen pysäköintitalon aiheuttama johtosiirtotarve ja kustannusarvio on

tuotu HSY:n tiedoksi asemakaavan luonnosvaiheessa, jolloin myös nykyisten johtolinjojen saneeraustarvetta on tiedusteltu. Tarkemmat suunnitelmat tehdään vielä kadunsuunnittelun ja rakennussuunnittelun yhteydessä.

Hiirakkokujan johtolinjojen lisäksi samassa kaavassa on esitetty Raudikkopolun johtolinjojen rakentaminen, joka on suunniteltu kaupungin kadunsuunnittelun toimesta.

Vesihuollon esisuunnitelmassa on esitetty Hiirakkokujan lisärakentaminen, mikäli pysäköintitaloa ei voida toteuttaa riittävällä suojaetäisyydellä nykyisiin johtolinjoihin (VJ100v 1971, JV300b 1971, HV300b 1971). Johtolinjoja on siirrettävä uuden pysäköintitalon eteläpuolelle. Uusien johtolinjojen pituus on kaikkiaan 175 metriä Hiirakkokujalla ja sen itäpuolisessa Hevoshaan puistoraitilla.

Johtolinjojen siirron kustannuksiksi Hiirakkokujalla ja Hevoshaan puistoraitilla on arvioitu Foren Holakustannuslaskentaohjelmalla 124 000 €. Tämä tieto on toimitettu HSY:lle. Kustannuslaskelmaa ei ole tarpeen esittää kaavaselostuksessa.

Kustannuslaskelmat on toimitettu lausunnon antajalle. Ei toimenpiteitä kaavaan tai selostukseen.

NRO 5

UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto:

Meluntorjunta:

Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys, jonka mukaan rakennusten julkisivuilla ylittyy 55 dB:n keskiäänitaso päivällä ja 50 dB:n keskiäänitaso yöllä. Hakunilantien puoleisilla julkisivuilla tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttamat päiväajan suurimmat keskiäänitasot ovat 65 dB ja yöajan 59 dB. Rakennusten julkisivuihin kohdistuu todennäköisesti raitiotieliikenteen aiheuttamana korkeita melun enimmäistasoja, mutta näistä ei ole selvityksessä tietoa. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaava-alueen julkisivuille kohdistuvat melun enimmäistasot (L_{Amax}) tulee selvittää ja ottaa huomioon kaavaratkaisussa.

Uudenmaan ELY-keskus muistuttaa, että kaikkien asuinhuoneistojen tulee avautua myös rakennuksen hiljaiselle puolelle, jossa melutasojen ohjearvot (V_{np} 993/1992) täyttyvät. Varmistamalla asunnon avautuminen hiljaisen julkisivun puolelle, mahdollistetaan asunnon tuulettaminen ilman melusta aiheutuvaa haittaa.

Mikäli edellä mainitusta poiketaan, on meluselvitykseen syytä liittää vaikutusarvio, jolla tehdyt kaavaratkaisut ja annetut määräykset on perusteltu. Kaupunkirakenteen tiivistämisen yhteydessä ohjearvosta on voinut poiketa ainoastaan riittävien meluselvitysten ja vaikutusarviointien perusteella.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että parvekkeiden sijoittaminen Hakunilantien puoleisille julkisivuille tulisi kieltää sekä melusta että ilmanlaadusta aiheutuvien haittojen vuoksi.

Kaavassa tulee antaa yleismääräys piha-alueiden (leikki- ja oleskelualueiden) sekä parvekkeiden melutasoista. Oleskelualueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa siten, ettei päiväajan keskiäänitason ohjearvo (55 dB) eikä yöajan keskiäänitason ohjearvo (50 dB) ylitä. Kaavaselostuksessa esitettyjen melukarttojen mukaan ohjearvot näyttävät toteutuvan piha-alueilla.

ELY-keskus katsoo, että meluselvityksiä ja piha-alueen melusuojaustarpeen arviointia ei voi jättää tehtäväksi rakennuslupavaiheessa. Tarvittavat selvitykset on tehtävä kaavavaiheessa, jotta meluntorjunnan riittävyys ja toteutettavuus on mahdollista varmistaa myös siinä tilanteessa, että rakentaminen toteutetaan vaiheittain. Kaavassa on selvitysten perusteella annettava määräykset julkisivujen ääneneristävyydestä ja meluntorjunnasta. Tarvittaessa meluntorjuntarakenteiden sijainnit ja likimääräiset korkeudet tulee merkitä kaavakarttaan.

Tärinä ja runkomelu

Kaava-aineistoon on liitetty tärinä- ja runkomeluselvitys. ELY-keskus katsoo, että runkomelun osalta tulee ottaa huomioon VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (L_{prm}) 30/35 dB. Tärinän osalta kaavoituksessa tulee ottaa huomioon VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Kaavassa tulee antaa määräykset tärinän ja runkomelun vähimmäistavoitetasoista.

Vastine:

Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys päiväyksellä 2.1.2020 (FCG). Selvityksessä on tarkasteltu melua, tärinää ja runkomelua. Tehdyssä meluselvityksessä huomioitiin ajoneuvoliikenteen ja Hakunilantietä kulkevaksi suunnitellun pikaraitiotien aiheuttama melu. Selvityksessä oletettiin maapohjan olevan kalliota, koska kallio edistää runkoäänen etenemistä eniten. Lähtötietona käytettiin pääkaupunkiseudun uutta raitiovaunutyyppiä, Transtechin Artic, joka on kokonaismassaltaan 50 t ja ajonopeudeksi oletettiin Hakunilantien rajoitus 40 km/h. Selvityksen tulokset on huomioitu kaavan laadinnan yhteydessä.

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

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

Julkisivun äänitaso ei tehdyn selvityksen mukaan ylitä 65 dB (päiväajan keskiäänitaso) missään kohtaa julkisivuja. Suurin julkisivuun kohdistuva melutaso on paikoin Hakunilantien puoleisten julkisivujen alimpia kerroksia 65 dB. Näillä julkisivuilla, sekä lisäksi kyseisten rakennusten Hiirakkokujan ja Raudikkokujan puoleisilla julkisivuilla asemakaavassa on asetettu julkisivun ääneneristysvaatimukseksi 30 dBA. Lisäksi AK-korttelialueella on määräykset: "Asunnot eivät saa avautua vain niille osille julkisivua, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna." Määräys koskee kaikkia asuinhuoneistoja.

Lisäksi kaavassa on määräys parvekkeiden lasittamisesta. Hakunilantien puolella parvekkeiden lasittaminen suojaa melulta.

Vantaan ratikka tulee mahdollisesti kulkemaan Hakunilassa enimmäkseen jo rakennetulla alueella. Runkomelu leviää kalliassa häiritsevästi kaikkein laajimmalle alueelle. Myös kallion läheisyys lähellä tärinälähdettä (etäisyys alle 3 metriä) lisää huomattavasti runkomelua paksumpaan maakerrokseen verrattuna. Swecon laatiman alustavan Vantaan ratikan tärinä- ja runkomeluluonnoksen mukaan Kyytitien itäpäässä ja Hakunilantien pohjoispäässä raitiotielinjaus sijoittuu kallioalueille ja alueille, joissa kallionpinnan yläpuoliset maakerrokset ovat ohuita. Raitiovaunuliikenteen aiheuttaman 35 dB runkomeluvyöhykkeen arvioidaan ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle uloimmasta kiskosta. Ratikan ympäristöhaittoja ei voida ratkaista pelkästään tällä Hiirakkokujan asemakaavamuutoksella, vaan vaadittavat selvitykset tulee tehdä ja selvitysten perusteella ratkaista tärinä- ja runkomeluvaikutukset ratikan katurakenteita suunniteltaessa. Ratikan rakenteissa huomioidaan, ettei ratikan aiheuttama melu, tärinä ja runkomelu ylitä ohjearvoja ympäröivien rakennusten sisätiloissa niissä rakennuksissa, jotka on rakennettu tai joiden asemakaava on hyväksytty ennen vuoden 2021 loppua.

Asuinhuoneistojen sisämelutasojen kannalta pienen riskin minimoi/poistaa se, että raitiovaunun meluspektri on tiemeluun verrattuna painottunut korkeammille taajuuksille, jolloin tiemelun spektrillä mitoitettujen julkisivun rakenneosat antavat raitiovaunulle huomattavasti paremman äänieristyksen. Raitioliikenteen ajonopeutena on käytetty katujen nopeusrajoituksia; pysäkkien kohdalla melutasot voivat olla pienempiä. Raitioliikenteen lähtömelutaso oletuksena on, että päällystemateriaalina on käytetty kauttaaltaan kovaa alustaa; nurmiradalla melutasot ovat pienempiä

Uudisrakentaminen vähentää korttelin keskelle jäävän piha-alueen sekä Hiirakkokuja 4 rakennusten länsipuolen melutasoa nykyisestä. Sekä päivä- että yöajan keskiäänitasovaatimukset alittuvat vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä korttelin ulko-oleskelualueilla kaavan toteutumisen jälkeen. Uudet rakennukset tulevat suojaamaan piha-alueita melulta. Kaavassa on annettu määräys meluntorjunnasta siinä tilanteessa, että rakentaminen toteutetaan vaiheittain. Kaavassa on seuraava määräys: Oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden meluntorjunnasta on tarvittaessa huolehdittava rakentamisjärjestyksellä tai väliaikaisin ratkaisuin. Mahdollisen väliaikaisratkaisun suunnitelmat ja meluselvitys on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

Ei toimenpiteitä.

NRO 6

FINGRID OYJ

Lausunto:

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten meillä ei ole lausuttavaa.

Vastine:

Ei toimenpiteitä



Kaupunkisuunnittelu / NK, MJ, AH

Asemakaavaehdotus nro 002424, Hiirakkokuja, on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.9 – 27.10.2021. Tänä aikana jätettiin kaksi (2 kpl) muistutusta.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
<p>NRO 1</p> <p>Muistuttaja 1</p>	<p>Huomasin että suunnitelmassa: 158478_kaupsu_002424_Hiirakkokuja_pihasuunnitelma_20210702.pdf (vantaa.fi)</p> <p>On Hiirakkokuja 6:n pylväshaavat unohdettu kokonaan pitää suunnitelmassa mukana.</p> <p>Koska Hiirakkokuja 6:sta vastapäätä on tulossa kaksi kerrostaloa suunnitelmassa olisi nuo pylväshaavat hyvin tärkeitä sekä näkösuojan antajina että myös äänien vaimentajina.</p> <p>Pyydän myös huomioimaan että suunnitellut puut kasvavat hitaasti ja eivät tuo suojaa vielä moneen vuoteen istuttamisesta.</p> <p>Miksi kaataa pois jo olemassa olevaa kun sitä voisi myös käyttää suunnitelmissa mukana? Mistään ei saa näitä isoiksi kasvaneita puita, mutta nyt olisi jo ne valmiina. Myöskin kun ratikan suunnitelmia katsoo, on ilmeisesti samoja puita suunniteltu Hakunilantien varteen. Säilyttämällä saataisiin myös yhtenäisyyttä tuon Hakunilantien suunnitelman kanssa.</p> <p>Suunnitelmassa sanotaan: Olemassaolevia pihapuita sekä tonttia idässä reunustavaa metsää säilytetään mahdollisimman paljon.</p>	<p>Kaavassa on kaavamerkintä: Tonteilla tulee säilyttää olemassa olevia puita mahdollisimman paljon. Kaavamerkintä ohjaa olemassa olevien puiden säilyttämistä.</p> <p>Asemakaavan liitteenä oleva pihasuunnitelma on suuntaa-antava suunnitelma, jota tarkennetaan vielä rakennuslupavaiheissa. Kaikkia olemassa olevia puita ei ole merkitty pihasuunnitelmassa.</p> <p>Kiinteistönomistajat päättävät itse, mitä kiinteistöjen sisällä tapahtuu. Ennen rakentamista tehdään vielä rakennuslupakuvat ja tarkemmat pihasuunnitelmat, jotka tulevat asukkaiden kommentoitavaksi.</p> <p>Kaava-alueella ei sijaitse suojeltuja puita. Kaavaan ei ole tarpeen merkitä suojeltuja puita.</p> <p>Ei toimenpiteitä.</p>

<p>NRO 2</p> <p>Muistuttaja 2</p> <p>20.10.2021</p>	<p>Liittymät korttelin 94005 tonteille 1 ja 2</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Molemmille tonteille tulee säilyttää liittymämahdollisuus LPA-alueelta (tontti 6) 5 metrin levyisinä lukien tonttien 1 ja 2 välisestä rajasta, liittymäleveys siis yhteensä 10 metriä. LPA-alueen autopaikoitus tulee järjestää niin, että liittymät voidaan toteuttaa esteettä. 2. Asemakaavamuutoksen hakija tekee kustannuksellaan tarvittaessa rasitesopimukset liittymien mahdollistamisesta. 3. Hiirakkokujalta Hevoshaanpolulle johtava jk-merkinnällä oleva alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa tulee sijoittua kokonaan korttelin 94005 tonttien 1 ja 2 ulkopuolelle (LPA-alueelle / tontille 6) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nykyisin korttelin 94005 tonttien 1 ja 2 välissä kulkee korttelin sisäinen jalankulkukäytävä, jonka leveys on noin 2,5 metriä. Käynti LPA-alueelta jalankulkukäytävälle varmistetaan tarkemmin varmistetaan tarkemmin rakennuslupakuvissa. Kaavan 002424 valmistelun aikana ei ole tullut tietoon tonttien 1 ja 2 maankäytönmuutokseen liittyviä tarpeita. Jos tonteilla 1 ja 2 on jatkossa tarve muuttaa tonttien välissä oleva jalankulkukäytävä ajoväyläksi, tulee asia ratkaista tontteja koskevassa asemakaavassa. Asia ratkaistaan tulevassa asemakaavassa. Ei toimenpiteitä 002424 kaavaan. 2. Asia ei kuulu asemakaavoitukseen 3. jk-merkinnällä oleva alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa on sijoitettu Hevoshaanpolulta katsottuna alkupäästään kokonaan LPA-alueelle ja
---	--	---

		<p>korttelin mutkassa jk-alueen osa on puoliksi LPA-alueella ja puoliksi korttelin 94005 tonttien 1 ja 2 puolella maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi. Kyseinen jalankulkualue palvelee kumpaakin kiinteistönomistajaa ja siksi julkisen kävelyreitlin hoito tulee myös olla jaettava. Ei toimenpiteitä.</p>
--	--	--

Muistuttaja 1**Muistutus:**

Huomasin että suunnitelmassa: [158478_kaupsu_002424_Hiirakkokuja_pihasuunnitelma_20210702.pdf \(vantaa.fi\)](#)

On Hiirakkokuja 6:n pylväshaavat unohdettu kokonaan pitää suunnitelmassa mukana..

Koska Hiirakkokuja 6:sta vastapäätä on tulossa kaksi kerrostaloa suunnitelmassa olisi nuo pylväshaavat hyvin tärkeitä sekä näkösuojan antajina että myös äänien vaimentajina.

Pyydän myös huomioimaan että suunnitellut puut kasvavat hitaasti ja eivät tuo suojaa vielä moneen vuoteen istuttamisesta.

Miksi kaataa pois jo olemassa olevaa kun sitä voisi myös käyttää suunnitelmissa mukana? Mistään ei saa näitä isoiksi kasvaneita puita, mutta nyt olisi jo ne valmiina. Myöskin kun ratikan suunnitelmia katsoo, on ilmeisesti samoja puita suunniteltu Hakunilantien varteen. Säilyttämällä saataisiin myös yhtenäisyyttä tuon Hakunilantien suunnitelman kanssa.

Suunnitelmassa sanotaan: Olemassaolevia pihapuita sekä tonttia idässä reunustavaa metsää säilytetään mahdollisimman paljon.

Suunnitelmaa katsoessa olisi toiveenani säilyttää mahdollisimman paljon jo olemassaolevia puita jolloin saisimme eri kasvuvaiheessa olevia puita sekä monipuolisesti eri lajikkeita ympäristöömme. Tällöin sekä rahaa säästyisi mutta myöskin ympäristö toisi monipuolisuutta kasvillisuuden muodossa.

Varsinkin tuo 9 kerroksisella talolla aivan Hiirakkokuja 6:n vastapäätä on ilman pylväshaapoja suora näkyvyys sekä että

Vastine:**Toimenpiteet:**

Ei toimenpiteitä.

Muistuttaja 2**Muistutus:**

Liittymät korttelin 94005 tonteille 1 ja 2

Molemmille tonteille tulee säilyttää liittymämahdollisuus LPA-alueelta (tontti 6) 5 metrin levyisinä lukien tonttien 1 ja 2 välisestä rajasta, liittymäleveys siis yhteensä 10 metriä. LPA-alueen autopaikoitus tulee järjestää niin, että liittymät voidaan toteuttaa esteettä.

Asemakaavamuutoksen hakija tekee kustannuksellaan tarvittaessa rasitesopimukset liittymien mahdollistamisesta.

Hiirakkokujalta Hevoshaanpolulle johtava jk-merkinnällä oleva alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

Jalankululle varattu alueen osa tulee sijoittua kokonaan korttelin 94005 tonttien 1 ja 2 ulkopuolelle (LPA-alueelle / tontille 6)

Vastine:

Nykyisin korttelin 94005 tonttien 1 ja 2 välissä kulkee korttelin sisäinen jalankulkukäytävä, jonka leveys on noin 2,5 metriä. Käynti LPA-alueelta jalankulkukäytävälle varmistetaan tarkemmin rakennuslupakuvissa. Kaavan 002424 valmistelun aikana ei ole tullut tietoon tonttien 1 ja 2 maankäytön-muutokseen liittyviä tarpeita. Jos tonteilla 1 ja 2 on jatkossa tarve muuttaa tonttien välissä oleva jalankulkukäytävä ajoväyläksi, tulee asia ratkaista tontteja koskevassa asemakaavassa. Asia ratkaistaan tulevassa asemakaavassa. Ei toimenpiteitä 002424 kaavaan.

Rasitesopimukset järjestetään muiden prosessien kautta, asia ei kuulu asemakaavoitukseen.

jk-merkinnällä oleva alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa on sijoitettu Hevoshaanpolulta katsottuna alkupäästään kokonaan LPA-alueelle ja korttelin mutkassa jk-alueen osa on puoliksi LPA-alueella ja puoliksi korttelin 94005 tonttien 1 ja 2 puolella maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi. Kyseinen jalankulkualue palvelee kumpaakin kiinteistönomistajaa ja siksi julkisen kävelyreitit hoito tulee myös olla jaettua.

Toimenpiteet:

Ei toimenpiteitä.



10 § **Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisupäätökseen 1.9.2021 § 1088 / Vantaanreitti 3b / TLA**

VD/9265/10.03.00.02/2021
TLA/MSI/KZU/VIK

Vantaanpuistossa sijaitsevalle kiinteistölle osoitteessa Vantaanreitti 3 on haettu suunnittelutarveratkaisua 550 k-m²:n pientuotanto-toimistorakennuksen rakentamiselle. Haettu suunnittelutarveratkaisu on myönnetty yleiskaavapäällikön päätöksellä 1.9.2021 § 1088. Päätöksestä on jätetty neljä oikaisuvaatimusta, joissa vaaditaan, että päätös tulisi kumota. Esitetään oikaisuvaatimusten hylkäämistä kaikilta osin.

Kyseinen rakentamaton tontti sijaitsee voimassa olevan Marja-Vantaan osayleiskaavan (Kv. 19.6.2006) pientaloalueella A3/tp, jolla asuntojen määrää ei saa lisätä nykyisestä. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa rakennuspaikka on asuinalueita voimakkaan lentomelun alueella A/LM1, jolla ei saa lisätä asuntojen määrää. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Yleiskaava ei ole vielä tullut voimaan.

Rakennuspaikan alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Tilan 409–5–50 pinta-ala on 1949 m². Tontti on ainoa rakentamaton tontti pientalojen välissä. Kadun toisella puolella asemakaavoitetulla alueella on autokorjaamo. Vantaanpuiston alue sijaitsee voimakkaimman lentomelun alueella (lentomeluvyöhyke 1, Lden yli 60 dB), minne ei saa rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja. Tontille ei siis voi sijoittaa asuntorakentamista.

Rakennuspaikka sisältyy sen idän puoleiselta osaltaan yleiskaavassa osoitettuun maisemallisesti arvokkaan alueen rajaukseen. Kaupunki on todennut rakennuspaikalla neljä kaupunkikuvallisesti arvokasta puuta, joiden säilyminen pyritään mahdollisuuksien mukaan turvaamaan. Muita luontoarvoja ei ole todettu.

Yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 1.9. 2021 § 1088, lupatunnus LP-092-2020-03325, on hyväksytty kiinteistön omistajan hakemus 550 k-m²:n pientuotanto- ja toimistorakennuksen rakentamiselle. Päätös on myönnetty ehdoilla, että

- rakennus rakennetaan oheisessa havainnekuvassa esitetyn tyylin mukaisesti,
- pulpettikaton korkein kohta toimisto-osalla saa olla enintään +49,50 ja varastohallin osalla enintään +49,00
- kattojen ja julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan ja värityksiltään ympäristöön soveltuvia,
- rakennuspaikan vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6,
- rakennuksen itäpuolista puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon,
- kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita tulee säilyttää.

Päätöksen perusteluina on, että haettu rakentaminen on alueen maankäyttötavoitteiden mukaista. Päätöksessä annetut ehdot huomioiden rakentaminen ei aiheuta haittaa yleiskaavoitukselle,



asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätöksestä jätettiin neljä oikaisuvaatimusta, joissa esitetään, että ehdollinen päätös on hylättävä.

Perusteluina päätöksen hylkäämiselle esitetään seuraavaa:

- Uusimmassa suunnitelmassa ei edelleenkään ole sellaisia muutoksia, jotka antaisivat aiheen muuttaa aikaisempia mielipiteitä.
- Rakennus on asuinympäristöön liian massiivinen eikä sovellu ympäröivään asuinympäristöön. Rakennuksen tulisi vastata korttelissa sijaitsevien omakotitalojen kokoluokkaa. Rakentamisen tulee sopeutua ympäristöönsä sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan. Rakennuksen korkeusasema on suhteessa muihin ympäröiviin taloihin liian suuri.
- Nykyisten asuinrakennusten kohdalla tehokkuusluku on 0,10. Kiinteistön omistajien tasa-arvon vuoksi tulisi kaikkia omistajia kohdella samalla tavoin eikä ole oikein, että yksi omistaja saisi rakentaa tehokkuudella 0,30.
- Pientaloalueen täydennysrakentamisella tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja rakentamisen tapoja. Uusi rakennus olisi selvästi korkeampi ja sen harja ja muihin rakennuksiin verrattuna massiivinen leveys tulisivat dominoimaan ja estämään näkymää ja muuttamaan erittäin vahvasti alueen ominaispiirteitä. Suurikokoinen halli aiheuttaa kohtuutonta haittaa korttelin omakotiasujille, pimentää maisemaa ja heijastaa lentomelua.
- Rakentamisessa on noudatettava samoja määräyksiä kuin muillakin kiinteistöillä. Suunnitteilla olevan rakennuksen peltikatto poikkeaa ympäröivästä rakennuskannasta ja tulee heijastamaan lentomelua.
- Kaikki neljä kaupungin toteamaa kaupunkikuvallisesti arvokasta puuta tulee säilyttää. Rakentamisen myötä kiinteistön kasvillisuus korvataan kovilla rakenteilla, jolloin omakotitaloasumiselle tärkeät viihtyisyyttä lisäävät luontoarvot heikentyvät. Vihertehokkuuden tavoitetasoa 0,6 on mahdoton saavuttaa.
- Rakennus tulee näkymään maaseutualueelle ja antaa kielteisen vaikutelman kokonsa, muotonsa ja rakennusmateriaaliensa suhteen ja tulee rikkomaan koko kulttuurimaiseman.
- Rakennukseen sijoittuvien hallien vuokraustoiminnan luonne on asukkaita häiritsevää ja alueen liikennettä ja onnettomuusriskiä lisäävää. Mahdollinen rekkaliikenne aiheuttaa häiriöitä ja vaaratilanteita. Varastojen liikenne tulee suoraan ikkunoiden alle ja vaikuttaa todella paljon piharauhaan. Tontille suunnitellut kaksi tonttiliittymää lisäävät edelleen onnettomuuksien mahdollisuutta. Tonttiliittymät näyttävät olevan perusteettomasti ilman rasiteoikeutta kiinteistön 409-5-51 alueen läpi.
- Varastorakennus ei tuo lähipalveluja.

Yleiskaavoitus toteaa, että suunnittelutarveratkaisun hakija on suunnitelmassaan huomionnut niin naapurien kuulemisissa saatuja mielipiteitä kuin kaavoituksen osalta määriteltyjä reunaehtoja. Haetun rakentamisen määrää on pienennetty, rakennus on käännetty toisinpäin tontille ja sijoitettu kauemmaksi naapurin omakotitalosta ja sen pihapiiristä. Pohjoisnaapurin huomauttama näkymäalue on säilytetty mahdollisimman hyvin. Tontin itäosalla on tarkoitus säilyttää puustoa ja lehtomaisuutta mahdollisimman paljon. Samalla säilytettävä puusto muodostaa näkösuojaa itänaapurin suuntaan ja peittää rakennusta, jolloin se ei herätä ympäristössään erityistä huomiota. Tontin länsireunan ja pohjoisnurkan korkeampi tontinosa on määritelty säilytettäväksi näkösuojana kiinteistöjen välillä. Rakennus on istutettu maastoon mahdollisimman hyvin tontin nykyistä maastoa mukaillen ja korkeusasetannaltaan mahdollisimman alas.



Haettu rakennus pulpettikattoisena ja puisine julkisivuineen on suunniteltu pientalomaiseksi ympäristöönsä ja maisemaan sopivaksi. Rakennuksen sijoittamisella mahdollisimman kauas naapureiden rakennuksista ei merkittävästi aiheuteta varjostusta naapurikiinteistöjen suuntaan.

Suunnittelutarveratkaisun päätöksessä on todettu, että rakennuspaikan korkeusasema ei poikkea lähinaapureiden korkeusasemasta eikä rakennuksen korkeus merkittävästi poikkea lähinaapureiden omakotitalojen korkeudesta. Päätökseen on annettu ehto rakennuksen katon korkeimmalle sallitulle kohdalle, joka noudattaa naapurirakennuksien korkeusasemaa. Tämän päätösesityksen liitteenä on rakennuksen leikkauspiirustus, suunnittelijan aineistosta tehtyjä havainnekuvia sekä maaston muotoja ja rakennusten korkeusasemia kuvaavia profiilileikkauskuvia Vantaankoskentie ja Vantaanreitin suunnalta.

Yleiskaavoitus toteaa, että yhtä tonttia koskevan suunnittelutarveratkaisun yhteydessä on mahdollista osoittaa ympäröivään rakentamiseen nähden tehokkaampaa rakentamista, mikäli tämän tehokkaamman rakentamisen vaikutuksia on selvitetty riittävän laaja-alaisesti ja sille on maankäytölliset perusteet. Lentomelutilanteesta johtuen alueelle ei voida osoittaa asuinrakentamista tai sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja, jolloin alueelle voidaan yleiskaavan mukaisesti osoittaa vain olemassa olevaan asuinympäristöön soveltuvaa työpaikka-, palvelu- ja toimitilarakentamista, joka on käyttötarkoituksesta johtuen hieman naapuritonttien pientaloasumista tehokkaampaa. Päätöksen perustelujen mukaisesti haettu rakentaminen on alueen maankäyttötavoitteiden mukaista.

Oikaisuvaatimuksissa esitetty lentomelun heijastuminen tarkoittaa äänen kulkeutumista sen kohdatessa esteen. Ääni heijastuu pinnasta varsin kohtisuorasti, jolloin suunnitellun rakennuksen loivalta pulpettikatolta melu heijastuu pääosin ylöspäin eikä asuinrakennusten suuntaan toisin kuin esimerkiksi kaltevuuskulmaltaan erilaisista harjakattoista. Rakennuslupavaiheessa edellytetään rakennuksen osille tiettyä ääneneristävyyttä lentomelua vastaa, jolloin ratkaistaan peltikaton soveltuvuus ja mahdollisesti katossa käytettävä muu materiaali. Samalla ratkaistaan suunnittelutarveratkaisun ehdon mukaisesti katossa käytettävän materiaalin soveltuminen ympäristöön. Päätöksessä on annettu ehtona, että kattojen ja julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan ja värityksiltään ympäristöön soveltuvia.

Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan neljän kaupunkikuvallisesti arvokkaan yksittäispuun säilyttämistä. Vantaan kaupungin maisema-arkkitehti on käynyt rakennuspaikalla kartoittamassa kyseiset puut. Puita ei ole suojeltu asemakaavassa, rauhoitettu luonnonmuistomerkeinä tai suojeltu muulla päätöksellä. Suunnittelutarveratkaisun päätöksen ehdoissa edellytetään, että kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita tulee säilyttää. Ehdolla tarkoitetaan, että ilman pakottavaa syytä näitä puita ei saa poistaa. Liitteenä kartta, jossa on arvopuiden sijainti hakijan asemapiirroksella.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että rakennuspaikan vihertehokkuudelle asetettua vaatimusta on mahdoton saavuttaa. Päätöksessä annettulla ehdolla edellytetään vihertehokkuuden tavoiteluvun 0,6 saavuttaminen. Yleiskaavoitus toteaa, että vihertehokkuus lasketaan sitä varten tehdyllä laskurilla, jossa huomioidaan elementtejä, kuten puita, pensaita ja muuta kasvillisuutta sekä päällyste- ja hulevesirakenteita, joiden määrät lasketaan rakennuslupavaiheen pihasuunnitelmasta joko pinta-aloittain tai kappalemäärin. Elementit on painotettu laskurissa viherkertoimilla. Vihertehokkuusluku muodostuu siis määrän lisäksi elementtien painotuksen perusteella. Suunnittelutarveratkaisua varten esitetystä asemapiirroksista tulkiten vaadittava vihertehokkuus on saavutettavissa varsinkin, kun



rakennuspaikan itäosa jätetään päätöksen ehdon mukaisesti mahdollisimman puustoiseksi alueeksi. Rakennuslupaa varten laadittavassa pihasuunnitelmassa tulee osoittaa, että tarvittavia puita, pensaita ja muuta kasvillisuutta on riittävästi ja että tarvittaessa pihalle, autopaikoitukselle ja kulkuväylille varatuilla alueilla käytetään riittäviä hulevesirakenteita ja vettä läpäiseviä päällysteitä.

Oikaisuvaatimuksissa esitetään, että rakennus tulee näkymään maaseutualueelle ja antaa kielteisen vaikutelman kokonsa, muotonsa ja rakennusmateriaaliensa suhteen ja tulee rikkomaan koko kulttuurimaiseman. Yleiskaavoitus toteaa, että haettu toimisto- ja varastohallirakennus pulpettikattoisena ja puisine julkisivuineen on suunniteltu mahdollisimman pientalomaiseksi ympäristöönsä ja maisemaan sopivaksi. Haettu rakentaminen tapahtuu pääosin maisemallisesti arvokkaan alueen rajauksen ulkopuolelle. Haetun rakennuspaikan itäpuolelle maisemallisesti arvokkaan alueen rajauksen reunalle rakennetut naapurien omakotitalokiinteistöt, kadun vastakkaiselle puolelle rakentuva korjaamorakennus ja Vantaanpuistontie erottavat rakennuspaikan varsinaisesta maisemallisesti arvokkaasta Vantaanjokivarren avoimesta peltomaisemasta.

Oikaisuvaatimuksissa esitetään, että rakennukseen sijoittuvat toiminnat ovat luonteeltaan asukkaita häiritsevää, liikennettä ja mahdollisesti rekkaliikennettä sekä onnettomuusriskejä lisäävää. Hakija on esittänyt, että rakennus toteutetaan siten, että sähköurakoitsijana toimivan hakijan toiminnan laajentuessa koko rakennus voidaan tarvittaessa ottaa omaan käyttöön. Alkuvaiheessa tiloista vuokrataan noin 2/3 lähialueen yrittäjille toimisto-, työ- ja varastotiloiksi, tai asukkaille varastointi- tai harrastekäyttöön. Sähköurakoitsijan varaston liikenne tapahtuu lähinnä paketti- ja henkilöautoilla. Kiinteistön toiminnot tulevat olemaan ympäristöä häiritsemätöntä toimintaa. Ympäristöä häiritsemätön toiminta on hakijan mukaan otettu suunnitelmassa huomioon myös siten, että mm. parkkialue sijaitsee kiinteistön länsipuolella mahdollisimman vähän olevia pientaloja häiritsevästi niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin. Tontin länsireunan ja pohjoisnurkan korkeampi tontinosa on tarkoitettu säilyttää näkösuojana kiinteistöjen välillä. Asemapiirroksessa rakennuspaikan länsirajalle on osoitettu istutettavia näkösuojaa tuovia pensaita. Asemapiirroksen mukaiselle piha- ja pysäköintialueelle ei mahdu rekkaliikennettä. Asemapiirroksen mukaisesti tontille liikennöinti tapahtuu yhden liittymän kautta asemakaavassa osoitetulle kadulle. Toinen, myös kadulle osoitettu kulkuyhteys on tarkoitettu jalankulkua varten. Kaupungin liikennesuunnittelu on puoltanut suunnitelmaa.

Yleiskaavoitus toteaa, että suunnittelutarveratkaisulla haetun rakentamisen edellytykset ratkaistaan oikeusharkinnalla kuten muidenkin rakennuslupien edellytykset. Silloin suunnittelutarveratkaisua ei voida hylätä tarkoituksenmukaisuusharkinnalla. Päätöksessä on todettu maankäyttö- ja rakennuslain pykälien 116, 117, 135 ja 136 mukaisten rakennusluvan erityisten edellytysten täyttyminen eikä rakentaminen 137 §:n mukaisesti ja päätöksessä annetut ehdot huomioiden aiheuta haittaa yleiskaavoitukselle, asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Oikaisuvaatimuksissa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimukset tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.



Kaupunkiympäristölautakunta 9.11.2021 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimukset yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 1.9.2021 § 1088,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura teki seuraavan muutosesityksen. Muutetaan päätösesityksen a-kohta muotoon: "Hyväksytään oikaisuvaatimukset siten, että hankkeen jatkovalmistelussa sovitetaan rakennus massaltaan ja ulkoasultaan ympäröiviin asuinrakennuksiin ja muuhun miljööseen sopivaksi." Muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin

- a) hyväksyä oikaisuvaatimukset siten, että hankkeen jatkovalmistelussa sovitetaan rakennus massaltaan ja ulkoasultaan ympäröiviin asuinrakennuksiin ja muuhun miljööseen sopivaksi,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Liitteet:

- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 9.2021 § 1088 liitteineen, lupatunnus LP-092-2020-03325
- leikkauspiirustus
- havainnekuvia
- profiilileikkauksia
- kartoitetut arvopuut
- ote yleiskaavasta ja yleiskaavamääräyksistä
- oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisuun 1.9.2021 § 1088

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

Tarja Laine, puh. 050 304 1921
Mari Siivola, puh. 040 336 0159
Kai Zukale, puh. 050 312 4546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Lupatunnus LP-092-2020-03325

Kiinteistötunnus 92-409-5-50

Kiinteistön osoite Vantaanreitti 3b

Hakija



Toimenpide Pientuotanto- toimistorakennuksen rakentaminen oheisen asemapiirroksen mukaisesti. Rakennuksen kerrosala on 550 m².

Poikkeamiset Poiketaan rakennuspaikalta vaaditusta 2000 m² vähimmäiskoosta.

Lausunnot Liikennesuunnittelu, 11.6.2020, Puollettu
Vesihuolto, 5.6.2020, Puollettu

Lähtökohtatiedot Rakennuspaikka ja kaavatilanne
Rakennuspaikaksi haetun tilan 409-5-50 pinta-ala on 1949 m². Tilalla ei sijaitse rakennuksia. Tilasta on osa osoitettu viereisen alueen asemakaavassa katualueeksi, jonka takia rakennuspaikaksi voidaan osoittaa noin 1840 m²:n alue tilasta. Rakennuspaikka on liitettävissä hulevesi-, vesijohto- ja viemäriverkkoon.

Rakennuspaikan alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Rakennuspaikka sijaitsee lentomelualueella (Lentomeluvyöhyke 1, Lden yli 60 dB). Alueelle ei saa rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja. Korjausrakentaminen ja tuhoutuneen asuinrakennuksen korvaaminen on sallittu. Korvaavan asuinrakennuksen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikenteen melua vastaan tulee olla vähintään 38 dB.

Rakennuspaikka on voimassa olevassa Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kv. 19.6.2006) pientalo- aluetta A3/tp, jolla asuntojen määrää ei saa lisätä nykyisestä. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Rakennuspaikka sisältyy sen idän puoleiselta osaltaan osayleiskaavassa maisemallisesti arvokkaan alueen rajaukseen. Yleiskaavamääräysten mukaan arvokkaan maaseudun kulttuurimaiseman maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, rakennukset pihapiireineen tai puistoinen sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet ja yksittäispuut on säilytettävä. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä.

Kaupunki on todennut rakennuspaikalla neljä kaupunkikuvallisesti arvokasta puuta, joiden säilyminen pyritään mahdollisuuksien mukaan turvaamaan. Muita luontoarvoja ei ole todettu.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa rakennuspaikka on asuinalueella voimakkaan lentomelun alueella A/LM1, jolla ei saa lisätä asuntojen määrää. Yleiskaavan A käyttötarkoitusta koskevissa määräyksissä alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja. Myös uudessa yleiskaavassa rakennuspaikan itäosa sisältyy maisemallisesti arvokkaan alueen tai muun arvokkaan

kulttuuriympäristön rajaukseen. Alueen määräyksiin on tullut lisäyksenä, että avoimen maisematilan reunoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Yleiskaava ei ole vielä tullut voimaan.

Vantaan kaupungin asemakaavoituksessa on otettu käyttöön kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita, joita noudatetaan myös poikkeamisluvilla ja suunnittelutarveratkaisulla myönnettävään rakentamiseen. Puistojen ja katualueiden kasvien lisäksi tarvitaan myös tonttien kasvillisuutta riittävän viherrakenteen muodostumiseen. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen vihreän tai muutoin sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa koko alueen pinta-alaan. Vantaalla vihertehokkuus lasketaan iWater - laskurilla. Maankäytön mukainen vihertehokkuuden tavoiteluku on teollisuus- ja logistiikkarakentamiselle vähintään 0,6. Asemapiirrokselta alustavasti tulkiten tavoiteluku on saavutettavissa. Myöhemmin rakennuslupavaiheessa tarkistetaan tavoiteluvun saavuttaminen.

Rakennuspaikan ympäristö

Rakennuspaikaksi haettu tila on alueen ainoa yksityisessä omistuksessa oleva rakentamaton tila. Tila on jäänyt rakentamattomaksi, koska alueelle ei ole sallittu asuntoja lisäävää rakentamista. Alueen 12:lla muulla tilalla sijaitsee vuosien 1948 ja 2002 välillä valmistuneita omakotitaloja. Rakennuspaikkaa vastapäisellä, kadun toisella puolella olevalla tontilla sijaitsee vuonna 1948 ja 1961 valmistuneet autokorjaamorakennus ja siihen liittyvä myymälärakennus. Korjaamorakennukselle on vuonna 2019 myönnetty purkulupa. Korjaamorakennuksen tontti on asemakaavassa pienteollisuusrakennusten korttelialuetta, jolle on rakennusoikeus osoitettu tehokkuusluvulla 0,20. Korjaamorakennuksen kiinteistölle on vuonna 2016 myönnettyllä suunnittelutarveratkaisulla ja poikkeamispäätöksellä sallittu rakentaminen tehokkuudella 0,36. Kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa 1057 k-m2:n suuruisen osin kaksikerroksisen henkilöautojen korjaamohallin ja siihen liittyvien toimisto- ja myymälätilojen rakentamiselle. Rakentamista ei ole aloitettu. Rakentamisen yhteydessä myös vanha myymälärakennus puretaan.

Rakennuspaikaksi haetulla tilalla tai yleiskaavan A3/tp-alueella ei ole rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi inventoituja kohteita. Haettu rakentaminen tapahtuu pääosin yleiskaavan maisemallisesti arvokkaan alueen rajauksen ulkopuolelle. Haetun rakennuspaikan itäpuolelle maisemallisesti arvokkaan alueen rajauksen reunalle rakennetut naapurien omakotitalokiinteistöt ja Vantaanpuistontie erottavat rakennuspaikan varsinaisesta maisemallisesti arvokkaasta Vantaanjokivarren avoimesta peltomaisemasta.

Naapurien kuuleminen

Tämän suunnittelutarveratkaisun hakemuksen jättämisen yhteydessä alun perin esitettyssä asemapiirroksessa on esitetty 640 k-m2:n suuruisen pientuotanto- ja toimistorakennus rakentamista rakennuspaikan pohjois- ja itäosalle. Rakennuksen pientuotantoon tarkoitettu yksikerroksinen halliosia oli suunniteltu pohjoisrajan suuntaisena ja kaksikerroksinen toimisto-osa hallin itäpäättyyn kadun suuntaan ulkonevana laajennuksena. Rakennus sijoittui viiden metrin etäisyydelle naapurikiinteistöjen rajoista. Asemapiirroksessa esitetystä rakentamisesta kuultiin naapureita.

Naapurien kuulemisessa jätettiin 4 muistutusta. Muistutuksissa esitettiin tiivistetysti seuraavaa:

Rakennus on aivan liian suuri ja korkea sekä tyyliltään lähiympäristöönsä sopimaton. Se tulisi erottumaan selkeästi ja häiritsevästi alueen asuinpientalovaltaisessa ympäristössä ja rikkoisi asuinympäristöä maisemallisesti. Asuinpientalojen alueella ei ole muita teollisuusrakennuksia eikä alueen muuttamista pitäisi aloittaa tästä rakentamattomasta tontista. Kaksikerroksinen toimistorakennus halleineen varjostaisi haitallisesti yksityispihojen virkistyskäyttöä ja luonnonvaloa. Luontaisen puiston kaataminen teollisuusrakennusten alta aiheuttaisi suurta haittaa asuinympäristölle ja alueen maisemalle sekä heikentäisi alueen viihtyisyyttä. Pelkästään puuston osittainen säilyttäminen ei estäisi riittävästi suurikokoisen teollisuusrakennuksen näkymistä Vantaanreitin maisema-alueelle eikä asutukseen päin. Haettu rakennus jättäisi naapurikiinteistön omakotitalon pimentoon ja estäisi nykyiset näkymät metsäiselle alueelle ja Vantaanpuistontien toisella puolella olevaan kulttuurimaisemaan. Rakennuspaikka on puustoltaan ja kasvillisuudeltaan lehto, joka yhdistyy kauniisti Vantaanjokivarren peltomaisemaan. Rakennuspaikalla kasvaa maisemallisesti arvokasta puustoa, kuten kookas mänty, tammi ja vaahtera sekä vanhoja, suuria

syreenipensaita, jotka suunnitelmassa jäisivät rakennusten alle. Lehtometsän äänimaisema toimii pientaloalueella tärkeänä vastapainona lentomelulle. Lintujen ja luonnon äänet menetettäisiin kokonaan asfalttipihalla ja varastohalleilla. Lisäksi suunnitelma on liikenteellisestikin todella hankala ja vaarallinen. Suunniteltu rakentaminen sopisi paremmin joko Vehkalan tai Åbyn teollisuusalueelle. Paikalle voisi sopia joku pientalotyypinen palvelurakennus, ellei paikalle saa asuintaloa rakentaa. Uuden yleiskaavan ehdotuksessa rakennuspaikka on varattu asuinrakentamiseen ympäröivän asutuksen mukaisesti.

Hakija on antanut vastineensa muistutuksissa esitettyihin asioihin.

Hakija toteaa muun muassa, että hankkeella toteutetaan yleiskaavoissa alueella annettu määräyksiä siten, että koska alueelle ei voida asuntolukumäärää lisätä, niin kohteeseen on suunniteltu pientalomainen puuverhottu pulpettikattoinen toimisto/varastohallirakennus. Rakennuksen toiminnot suunnitellaan siten, että varasto ja toimistotilat on esimerkiksi vuokrattavissa lähialueen yrittäjille/asujille työ-/varastointi-/harrastekäyttöön. Kiinteistön toiminnot tulevat olemaan ympäristöä häiritsemätöntä toimintaa. Tontin pohjoisreunan korkeampi tontinosa pyritään säilyttämään näköesteenä kiinteistöjen välillä ja eteläreunalla toimisto-osa muodostaa myös näköestettä etelänaapurin suuntaan. Rakennus pyritään istuttamaan maastoon mahdollisimman hyvin tontin nykyistä maastoa mukailen. Rakennuksen suunnittelussa on myös pyritty huomioimaan se, että naapurirajojen suuntaan ei tulisi korkeita rakennusmassoja. Uusi rakennus ei tule varjostamaan naapurikiinteistöjä mitenkään poikkeuksellisesti.

Muistutuksissa esitetään, että rakentaminen rikkoo tai haittaa alueen kulttuurimaisemaa. Kulttuurimaisema sijaitsee rakennuspaikasta etelään, jolloin ainoa kiinteistö minkä näkökenttään kulttuurimaiseman suuntaan uusi rakennus tulee, ei ole tästä huomauttanut. Vantaanreitin länsi- ja luoteispuolella on olemassa olevaa vanhempaa toimitila/kaupallista rakennuskantaa, joiden näkösuojaksi uudisrakennus olisi myös tulossa osan huomauttaneiden kiinteistöjen suunnasta katsottuna.

Huomautuksia on myös annettu suunnittelutarveratkaisukiinteistön nykyisen lehtomaisuuden ja metsäisyyden menettämisestä. On totta, että rakentamisen yhteydessä puusto joudutaan poistamaan, kuten uudisrakennushankkeiden yhteydessä yleensäkin. Kaavamääräyksessä on määrätty, että alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti mikä otetaan rakennushankkeen suunnittelussa huomioon ja rakennushankkeen yhteydessä tullaan myös kiinteistön kasvillisuuteen kiinnittämään huomioita.

Huomautuksissa on mainittu lehtometsän kasvillisuuksista ja lintulajistosta, jotka menetetään hankkeen yhteydessä. Tämä riski toteutuisi minkä tahansa hankkeen yhteydessä. Metsän säilyttämistä on perusteltu myös alueen ääniolosuhteilla ja jopa perusteltu lentoliikennemelua ehkäisevänä alueena. Tämä ei kuitenkaan ole suunnittelutarveratkaisukiinteistön huolehdittava asia naapurikiinteistöjen suuntaan.

Liikennejärjestelyistä ja sen turvallisuudesta on esitetty myös huomautuksia. Kiinteistön ajoliittymä suunnitellaan kohtaan, jossa tulevan ajoliittymän ajotien kaltevuus tulee mahdollisimman loivaksi ja näkymäalueen kannalta tarvittava maastomuokkaus tehdään ajoliittymän pohjoispuolelle. Enempää ei voida kiinteistöltä vaatia, koska kiinteistölle on päästävä ajoneuvolla ja toisekseen kaavassa ei ole esitetty rajoitteita liittymän paikalle. Rekkaliikennettä ei ole kiinteistölle tulossa.

Rakennuksen kokoa on luonnehdittu rakennuspaikkaan nähden liian suureksi. Kiinteistön tonttitehokkuusluvaksi on haettu $e=0,35$ mikä on kutakuinkin tavanomaisen pientalorakentamisen tonttitehokkuuden $e=0,25\dots0,3$ sekä pienteollisuusrakentamisen tonttitehokkuuden $e=0,4\dots0,5$ puolivälistä.

Yleisesti ottaen korttelialueet kehittyvät ja uusien kaavoitusten ja aluejärjestelyjen myötä alueiden toiminnallisuudet saattavat muuttua. On ymmärrettävää, että hankkeilla on myös vaikutuksensa ympäristöönsä alueella jo asuvan ja toimivan yhteisön näkökulmasta katsottuna. Suunnittelutarveratkaisukiinteistö on kuitenkin rakennuspaikka, jolle on osoitettu kaavallisesti rakentamismahdollisuus, jolloin useat huomautusaiheet eivät ole relevantteja vaan kohdistuvat enemmänkin nykyisen totutun tilan muutokseen.

Hakijan esittämä uusi suunnitelma

Hakija on muuttanut suunnitelmaa rakentamisesta muistutuksissa esitettyjen asioiden johdosta. Uudessa suunnitelmassa rakentaminen on sijoitettu aikaisempaan suunnitelmaan nähden poikittain lounaan ja koillisen suuntaiseksi. Autoliikenne ja tarvittavat autopaikat on sijoitettu rakennuksen länsipuolelle. Rakennuksen kerrosala on vähennetty 550 k-m²:een, joka koostuu 200 m² kaksikerroksisesta toimisto-osasta ja 350 k-m² yksikerroksisesta halliosasta. Haettu rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuutta 0,30. Hallin lännenpuoleinen julkisivu on

esitetty noin kaksikerroksisen rakennuksen korkuiseksi ja on rakennuksen toisen puolen julkisivua korkeampi. Rakennus on pulpettikattoinen. Rakennukseen on esitetty tulevan puuverhoilu ja kattoon saumapelti. Rakennuspaikan itäosalle on esitetty mahdollisimman luonnonmukaisena säilytettävä alue. Päivitetyllä suunnitelmalla kuultiin naapurit uudesta.

Naapurien muistutukset uudesta suunnitelmasta

Muistutus 1

Emme hyväksy esitettyä suunnitelmaa seuraavista syistä:

Rakennus ei sovi maisemaan eikä pienteollisuus- / toimistorakentaminen alueen palvelutarjontaan. Suurikokoinen halli aiheuttaisi kohtuutonta haittaa korttelin omakotiasujille, eikä suurikokoinen teollisuusrakennus sovi ympäröivään asutuskortteliin, joka koostuu yksinomaan pientaloista. Teollisuusrakennus keskellä Vantaanpuiston puistomaista asutusalueetta rikkoisi pahasti asuinympäristöä maisemallisesti. Korttelin asuinrakennuksille on rakentamisvaiheessa annettu tarkat ohjeet ulkoverhoilun väriytyksestä ja tiilikatoista, mutta suunnitellun pienteollisuusrakennuksen ulkoasu ja koko rikkoisivat kokonsa ja käyttötarkoituksensa lisäksi myös maisemallista harmoniaa. Näin toteutettuna kaksikerroksinen toimistorakennus korkeine halleineen varjostaisi erittäin haitallisesti yksityispihojen virkistyskäyttöä ja luonnonvaloa. Oman kiinteistömme pihalta se estäisi iltauringon kokonaan. Tontti, johon rakennusta suunnitellaan, on korttelin korkein kohta, joten pientaloasutuksesta kooltaan ja ulkoverhoilultaan häiritsevästi poikkeava, lähes koko tontin täyttävä teollisuusrakennus parkkipaikoineen tulisi erottumaan erittäin selkeästi muusta rakennuskannasta myös harjakorkeudeltaan. Hankkeen kuvauksessa on mainittu, että varasto-osa olisi yksikerroksinen ja toimisto 2-kerroksinen. Haluamme huomauttaa, että suunniteltu tehdashalli on yksitasoisenakin massiivisempi kuin normaali omakotitalo. Lisäksi maastonmuodot ja rakennuksen sijoittelu huomioiden se nousisi korostetun korkealle suhteessa ympäröivään asutukseen. Tontti on liian pieni suunniteltuun pienteollisuustoimintaan. Yleiskaavaehdotuksessa 2020 tontti on varattu asuinrakentamiseen ympäröivän asutuksen mukaisesti. Suunniteltu teollisuusrakennus ja toimisto sopisivat palveluiltaan paremmin viereiselle Åbyn teollisuusalueelle kuin Vantaanpuiston alueelle, johon puolestaan soveltuisi asuinrakennus tai jokin alueen vakituista asutusta tukeva palvelu kuten vaikkapa ympäröivien asuinrakennusten tyylinen ja kokoinen kahvila tai juhlatila. Käsityksemme on, että suunniteltuja varastotiloja on tarkoitus vuokrata ulkopuolisille, joten toiminta voi olla myös ympäristöä eli vakituista asukkaita häiritsevää riippuen siitä, mihin ja milloin vuokralaiset käyttävät tiloja. Tontille suunnitellut kaksi tonttiliittymää tulevat mitä todennäköisimmin olemaan vilkkaita ja tekemään korttelista rauhattoman ja etenkin lasten kannalta vaarallisen, koska suunnitellun liiketoiminnan luonne on liikennettä lisäävää. Tontti on puustoltaan ja kasvillisuudeltaan lehto, joka on arvokas Vantaanpuiston alueen puistomaiselle kulttuurimaisemalle. Se myös yhdistyy kauniisti Vantaanjokivarren peltomaisemaan. Tontilla kasvaa maisemallisesti arvokasta puustoa, kuten kookkaita mäntyjä, tammi ja vaahtera sekä vanhoja, suuria syreenipensaita, jotka suunnitelmassa jäisivät pääosin rakennusten alle. Lisäksi tontilla esiintyy lehdolle ominaisia tuomia, terttuseljaa sekä vadelmaa. Luontaisen puiston kaataminen teollisuusrakennusten alta aiheuttaisi suurta haittaa asuinympäristölle ja alueen maisemalle sekä heikentäisi alueen viihtyisyyttä. Esimerkiksi kiinteistömme saunatilat sijaitsevat suunnitellun toimiston vastaisella rajalla, eikä omalle tontillemme pysty istuttamaan tonttien korkeuserojen vuoksi niin suuria puita, että näkösuoja säilyisi. Pelkästään puuston osittainen säilyttäminenkin ei estäisi riittävästi suurikokoisen teollisuusrakennuksen näkymistä Vantaanreitän maisema-alueelle eikä asutukseen päin. Lehtometsän äänimaisema toimii pientaloalueella tärkeänä vastapainona lentomelulle. Tontilla pesii mm. satakieliä, mustarastaita, peippoja, sepelkyyhkyjä ja tiaisia. Lintujen ja luonnon äänet menetettäisiin kokonaan asfalttipihalla ja varastohalleilla.

Muistutus 2

Suunniteltu talo on edelleen liian suuri noin pienelle tontille. Kun itse rakennettiin talon koko ei saanut olla tämän kokoiselle tontille kuin n. 200 neliötä. Talossa ei saanut olla teräskatto vaan piti olla tiilikatto, josta lentomelu heijastuu vähemmän. Aumakattoa ei sallittu. Talon värin piti olla keltainen, että soveltuu ympäristöön. Valkoista väriä eikä tummaa hyväksytty. Ikkunat tietysti kolminkertaisina lentomeluun vedoten. Puhuttiin ettei suurempaa kuin omakotitalo voida rakentaa kyseiselle tontille. Nyt kaikki tämä halutaan rikkoa. Alueella ei ole asemakaavaa niin kuin ei ennenkään. Miten ihmeessä tämä voi sopia tähän ympäristöön, kun ei sopinut aiemmin. Eikö uusi rakennus voisi olla omakotitalon kokoinen toimistorakennus ilman varastoa (vaikka sellainen etätyöpiste). Kun on varasto, niin on myös kuljetuksia, josta tulee häiriöitä. Asumisympäristön pitäisi olla sellainen, että siinä viihdytään. Jos uusi rakennus tulee tällaisena kuin suunniteltu on se liian iso ja huomiota herättävä omakotitalojen keskellä.

Toivon että kuuntelette meitä, jotka täällä asutaan.

Muistutus 3

Olemme pitkään vuodesta 2002 osoitteessa Vantaanreitti 3a asunut perhe ja lähes aina kotona. Emme voi hyväksyä esitettyä Tiikman Oy:n massiivista suunnitelmaa edessämme olevalle tontille Vantaanreitti 3b. Kotimme on rakennettu omaa asumistamme varten, eikä meillä ole ollut syytä olettaa, että eteen tulisi mitään niin suurta rakennusta kuin nyt kaavailtu. Rakennus on huomattavan kokoinen: sekä aivan liian suuri ja korkea, että myös tyyliltään lähiympäristöönsä täydellisesti sopimaton. Se täyttäisi tontin Vantaanreitti 3b huomattavan suurelta osalta ja se nousisi vielä korkeussuunnassakin näkökenttään niin, että me jäisimme sen seinämän taakse "pimentoon".

Tontilla on vanha asuinrakennuksen paikka ja sieltä todennäköisesti löytyy puolikas myllynkivi, joka on ollut siinä aiemmin sijainneen talon portaana. Näin meille kertoi aikanaan oman tonttimme myyjä. Meidän tonttimme jäi kantatilaksi, mistä erotettiin tämä kyseinen 3b. Koska tontti itsessään on ollut asuinkäytössä ja kaikki ympäröivät tontit ovat asuinkäytössä, ja ainoaksi esteeksi uuden asuinrakennuksen rakentamiselle on esitetty lentomelu (jota ilman tontille saisi asuinrakennuksen rakentaa, ja joka on nykyisellään jo paljon vähäisempää kuin mitä aiemmin) tulisi tontin täyttöasteen ja rakentamisoikeuden olla kunnioitettavaa ja yhteneväistä asuinrakennusten linjauksen ja sen välittömän lähiympäristön kanssa. Sen, että korttelin ainoalle rakentamisesta vapaalle tontille ollaan hakemassa käyttötarkoitukseltaan muuta rakentamista kuin asuinrakentamista, ei tulisi antaa muuttaa jo olemassa olevan asuinympäristön luonnetta.

Pyydämme kiinnittämään huomiota erityisesti rakentamistehokkuuteen, parkkialueen laajuuteen, (koska sekin on rakennettua ympäristöä), harjakorkeuteen suhteessa lähimpiin rakennuksiin, rakennuksen ulkonäköön, tyyliin ja materiaaleihin sekä väritykseen ja käyttötarkoitukseen.

Tiikman Oy:n suunnitelma rikkoo maisemamme ja estää näkymät sekä kotoa katsottuna että kotiin tultaessa, vaikuttaisi toteutuessaan välittömässä läheisyydessä olevien kiinteistöjen arvoon, kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Vantaanjokilaakson kokonaisnäkömään, mitä Vantaan kaupunki on nähnyt tärkeäksi suojella, ja mihin tämä suunnitelma tekisi silmiinpistävän epäsuhdan.

Kodistamme aukeavat nyt näkymät nimenomaan tontin 3b:n suuntaan. Sekä vehreys ylipäättään että avaruus tulotiemme suuntaan on meille ensiarvoisen tärkeää säilyttää. Tulotiemme suuntaan katsottaessa kauimpana näkyy Vantaanpuistontien toiselta puolelta kulttuurimaiseman peltoja (näkyvät lehdettömään aikaan laajemmin), vähän naapurimme Koskisten pitsihuvilatyyppistä talonkulmaa, tontin 3b:n takakulmauksen suuri tammi ja vanhat liilat syreenipensaat, sekä pala sinistä taivasta. Tätä näkymää tulee kuin huomaamatta vilkaistua lukemattomia kertoja päivän aikana ja se on, vaikkakaan ei ainoa, niin erittäin olennainen osa viihtyvyyttämme ja kiinteistömme arvoa (myös jälleenmyyntiarvoa) ajatellen ja sen olemassaoloa haluamme voimakkaasti ja sitä painottaen puolustaa.

Luonnon vehreyden vaikutuksista viihtyisyyteen on paljon tietoa saatavilla myös terveydelliseltä kannalta, esim. vaikutuksesta verenpaineen laskuun. Viihtyisyyteen ja rentoutumiseen vaikuttaa myös se ilmaiskonsertti, mitä tontilla viihtyvät monet linnut, satakieli mukaan lukien, päivittäin tarjoavat. Lehtomaisen puuston laaja hävittäminen lopettaisi myös tämän äänimaiseman. "Konserttilinnut" laulavat nimenomaan Vantaanreitti 3b:n alueella.

Muistutus 4

Emme hyväksy esitettyä suunnitelmaa seuraavista syistä:

Rakennus ei sovi maisemaan eikä alueen palvelutarjontaan. Suurikokoinen halli aiheuttaisi kohtuutonta häiriötä korttelin omakotiasujille, eikä suurikokoinen teollisuusrakennus sovi ympäröivään asutuskortteliin, joka koostuu yksinomaan pientaloista. Teollisuusrakennus keskellä Vantaanpuiston puistomaista asutusalueella rikkoisi pahasti asuinympäristöä maisemallisesti. Korttelin asuinrakennuksille on rakentamisvaiheessa annettu tarkat ohjeet ulkoilun värityksestä ja tiilikatoista, joten suunnitellun pienteollisuusrakennuksen ulkoasu ja koko rikkoisivat kokonsa ja käyttötarkoituksensa lisäksi myös maisemallista harmoniaa. Näin toteutettuna kaksikerroksinen toimistorakennus korkeine halleineen varjostaisi erittäin haitallisesti yksityispihojen virkistyskäyttöä ja luonnonvaloa. Oman kiinteistömme pihalta se estäisi ilta-auringon. Tontti, johon rakennusta suunnitellaan, on korttelin korkein kohta, joten pientaloasutuksesta kooltaan ja ulkoilultaan häiritsevästi poikkeava, lähes koko tontin täyttävä teollisuusrakennus parkkipaikoineen tulisi erottumaan erittäin selkeästi muusta rakennuskannasta myös harjakorkeudeltaan. Hankkeen kuvauksessa on mainittu, että varasto-osa olisi yksikerroksinen ja toimisto 2-kerroksinen. Haluamme huomauttaa, että suunniteltu tehdashalli on yksitasoisenakin massiivisempi kuin normaali

omakotitalo. Lisäksi maastonmuodot ja rakennuksen sijoittelu huomioiden se nousisi korostetun korkealle suhteessa ympäröivään asutukseen. Tontti on liian pieni suunniteltuun pienteollisuustoimintaan. Tuollainen "Mörkö" pilaisi makuuhuoneemme maiseman totaalisesti. Olemme asuneet talossamme, joka on rakennettu 1932, lähes neljäkymmentä vuotta. Lentomelu ei ole häirinnyt elämäämme.

Yleiskaavaehdotuksessa 2020 tontti on varattu asuinrakentamiseen ympäröivän asutuksen mukaisesti. Tälle alueelle lähistöllemme on noin kahdenkymmenen viime vuoden aikana saanut rakentaa poikkeusluvalla noin 10 omakotitaloa aikana, jolloin lentokoneiden melu oli kovempaa kuin nykyisten koneiden. Lisäksi koneiden äänet hiljenevät vuosien saatossa. On todella mahdotonta ymmärtää, että minkä vuoksi paikalle ei nyt voi rakentaa normaalikokoista omakotitaloa tai samanlaista muuhun sopivaan käyttöön. Kaupungin tulisi ajatella alueen asukkaiden viihtyvyyttä. Suunniteltu teollisuusrakennus ja toimisto sopisivat palveluiltaan paremmin viereiselle Åbyn teollisuusalueelle kuin Vantaanpuiston alueelle, johon puolestaan soveltuisi asuinrakennus tai jokin alueen vakituista asutusta tukeva palvelu kuten vaikkapa ympäröivien asuinrakennusten tyylinen ja kokoinen kahvila tai juhlatila. Käsitksemme on, että suunniteltuja varastotiloja on tarkoitus vuokrata ulkopuolisille, joten toiminta voi olla myös ympäristöä eli vakituista asukkaita häiritsevää riippuen siitä, mihin ja milloin vuokratilaiset käyttävät tiloja. Tontille suunnitellut kaksi tonttiliittymää tulevat mitä todennäköisimmin olemaan vilkkaita ja tekemään korttelista rauhattoman ja etenkin lasten kannalta vaarallisen, koska suunnitellun liiketoiminnan luonne on liikennettä lisäävää. Tuo liittymä tontille sijaitsee lisäksi risteysalueen kohdalla. Logistisesti todella hankala ja vaarallinen risteysalue. Lisäksi liikenne tontille tulee rasittamaan jo huonossa kunnossa olevia katuja ja teitä. Logistisestikin olisi parasta vastaavan lainen yritys Åbyn alueelle.

Tontti on puustoltaan ja kasvillisuudeltaan lehto, joka on arvokas Vantaanpuiston alueen puistomaiselle kulttuurimaisemalle. Se myös yhdistyy kauniisti Vantaanjokivarren virkistysalueen peltomaisemaan. Tontilla kasvaa maisemallisesti arvokasta puustoa, kuten kookkaita mäntyjä, tammi ja vaahtera sekä vanhoja, suuria syreenipensaita, jotka suunnitelmassa jäisivät pääosin rakennusten alle. Noita suuria vanhoja puitakin on mahdotonta kyseisen rakennustyön aikana säästää. Lisäksi tontilla esiintyy lehdolle ominaisia tuomia, terttuseljaa, vadelmaa sekä lehto-orvokkeja ja kieloja. Luontaisen puiston kaataminen teollisuusrakennusten alta aiheuttaisi suurta haittaa asuinympäristölle ja alueen maisemalle sekä heikentäisi alueen viihtyvyyttä. Pelkästään puuston osittainen säilyttäminenäkään ei estäisi riittävästi suurikokoisen teollisuusrakennuksen näkymistä Vantaanreitin maisema-alueelle eikä asutukseen päin. Lehtometsän äänimaisema toimii pientaloalueella tärkeänä vastapainona lentomelulle. Tontilla pesii mm. satakieliä, mustarastaita, peippoja, sepelkyyhkyjä ja tiaisia, käpytikka, helmipöllö jne. Lintujen ja luonnon äänet menetettäisiin kokonaan asfalttipihalla ja varastohalleilla.

Hakijan vastine muistutuksiin

Kyseessä oleva hanke toteuttaa yleiskaavan määräyksiä siten, että koska alueelle ei voida asuntolukumäärää lisätä, niin kohteeseen on suunniteltu pientalomainen puuverhottu pulpettikattoinen toimisto/varastohallirakennus. Rakennuksen toiminnot suunnitellaan siten, että varasto ja toimistotilat on esimerkiksi vuokrattavissa lähialueen yrittäjille/asujille työ-/varastointi-/harrastekäyttöön.

Kiinteistön toiminnot tulevat olemaan ympäristöä häiritsemätöntä toimintaa. Ympäristöä häiritsemätön toiminta on pyritty ottamaan suunnitelmassa huomioon myös siten, että mm. parkkialue sijaitsee kiinteistön länsipuolella mahdollisimman vähän olevia pientaloja häiritsevästi niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin. Tontin länsireunan ja pohjoisnurkan korkeampi tontinosa pyritään säilyttämään näkösuojana kiinteistöjen välillä. Rakennus pyritään istuttamaan maastoon mahdollisimman hyvin tontin nykyistä maastoa mukailen ja korkeusasetannaltaan mahdollisimman alas. Toimisto-osan alakerta on osittain kellarimaista. Rakennuksen sijoittelua tontille on muutettu aiempiin naapurihuomautuksiin perustuen siten, että tontin itäosalla pyritään säilyttämään tervettä puustoa ja lehtomaisuutta mahdollisimman paljon. Samalla ko. alue muodostaa myös näkösuojaa itänaapurin suuntaan ja pohjoisnaapurin huomauttama näkymäalue on pyritty säilyttämään/huomiomaan mahdollisimman hyvin. Mm. tästä syystä rakennuksen koilliskulma on lähimmillään 6,5 m etäisyydellä rajasta.

Huomautuksia on myös annettu suunnittelutarveratkaisukiinteistön nykyisen lehtomaisuuden/metsäisyyden menettämisestä. On totta, että rakentamisen yhteydessä puustoa joudutaan poistamaan, kuten uudisrakennushankkeiden yhteydessä yleensäkin. Kaavamääräyksessä on määrätty, että alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti mikä otetaan rakennushankkeen suunnittelussa huomioon ja rakennushankkeen yhteydessä tullaan myös kiinteistön kasvillisuuteen kiinnittämään huomioita. Myös muutetun suunnitelman mahdollisimman luonnonmukaisena säilytettävä tontinosa on suunnitelmaan lisätty

naapureiden aiemman huomautuksen perusteella.

Huomautuksissa on mainittu lehtometsän kasvillisuuksista ja lintulajistosta, jotka menetetään hankkeen yhteydessä. Tämä riski toteutuisi minkä tahansa hankkeen yhteydessä. Metsän säilyttämistä on perusteltu myös alueen ääniolosuhteilla ja jopa perusteltu lentoliikennemelua ehkäisevänä alueena. Tämä ei kuitenkaan ole suunnittelutarveratkaisukiinteistön huolehdittava asia naapurikiinteistöjen suuntaan.

Rakennuksen suunnittelussa on myös pyritty huomioimaan se, että naapurirajojen suuntaan ei tulisi korkeita rakennusmassoja. Rakennuksen toimisto-osa on 2-kerroksinen, joskin osittain kellarimainen. Toimisto-osan huonekorkeudet on alustavasti suunniteltu alakertaan n 2,75 m ja yläkertaan n. 2,9 m, jotka ovat lähes normaalin nykyaikaisen omakotitalon huonekorkeuksia eli rakennuksen korkeus ei ole juurikaan 2-kerroksista omakotitaloa korkeampi itäosaltaan. Halliosan etureunan tilakorkeus on normaalia asuinrakennusta suurempi, mutta harjakorkeus ei juurikaan ole korkeampi kuin 2-kerroksisen omakotitalon ja katon korkein kohta sijaitsee kutakuinkin rakennettavan kiinteistön keskellä. Kiinteistön 92-409-6-104 suuntaan kiinteistöjen välillä on vielä myös kiinteistölle 92-409-5-51 menevä rasiatie, jolloin etäisyys itäpuolen naapuriin tulee olemaan > 15 metriä. Vastaavasti kiinteistön 409-6- 103 suuntaan etäisyyttä on uudisrakennuksen koillisnurkalta lyhimmilläänkin >12 m. Uusi rakennus ei tule varjostamaan naapurikiinteistöjä mitenkään poikkeuksellisesti.

Huomautuksen antajat ovat esittäneet, että rakentaminen rikkoo/haittaa alueen kulttuurimaisemaa. Tosiasiallisesti rakennus sijaitsee siten, että huomautuksen esittäjien näkymät kulttuurimaisemaan eivät juurikaan vaarannu. Kulttuurimaisema sijaitsee kiinteistöstä itään/etelään, jolloin ainoa kiinteistö minkä näkökenttään kulttuurimaiseman suuntaan uusi rakennus tulee, on kiinteistö 92-409-6-182, jonka omistaja ei ole tästä huomauttanut. Rakennusta on siirretty aiempiin huomautuksiin perustuen myös tästä syystä enemmän kiinteistön 409-5-51 talousrakennuksen 'taakse'. Vantaanreitin etelä-/lounaispuolella (eri korttelissa) on olemassa olevaa vanhempaa toimitila/kaupallista rakennuskantaa, joiden 'näkösuojaksi' uudisrakennus olisi myös tulossa osan huomauttaneiden kiinteistöjen suunnasta katsottuna.

Huomautuksissa on otettu kantaa myös rakennuksen värityksiin sekä mm. kattomateriaaliin. Ko. asiat päätetään lopullisesti rakennuslupahakemuksen rakennussuunnittelun yhteydessä. Liikennejärjestelyistä ja sen turvallisuudesta on esitetty myös huomautuksia. Kiinteistön ajoliittymä on kuitenkin suunniteltu kohtaan, jossa tulevan ajoliittymän ajotien kaltevuus tulee mahdollisimman loivaksi ja näkymäalueen kannalta tarvittava maastomuokkaus tehdään ajoliittymän pohjoispuolelle. Liittymää on myös siirretty aiempiin naapurihuomautuksiin perustuen. Enempää ei voida kiinteistöltä vaatia, koska kiinteistölle on päästävä ajoneuvolla ja toisekseen kaavassa ei ole esitetty rajoitteita liittymän paikalle. Rekkaliikennettä ei ole kiinteistölle tulossa. Toisin kun huomautuksissa mainitaan kahdesta (2) liittymästä tontille niin on huomioitava, että ainoastaan läntinen liittymä on ajoneuvoliikennettä varten ja itäisempi liittymä on pääasiassa kevyen liikenteen (kävely, polkupyörät) käyttöön.

Rakennuksen kokoa on luonnehdittu rakennuspaikkaan nähden liian suureksi. Kiinteistön tonttitehokkuusluvaksi on hakemukseen muutettu aiempiin naapurihuomautuksiin perustuen $e=0,35 \rightarrow e=0,30$ millä pyritty saamaan uudisrakennuksen massoittelua/'massiivisuutta' pienemmäksi rakennuspaikalla. Tavanomainen pientalojen uusien asemakaavojen tonttitehokkuus on $e=0,25$, joihin on vielä mahdollisesti lisättyä talousrakennusoikeuksia. Suunnittelusta rakennuksesta on huomioitava myös sekin, että sen kaikki tilat lasketaan rakennusoikeusneliöihin, toisin kuin esim. kellarillisessa pientalorakentamisessa, jolloin osa kellarikerroksen (nyt osittain toimisto-osan alakerta) voitaisiin jättää huomioimatta ja todellisuudessa tonttitehokkuus olisi sallittua tonttitehokkuutta suurempi.

Yleisesti ottaen korttelialueet kehittyvät ja uusien kaavoitusten ja aluejärjestelyjen myötä alueiden toiminnallisuudet saattavat muuttua. On ymmärrettävää, että hankkeilla on myös vaikutuksensa ympäristöönsä alueella jo asuvan/toimivan yhteisön näkökulmasta katsottuna. Suunnittelutarveratkaisukiinteistö on kuitenkin rakennuspaikka, jolle on osoitettu kaavallisesti rakentamismahdollisuus, jolloin useat huomautusaiheet eivät ole relevantteja vaan kohdistuvat enemmänkin nykyisen totutun tilan muutokseen.

Kaupunki toteaa seuraavaa:

Voimassa olevaa Marja-Vantaan osayleiskaavaa laadittaessa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä silloiset maakuntakaavassa osoitetut lentomelualueita koskevat tavoitteet. Niiden mukaisesti yli 60 dB:n lentomeluvyöhykkeellä olevat asuntoalueet osoitettiin asuntoalueiksi, joissa asuntojen määrää ei lisätä nykyisestä. Yleiskaavamääräyksen mukaisesti alueelle voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Aikaisemmissa yleiskaavoissa ei asuntojen rakentamista alueelle kielletty ja silloin alueelle sallittiin omakotitalojen rakentaminen tiettyjen edellytysten täytyessä.

Alueelle rakennetut omakotitalot ovat yksi- tai kaksikerroksisia. Omakotitaloissa ei ole havaittavissa punatiilistä kattomateriaalia ja vaaleita julkisivuväriytyksiä lukuun ottamatta yhtenäistä rakennustapaa. Rakennuspaikkaan rajautuvan kadun vastakkaisella puolella olevat rakennukset ovat väriykseltään vaaleita ja peltikattoisia.

Haetun rakennuspaikan korkeusasema ei poikkea lähinaapureiden korkeusasemasta. Rakennuspaikan maanpinnan korkeus on sen korkeimmalla kohdallaan +43,3 metriä merenpinnan keskikorkeudesta mitattuna. Asemapiirroksen mukaan rakennus rakennetaan ja pysäköintiin tarkoitettu piha-alue tasataan korkeudelle noin +42. Rakennuspaikan lännen puoleisella kiinteistöllä sijaitseva omakotitalo on rakennettu maanpinnan korkeudelle noin +42,1 ja pohjoispuoleiselle kiinteistölle on rakennettu omakotitalo korkeudelle noin +43,4. Idän puoleiselle kiinteistölle rakennettu omakotitalo on korkeudella noin +38,7. Kauempana luoteenpuoleisella kiinteistöllä sijaitseva omakotitalo on rakennettu maanpinnan korkeudelle noin +43,4 ja koillisen puoleiselle kiinteistölle korkeuteen noin + 41,2.

Hakemukseen liitetyn leikkauskuvan perusteella rakennuksen julkisivu on enintään 6,8 metriä korkea varastohallin länsipuolella ja enintään 5,1 metriä korkea rakennuksen itäpuolella. Toimisto-osan julkisivu on länsipuolella enintään 7,2 metriä korkea ja enintään 7,2 metriä itäpuolella, jossa maanpinta on melkein kaksi metriä länsipuolta alempana. Silloin rakennuksen katon korkein kohta on toimisto-osalla enimmällään korkeustasolla +49,2 ja varastohallin osalla +48,8. Idän puolelle laskevan pulpettikaton alin kohta on toimisto-osalla korkeustasolla +47,5 ja varastohallin osalla +46,9.

Rakennuksen korkeus ei merkittävästi poikkea lähinaapureiden omakotitalojen korkeudesta. Lännen puoleisen yksikerroksisen omakotitalon katon harja on korkeudella + 47,5, pohjoisen puoleisen kaksikerroksisen omakotitalon katon harja on korkeudella + 52 ja idän puoleisen kaksikerroksisen omakotitalon katon harja on korkeudella 47,3 metriä. Kauempana luoteen puolella sijaitsevan kaksikerroksisen omakotitalon katon harja on korkeudella +51,5 ja koillisen puoleisen kaksikerroksisen omakotitalon katon harja on korkeudella +50,3. Omakotitalot ovat 5,4 – 8,6 metrin korkuisia.

Haettu rakennuspaikka sisältyy sen itäosaltaan yleiskaavaan merkityn maisemallisesti arvokkaan alueen rajaukseen. Haettu rakentaminen tapahtuu pääosin alueen rajauksen ulkopuolelle. Haetun rakennuspaikan itäpuolelle maisemallisesti arvokkaan alueen rajauksen reunalle rakennetut naapurien omakotitalokiinteistöt, kadun vastakkaiselle puolelle rakentuva korjaamorakennus ja Vantaanpuistontie erottavat rakennuspaikan varsinaisesta maisemallisesti arvokkaasta Vantaanjokivarren avoimesta peltomaisemasta.

Rakennuspaikalla sijaitseva puusto on yksityisen maanomistajan omistuksessa, eikä kaupungilla ole tavoitteita sen säilyttämiselle kokonaan. Rakentamista koskevien lupien yhteydessä voidaan kuitenkin edellyttää yksittäisten kaupunkikuvallisesti arvokkaiden puiden säilyttämistä. Rakennuspaikalta on inventoitu joitakin vanhoja puita, joiden säilyttäminen pyritään mahdollisuuksien mukaan turvaamaan. Asemapiirroksessa on esitetty rakennuspaikan itäosan säilyttämistä mahdollisimman luonnonmukaisena.

Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta. Rakennuspaikan vähimmäiskoosta voidaan 171 §:n mukaisesti poiketa muiden edellytysten täytyessä.

Haettu rakentaminen olemassa olevalle 1840 m² rakennuspaikalle edellyttää poikkeamista rakennuspaikalle vaaditusta vähimmäiskoosta. Rakennuspaikan tarkoituksenmukaisen käytön edistämisen takia poikkeamiselle katsotaan olevan erityinen syy.

Mrl 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Mrl 135§:ssä edellytetään, että rakennus soveltuu paikalle; rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen; vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Lentomelusta johtuvat rajoitukset estävät asuntojen lisäämisen alueelle. Yleiskaavamääräykset mahdollistavat alueelle soveltuvien työpaikkarakennusten rakentamisen, jolloin alueelle ei voida edellyttää pelkästään omakotitalomaista rakentamista. Alueelle rakennetut omakotitalot eivät erityisesti noudata yhtenäistä rakennustapaa, jolloin niistä ei muodostu

luontevaa lähtökohtaa rakennussuunnittelulle. Haettu toimisto- ja varastohallirakennus pulpettikattoisena ja puisine julkisivuineen on suunniteltu mahdollisimman pientalomaiseksi ympäristöönsä ja maisemaan sopivaksi. Rakennuksen sijoittamisella asemapiirroksessa esitettyyn paikkaan se on mahdollisimman kaukana naapureiden rakennuksista eikä silloin merkittävästi aiheuteta varjostusta naapurikiinteistöjen suuntaan eikä kokonaan peitetä näkymiä. Rakennuspaikan itäreunalla säilytettävä puusto peittää rakennusta, jolloin se ei herätä ympäristössään erityistä huomiota. Rakennuspaikkaan rajautuvalle kadulle voi järjestää turvallisen kulkuyhteyden ja haettu rakentaminen on liitettävissä kadulla kulkevaan kunnallistekniikkaan.

Mrl 137 §:n mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen: 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Alueen asemakaavoittaminen ei ole vireillä eikä sen laatiminen ole kaupungin tavoitteena lähiaikoina. Asemakaavan laadintaa ohjaa yleiskaavassa esitetyt alueen kehitykselle annetut periaatteet ja alueelle osoitettu maankäyttö. Lentomelutilanteesta johtuen asemakaavalla ei alueelle voida osoittaa asuinrakentamista tai sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja, jolloin yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisesti voidaan alueelle osoittaa vain olemassa olevaan asuinympäristöön soveltuvaa työpaikka-, palvelu- ja toimitilarakentamista. Näihin tarkoituksiin asemakaavassa osoitettu rakentamisen tulee olemaan alueella olevaa pientaloasumista tehokkaampaa. Asemakaavassa osoitetaan myös tarvittavat virkistysalueet. Muun muassa maanomistajien tasapuolisen kohtelu vuoksi virkistysalueita ei osoiteta pelkästään yhden yksityisen maanomistajan maille eikä se tällä rakennuspaikalla ole todennäköistä tai kaupungin tavoitteena. Rakennuspaikalla ei ole erityisiä luonnonarvoja. Kaupungin näkökulmasta haetulla rakentamisella toteutetaan yleiskaavaa. Rakennuksen tulevan käytön ei katsota merkittävästi lisäävän alueen liikennettä.

1.9.2021

Valmistelija
Päätätjä

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Ehdollinen

Vantaan kaupunki myöntää toimenpiteessä esitetylle rakentamiselle haetun luvan seuraavilla ehdoilla:

- rakennus rakennetaan oheisessa havainnekuvassa esitetyn tyylin mukaisesti
- pulpettikaton korkein kohta toimisto-osalla saa olla enintään +49,50 ja varastohallin osalla enintään +49,00
- kattojen ja julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan ja väriyksiltään ympäristöön soveltuvia
- rakennuspaikan vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6
- rakennuksen itäpuolista puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon
- kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita tulee säilyttää

Päätöksen perustelut

Haettu rakentaminen on alueen maankäyttötavoitteiden mukaista. Edellä mainituihin perusteluihin ja päätöksessä annetut ehdot huomioiden rakentaminen ei aiheuta haittaa yleiskaavoitukselle, asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 § ja 171§.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkisanopäivä

2.9.2021

Päätöksen antopäivä

3.9.2021

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 17.9.2021

Jatkotoimenpiteet

Suunnittelutarveratkaisun voimassaoloaika on kaksi vuotta päätöksen antopäivästä. Voimassaolon aikana on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Lunastus	Päätös 900 euroa. Naapurien kuuleminen 575 euroa.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl Päätöksen liite 1 kpl
Tiedoksi	Uudenmaan ELY-keskus Muistuttajat

Muutoksenhakuohje**OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saattaa asia Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

OIKAISUVAATIMUSAIKA

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

OIKAISUVAATIMUKSEN SISÄLTÖ

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös johon haetaan muutosta
- päätöspykälä ja päätöspäivä
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

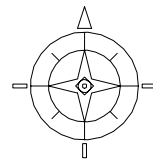
Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja.

OIKAISUVAATIMUKSEN TOIMITTAMINEN

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa seuraavaan osoitteeseen:

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Asematie 7, 01300 Vantaa
Avoimena ma-to 8.15-15, pe 8.15-14
kirjaamo@vantaa.fi


Oamalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.



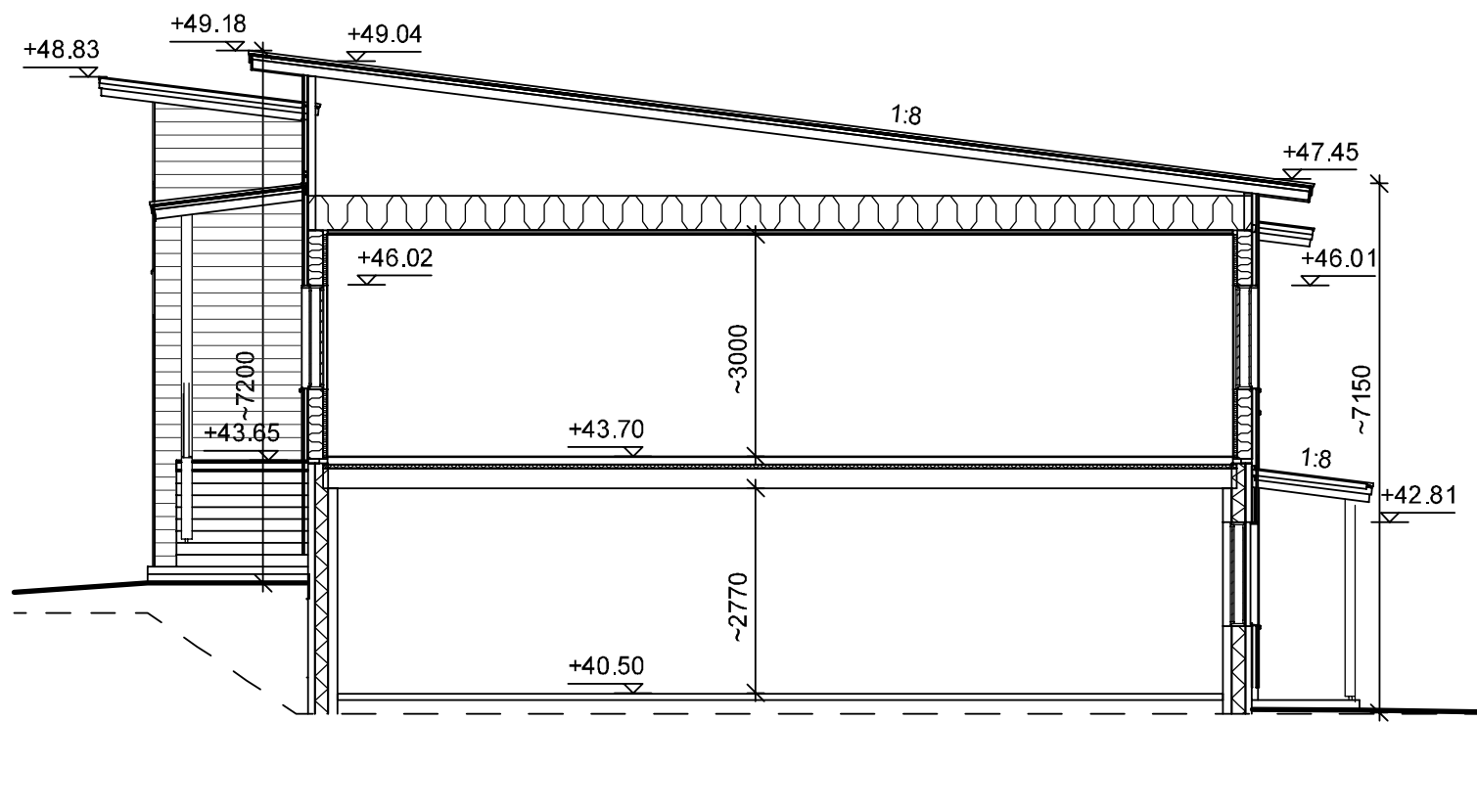
409-5-50
A3/tp (YK2006)
1830 m²

Korjaamo 21012
TP 7
k_e=0.20
I

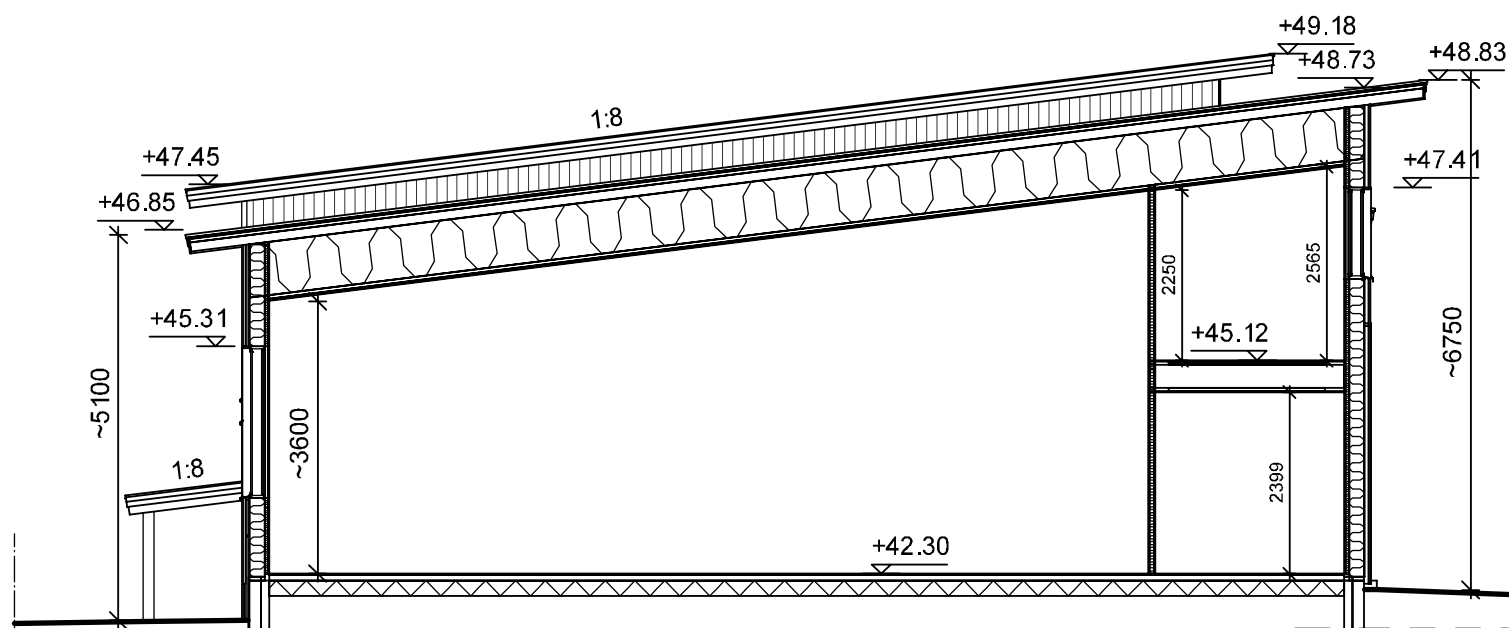
Tasokoordinaatio / Pääkoordinaatisto:
ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / HJ-dyynestem:
N2000

Tunnus	Muutot tai kät.	Päivitys
Y.osa / Kyla 409	Kohti / Tila SIREN	Tontti / Rno 5:50
Vieronväen arkeologimerkintä varten		
Rakennustyyppi Uudisrakennus	Puustaja Pääpiirustus	Juoks. n:o 1 ()
Rakennuskohteen nimi ja osoite TIIKMAN OY	Puustuksen sisältö ASEMAPIIRUSTUS (SUUNNITTELUTARVERATKAISU)	Mittakaava 1:200
VANTAANREITTI 3b 01730 VANTAA	Päiväys ja allekirjoitus Kerava 08.03.2021	
PROJEKTI: 190662		
NORKKOKUJA 24, 04260 KERAVA 040-748 2638 WWW.PLANIMO.FI		tiedostokansio: 190662





LEIKKAUS A - A



LEIKKAUS B - B

VEDOS 17.08.2021

Tunnus	Muutos tai täyd.			Päiväys
K.osa / Kylä 409	Kortteli / Tila SIREN	Tontti / Rn:o 5:50	Viranomaisten arkistointimerkintöjä varten	
Rakennustoimenpide Uudisrakennus	Piirustuslaji Pääpiirustus	Juoks. n:o 3 ()		
Rakennuskohteen nimi ja osoite TIIKMAN OY	Piirustuksen sisältö LEIKKAUS A - A	Mittakaavat 1:100		
VANTAANREITTI 3b 01730 VANTAA		Päiväys ja allekirjoitus Kerava 17.08.2021		
PROJEKTI: 190662		KUMITEHTAANKATU 5, 04260 KERAVA		
PLANIMO		040-748 2638 WWW.PLANIMO.FI		
		tiedostokansio: 190662		

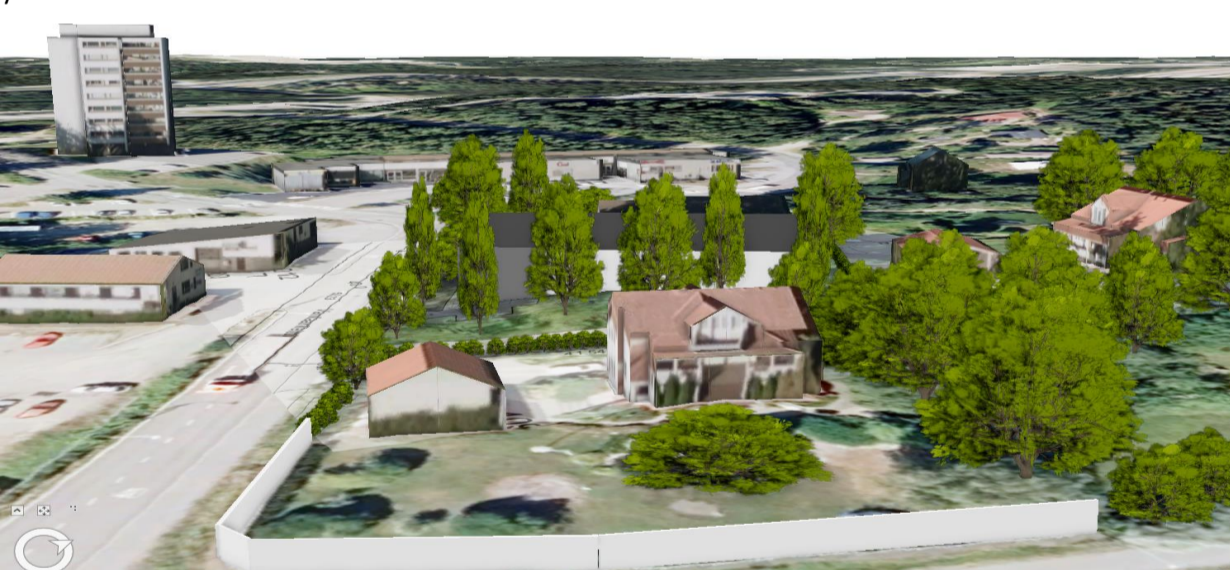
Näkymä itään



Näkymä etelään



Näkymä länteen



Näkymä pohjoiseen



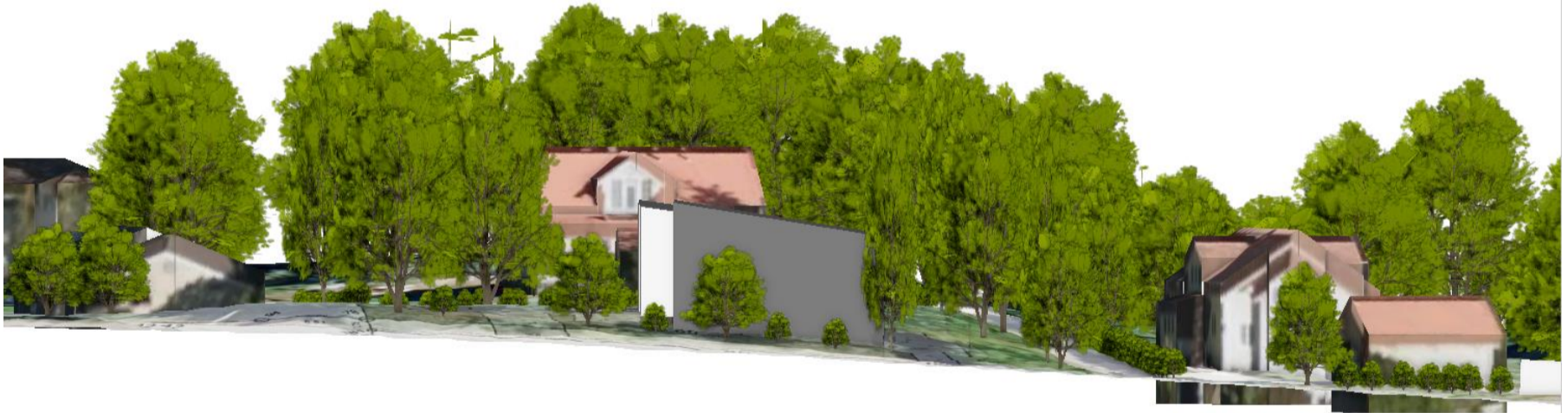
Profiilileikkaus Vantaankoskentieltä

Profiilin tarkastelu



Profiilileikkaus Vantaanreitiltä

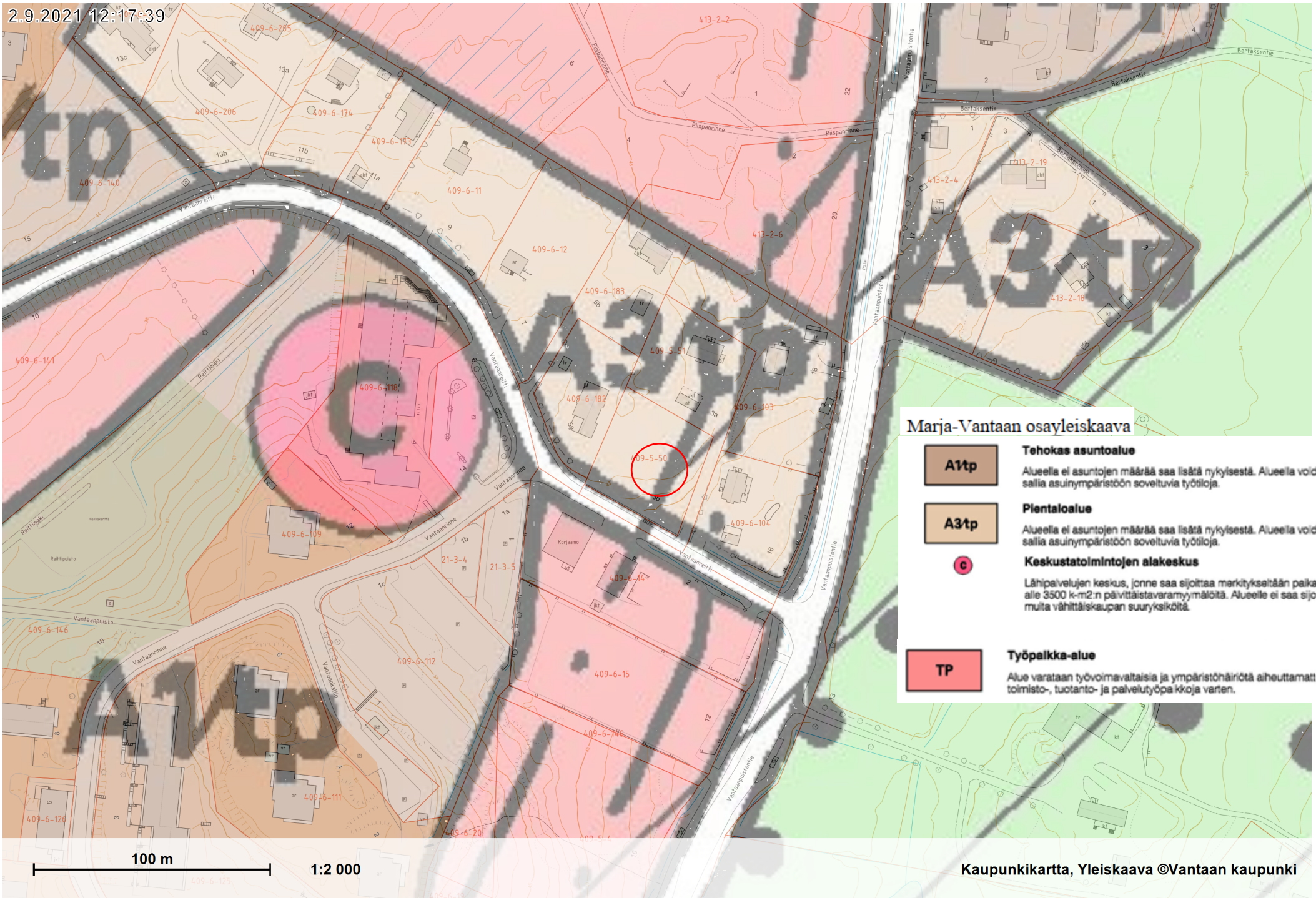
Profiilin tarkastelu



Tontilla kartoitetut arvopuut



2.9.2021 12:17:39



Marja-Vantaan osayleiskaava



Tehokas asuntoalue

Alueella ei asuntojen määrää saa lisätä nykyisestä. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.



Pientaloalue

Alueella ei asuntojen määrää saa lisätä nykyisestä. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.



Keskustatoimintojen alakeskus

Lähipalvelujen keskus, jonne saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia alle 3500 k-m²:n päivittäistavaramyymälöitä. Alueelle ei saa sijoittaa muita vähittäiskaupan suuryksiköitä.



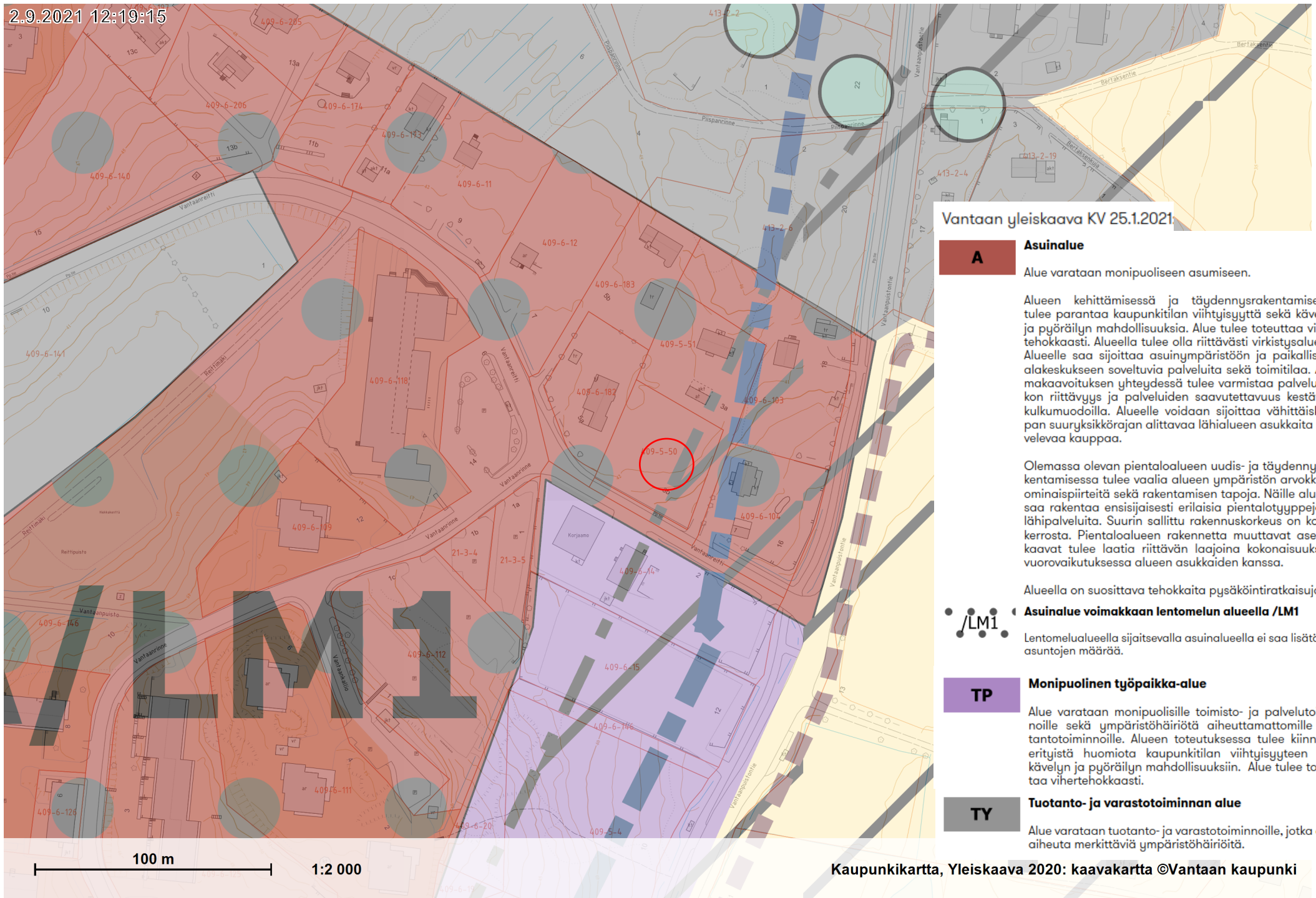
Työpaikka-alue

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten.

100 m

1:2 000

Kaupunkikartta, Yleiskaava ©Vantaan kaupunki



Vantaan yleiskaava KV 25.1.2021

A

Asuinalue

Alue varataan monipuoliseen asumiseen.

Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuoro vaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

Alueella on suositettava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.



Asuinalue voimakkaan lentomelun alueella /LM1

Lentomelualueella sijaitsevilla asuinalueilla ei saa lisätä asuntojen määrää.

TP

Monipuolinen työpaikka-alue

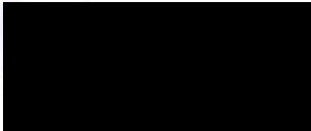
Alue varataan monipuolisille toimisto- ja palvelutoiminnolle sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille tuotantotoiminnolle. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

TY

Tuotanto- ja varastotoiminnan alue

Alue varataan tuotanto- ja varastotoiminnolle, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Kaupunkikartta, Yleiskaava 2020: kaavakartta ©Vantaan kaupunki



VANTAAN KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELU
Kirjaamo
Asematie 7
01300 VANTAA

OIKAISUVAATIMUS VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELUAUTAKUNNALLE

Päätös:

Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö
Suunnittelutarveratkaisu 1.9.2021
Lupatunnus LP-092-2020-03325
Kiinteistö 92-409-5-50

Päätöspykälä ja päätöspäivä:

§ 1088 1.9.2021, julkipanopäivä 2.9.2021, päätöksen antopäivä 3.9.2021

Muutos päätökseen:

Tässä oikaisuvaatimuksessa mainittu ehdollinen päätös on hylättävä.

Perusteet ehdollisen päätöksen hylkäämiseksi:

Vantaanpuiston alue jakautuu nykyisellään selkeästi erityyppisiin pieniin asuma-alueisiin. Vantaanreitien pohjoispuolella on vanha perinteitä omaava harvaan rakennettu omakotialue. Sen vanhimmat rakennukset on rakennettu aivan 1930 luvun alussa idyllisine luhtiaittoineen. Osa alueen tonteista on rintamamiestontteja.

Yhteistä kaikille on, että jokaiseen tonttiin kuuluu pieni puutarha ja palanen aitoa luontoa. Nämä takaavat asukkailleen miellyttävän ja viihtyisän asuinympäristön ja amahdollistaa mukavan terveellisen elämäntavan.

Alueella asuville ihmisille asuinympäristö merkitsee hyvin paljon.

Toivomme, ettei tälle osalle Vantaanpuistoa saa rakentaa nykyisistä rakennuksista poikkeavaa rakennusta.

Hyvät päättäjät on kysymys nykyisten asukkaiden asumisviihtyvyydestä.

Asuinympäristö tässä tapauksessa on omakotitalokortteli, joten suhteessa omakotitalokorttelin ympäröiviin omakotitaloihin tonttitehokkuusluku on aivan liian massiivinen, **eikä sovellu ympäröivään asuinympäristöön**. Tontille soveltuvan rakennuksen tulisi vastata korttelilla jo sijaitsevien omakotitalojen koko- ja korkeusluokkaa. Hakija toteaa, että rakennuksen tonttitehokkuusluvuksi on haettu $e=0.35$ ja perustelee sen

soveltumista asuinympäristöön tavanomaisen pienteollisuusrakentamisen tonttitehokkuuden vaihteluväleillä. Koska kyseessä on omakotitalokortteli, sillä **ei ole merkitystä, että yleisesti keskimäärin työtilatonttien tehokkuus on suurempi, sillä lukua tulee verrata kyseiseen asuinympäristöön.**

Suunnittelutarveratkaisussa rakentamisen tulee sopeutua nimenomaan rakennettavaan ympäristöönsä sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan. Nykyisten asuinrakennusten kohdalla tehokkuusluku on $e=0,1$. On otettava huomioon myös se, että olemassa olevat rakennukset ja niiden pihapiirit on suunniteltu siten, että viereiset tontit rakennetaan

samallatehokkuudella ja että maisema ja ympäristö muuttuvat vain tuon rakennusoikeuden verran

Suunnitteilla olevan **rakennuksen korkeusasema suhteessa muihin ympäröiviin taloihin** on myös aivan liian suuri. Suunnitteilla olevat rakennukset vastaavat kooltaan montaa omakotitaloa vierekkäin ja päällekkäin yhdelle tontille sijoitettuna ja ovat näin ollen liian massiivisia ympäristöönsä nähden.

Nykyiset asuinrakennukset sijaitsevat rinteessä, Tämän johdosta koko korttelin rakennusten harjakorkeus on lähes samassa tasossa. Tämä antaa erittäin harmonisen ja silmälle miellyttävän vaikutuksen alueesta, minkä vuoksi suunnitteilla olevan rakennuskompleksin korkeusasema pitäisi ehdottomasti suhteuttaa soveltuvaksi ympäröiviin asuinrakennuksiin.

Suunniteltu teollisuusrakennus ja toimisto sopisivatkin palveluiltaan paremmin viereiselle Åbyn teollisuusalueelle kuin Vantaanpuiston omakotikorttelialueelle. Kun asuinrakentaminen on lentomelun vuoksi kaavamääräyksissä kielletty, olisi lähipalvelujen rakentaminen toinen ensisijainen kohde. **Varastorakennus ei luo lähipalveluja.**

Pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisella tulee lisäksi vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja rakentamisen tapoja. Uusi rakennus olisi selvästi korkeampi ja sen **harja ja muihin rakennuksiin verrattuna massiivinen leveys tulisivat dominoimaan ja estämään näkymää.** Nyt suunnitellussa rakentamisessa **ei ole mitään vanhan alueen rakentamisen tapoja.** Se tulee muuttamaan erittäin vahvasti alueen ominaispiirteitä. **Alueella on kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia** mm. Vantaanpuiston ostoskeskus.

Nykyisen suunnitelman mukaisesti toteutettuna suunniteltu kiinteistö raivataan pääosin kasvillisuudesta ja korvataan kovilla rakenteilla, kuten itse varasto- ja toimistorakennus peltikattoineen sekä asfaltoitu piha, pysäköintipaikat ja kulkuyhteydet. Ympäröivien omakotitalojen kattomateriaali on Vantaan kaupungin silloisten rakennusmääräysten mukaisesti tiili. Suunnitteilla olevan rakennuksen **peltikatto poikkeaa ympäröivästä rakennuskannasta ja tulee heijastamaan lentomelua.**

Vaadimme lisäksi, että kaikki neljä kaupungin toteamaa kaupunkikuvallisesti arvokasta yksittäispuuta tulee ehdottomasti säilyttää. Nykyisen suunnitelman mukaisesti toteutettuina puut jäävät rakennusten ja rakennelmien alle. Lisäksi kiinteistön tehokas maankäyttö kuten rakennukset, piha-alueet ja pysäköintialueet tulevat rasittamaan puiden juuristoa niin

merkittävästi, että todennäköisesti ne kuolevat. Suunnitellulla rakentamisella tuhoetaan kaikki neljä kaupunkikuvallisesti arvokasta puuta ja rikotaan omakotikorttelin asuin ympäristön yhtenäinen vehreys. Kasvillisuuden poistuessa massiivisen rakentamisen alta myös omakotiasumiselle **tärkeät viihtyisyyttä lisäävät luontoarvot heikentyvät.**

Yleiskaavamääräysten mukaan arvokkaan maaseudun kulttuurimaisemaa on suojeltava. Kulttuurimaisemaa ei ole vain itse maaseutu vaan myös maaseudulta reuna-alueille liittyvä maisema. Suunniteltu rakennus tulee länteen ja korkeimmalle kohdalle reuna-alueella. Rakennus tulee näkymään maaseutualueelle ja antamaan kielteisen vaikutelman kokonsa, muotonsa ja rakennusmateriaaliensa suhteen. **Se tulee rikkomaan koko kulttuurimaiseman.**

Kiinteistölle on tulossa neljä halli/varastoa sekä toimisto. Ei ole tiedossa, kenelle suunniteltuja varastotiloja ja halleja on tarkoitus vuokrata. Jo pelkästään hallivuokraustoiminnan luonne on alueen vakituisia **asukkaita häiritsevää ja alueen liikennettä ja onnettomuusriskiä lisäävää.** Pelkästään rakennusaikainen liikenne tulee olemaan raskaiden autojen täyttämää. Tilojen käyttäjät saattavat harjoittaa liiketoimintaa, jossa tarvitaan suuriakin koneita tai vaihtoehtoisesti rekkaliikennettä hyödyntäviä kuljetuksia. Raskaita autoja tulee seisomaan Vantaanreitillä, koska ne eivät mahdu kiinteistölle.

Tontille on suunniteltu kaksi tonttiliittymää, jotka edelleen lisäävät onnettomuuksien mahdollisuutta. Tonttiliittymät näyttävät olevan suunnitelmassa **perusteettomasti ilman rasiteoikeutta** kiinteistön 409-5-51 alueen läpi. Kyseessä olevan kiinteistön tonttiliittymä on aiemmin rasitteella sovittu vedettäväksi idän puolelle, jolla estetään se, että pienellä välimatkalla ja lähellä risteysaluetta on kolme tonttiliittymää. Nyt suunnitellun mukaisesti tonttiliittymiä olisi lyhyellä matkalla peräti neljä kahden sijasta.

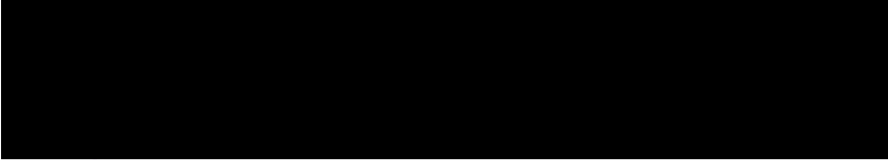
Olemme jo aiemmissa naapurin kuulemisprosesseissa huomauttaneet, että suunnitteilla oleva rakennus ei sovi maisemaan eikä pienteollisuus- / toimistorakentaminen alueen palvelutarjontaan. Tontti, johon rakennusta suunnitellaan, on korttelin korkein kohta, joten pientaloasutuksesta kooltaan ja ulkoverhoilultaan häiritsevästi poikkeava, lähes koko tontin täyttävä teollisuusrakennus parkkipaikkoineen tulee erottumaan erittäin selkeästi muusta rakennuskannasta myös harjakorkeudeltaan, sillä nykyisten asuinkerrosten harjakorkeudet ovat sopusoinnussa keskenään. Maastonmuodot ja rakennuksen sijoittelu huomioiden rakennus nousee korostetun korkealle suhteessa ympäröivään asutukseen ja rikkoo kulttuurimaisemaa. Suurikokoinen halli aiheuttaa kohtuutonta haittaa korttelin omakotiasujille, pimentää maisemaa ja heijastaa lentomelua. Suurikokoinen teollisuusrakennus ei sovi ympäröivään asutuskortteliin, joka koostuu yksinomaan pientaloista. Teollisuusrakennus keskellä Vantaanpuiston puistomaista asutusaluetta rikkoo pahasti asuin ympäristöä maisemallisesti eikä sovellu asuin ympäristöön.

Korttelin asuinrakennuksille on rakentamisvaiheessa annettu tarkat ohjeet ulkoverhoilun väriydestä ja tiilikatoista. Suunnitellun pienteollisuusrakennuksen ulkoasu ja koko rikkovat kokonsa ja käyttötarkoituksensa lisäksi muille kiinteistöille annettuja vaatimuksia sekä maisemallista harmoniaa. Jos kiinteistölle rakennetaan, tulee siinä noudattaa samoja määräyksiä kuin Vantaan kaupunki on määrännyt muillekin kiinteistöille. Uudisrakennuksen tulee noudattaa samoja ulkonäkömääräyksiä, samoja kattoratkaisuja,

samoja korkeusmääräyksiä harjojen sovittamiseksi samalle tasolle, samoja tehokkuuslukuja, samoja värimääräyksiä ja samoja määräyksiä viheralueista.

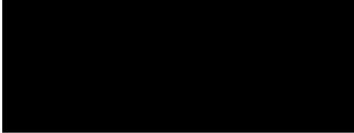
Edellä olevaan viitaten emme hyväksy annettua, ehdollista suunnittelutarveratkaisua.

Vantaalla 15.9.2021



Kiinteistön Rn6:103 omistajat





VANTAAN KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELU
Kirjaamo
Asematie 7
01300 VANTAA

OIKAISUVAATIMUS VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELUAUTAKUNNALLE

Päätös:

Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö
Suunnittelutarveratkaisu 1.9.2021
Lupatunnus LP-092-2020-03325
Kiinteistö 92-409-5-50

Päätöspykälä ja päätöspäivä:

§ 1088 1.9.2021, julkipanopäivä 2.9.2021, päätöksen antopäivä 3.9.2021

Muutos päätökseen:

Tässä oikaisuvaatimuksessa mainittu ehdollinen päätös on hylättävä.

Perusteet ehdollisen päätöksen hylkäämiseksi:

Asuinympäristö tässä tapauksessa on omakotitalokortteli, joten suhteessa omakotitalokorttelin ympäröiviin omakotitaloihin tonttitehokkuusluku on aivan liian massiivinen, **eikä soveltu ympäröivään asuinympäristöön.** Tontille soveltuvan rakennuksen tulisi vastata korttelilla jo sijaitsevien omakotitalojen koko- ja korkeusluokkaa. Hakija toteaa, että rakennuksen tonttitehokkuusluvaksi on haettu $e=0.35$ ja perustelee sen soveltumista asuinympäristöön tavanomaisen pienteollisuusrakentamisen tonttitehokkuuden vaihteluväleillä. Koska kyseessä on omakotitalokortteli, sillä **ei ole merkitystä, että yleisesti keskimäärin työtilatonttien tehokkuus on suurempi, sillä lukua tulee verrata kyseiseen asuinympäristöön.** Suunnittelutarveratkaisussa rakentamisen tulee sopeutua nimenomaan rakennettavaan ympäristöönsä sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliältään ja materiaaleiltaan. Nykyisten asuinrakennusten kohdalla tehokkuusluku on $e=0,1$. On otettava huomioon myös se, että olemassa olevat rakennukset ja niiden pihapiirit on suunniteltu siten, että viereiset tontit rakennetaan samalla tehokkuudella ja että maisema ja ympäristö muuttuvat vain tuon rakennusoikeuden verran.

Suunnitteilla olevan **rakennuksen korkeusasema suhteessa muihin ympäröiviin taloihin** on myös aivan liian suuri. Suunnitteilla olevat rakennukset vastaavat kooltaan montaa omakotitaloa vierekkäin ja päällekkäin yhdelle tontille sijoitettuna ja ovat näin ollen liian massiivisia ympäristöönsä

nähdessä. Nykyiset asuinrakennukset sijaitsevat rinteessä, jossa alimpana sijaitseva kiinteistömme on korkein ja ylempänä olevat matalampia. Tämän johdosta koko korttelin rakennusten harjakorkeus on lähes samassa tasossa. Myös vastapäisen korttelin Melasalmen autokorjaamon kaksikerroksisen toimistorakennuksen harjakorkeus on linjassa asuinympäristön omakotitalojen kanssa. Tämä antaa erittäin harmonisen ja silmälle miellyttävän vaikutuksen alueesta, minkä vuoksi suunnitteilla olevan rakennuskompleksin korkeusasema pitäisi ehdottomasti suhteuttaa soveltuvaksi ympäröiviin asuinrakennuksiin. Nyt suunnitellun korkuisena rakennus **pimentää meidän kiinteistöltämme** 92-409-6-104 iltapäivä- ja ilta-auringon olennaisesti ja haittaa näin ollen tärkeää virkistymistä työpäivän jälkeen. Erityisesti korkeampi toimisto-osa pimentää kiinteistöämme.

Suunniteltu teollisuusrakennus ja toimisto sopisivatkin palveluiltaan paremmin viereiselle Åbyn teollisuusalueelle kuin Vantaanpuiston omakotikorttelialueelle. Kun asuinrakentaminen on lentomelun vuoksi kaavamääräyksissä kielletty, olisi lähipalvelujen rakentaminen toinen ensisijainen kohde. **Varastorakennus ei luo lähipalveluja.**

Pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisella tulee lisäksi vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja rakentamisen tapoja. Uusi rakennus olisi selvästi korkeampi ja sen **harja ja muihin rakennuksiin verrattuna massiivinen leveys tulisivat dominoimaan ja estämään näkymää.** Nyt suunnitellussa rakentamisessa **ei ole mitään vanhan alueen rakentamisen tapoja.** Se tulee muuttamaan erittäin vahvasti alueen ominaispiirteitä. **Alueella on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi arvioituja rakennuksia,** kuten Vantaanpuiston ostoskeskus sekä Vantaanpuistontien ja Vanhan Nurmijärventien risteyksessä oleva vanha puutalo, joiden kanssa alueen nykyiset asuinrakennukset sekä esimerkiksi vastapäisen korttelin Melasalmen autokorjaamon rakennukset ovat linjassa.

Nykyisen suunnitelman mukaisesti toteutettuna suunniteltu kiinteistö raivataan pääosin kasvillisuudesta ja korvataan kovilla rakenteilla, kuten itse varasto- ja toimistorakennus peltikattoineen sekä asfaltoitu piha, pysäköintipaikat ja kulkuyhteydet. Ympäröivien omakotitalojen kattomateriaali on Vantaan kaupungin silloisten rakennusmääräysten mukaisesti tiili. Suunnitteilla olevan rakennuksen **peltikatto poikkeaa ympäröivästä rakennuskannasta ja tulee heijastamaan lentomelua.**

Vaadimme lisäksi, että kaikki neljä kaupungin toteamaa kaupunkikuvallisesti arvokasta yksittäispuuta tulee ehdottomasti säilyttää. Nykyisen suunnitelman mukaisesti toteutettuina puut jäävät rakennusten ja rakennelmien alle. Lisäksi kiinteistön tehokas maankäyttö kuten rakennukset, piha-alueet ja pysäköintialueet tulevat rasittamaan puiden juuristoa niin merkittävästi, että todennäköisesti ne kuolevat. Suunnitellulla rakentamisella tuhoetaan kaikki neljä kaupunkikuvallisesti arvokasta puuta ja rikotaan omakotikorttelin asuinympäristön yhtenäinen vehreys. Kasvillisuuden poistuessa massiivisen rakentamisen alta myös omakotiasumiselle **tärkeät viihtyisyyttä lisäävät luontoarvot heikentyvät.**

Yleiskaavamääräysten mukaan arvokkaan maaseudun kulttuurimaisemaa on suojeltava. Kulttuurimaisemaa ei ole vain itse maaseutu vaan myös maaseudulta reuna-alueille liittyvä maisema. Suunniteltu rakennus tulee länteen ja korkeimmalle kohdalle reuna-alueella. Rakennus tulee näkymään maaseutualueelle ja antamaan kielteisen vaikutelman kokonsa, muotonsa ja rakennusmateriaaliensa suhteen. **Se tulee rikkomaan koko kulttuurimaiseman.**

Kiinteistölle on tulossa neljä halli/varastoa sekä toimisto. Ei ole tiedossa, kenelle suunniteltuja varastotiloja ja halleja on tarkoitus vuokrata. Jo pelkästään hallivuokraustoiminnan luonne on alueen vakituksia **asukkaita häiritsevää ja alueen liikennettä ja onnettomuusriskiä lisäävää.** Pelkästään rakennusaikainen liikenne tulee olemaan raskaiden autojen täyttämää. Tilojen käyttäjät saattavat harjoittaa liiketoimintaa, jossa tarvitaan suuriakin koneita tai vaihtoehtoisesti rekkaliikennettä hyödyntäviä kuljetuksia. Raskaita autoja tulee seisomaan Vantaanreitillä, koska ne eivät mahdu kiinteistölle.

Tontille on suunniteltu kaksi tonttiliittymää, jotka edelleen lisäävät onnettomuuksien mahdollisuutta. Tonttiliittymät näyttävät olevan suunnitelmassa **perusteettomasti ilman rasiteoikeutta** kiinteistön 409-5-51 alueen läpi. Kyseessä olevan kiinteistön tonttiliittymä on aiemmin rasiiteella sovittu vedettäväksi idän puolelle, jolla estetään se, että pienellä välimatkalla ja lähellä risteysaluetta on kolme tonttiliittymää. Nyt suunnitellun mukaisesti tonttiliittymiä olisi lyhyellä matkalla peräti neljä kahden sijasta.

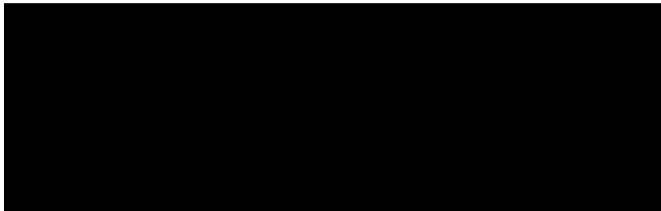
Olemme jo aiemmissa naapurin kuulemisprosesseissa huomauttaneet, että suunnitteilla oleva rakennus ei sovi maisemaan eikä pienteollisuus- / toimistorakentaminen alueen palvelutarjontaan. Oman kiinteistömme pihan se pimentää. Tontti, johon rakennusta suunnitellaan, on korttelin korkein kohta, joten pientaloasutuksesta kooltaan ja ulkoverhoilultaan häiritsevästi poikkeava, lähes koko tontin täyttävä teollisuusrakennus parkkipaikkoineen tulee erottumaan erittäin selkeästi muusta rakennuskannasta myös harjakorkeudeltaan, sillä nykyisten asuinrakennusten harjakorkeudet ovat sopusoinnussa keskenään. Maastonmuodot ja rakennuksen sijoittelu huomioiden rakennus nousee korostetun korkealle suhteessa ympäröivään asutukseen ja rikkoo kulttuurimaisemaa. Suurikokoinen halli aiheuttaa kohtuutonta häiriötä korttelin omakotiasujille, pimentää maisemaa ja heijastaa lentomelua. Suurikokoinen teollisuusrakennus ei sovi ympäröivään asutuskortteliin, joka koostuu yksinomaan pientaloista. Teollisuusrakennus keskellä Vantaanpuiston puistomaista asutusaluetta rikkoo pahasti asuinympäristöä maisemallisesti eikä sovellu asuinympäristöön.

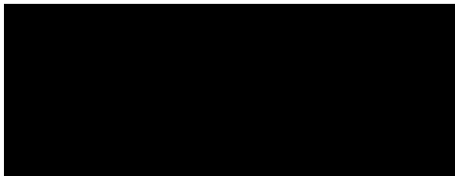
Korttelin asuinrakennuksille on rakentamisvaiheessa annettu tarkat ohjeet ulkoverhoilun värityksestä ja tiilikatoista. Suunnitellun pienteollisuusrakennuksen ulkoasu ja koko rikkovat kokonsa ja käyttötarkoituksensa lisäksi muille kiinteistöille annettuja vaatimuksia sekä maisemallista harmoniaa. Jos kiinteistölle rakennetaan, tulee siinä noudattaa samoja määräyksiä kuin Vantaan kaupunki on määrännyt muillekin

kiinteistöille. Uudisrakennuksen tulee noudattaa samoja ulkonäkömääräyksiä, samoja kattoratkaisuja, samoja korkeusmääräyksiä harjojen sovittamiseksi samalle tasolle, samoja tehokkuuslukuja, samoja värimääräyksiä ja samoja määräyksiä viheralueista.

Edellä olevaan viitaten emme hyväksy annettua, ehdollista suunnittelutarveratkaisua.

Vantaalla 15.9.2021





VANTAAN KAUPUNKI Kirjaamo	
SAAPINUT	16. 09. 2021
Dn:o	V 10/9265/10.03.00.02/2021

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Kirjaamo
Asematie 7
01300 Vantaa

Oikaisuvaatimus Vantaan kaupunki suunnittelulautakunnalle

Päätös: Vantaan kaupunki
Kaupunkirakenne ja ympäristö
Suunnittelutarveratkaisu 1.9.2021
Lupatunnus LP- 092- 2020-03325
Kiinteistö 92-409 - 5- 50
Hakija Vantaanreitti 3.b
01730 Vantaa
Tiikman oy

Päätöspykälä ja päätöspäivä :
pykälä 1088 1.9.2021
Julkipanopäivä 2.9.2021
Päätöksen antopäivä 3.9.2021

Muutos päätökseen:

Tässä oikaisuvaatimuksessa mainittu ehdollinen päätös hylättävä.

Perusteet ehdollisen päätöksen hylkäämiseksi:

Aikaisemmin tekemiimme muistutuksiin vedoten, ilmoitamme että kaikki tähän saakka tekemissämme muistutuksissa mainitut asiat ovat yhä voimassa. Pidätämme oikeuden käyttää nyt ja jatkossa aikaisempia muistutuksia.

Liikenne Vantaanreitti/Vantaanpuistontie

Mutka ei näkyvyyttä, vaarallinen kohta . Liikenne lisääntyy.
Ajatelkaapa isoja autoja liukkailla

keleillä ,ahdas ajopaikka ,mutka ja alamäki ,siinä kävelijät ja pyöräilijät joukossa.

Varaston vuokralaisista ei tietoa voi olla mikä firma vain ja sen myötä rekat ja isot autot. Meille se vaikuttaa todella paljon,oma piharauha mennyttä.Varastoliikenne suoraan ikkunoiden alle.

Rakennus on hirvittävän suuri.

Emme halua sitä. Varastorakennus ei sovi tälle tontille .Peittää kaiken näkyvyyden ja tuo rauhattomuutta.

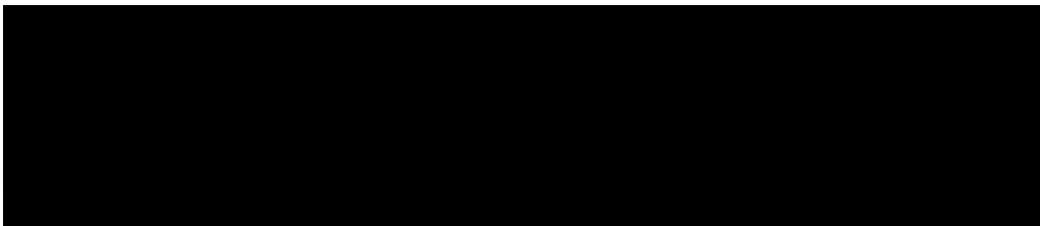
Ei teräskattoa ,siitä lentomelu sinkoaa ympäristöön aiheuttaen lisää melua.

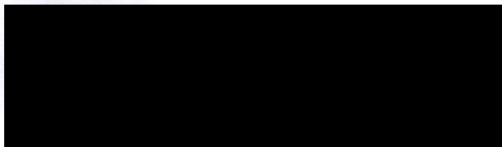
Meille tämä on koti ja kotiympäristö. Joten pyydän ottamaan

meidän jotka asumme täällä mielipiteet huomioon.
Rakennuksen pitää soveltua ympäristöön.



Jamtaalla 15.9.2021





VANTAAN KAUPUNKI
Kirjaamo

SAAPUNUT 16. 09. 2021

Dn:o 110/9205/10.03.00 CA/AA

VANTAAN KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELU
Kirjaamo
Asematie 7
01300 VANTAA

OIKAISUVAATIMUS VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELUAUTAKUNNALLE

Päätös:

Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö
Suunnittelutarveratkaisu 1.9.2021
Lupatunnus LP-092-2020-03325
Kiinteistö 92-409-5-50

Päätöspykälä ja päätöspäivä:

§ 1088 1.9.2021 julkipanopäivä 2.9.2021 päätöksen antopäivä 3.9.2021

Muutos päätökseen:

Tässä oikaisuvaatimuksessa mainittu ehdollinen päätös on hylättävä.

Perusteet ehdollisen päätöksen hylkäämiseksi:

Aikaisemmin tekemiimme muistutuksiin vedoten, ilmoitamme, että kaikki tähän saakka tekemissämme muistutuksissa mainitut asiat ovat yhä voimassa. Pidätämme oikeuden käyttää nyt ja mahdollisessa jatkossa aikaisempia muistutuksiamme.

Uusimmassa suunnitelmassa ei edelleenkään ole sellaisia muutoksia, jotka antaisivat aiheen muuttaa jo aikaisemmin ilmoittamiamme rakentamisen aiheuttamia kielteisiä seikkoja.

Niiden lisäksi vaadimme huomioitavaksi vielä seuraavat seikat.

1. LIIKENNE

Vantaanreitti Vantaanpuistontieltä Vantaanrinteen risteykseen on erittäin lyhyt tien pätkä ja Vantaanpuistosta tullessa alamäkeä. Vantaanpuistosta tullessa Vantaanreitin osuus tulee hyvin nopeasti vastaan, koska yläosasta on olematon näkyvyys Vantaanpuistontien suuntaan, kun sekä Vantaanreitti että Vantaanrinne tulevat Vantaanreitille mutkan takaa. Kaikki liikenne, joka tapahtuu tällä Vantaanreitin osuudella lisää riskiä onnettomuuksiin.

Hakija ilmoittaa, että rekkaliikennettä ei kiinteistölle ole tulossa. Pelkästään rakennusaikainen liikenne tulee olemaan raskaiden autojen täyttämää. Raskaita autoja tulee seisomaan Vantaanreitillä, koska ne eivät mahdu kiinteistölle.

Kiinteistölle on tulossa neljä halli/varastoa sekä toimisto. Tiedossamme ei ole ketkä tulevat olemaan vuokralaisia ja/tai omistajia. Tiedossamme ei ole myöskään sitä ketkä tulevan olemaan tulevaisuuden vuokralaisia ja/tai

omistajia. Tiloihin voi muuttaa käyttäjiä, jotka käyvät kauppaa tai käyttävät kohtuullisen suuriakin koneita tai kuljetuksia. Suunnitelmassa mainitulle pihalle ei mahdu rekkaliikennettä. Rekkaliikenne pysäköi silloin Vantaanreitille purkamisen ja lastaamisen ajaksi.

Jo aikanaan, kun ostimme kiinteistön 92-409-5-51, kirjattiin kiinteistölle 92-409-5-50 oikeus kulkuyhteyteen kiinteistöllemme johtavalta tieltä. Tämä kirjattiin myös rasitteeksi kiinteistöllemme, sen sijaan rasitetta ei ole sovittu suunnittelutarveratkaisussa kuvattujen tonttiliittymien osalta. Syynä tähän oli se, että Vantaanreitti kohdallamme katsottiin niin turvattomaksi ja vaaralliseksi tieksi, että liittymien määrä rajattiin mahdollisimman pieneksi. Liikenteen määrä on tämän jälkeen vain jatkanut kasvuaan. Tästä huolimatta uudiskohteeseen suunnitellaan kahta uutta liittymää.

2. KAAVAMÄÄRÄYKSET

Vantaan kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymän yleiskaavan mukaan alue tulee rakentaa vihertehokkaasti. Yleiskaavan ja ehdollisen suunnittelutarveratkaisun päätöksen mukaan vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6. Kiinteistön koko on 1.840 m² josta 0,6 on 1.104 m². Rakennusoikeutta haetaan 550 m² (maapohja 450m²). Tämä tekee yhteensä 1.554 m². Jää 286 m². Tälle 286 m²:n alueelle pitäisi mahtua 12 autopaikkaa, jätehuolto, piha-alue ja kulkuyhteydet. Nämä lienevät asfaltoituja. Yhtälö on mahdoton toteuttaa.

Yleiskaavamääräysten mukaan arvokkaan maaseudun kulttuurimaisemaa on suojeltava. Kulttuurimaisemaa ei ole vain itse maaseutu vaan myös maaseudulta reuna-alueille liittyvä maisema. Suunniteltu rakennus tulee länteen ja korkeimmalle kohdalle reuna-alueella. Rakennus tulee näkymään varmasti maaseutualueelle ja tulee antamaan kielteisen vaikutelman kokonsa ja muotonsa suhteen. Se tulee rikkomaan koko kulttuurimaiseman.

Maisemallisesti merkittävät yksittäispuut tulee säilyttää. Esim kiinteistön koillisosassa on suuri tammi, joka tulee säilyttää. Tammi sijaitsee n. 9 metriä kiinteistön rajasta. Kun rakennuksen etäisyys rajasta on 6,5 metriä, jää tammi rakennuksen sisään tai se kaadetaan. Lisäksi kiinteistön tehokas maankäyttö kuten rakennukset, piha-alueet ja pysäköintialueet tulevat rasittamaan puiden juuristoa niin paljon, että todennäköisesti ne kuolevat. Suunnitellulla rakentamisella tuhotaan kaikki neljä kaupunkikuvallisesti arvokasta puuta.

Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisella tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja rakentamisen tapoja. Lisäksi ensisijaisesti olisi rakennettava pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Nyt suunnitellussa rakentamisessa ei ole mitään vanhan alueen rakentamisen tapoja. Se tulee muuttamaan erittäin vahvasti alueen ominaispiirteitä. Nykyiset asuinrakennukset sijaitsevat rinteessä, jossa alimpana sijaitseva rakennus on korkein ja ylempänä matalampia. Tämän johdosta rakennusten harjakorkeus on lähes samassa tasossa. Tämä antaa erittäin harmonisen ja silmälle miellyttävän vaikutuksen alueesta. Kun asuinrakentaminen on kaavamääräyksissä kielletty, olisi lähipalvelujen rakentaminen toinen ensisijainen kohde. Varastorakennus ei tuo lähipalveluja.

Uusi rakennus olisi selvästi korkeampi ja sen harja tulisi dominoimaan näkymää kuten myös sen muihin rakennuksiin verrattuna massiivinen leveys.

3. LENTOMELU

Kiinteistö raivataan pääosin kasvillisuudesta ja korvataan kovilla rakenteilla kuten itse varasto- ja toimistorakennus peltikattoineen sekä asfaltoitu piha, pysäköintipaikat ja kulkuyhteydet. Se suoja, jonka puusto ja pehmeä maaperä ovat antaneet poistuu ja tilalle tulee rakenteita, joista lentomelu kimpoaa entistä tehokkaammin naapurissa asuvien kiusaksi.

4. TASA-ARVO

Nykyisten asuinrakennusten kohdalla tehokkuusluku on $e=0,1$. Kiinteistön omistajien tasa-arvon vuoksi tulisi kaikkia omistajia kohdella samalla tavoin. Ei ole oikein, että jonkun kiinteistön omistaja saisi rakentaa tehokkuusluvulla $e=0,3$ kun muilla on oikeus rakentamiseen vain $e=0,1$. On otettava huomioon myös se, että olemassa olevat rakennukset ja niiden pihapiiri on suunniteltu siten, että viereiset tontit rakennetaan samalla tehokkuudella ja että maisema ja ympäristö muuttuvat vain tuon rakennusoikeuden verran.

5. YHTEENVETO

Olemme jo aikaisemmissa muistutuksissamme todenneet, että suunnittelutarveratkaisun mukainen rakennus toisi eteemme massiivisen seinän. Maisema edessämme muuttuisi kokonaan. Näkymä etelään ja suojelluille pelloille peittyisi kokonaan tai supistuisi erittäin pieneksi. Meidän ikkunoistamme katsoen ympäröivä omakotialue muuttuisi pienkerrostaloalueen kaltaiseksi. Kulttuurihistoriallisen Vantaanjokilaakson viereen syntyisi massiivinen, muita rakennuksia selvästi korkeampi ja täysin muista rakennuksista erilainen seinä joka tulisi hallitsemaan näkymää.

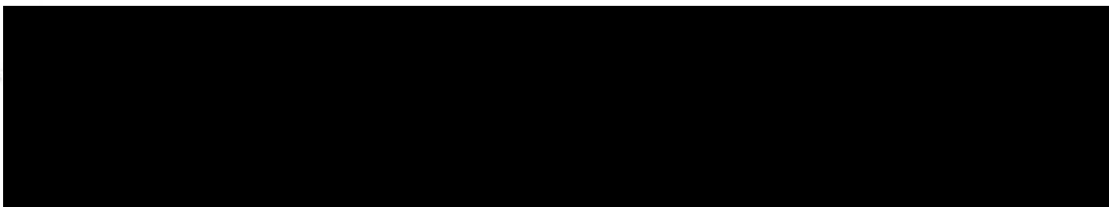
Edellä olevaan viitaten emme hyväksy annettua, ehdollista suunnittelutarveratkaisua.

Jos kiinteistölle rakennetaan, tulee siinä noudattaa samoja määräyksiä kuin mitä Vantaan kaupunki on määrännyt muillekin kiinteistöille.

Uudisrakennuksen tulee noudattaa samoja ulkonäkömääräyksiä, samoja kattoratkaisuja, samoja korkeusmääräyksiä harjojen sovittamiseksi samalle tasolle, samoja tehokkuuslukuja, samoja värimääräyksiä ja samoja määräyksiä viheralueista.

Tällä tavalla säilytetään kiinteistön omistajien tasa-arvo. Lisäksi tasa-arvoinen ratkaisu täyttäisi Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n määräyksen ”rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset”.

Vantaalla 15.09.2021





Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunginhallitukselta / kaupunkiympäristölautakunnalta** eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen Oma Vantaa -asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä ne oikaisuvaatimukseen mukaan. Lopuksi ilmoita yhteystietosi ja kotikuntasi ja allekirjoita oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Jos käytät laillista edustajaa, oikaisuvaatimuksessa tulee olla myös edustajan vastaavat tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunginhallituksen yhteystiedot:/kaupunkiympäristölautakunnan yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa
(Aukioloajat: ma–ke 8.45–16.30, to 12.00–17.00 ja pe 7.45–15.30. Tarkista kesäajan ja arkipyhän aukiolo soittamalla tai osoitteesta <https://www.vantaa.fi/vantaa-info>)

Puhelin: (09) 83911 (vaihe)

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi.vantaa.fi/web/oikaisuvaatimus>



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätökseen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (kärjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän päätökseen, joka koskee hankinta-oikaisua, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella



Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo

Kaupunginhallitus

PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankin-talain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely



on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhaku aika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhaku aika suora hankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suora hankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suora hankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suora hankintaa koskevaa ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suora hankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.



Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suora-hankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suora-hankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edusta-jansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelämä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asiointista viranomais-toiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto



Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2050 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4100 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6140 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 510 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
puh. 029 56 43300
fax 029 56 43314
markkinaoikeus(at)oikeus.fi
asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenellä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa

- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös

- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita. Kunnan jäsenen ja asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079, Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet

- asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija,
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa

Valituksen voi tehdä myös

- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen antopäivästä. Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260 euroa**. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi



Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN

_____ KUUN _____ PÄIVÄNÄ 2018, JOLLOIN SEN KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOOON.