

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta pöytäkirja 22.03.2022

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TLA	4
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TLA	5
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA	6
4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA	7
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia (II)	8
5 § Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 26.11.2021, LP-092-2021-04058 / Salpakuja 2 / Helsingin Osuuskauppa Elanto / TLA	9
- Asemakaavapäällikön poikkeamispäätös 26.11.2021 § 1445 ilman henkilötietoja / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 26.11.2021, LP-092-2021-04058 / Salpakuja 2 / Helsingin Osuuskauppa Elanto	15
- Oikaisuvaatimus Helsingin Osuuskauppa Elanto 10.12.2021 ilman henkilötietoja / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 26.11.2021, LP-092-2021-04058 / Salpakuja 2 / Helsingin Osuuskauppa Elanto	19
- Sitowise kaupallisten vaikutusten arviointi 10.6.2021 ilman henkilötietoja / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 26.11.2021, LP-092-2021-04058 / Salpakuja 2 / Helsingin Osuuskauppa Elanto	26
- Ote Yleiskaavasta 2007 ilman henkilötietoja / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 26.11.2021, LP-092-2021-04058 / Salpakuja 2 / Helsingin Osuuskauppa Elanto	61
- Ote Yleiskaavasta 2020 ilman henkilötietoja / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 26.11.2021, LP-092-2021-04058 / Salpakuja 2 / Helsingin Osuuskauppa Elanto	63
- Ote Asemakaavasta 001803 ilman henkilötietoja / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 26.11.2021, LP-092-2021-04058 / Salpakuja 2 / Helsingin Osuuskauppa Elanto	65
- Asemakaavamääräys 001803 ilman henkilötietoja / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 26.11.2021, LP-092-2021-04058 / Salpakuja 2 / Helsingin Osuuskauppa Elanto	66
6 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 512000 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 51 Pakkala / Backaksen elämyskeskus / TLA	68
- 512000 selostus, asemakaava ja asemakaavan muutos 22.3.2022, Backaksen elämyskeskus	80
- 512000 muistutukset ja vastineet 22.3.2022, Backaksen elämyskeskus	192
- 512000 lausunnot ja vastineet 22.3.2022, Backaksen elämyskeskus	246
7 § Asemakaavan muutos 002453 ja tonttijaon muutos, 94 Hakunila/ Vantaan ratikka: Hakunilan keskusta / TLA	272
- 002453 selostus, asemakaavamuutos 22.3.2022, Vantaan ratikka: Hakunilan keskusta	276
8 § Asemakaavan muutos 002482, 81 Korso / Korson päiväkot / TLA	331
- 002482 selostus, asemakaavamuutos 22.3.2022, Korson päiväkot / TLA	334
9 § Asemakaavan muutos 002423, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7 / TLA	361
- 002423 selostus, asemakaavamuutos 22.3.2022, Kalliosolantie 7	365
- 002423 Lausunnot ja vastineet 22.3.2022, Kalliosolantie 7	390
10 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 161800 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 16 Kaivoksela / Yhtiönkuja / TLA	402
- 161800 selostus, asemakaava ja asemakaavamuutos 22.3.2022, Yhtiönkuja	406
- 161800 muistutukset ja vastineet 22.3.2022, Yhtiönkuja	453
- 161800 lausunnot ja vastineet 22.3.2022, Yhtiönkuja	465

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta pöytäkirja 22.03.2022

11 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 162000, 16 Kaivoksela / Kuninkaantammenrinne / TLA	472
- Asemakaava ja asemakaavan muutos 161800 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 16 Kaivoksela / Yhtiönkuja	476
- 162000 selostus, asemakaava ja asemakaavamuutos 22.3.2022, Kuninkaantammenrinne	479
- 162000 lausunnot ja vastineet 22.3.2022, Kuninkaantammenrinne	525
- 162000 muistutukset ja vastineet 22.3.2022, Kuninkaantammenrinne	532
12 § Suunnittelutarveratkaisu LP-092-2020-07495, Kotihaantie 4 / TLA	544
- Esittelymateriaalit / Suunnittelutarveratkaisuhakemus LP-092-2020-07495, Kotihaantie 4	547
- Päätös LP-092-2020-07495, henkilötiedot peitetty	555
13 § Suunnittelutarveratkaisu LP-092-2020-07496, Kotihaantie 2 / TLA	560
- Päätös LP-092-2020-07496, henkilötiedot peitetty	563
- Esittelymateriaalit / Suunnittelutarveratkaisuhakemus LP-092-2020-07496, Kotihaantie 2	568
14 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA	577
15 § Kaupunkiympäristölautakunnan alaisen toiminnan vuosikatsaus 2021 / TeA	578
- Vuosikatsaus 2021, Kaupunkiympäristölautakunnan alainen toiminta	579
16 § Kaupunkiympäristön toimialan virkasuhteisten vakanssien lakkauttaminen, kaupunkiympäristölautakunta / TeA	602
17 § Kelpoisuusvaatimuksen muuttaminen virkasuhteiselle vastaavan LVI-tarkastusinsinöörin vakanssille 100172 /TeA	603
18 § Kelpoisuusvaatimuksen päivittäminen virkasuhteiselle vastaavan tarkastusinsinöörin vakanssille 100185 /TeA	604
19 § Kaupunkiympäristön toimialan lautakuntien iltakoulun järjestäminen 2022 / TeA	605
- Ohjelmaluonnos, kaupunkiympäristön toimialan lautakuntien iltakoulu 7.4.2022	606
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	607
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	608
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	610
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	611
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	616
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa	617



Kaupunkiympäristölautakunnan kokous

Aika 22.3.2022 ko 17.00-19.50
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447 / Teams

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Aura Anssi, puheenjohtaja	x	Karhunen Anneli	
Ahokas Siri	x (etäyhteys)	Linnakangas Jaakko	
Eklund Tarja, varapuheenjohtaja	x (etäyhteys) (§:t 1-2, 4, 7-19)	Atzmon Maiju	x (etäyhteys) (klo 17.18-17.45, klo 17.59-19.00; §:t 3, 5-6)
Erkkilä Minna	x (etäyhteys)	Nevala Jukka	
Hartikainen Janne	x (etäyhteys)	Isberg Jeppe	
Haverinen Soili	x (etäyhteys)	Axberg Jan	
Iivarinen Oskari	x	Garchi Camilla	
Jääskeläinen Jari	x (etäyhteys)	Järveläinen Anu	
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	-	Hakala Jaakko	x (etäyhteys)
Suni Antti	-	Seppälä Petri	x (etäyhteys)
Tamminen Ida	x (etäyhteys)	Friman Milla	
Virkamäki Pekka	x (etäyhteys)	Pesonen Petrus	
Åstrand Stefan	x (etäyhteys)	Björkell Alex	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Abdi Faysal	x (etäyhteys) (klo 17.11-19.50, §:t 3-19)	Tammi Visa	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Mehtälä Henri	x (etäyhteys) (klo 17.00-19.12, §:t 1-10)	Parvinen Lili	x (etäyhteys) (klo 19.12-19.50, §:t 11-19)
Muut osallistujat			
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja	x (klo 17.35-19.50, §:t 3-19)		
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja, apulaiskaupunginjohtaja vs. (§:t 1-2)	x		



Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	x	
Hamari Milla, viestintäpäälikkö	x (etäyhteys)	
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	x	
Laine Ilkka, asemakaavapäällikkö	x (etäyhteys) (klo 17.00-17.45, §:t 1-3)	
Häsänen Merja, asemakaava-arkkitehti	x (etäyhteys) (klo 17.00-17.45, §:t 1-3)	
Rajala Johanna, aluearkkitehti	x (etäyhteys) (klo 17.00-17.45, §:t 1-3)	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Anssi Aura

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 25.3.2022 klo 11.00 mennessä

Stefan Åstrand

Ida Tamminen

Pykälät 5, 8 ja 12–13 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.



Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka

28.3.2022 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TLA

Kaupunkiympäristölautakunta 22.3.2022 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TLA

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Stefan Åstrand (varalla Siri Ahokas ja Janne Hartikainen) ja Ida Tamminen (varalla Soili Haverinen ja Minna Erkkilä).

Kaupunkiympäristölautakunta 22.3.2022 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 25.3.2022 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Stefan Åstrand ja Ida Tamminen, ja
- b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 25.3.2022 klo 11.00 mennessä.



Kaupunkiympäristölautakunta 22.3.2022 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 15 / Kaupunkiympäristölautakunnan alaisen toiminnan vuosikatsaus 2021 / talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

Asia 6 / Asemakaava ja asemakaavan muutos 512000 / Backaksen elämyskeskus / asemakaava-arkkitehti Merja Häsänen ja aluearkkitehti Johanna Rajala

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Tarja Eklund poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta asian 6 selostuksen ajaksi ja hänen paikkansa kokouksessa otti varajäsen Maiju Atzmon.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA

Kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.3.2022 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi.

Käsittely:

Merkittiin, että tehtiin päätöksen liiteasiakirjaan tekninen korjaus: korjattiin Luhtimäen asemakaavan virheellinen kaavanumero 002499. Oikea kaavanumero on 002495.

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Merkittiin korjattu esitys tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia (II)

22.3.2022

Uusimmat ja tulevat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

Kaava	Kaavan nimi	OAS julkaisupäivä	Linkki
002500	Maakotkantie 6	23.2.2022	https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/maakotkantielle-asuntoja-ja-kivijalkakerroksen-liiketiloja
002495	Luhtimäki 1 & 2	4.3.2022	https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/kerrostaloja-ja-pientaloja-luhtimaelle-varistossa

Nimi	OAS julkaisupäivä	Linkki
Rakennusjärjestyksen uudistaminen	7.3.2022	https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/OAS-Rakennusjarjestys-2022-03-07.pdf



5 §

Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 26.11.2021, LP-092-2021-04058 / Salpakuja 2 / Helsingin Osuuskauppa Elanto / TLA

VD/12645/10.03.00.01/2021

TLA/ILA/MYL/MSI/ALV/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus asemakaavapäällikön poikkeamispäätökseen 26.11.2021 § 1445. Päätöksellä evättiin päivittäistavarakaupan tilojen sijoittaminen liikerakennusten korttelialueelle (KL), jolle asemakaavan mukaan saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja, mutta ei päivittäistavarakaupan tiloja. Poikkeamista haettiin tilapäisenä kahdeksaksi vuodeksi.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavapäällikön poikkeamispäätöksellä 26.11.2021 § 1445, lupatunnus LP-092-2021-04058, on evätty Helsingin Osuuskauppa Elannon hakemus päivittäistavarakaupan tilojen sijoittamiseen tilapäisesti kahdeksaksi vuodeksi Kuninkaan 64 kaupunginosaan kiinteistölle 92–64–71-1 osoitteeseen Salpakuja 2. Haettua lupaa ei myönnetty alueen nykyisen kaavatilanteen ja tulevien kehittämistavoitteiden turvaamiseksi. Nykyinen asemakaava kieltää päivittäistavarakaupan myymälän sijoittamisen kiinteistölle. Kaupungin periaatteena on, että päivittäistavarakaupan sijoittuminen ratkaistaan asemakaavalla riittävien selvitysten ja vaikutustarkasteluiden perusteella.

Päivittäistavarakaupan mahdollistavan asemakaavanmuutoksen laatiminen olisi voimassa olevan yleiskaavan vastaista. Voimassa olevassa yleiskaavassa (Yleiskaava 2007) alue on kaupallisten palvelujen aluetta (KM). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on liikerakennusten korttelialuetta (KT). Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja, mutta alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty 25.1.2021, mutta valituksista johtuen kaava ei ole vielä voimassa. Yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu asumisen ja kaupallisten palveluiden alueeksi (A/KM), jolla on päällekkäismerkintä kestävän kasvun vyöhyke. Yleiskaavamääräys määrittelee kestävän kasvun vyöhykkeen seuraavasti: ”Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosaan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Kaupan rakentuminen raitiotien vaikutusalueella tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen.” Raitiotien mahdollinen investointipäätös tehdään aikaisintaan 2023.

Nykyisen kaupan alueen muutos A/KM-alueeksi tulee yleiskaavan mukaisesti suunnitella yhtä tonttia laajempaan kokonaisuutena, jotta asumisen ja palveluiden yhteisestä alueesta muodostuu vetovoimainen ja toimiva. A/KM-määräyksen mukaisesti alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa. Yleiskaava ei kuitenkaan voimaan tullessaan ohjaa suoraan rakentamista. Mahdollisen päivittäistavarakaupan tulee pohjautua lähialueen asukaspohjaan, joka sijainnin vaikutusalueella on nykyisin vielä pieni, jääden kiinteistön 800 metrin vaikutusalueella noin 1400 asukkaaseen. Yleiskaava 2020:n mahdollistama maankäytön muutos voi tuoda alueelle riittävän asukaspohjan, mutta vaatii alueella laajemman



kokonaissuunnitelman ja uuden asemakaavan. Muutos on merkittävä ja siksi sen edellytyksenä on vuorovaikutteinen suunnitteluprosessi, eikä yksittäinen poikkeamispäätös.

Helsingin Osuuskauppa Elanto on jättänyt oikaisuvaatimuksen 10.12.2021, jossa vaaditaan, että asemakaavapäällikön tekemä poikkeamispäätös kumotaan ja poikkeamislupahakemus hyväksytään.

Vaatimuksen perusteluna hakija viittaa Yleiskaavaan 2020, joka tulee sallimaan päivittäistavarakaupan sijoittamisen alueelle. Lisäksi päivittäistavarakauppaa haetaan vain kahdeksaksi (8) vuodeksi. Hakija viittaa Antaksentielle vuonna 2017 annettuun poikkeamislupapäätökseen, jossa myönnettiin lupa päivittäistavarakaupalle vastaavaan paikkaan. Hakija perustelee oikaisuvaatimustaan myös sillä, että kaupunki ei ole päätöksessään viittanut MRL 171§ 1 ja 2 momentin pakottaviin hylkäysperusteisiin. Hakija on esittänyt erityisenä syynä poikkeamiselle olemassa olevan liikerakennuksen kestävän käytön ja kaupallisen elinkaaren jatkamisen sallimalla muuttaa osa liikerakennuksesta päivittäistavarakaupaksi. Lisäksi hakija on esittänyt erityisenä syynä poikkeamiselle, että päivittäistavarakaupan toteuttaminen esitettyyn paikkaan tukisi Porttipuiston alueen kehittymistä, työpaikkojen tarjontaa ja paraneva päivittäistavarakaupan tarjonta tukisi myös asuntokehityshankkeiden kiinnostavuutta ja nopeuttaisi niiden toteutumista. Hakija esittää edelleen, että kyseinen liikerakennus on asiakasliikenteen kannalta sijainniltaan hyvä ja kestävä. Hakijan mukaan Porttipuistoon sijoittuva uusi päivittäistavarakauppa patoaisi osaltaan vaikutusalueensa ulosvirtausta ja vähentäisi merkittävästi kulkemista etäämmällä oleviin päivittäistavarakauppoihin kuten Jumboon, Tikkurilaan sekä Helsingin suuntaan eikä vaarantaisi Hakunilan keskuksen kehittymistä. Poikkeamishakemuksen taustaselvitykseksi hakija on teettänyt Kaupallisten vaikutusten arvioinnin (Sitowise 10.6.2021).

Oikaisuvaatimus ja Sitowisen kaupallinen selvitys ovat kokonaisuudessaan liitteenä.

Asemakaavoitus toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

Asemakaavasta poikkeaminen päivittäistavarakaupan mahdollistamiseksi ei ole kaupungin maankäytönsuunnittelun tavoitteiden mukaista, sillä ratkaisu tulisi selvittää ja sen vaikutukset arvioida asemakaavaprosessissa toteutettavalla laajuudella. Porttipuistoon sijoittuvan päivittäistavarakaupan kohdalla poikkeamispäätöksen valmisteluun osallistuneet kaupungin asiantuntijat ovat arvioineet, etteivät sijoittumisen edellytykset nykyisessä kaupunkirakenteessa täyty muun muassa lähiympäristön vähäisen asukaspohjan vuoksi. Päivittäistavarakaupan sijoittuminen liian etäälle nykyisistä käyttäjistään ei myöskään tue kestäväään liikkumiseen liittyvien maankäytön tavoitteiden toteutumista aiheuttaen siten haittaa kaavoitukselle. Poikkeamishakemuksessa haetun kahdeksan vuoden määräaikana ympäröivä alue ei vielä tule kehittymään siten, että päivittäistavarakaupan sijoittuminen Porttipuistoon olisi kaupan verkon täydentymisen näkökulmasta perusteltua. Sen sijaan oikaisuvaatimuksessa mainittu Antaksentien vuonna 2017 tehty poikkeamispäätös perustui päätöshetken mukaiseen riittävään asukaspohjaan päivittäistavarakaupan vaikutusalueella. Antaksentien ratkaisulla ei myöskään ollut haitallisia vaikutuksia läheisen keskustan palveluihin, koska uuden myymälän sijoittamisella ei katsottu olevan merkitystä Jumbon päivittäistavarakaupan palveluille. Sen sijaan Porttipuistoon sijoittuvalla pienelläkin päivittäistavarakaupan myymälällä olisi vaikutusta Hakunilan keskustan kehittämismahdollisuuksiin.



Yleiskaavan 2020 mahdollistama muutos nykyisestä kaupan palveluiden alueesta kohti asumisen ja kaupallisten palveluiden aluetta on käytännössä sidottu alueen kestävä kehittäminen mahdollistavaan päätökseen raitiotien toteuttamisesta. Porttipuistoon sijoittuvat paikalliset lähipalvelut, kuten päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle, ratkaistaan kokonaissuunnitelmassa ja sen jatkona laadittavassa asemakaavalla. Tuolloin muutos tarkastellaan, mitoitetaan ja sen vaikutuksia arvioidaan laajempaan kokonaisuuteen vuorovaikutuksessa lähialueen asukkaiden kanssa.

Näin ollen poikkeamiselle ei löydy tontin tai alueen käyttöön liittyviä maankäytöllisiä perusteluita. Poikkeamishakemus ei tue kaupungin maankäytöllisiä tavoitteita ja se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Lain 172 §:n mukaan poikkeaminen ei saa: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen edellyttää erityisiä syitä. Erityisen syyn tulee olla tontin tai alueen käyttöön liittyvä syy, ei hakijan henkilökohtainen syy. Tällöin ei riitä, että pyritään esim. tinkimään hyvästä rakentamistavasta kustannus- tai muusta syystä. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojelutavoitteiden tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.

Poikkeamisen erityisiä syitä voi olla esimerkiksi asuin- tai toimintaympäristön parantaminen, tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö ja tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että poikkeamispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.2.2022 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä Helsingin Osuuskauppa Elannon tekemä oikaisuvaatimus asemakaavapäällikön poikkeamispäätöksestä 26.11.2021 §1445,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Tarja Eklund poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi ja hänen paikkansa kokouksessa otti varajäsen Maiju Atzmon.



Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.3.2022 § 5

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä Helsingin Osuuskauppa Elannon tekemä oikaisuvaatimus asemakaavapäällikön poikkeamispäätöksestä 26.11.2021 §1445,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Tarja Eklund poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi, ja hänen paikkansa kokouksessa otti varajäsen Maiju Atzmon.

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura teki seuraavan muutosesityksen:

”Esitän, että muutetaan päätösesitystä seuraavasti: Päätetään

- a) hyväksyä Helsingin Osuuskauppa Elannon tekemän oikaisuvaatimuksen osittain siten, että poikkeamislupa myönnetään ainoastaan 2700 k-m2:n kokoiselle päivittäistavarakaupalle,
- b) kumota asemakaavapäällikön 26.11.2021 tekemän päätöksen ja hyväksyä poikkeamislupahakemuksen (jätetty 30.6.2021) mukaisen poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoituksesta päivittäistavarakaupan sijoittumiseksi kiinteistölle 92-64-71-1 osoitteessa Salpakuja 2 määräaikaaisesti 15.2.2030 asti, kuitenkin niin, että päivittäistavarakaupan koko saa olla enintään 2 700 k-m2,
- c) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- d) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Muutosesityksen perusteiksi esitän seuraavaa:

Päätös on valtuuston hyväksymän 2020 yleiskaavan linjauksen mukainen.

Päätös ei tule haittaamaan alueen asemakaavoituksen suunnittelua, koska päivittäistavarakauppa tulee toimimaan jo olemassa olevassa liikekiinteistössä ja koska päätös on määräaikainen.

Myönnettävän kerrosneliömetrimäärän pienentäminen vähentää sen yhdyskuntarakenteellisia vaikutuksia erityisesti Hakunilan keskustan kehittämiseen.”

Muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin muuttetun esityksen mukaisesti



- a) hyväksyä Helsingin Osuuskauppa Elannon tekemän oikaisuvaatimuksen osittain siten, että poikkeamislupa myönnetään ainoastaan 2700 k-m2:n kokoiselle päivittäistavarakaupalle,
b) kumota asemakaavapäällikön 26.11.2021 tekemän päätöksen ja hyväksyä poikkeamislupahakemuksen (jätetty 30.6.2021) mukaisen poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoituksesta päivittäistavarakaupan sijoittumiseksi kiinteistölle 92-64-71-1 osoitteessa Salpakuja 2 määräaikaaisesti 15.2.2030 asti, kuitenkin niin, että päivittäistavarakaupan koko saa olla enintään 2 700 k-m2,
c) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
d) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine jätti päätöksestä eriävän mielipiteen perusteilla, jotka on koottu asemakaavapäällikön päätökseen ja vastineeseen oikaisuvaatimuksesta. Päivittäistavarakaupan sijainti tulee ratkaista asemakaavalla osana muita alueelle tulevia muutoksia tällä hetkellä hallinto-oikeudessa olevan yleiskaavan pohjalta. Asemakaavaprosessissa varmistetaan mm. hankeen edellyttämä vaikutusten arviointi ja vuorovaikutus, kuten asukkaiden ja muiden toimijoiden mahdollisuus osallistua suunnitteluun.

Merkittiin, että sosialidemokraattien ja vasemmistoliiton lautakuntaryhmät jättivät asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vihreiden ryhmä yhtyi:
"Porttipuiston vähittäistavarakauppa ei saa heikentää Hakunilan palveluita, vaan alueen kehittämistä on jatkettava uuden yleiskaavan mukaisesti."

Merkittiin, että vihreiden lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon sosialidemokraattien ja vasemmistoliiton ryhmät yhtyivät:
"Alueen uutta asemakaavoitusta laadittaessa päivittäistavarakauppojen koko ja sijoittelu tulee suunnitella siten, että se tukee kaupunkikokonaisuutta, ja että nyt tehtävä ratkaisu ei rajoita kaupan sijoittelua tai vapaata kilpailua."

Tarkastettiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Asemakaavapäällikön poikkeamispäätös 26.11.2021 § 1445
- Oikaisuvaatimus Helsingin Osuuskauppa Elanto
- Sitowise kaupallisten vaikutusten arviointi 10.6.2021
- Ote Yleiskaavasta 2007
- Ote Yleiskaavasta 2020
- Ote Asemakaavasta 001803
- Asemakaavamääräys 001803

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 304 1921
Aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, puh. 040 591 3878
Kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala puh. 050 302 9334



etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Lupatunnus LP-092-2021-04058
Kiinteistötunnus 92-64-71-1
Kiinteistön osoite Salpakuja 2
Hakija

Toimenpide

Haetaan päivittäistavarakaupan tilojen sijoittamista liikerakennusten korttelialueelle (KL), jolle asemakaavan mukaan saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja, mutta ei päivittäistavarakaupan tiloja.

Poikkeamista haetaan tilapäisenä kahdeksaksi (8) vuodeksi.

Perusteluina hakija esittää:

- Yleiskaavassa 2020 (kv 25.1.2021) alue on merkitty asumisen ja kaupallisten palvelujen alueeksi (A/KM), jonka määräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan allittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa.
- Lisäksi kaupallisten palvelujen alueen KM määräykseen on erikseen kirjattu, että "Porttipuistossa päivittäistavarakauppa tulee sijoittaa A/KM-alueelle".
- vaikka yleiskaava 2020 on valituksen alainen, valitukset eivät koske kyseistä A/KM aluetta, joten tämä määräys ei tule muuttamaan hallinto-oikeuden päätöksen jälkeenkään..
- Kyytitien varteen sijoittuva kauppa on erityisen hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla, koska suunnitellun kaupan yksikön pohjoispuolitse on yleiskaavassa esitetty varaukset sekä pikaraitiotielle että pyöräliikenteen baanalle.
- Tämä tilapäinen hanke johtaa myös kaupunkikuvallisesti parempaan lopputulokseen, sillä HOK-Elanto aikoo kehittää ja uudistaa aluetta korkeatasoisesti. Hakijan mukaan näin vältettäisiin tilanne, jossa puuttuvat kaupalliset palvelut jarruttaisivat uuden asuinrakentamisen aloittamista.
- Kaupallisen selvityksen mukaan tämä päivittäistavarakaupan sijainti parantaisi kaupallisia palveluja alueen naapurustossa olevilla asuntoalueilla sekä Porttipuistossa, Kuninkaalassa, Hakkilassa, Heikinlaaksossa ja Puistolassa. Näillä alueilla ei ole tällä hetkellä yhtään supermarket-luokan päivittäistavarakauppaa.
- Rakennuksen nykyinen kerrosala ja liiketilamäärä ei muutu. Ainoastaan 1.kerroksen liiketilojen käyttötarkoitusta esitetään muutettavaksi.

Poikkeamiset

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Haettu toimenpide edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 001803 siten, että tontilla sijaitsevan liikerakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoitettaisiin päivittäistavarakaupan tiloja.

Lausunto

Yleiskaavapäällikkö 14.11.2021 asti sekä 15.1.2022 =>, 12.11.2021, Palautettu

Lähtökohtatiedot

Yleiskaava 2007 (voimassa)

Yleiskaavassa alue on kaupallisten palvelujen alue (KM).

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppiaita, tuotanto-, varasto, ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Alueelle voidaan sallia erillisiä kaupallisia palvelua. Alueen pohjoispuolella Kyytitielle on merkitty maakaasun runkojohto -merkintä ja ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä.

Yleiskaava 2020 (Kv 25.1.2021, ei lainvoimainen)

Yleiskaavassa 2020 alue on kestävä kasvun vyöhykettä, joka on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke ja jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Kaupan rakentuminen raitiotien vaikutusalueella tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen. Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina. Asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta. Raitiotien reitillä kestävä kasvun vyöhyke on ensisijaisesti pysäkkien kohdalla. Pysäkkien paikat määritellään raitiotien suunnittelun yhteydessä.

Alue kuuluu asumisen ja kaupallisten palveluiden alueeseen (A/KM). Alue varataan sekä

asumiseen että kaupallisille palveluille. Muutos asumiseen tulee suunnitella yhtä tonttia laajempaan kokonaisuutena. Asuntorakentamisen edellytyksenä on, että alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät ja lähialueen toiminnot soveltuvat asuinympäristöön. Alueen kehittämisessä tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee varata riittävästi tilaa julkisille virkistysalueille. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa. Alueella on suositettava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Kyytitielle hankkeen pohjoispuolelle on yleiskaavassa 2020 merkitty pyöräliikenteen baana, raitiotien reitti sekä maakaasun runkolinja. Pyöräilyn baanalla merkintä on ohjeellinen sijainti pyöräilyn baanalle, joka on pitkämatkaisen pyöräliikenteen nopea runkoyhteys. Baanalle on jatkosuunnittelussa tehtävä riittävä tilavaraus ja se tulee toteuttaa erityisen korkeatasoisena. Raitiotien reitille on tehtävä riittävä tilavaraus ja maakaasun runkolinja tulee huomioida ympäröivän maankäytön suunnittelussa Valtioneuvoston asetuksen maakaasun käsittelyn turvallisuudesta mukaiset rakennusten, teiden ja ratojen suojaetäisyydet maanalaiseen maakaasun siirtoputkeen.

Alueella on voimassa asemakaava nro 001803, joka on hyväksytty kaupungin valtuustossa 26.4.2004.

Asemakaavassa alue on liikerakennusten korttelialue (KT). Tontin rakennusoikeus on 10 000 km² ja kerrosluku III. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen rakennusoikeuden estämättä. Korttelialueelle saa sijoittaa kahvila-, ravintola- ja toimistotiloja rakennusoikeuden estämättä ylimpään kerrokseen enintään 4% rakennusoikeudesta. Rakennusten julkisivuissa ja aidoissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Sisääntulo-osan tulee erottua selvästi. Toimisto- ja ravitsemustilojen ulkokuoren ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Korttelialueelle saa sijoittaa kaksi erillistä mainostornia, joiden korkeus ja muoto määritellään rakennusluvan yhteydessä. Tonttiliittymä Kyytitielle käsittää vain sisäänajomahdollisuuden suoraan pysäköintitaloon. Rakennusta ympäröivälle pysäköintipaikoille on istutettava 1 puu ja pensaita 200 neliometriä kohden. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/50 k-m² toimistoille ja liiketiloille 1 ap/35 k-m² kohti.

Asemakaavassa on toiminnalliset ja toisaalta maisemalliset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet ratkaistu sijoittamalla rakennus aivan Vanhan Porvoontien ja Kyytitien risteysalueeseen kiinni ja esitetty rakennusta kolmikerroksisena. Pysäköinti sijoittuu ensi vaiheessa kentälle rakennuksen itäpuolelle Kyytitien ja Salpakujaan väliin. Jatkossa on mahdollista rakentaa kolmikerroksinen pysäköintitalo samalle alueelle.

Nykytilanne

Tontin länsipäässä sijaitsee kaksikerroksinen 9993 k-m²:n suuruinen liikerakennus. Pysäköinti on sijoitettu maantasoon liikerakennuksen itäpuolelle. Tontille liitytään Salpakujaalta.

26.11.2021

Valmistelija
Päätöksiä

kaavoitusteknikko
asemakaavapäällikkö
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Eväty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua poikkeamista.

Päätöksen perustelut

Nykyinen asemakaava kieltää päivittäistavarakaupan myymälän sijoittamisen kiinteistölle. Kaupungin linjauksena on, että päivittäistavarakaupan myymälää ei voida sijoittaa kiinteistölle, jolla asemakaava sitä ei mahdollista. Päivittäistavarakaupan sijoittumiseksi tarvitaan asemakaava, joka ei ole nykyisellä voimassa olevalla yleiskaavalla mahdollinen

vaan se vaatii uuden yleiskaavan (Yleiskaava 2020) voimaan tulon. Yleiskaava 2020 ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavassa 2020 alueella on päällekkäismerkinnät A/KM eli asumisen ja kaupallisten palveluiden alue sekä kestävän kasvun vyöhyke. Päällekkäismerkinnät sallivat päivittäistavarakaupan sijoittumisen Porttipuiston A/KM-alueelle, mutta kytkevät sen samalla raitiotien toteutukseen sekä asuinrakentamiseen alueella, joka vaatii yhtä tonttia laajemman suunnitelman ja jonka tulee olla riittävän tehokasta sopiaukseen kestävän kasvun vyöhykkeelle. Raitiotiestä ei ole vielä tehty investointipäätöstä. A/KM-määräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa. Päivittäistavarakaupan tulee siis pohjautua lähialueen asukas pohjaan, joka sijainnin vaikutusalueella on nykyisin vielä pieni jäädessä kiinteistön 800 m vaikutusalueella noin 1400 asukkaaseen. Yleiskaava 2020:n mahdollistama maankäytön muutos voi tuoda alueelle riittävän asukas pohjan, mutta vaatii alueella laajemman kokonaissuunnitelman ja asemakaavan.

Edellä mainittu huomioon ottaen hakemuksen myönteiselle päätökselle ei ole maankäytöllisiä perusteita. Asiassa ei voi edetä poikkeamispäätöksellä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §, 171 §, 173 §, 174 § ja 187 §

Hallintosääntö luku 10, 2 §, kohta 5

Kaupunkiympäristölautakunnan päätös 21.9.2021 § 13 ratkaisuvallan delegoinnista poikkeamispäätöksissä

Vantaan kaupunginvaltuuston päätös 25.1.2021 § 10 rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavista maksuista perittävistä taksoista.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkipanopäivä

29.11.2021

Päätöksen antopäivä

30.11.2021

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 13.12.2021

Lunastus

450 €

Liitteet

Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan Ely-keskus

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
Avoimna ma-to 8.15-15, pe 8.15-14
kirjaamo@vantaa.fi

Omalla 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.

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnalle**OIKAISUVAATIMUS****Päätös johon
haetaan muutosta**

Vantaan kaupungin asemakaavapäällikön poikkeamislupahakemukseemme antama päätös (poikkeamislupa evätty) koskien omistamamme kiinteistöä (kiinteistötunnus: 92-64-71-1) Vantaan Porttipuistossa osoitteessa Salpakuja 2.

Lupatunnus: LP-092-2021-04058
Päätöksen antopäivä: 30.11.2021

Vaadittu muutos

Vaadimme, että edellä todettu asemakaavapäällikön antama päätös kumotaan ja poikkeamislupahakemuksemme hyväksytään.

Muutoksenhakija

Helsingin Osuuskauppa Elanto

Tausta**Kohdekiinteistö, asemakaavatilanne ja tavoiteltu poikkeaminen**

Oikaisuvaatimuksen tekijä omistaa Vantaan Porttipuistossa, osoitteessa Salpakuja 2, kiinteistön 92-64-71-1 sillä sijaitsevine liikerakennuksineen. Liikerakennus on kaksikerroksinen ja kerrosalaltaan 9 993 k-m². Helsingin Osuuskauppa Elannolla ei ole omaa liiketoimintaa kohteessa, vaan olemme vuokranneet liikerakennuksen tiloja kolmansille tahoille. Liikerakennuksessa toimii tällä erää huonekaluliike ja ns. halpatavarakauppa. Noin puolet eli 4 900 m² liiketiloista tyhjentyi joulukuun 2021 alussa. Ko. tiloissa aiemmin toiminut huonekaluliike päätti toimintansa Porttipuiston yksikössään, eikä uutta käyttäjää tiloihin ole tiedossa.

Kohdekiinteistöä 92-64-71-1 koskeva asemakaava on tullut voimaan 26.4.2004 eli lähes 18 vuotta sitten. Asemakaavan mukaan kiinteistö on liikerakennusten korttelialuetta (KT). Asemakaavamääräysten mukaan alueelle saa sijoittaa ns. tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja, eikä kiinteistölle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Kohteen alkuperäinen pääkäyttäjä oli tavarataloketju Kodin1. Tilapäistä (8 vuoden) poikkeamista koskevalla hakemuksella - jonka epäämistä koskevaan päätökseen haemme nyt oikaisua - haimme oikeutta poiketa em. asemakaavamääräyksestä siten, että ko. liikerakennukseen voitaisiin sijoittaa alle 4 000 m² suuruinen HOK-Elannon päivittäistavarakauppa (S-market). Tavoitteemme mukainen päivittäistavarakauppa sijoittuisi siis olemassa

olevaan, aikanaan kodintavaratalolle toteutettuun rakennukseen, johon muuttuneen markkinatilanteen johdosta kohdistuu hyvin niukasti kysyntää nykyisen asemakaavan mahdollistamissa rajoissa.

Yleiskaava

Vantaan voimassa olevan yleiskaava 2007 mukaan ko. alue on kaupallisten palveluiden aluetta (KM). Yleiskaavan mukaan alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja mm. paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan kauppiaita, mutta ei päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä.

Vantaan kaupunginvaltuusto on 25.1.2021 hyväksynyt uuden Yleiskaava 2020 (ei lainvoimainen), joka koskee myös Porttipuiston aluetta. Yleiskaava 2020 mukaan alue kuuluu Kestävän kasvun vyöhykkeeseen, joka tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjastoon ja jolle maankäytön tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Yleiskaava 2020 mukaan Porttipuiston pohjoisosa on asumisen ja kaupallisten palveluiden aluetta (A/KM) ja ko. alueelle saadaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköalan alittavaa, paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa. Edelleen Yleiskaava 2020 määräyksissä on nimenomaisesti kirjattu, että "Porttipuistossa päivittäistavarakauppa tulee sijoittaa A/KM-alueelle" ja todettakoon vielä selvyyden vuoksi, että hakemuksemme kohteena ollut kiinteistö sijoittuu tarkoitettuun A/KM-alueelle.

Yleiskaava 2020 ei ole vielä tullut voimaan sitä koskevien, keskeneneräisten valitusprosessien vuoksi. Valitukset eivät kuitenkaan kohdistu Yleiskaava 2020 osoittamiin Porttipuiston kaupallista rakentamista koskeviin määräyksiin, joten on selvää, että Yleiskaava 2020 tulee Porttipuiston osalta voimaan. Yleiskaavan valitusprosessin vuoksi Porttipuiston alueella ei ole vielä käynnistetty vanhentuneiden asemakaavojen muuttamista, mistä syystä haimme - pian vahvistuvan Yleiskaava 2020 linjauksiin tukeutuen - poikkeamista tavoittelemamme yksinkertaisen ja vaikutuksiltaan vähäisen hankkeen toteuttamiseksi. Hanke käsittäisi vain osittaisen käyttötarkoituksen muutoksen olemassa olevaan liikerakennukseen. Poikkeamishakemuksemme tultua asemakaavapäällikön toimesta hylättyä, haemme ratkaisuun oikaisua jäljempänä kirjatuin perustein.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain poikkeamislupasääntely

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § 1 momentin mukaan *"Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta."*

Ko. säädös antaa siis kunnalle käsillä olevassa asiassa harkintavaltaa. Kunnan harkintavaltaa rajoitetaan lain 171 § 2 momentin mukaan seuraavasti:

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksen perusteluissa ei ole viitattu em. pakottaviin hylkäysperusteisiin, mutta selvyiden vuoksi todettakoon kuitenkin, että:

- 1) Hanke ei aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumisella tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaan se edistäisi alueelle määriteltyjen kaavallisten tavoitteiden toteutumista. Sekä voimassa oleva asemakaava, että yleiskaava 2007 osoittaa alueelle mahdollisuuden liikerakentamiseen. Aiemmin todetun sisältöisenä Porttipuiston pikimmiten voimaantuleva Yleiskaava 2020 määrittää Porttipuiston olevan kehittyvää asumisen ja kaupallisten palveluiden aluetta ja edelleen Yleiskaava 2020 osoittaa ko. kiinteistölle (A/KM-alue) mahdollisuuden päivittäistavarakaupan sijoittamiseen. Vaaran-tamisen sijasta hankkeemme toteutuessaan edistäisi kaavallisten tavoitteiden toteutumista, koska päivittäistavarakaupan saaminen Porttipuiston alueelle parantaisi välittömästi lähialueen asukkaiden palvelutasoa ja jopa kiihdyttäisi tavoiteltua lähialueen asunto- ym. kehittämistä. Kun poikkeamista haetaan kahdeksan vuoden määrä- aikaisena, ei hanke myöskään estä esim. kiinteistön myöhempää muuttamista tiiviisti rakennetuksi asutokortteliksi tai asumista ja palveluita käsittäväksi hybridikortteliksi. Poikkeamisluvan tarve joh- tuu käytännössä yksinomaan siitä - likipitään teknisestä seikasta - että alueen asemakaavaa ei ymmärrettävästi vielä ole voitu muuttaa vastaamaan edellä todettuja yleiskaavatason kehitystavoitteita.
- 2) Erityisiä luonnonsuojelullisia arvoja ei ko. entuudestaan rakennetulla kiinteistöllä ole, joten se ei muodosta estettä poikkeamiselle.
- 3) Kiinteistöllä tai sen lähiympäristössä ei myöskään ole rakennetun ympäristön suojelemista koskevia tarpeita tai tavoitteita.
- 4) Hanke ei myöskään aiheuttaisi merkittävää rakentamista tai muutoin aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kuten todettu, mitään uudisrakentamista hanke ei sisältäisi, vaan jo olemassa olevan liikarakennuksen käyttötarkoitus osittain muuttuisi. Rakennuksessa on jo nykyisellään kaikki päivittäistavarakaupan tar- vitsemat tavarahuolto- ym. fasilitetit. Ulkoiset muutokset rajoittuisi- vat käytännössä rakennuksen ulkoisen ilmeen siistimiseen ja raken- nuksen sisällä suurin muutos olisi liiketilassa tarjolla olevien myyn- tiartikkeleiden muutos.

Kokoavasti voidaan siis todeta, että laissa säädettyjä ehdottomia esteitä poikkeamisen myöntämiselle ei ole olemassa ja jo edellä todetut seikat osaltaan puoltavat viranomaiselle annetun harkintavallan käyttöä siten, että hakemukseemme annettaisiin hyväksyvä päätös.

Poikkeamishakemuksemme epäävässä päätöksessä esitetyt perusteet

Poikkeamishakemuksemme johdosta annetussa 30.11.2021 päätöksessä on hylkäämisen ensimmäisenä perusteena todettu, että:

"Kaupungin linjauksena on, että päivittäistavarakaupan myymälää ei voida sijoittaa kiinteistölle, jolla asemakaava ei sitä mahdollista."

Edellä todettu väite on virheellinen. Vantaan kaupunki on varsin tuoreeltaan eli 17.8.2017 antanut poikkeamispäätöksen, jolla on sallittu enintään 2 500 k-m² suuruisen päivittäistavarakaupan sijoittaminen olemassa olevaan liikerakennukseen, vaikka sekä kohdetta koskevassa yleiskaavassa että asemakaavassa on ollut kielto sijoittaa kohteeseen päivittäistavarakauppaa. Myönnetyn poikkeamisen mukaisesti päivittäistavarakauppa onkin ko. kohteeseen toteutettu ja toimii edelleen osoitteessa Antaksentie 4, 01510 Vantaa. Kohde sijaitsee Vantaanportin alueella ja todettakoon, että kiinteistön lähialueella on vain vähän lähiasutusta. Vantaanportin alue koostuu pääosin ns. tilaa vievästä erikoiskaupasta ja työpaikka- ja tuotannollisista alueista. Kyseisestä poikkeamisluvalla mahdollistetusta päivittäistavarakaupasta on jalkaisin ja autolla noin 800 metriä myynniltään Suomen suurimpaan kauppakeskukseen Jumbo-Flamingoon, joten alueella on jo entuudestaan ollut saatavilla myös erinomaiset päivittäistavarakaupan palvelut.

Vantaanportin päivittäistavarakaupan mahdollistaneessa päätöksessä (17.8.2017 § 50; Lupatunnus 51-0055-17-POP) on positiivista poikkeamispäätöstä perusteltu sillä, että sijainti on Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman 2040 mukainen ja edelleen ko. päätöksessä on katsottu sijainnin kytkeytyvän hyvin asuntorakenteeseen. Kyseinen poikkeaminen on hyväksytty virkamiespäätöksellä aluearkkitehdin toimesta. Vantaanportin hakemuksen osalta harkintavaltaa on katsottu voitavan käyttää ja poikkeaminen on myönnetty, arviomme mukaan varsin köykeäisin selvityksin ja perustein. Katsomme, että Porttipuiston kiinteistömme osalta on merkittävästi vahvempia perusteita myönteisen poikkeamispäätöksen tekemiseen huomioiden sekä nykyinen kaavatilanne ja tulevat kehitystavoitteet sekä olennaiset puutteet vaikutusalueen nykyisissä lähipalveluissa.

Lisäksi poikkeamishakemuksemme hylkäävässä päätöksessä on viitattu Yleiskaava 2020 määräyksiin todeten, että Kestävän kasvun vyöhykettä koskevan määräyksen mukaisesti kaupan rakentuminen tulee kytkeä raitiotien toteutukseen sekä asuinrakentamiseen alueella. Päätöksessä esitetty kirjaimellinen tulkinta määräyksestä on täysin kestämaton. Yleiskaava 2020 kaavakartasta ilmenevin tavoin Kestävän kasvun vyöhykkeeksi on osoitettu kokonaisuudessaan suunnitellun raitiontien vierustat koko sen matkalta alkaen Itä-Vantaalta Helsingin rajalta ja kulkien mm. Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta edelleen Lentoasemalle. On jo pelkästään Vantaan kaupungin kehittymisen kannalta

täysin mahdoton ja vieras ajatus, että koko tuon laajan Kestävän kasvun vyöhykkeen kaupallisten palveluiden toteuttaminen olisi kiellettyä ennen raitiotien rakentamista. Tämä tulkinta asettaisi mm. Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen 'kehittämiskieltoalueiksi' tavoitellun kestävän kehittämisen sijasta.

Vielä päätöksessä on perusteltu hakemuksen hylkäämistä sillä, että Yleiskaava 2020 voimaan tulon myötä A/KM-alueelle saa sijoittaa vain "vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa". Päätöksessä korostettua 'paikallisuutta' on arvioitu todeten, että asiakaspohja jää vielä pieneksi, kun 800 metrin vaikutusalueeksi nimetyllä alueella on nykyisin 1400 asukasta. Päätöksessä vaikutusalueen määrittelyn perusteeksi asetettua 800 metrin etäisyyttä emme pidä millään muotoa perusteltuna. Päätöksessä 'paikallisuuden' kriteeriksi asetettu 800 metrin matka ei perustu mihinkään sääntelyyn, eikä myöskään vastaa päivittäistavarakauppaverkostolle asetettuja todellisia odotuksia. Päätöksessä annetaan ymmärtää, että yli 800 metrin päässä sijaitseva asiakaspotentiaali ei ole enää paikallista, mikä on täysin perusteleminen ja todellisuudelle vieras näkemys. Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntaa koskevassa maakuntakaavassa todetaan koko pääkaupunkiseudun osalta vaikutuksiltaan seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä olevan päivittäistavarakaupan yksiköt, joiden pinta-ala on vähintään 5 000 k-m². Eli alle 5 000 k-m² laajuiset päivittäistavarakaupan yksiköt ovat vaikutuksiltaan paikallista.

Edellä todetun mukaisesti katsomme, että poikkeamishakemuksen hylkäävän päätöksen perusteina esitetyt seikat ovat virheellisiä tai asiaan vaikuttamattomia, eivätkä ne missään nimessä ole sellaisia, jotka muodostaisivat esteen poikkeamishakemuksen hyväksymiselle.

Erityisistä syistä

Edellä jo todettujen seikkojen ohella haluamme vielä tuoda esille niitä erityisiä syitä, jotka käsityksemme mukaan puoltavat poikkeamishakemuksemme hyväksymistä.

Kuten jo edellä todettiin hanke sijoittuisi olemassa olevaan liikerakennukseen, eikä se aikaansaisi uudisrakentamista ja sen vuoksi hankkeella olisi uudisrakentamiseen nähden huomattavasti pienempi haitallinen ilmastovaikutus. Toteutuessaan mm. kaupan kylmälaitos rakennettaisiin viimeisimmällä ympäristöystävällisellä tekniikalla ja kohteen kuluttama sähkö olisi HOK-Elannon linjauksen mukaisesti tuotettu 100 % tuulivoimalla. Uuden kauppayksikön avaaminen olisi yksi askel kohti hiilinegatiivista toimintaa, joka on koko S-ryhmän tavoitteena jo vuonna 2025. Nykyisellään ko. rakennuksen käyttö ja kiinnostavuus on vajaan ja heikkoa, johtuen olennaisesti ns. tiva- ja tavaratalokaupan haasteista. Nykyisen rakennuksen osittainen muuttaminen päivittäistavarakaupaksi parantaisi olemassa olevan rakennuksen elinkaarta liikepaikkana, jolloin rakennuksen käyttö ja jo tehdyt investoinnit muodostuisivat elinkaarikustannuksiltaan kestävämmiksi.

Päivittäistavarakaupan toteuttaminen esitettyyn paikkaan tukisi myös Porttipuiston alueen kehittämistä sekä työpaikkojen tarjontaa. Kun alue kuuluu Yleiskaava 2020 Kestävän kasvun vyöhykkeeseen ja osana

tavoitteita on asumisen kehittäminen, tukisi paraneva päivittäistavara-kaupan tarjonta myös asuntokehityshankkeiden kiinnostavuutta ja nopeuttaisi niiden toteutumista. Nähdäksemme kaupan palveluiden parantaminen voisi siis olla myös sysäyksenä alueen muulle kehittymiselle.

Ko. liikerakennus on asiakasliikenteen kannalta sijainniltaan hyvä ja kestävä. Liikepaikan välittömässä läheisyydessä on asutusta jo nykyisellään ja lähialueella on merkittävästi asutusta vailla riittäviä päivittäistavarakaupan palveluita. Merkittävä osa päivittäisestä asioinnista tehdään joka tapauksessa lähialueelta yksityisautoilla ja työmatkaliikenteen ja muun asiointiliikenteen virrat huomioiden, on järkevää, että tuon luontaisen liikkumisen osaksi voidaan tarjota myös mahdollisuus päivittäistostosten tekemiseen. Tavoitellun suuruinen päivittäistavarakauppa (S-market) ei muodostu seudulliseksi ja ns. destinaatio-kohteeksi, jonne tullaan matkojen takaa sen itsensä vuoksi, vaan kaupan asiakaskunta muodostuu ensisijaisesti lähialueiden asukkaista sekä osin alueella jo entuudestaan olevasta merkittävästä ohikulkuliikenteestä.

Poikkeamishakemuksemme taustaselvitykseksi teetimme Kaupallisten vaikutusten arvioinnin (Sitowise 10.6.2021; toimitettu aiemmin poikkeamishakemuksen liitteenä). Sitowisen työssään ensisijaiseksi vaikutusalueeksi määrittämällä alueella, joka käsittää Kuninkaalan ja Hakunilan pienalueet sekä Heikinlaakson ja Puistolan pienalueet Helsingin puolella, on vain pienten lähikauppojen vähäinen verkosto. Toissijaisella vaikutusalueella, joka käsittää mm. Vaaralan, Hakunilan ja Kuninkaanmäen alueet, on myös suurempia supermarket-kokoluokan lähikauppoja (S-market, K-supermarket ja Lidl) Hakunilassa ja Jakomäessä. Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman 2040 mukaan päivittäistavarakaupan tarpeet kasvavat tarkasteluvuosina 2015-2040 kautta linjan. Selvityksen mukaan päivittäistavarakaupan tilan lisätarve Vantaalla vuosina 2015-2025 on 27 900 k-m² ja vuosina 2025-2040 jo 67 400 k-m². Tavoittelemamme kaupan vaikutusalueella on kuluvalle tarkastelujaksolla saatu käyttöön vain vähäinen määrä päivittäistavara-kaupan lisäalaa.

Sitowisen selvityksestä ilmenevin tavoin ensisijaisen ja toissijaisen alueen kaupan tarjonta ei vastaa alueiden kysyntää ja alueilta on merkittävää ulosvirtausta alueen ulkopuolelle. Mm. Hakunilan alueelta tehdään merkittävässä määrin päivittäistavarakaupan ostosmatkoja mm. Vantaan Tikkurilaan ja Jumbo-Flamingon kauppakeskukseen sekä etelään Helsingin suuntaan. Porttipuistoon sijoittuva uusi päivittäistavarakauppa patoaisi osaltaan vaikutusalueensa ulosvirtausta ja vähentäisi merkittävästi kulkemista etäämmällä oleviin päivittäistavarakauppoihin. Hakunilan alueen päivittäistavarakaupan ulosvirtaus on niin merkittävää, että Porttipuistoon toteutettava päivittäistavarakauppa ei vaaranna Hakunilan keskuksen kehittymistä. HOK-Elanto tulisi olemaan jatkossakin halukas lisäämään päivittäistavarakaupan tarjontaansa Hakunilassa riippumatta Porttipuiston hankkeesta. Ko. Porttipuiston sijainti olisi tavoitettavissa kestävästi myös julkisilla kulkuneuvoilla: nykyisellään bussiyhteyksin ja tulevaisuudessa mahdollisesti myös Vantaan alueita yhteen nitovalla raitiotiellä, joka toisi ratikkapysäkkiparin kohteen läheisyyteen. Vuonna 2022 on myös valmistumassa Tikkurilan ja Hakunilan välinen pyöräilyn laatureitti, joka kulkee kohdekiinteistön ohitse Kyytitien varressa, mikä osaltaan parantaa edellytyksiä kestävään liikkumiseen ja asiointiin alueella.

Yhteenveto

Yhteenvetona toteamme, että hakemamme poikkeamisen myöntämiselle ei ole olemassa Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä todettuja esteitä. Edelleen toteamme, että oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä hakemuksemme epäämismälle esitetyt perustelut ovat osin virheellisiä tai asiaan vaikuttamattomia taikka päätöksessä esiin nostettujen seikkojen osalta olisi harkintavallan puitteissa, järkevin perustein voitu päätyä myös hakemuksen hyväksymiseen.

Erityisiä perusteita poikkeamishakemuksemme hyväksymiselle on mm. olemassa olevan liikerakennuksen kestävä käyttö ja kaupallisen elinkaaren jatkaminen sallimalla muuttaa osa liikerakennuksesta päivittäistavarakaupaksi. Edelleen kaavatilanne käsityksemme mukaan enemminkin puoltaa, kuin estää, hankkeen toteuttamista. Vantaan yleiskaava 2020, joka tulee voimaan pikimmiten ja jonka sisältö Porttipuiston osalta on jo varmistunut, ohjaa päivittäistavarakaupan sijoittamista Porttipuistoon. Kyseinen kiinteistö on päivittäistavarakaupan sijoittumiseen osoitettavaa A/KM-aluetta. Päivittäistavarakauppa ei myöskään estäisi kaavallisten tavoitteiden myöhempää toteuttamista, vaan sen sijaan nopeuttaisi ja edesauttaisi Kestävän kasvun alueen tavoiteltua kehitystä. Haettu määräaikainen kahdeksan vuoden poikkeama mahdollistaisi myös ko. kiinteistön muuntamisen myöhemmin tiiviiksi asutuspainotteiseksi kortteliksi, jos se tulevan aluekehityksen toteutuksessa olisi perusteltua.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyin perustein toivomme myönteistä päätöstä poikkeamishakemukseemme.

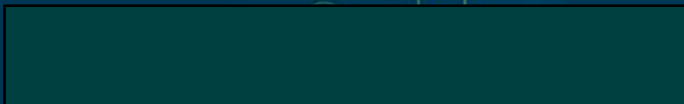
Helsinki 10.12.2021

Kunnioittavasti

HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO

Kaupallisten vaikutusten arviointi

Salpakuja 2, Vantaa



Päiväys 10.6.2021

Projektinumero A21161

Sisällys

1	JOHDANTO	1
1.1	Hankkeen perustiedot	1
1.2	Sijainti	1
1.3	Päivittäistavarakauppa Suomessa ja pk-seudulla	2
1.4	Supermarket-konsepti Suomessa.....	3
1.5	Työn tavoitteet	5
2	MAANKÄYTTÖ	5
2.1	Kaavatilanne	5
2.1.1	Maakuntakaava	5
2.1.2	Yleiskaava.....	7
2.1.3	Asemakaava.....	10
2.1.4	Muut aluetta koskevat suunnitelmat	11
2.2	Vantaan ja Helsingin palveluverkkoselvitykset.....	12
2.2.1	Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040.....	12
2.2.2	Helsingin palveluverkkoselvitys sekä tavoiteverkko 2050	13
2.3	Hankkeen vaikutusalue	14
3	PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN TARJONTA VAIKUTUSALUEELLA.....	16
4	VÄHITTÄISKAUPAN KYSYNTÄ VAIKUTUSALUEELLA	18
4.1	Väestön määrä	18
4.2	Väestön muutos.....	19
4.3	Saavutettavuus ja liikennemäärät eri kulkumuodoilla	19
4.3.1	Liikenteeseen vaikuttavat suunnitelmat ja hankkeet	19
4.3.2	Ajoneuvoliikenne.....	20
4.3.3	Joukkoliikenne	22
4.3.4	Kevyt liikenne.....	23
4.4	Työpaikat.....	24
4.5	Vähittäiskaupan ostovoima ja sen kasvu	25
4.6	Alueen ostovoiman aiheuttama laskennallinen tilatarve	28
5	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	30
5.1	Hankkeen pinta-ala suhteessa lähialueen kysyntään	30
5.2	Vaikutukset päivittäistavarakaupan verkostoon ja ostovoimaan	30
5.3	Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen.....	31
5.4	Yhteenvedo hankkeen vaikutusten arvioinnista	31
	Lähteet:	33



1 JOHDANTO

1.1 Hankkeen perustiedot

Työn tilannut organisaatio omistaa kiinteistön Vantaan Porttipuistossa osoitteessa Salpakuja 2. Porttipuisto on maakuntakaavan määrittelyn mukaan yksi Vantaan viidestä seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköstä. Muut seudulliset suuryksiköt ovat Petikko-Varisto, Tammisto, Koivuhaka sekä Petas. Seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön voidaan suunnitella ja sijoittaa paikallista vähittäiskauppaa.

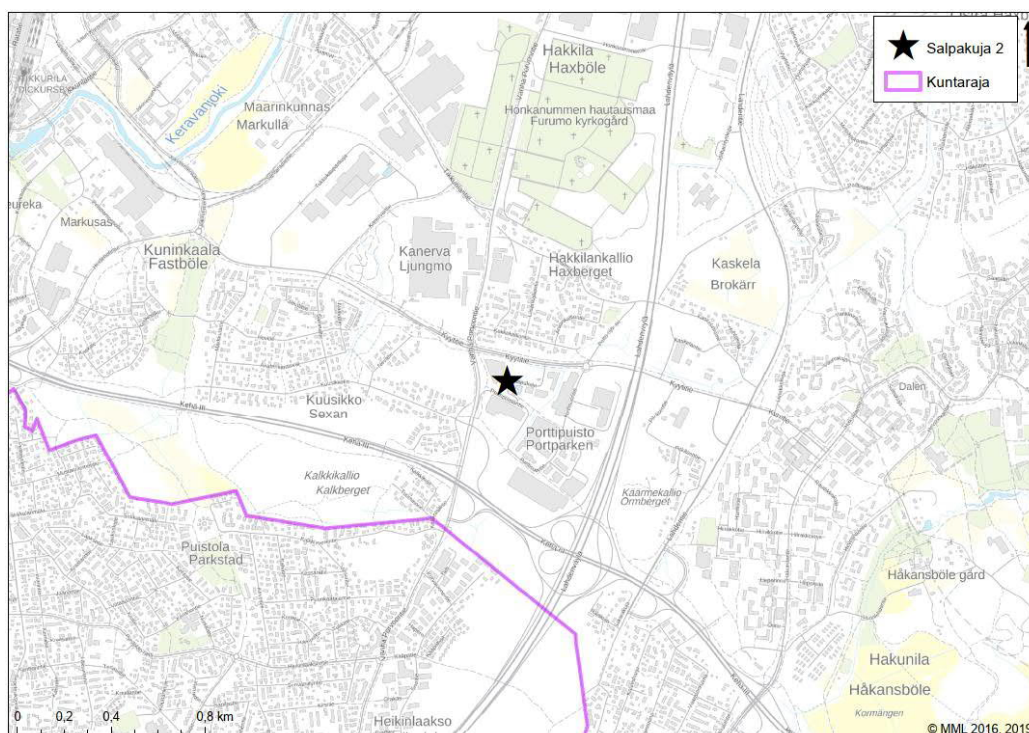
Kiinteistöä koskeva nykyinen asemakaava ei salli päivittäistavarakauppaa sijoitettavaksi kiinteistölle. Vantaalle on vahvistumassa uusi yleiskaava, joka sallii Porttipuiston pohjoisosaan, Salpakuja 2 -kiinteistön alueelle, sijoitettavaksi vähittäiskaupan suuryksikkörajan (4 000 k-m²) alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa. Työn tilannut organisaatio haluaisi sijoittaa omistamansa kiinteistön ensimmäiseen kerrokseen noin 3 000 k-m² (myymäläpinta-ala 2 200 k-m² + muut tilat 800 k-m²) kokoisen päivittäistavarakaupan ja suunnittelee hakevansa asemakaavaan poikkeuslupaa. Kiinteistön muut tilat jäisivät nykyisen käyttötarkoituksen mukaisiksi. Kiinteistön koko on 17 087 m².

1.2 Sijainti

Työssä käsiteltävä kiinteistö (Kiinteistötunnus 92-64-71-1) sijaitsee Vantaan Porttipuistossa osoitteessa Salpakuja 2 (Kuva 1). Porttipuisto sijaitsee Kehä III:sen ja Lahdenväylän liittymässä. Yleiskaavassa Porttipuisto on määritelty kaupallisten palveluiden alueeksi. Porttipuisto on suuntautunut erityisesti huonekalu, sisustus- ja kodintarvikekauppana, mistä suurimpana ja näkyvimpänä osoituksena on Vantaan Ikean sijaitseminen alueella.

Pääväyliä pitkin lähestyttäessä valitaan Kehä III:lta ramppi nro 49, josta ajo kiinteistölle tapahtuu Vanha Porvoontien kautta joko reittiä Vanha Porvoontie - Porttipuistontie - Salpakuja tai Vanha Porvoontie - Kyytitie - Salpakuja. Mainitut reitit vaihtoehdot pätevät myös lähestyttäessä kiinteistöä etelästä suuntautuvaa paikallistietä (Vanha Porvoontie) pitkin. Paikallisteitä pitkin pohjoisesta lähestyttäessä on järkevin valittava reitti Vanha Porvoontie - Kyytitie - Salpakuja. Niin ikään alueellisen ajoneuvoliikenteen osalta on pääasiallinen saapumissuunta Salpakuja Kyytitien itäinen ja läntinen tulosuunta.





Kuva 1 Kiinteistön sijainti

Porttipuiston kaupunginosaa rajaa idässä Kuusikko, luoteessa Kanerva, pohjoisessa Hakkilankallio, koillisessa Kaskela, idässä Hakunila sekä etelässä Heikinlaakso. Porttipuisto sijaitsee lähellä Vantaan ja Helsingin rajaa. Puistola ja Heikinlaakso sijaitsevat Helsingin puolella.

1.3 Päivittäistavarakauppa Suomessa ja pk-seudulla

Päivittäistavarakaupalla tarkoitetaan elintarvikkeiden, juomien, tupakan sekä muiden päivittäin käytettävien hyödykkeiden kuten pehmapapereiden, kosmetiikkatuotteiden ja pesuaineiden vähittäiskauppaa. Päivittäistavarakauppamarkkinan koko Suomessa vuonna 2020 oli yhteensä 18,6 miljardia euroa. Keskimääräinen suomalainen kuluttaa vuodessa 3 400 € päivittäistavarakauppaan. Pt-kaupan päivittäistavaran myyntipinta-ala (pl. erikoismarkkinat) Suomessa on yhteensä noin 2,3 miljoonaa m², mikä tarkoittaa, että keskimääräinen neliömyynti on noin 7 200 €/m² (Nielsenin Päivittäistavaramyymälärekisteri).

Suomessa päivittäistavaramarkkina on Euroopan keskittyneintä. Kolme suurinta päivittäistavarakauppaketjua hallitsevat yli 90% markkinaosuudesta. Kaikilla kolmella päivittäistavaraketjulla on käytössä oma asiakasetuohjelmansa. S-ryhmällä on bonuskortti, K-ryhmällä plussakortti sekä Lidlillä viimeisimpänä lanseerattu mobiili kanta-asiakasjärjestelmä. Erityisesti S-ryhmän ja K-ryhmän kanta-asiakasjärjestelmät perustuvat siihen, että kuluttaja hyötyy etuohjelmasta enemmän keskittämällä kuluttamista laajasti ko. ketjun tai ketjun



yhteistyökumppaneiden palveluihin kuten päivittäistavarakauppaan, hotelleihin, ravintoloihin, polttoaineeseen tai vakuutuksiin. Kullakin päivittäistavaraketjulla on ketju-uskollinen asiakasryhmänsä, joka vierailee aina ko. ketjun liikkeessä. Merkittävä osa kuluttajista käyttää kuitenkin vähintään kahden ketjun palveluita.

1.4 Supermarket-konsepti Suomessa

Supermarket-konseptilla tarkoitetaan päivittäistavarakauppakonseptia, jonka tehtävänä on tarjota päivittäistavarakauppapalveluita alueellisesti. Suomessa on kolme supermarket-kokoluokan konseptiketjua: Keskon K-Supermarket, S-Ryhmän S-Market sekä Lidl.

Supermarkettien rinnalla on olemassa seudullista markkinaa palvelevia hypermarketteja (K-citymarket, Prisma) sekä korttelialueita palvelevia lähikauppoja (K-market, Alepa). Kunkin kokoluokan päivittäistavarakonseptilla on selkeästi oma kysyntänsä; alueellista kysyntää palvelevat supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppaketjut tarjoavat alueella asuville, työskenteleville sekä vieraileville henkilöille laajoja elintarvike- ja muita päivittäistavarakauppaan liittyviä tuotteita ja palveluita. Supermarket-konseptissa oleellista on paikallisuus: kauppojen pääasiakaskuntana on alueella asuvat asukkaat, joille pyritään tarjoamaan vaivatonta mutta riittävän laajaa ja asiakkaiden toiveita täyttävää ostoskokemusta edullisilla hinnoilla. Tämän kokoluokan päivittäistavarakaupoissa vieraillaan pääosin tekemässä arjen isompia ruokaostoksia.

Hypermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupassa elintarvikemyynnin rinnalla on tarjolla vaihtelevasti mm. asumiseen, harrastamiseen ja remontointiin liittyviä tavaroita ja palveluita. Elintarvikkeiden hinnat ovat edullisimmat hypermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupoissa johtuen mm. niiden tehokkaasta logistikasta ja suuresta myyntivolyymista. Lähikaupat tarjoavat puolestaan perus päivittäistavarakauppatuotteita "korttelikohtaisesti". Näissä myymälöissä hintataso on hieman korkeampi kuin muissa myymälätyypeissä, mutta myymälöiden aukioloajat ja kauppojen sijainti keskellä asutusta ovat lähikauppojen suuria kilpailuetuja. Myymälöissä vieraillaan yleensä täydentämässä viikon mittaan kotilouksista loppuneita muutamaa tuotetta.

Kolmen suurimman päivittäistavarakauppaketjun markkina-asemaa eri kokoluokan myymälöissä Vantaalla ja pk-seudulla on kuvattu seuraavassa taulukossa (Taulukko 1).



Hypermarket			
Myymälöiden määrä Vantaalla	2	4	
Myymälöiden määrä pk-seudulla	11	9	
Supermarket			
Myymälöiden määrä Vantaalla	9	9	7
Myymälöiden määrä pk-seudulla	52	47	40
Korttelikauppa			
Myymälöiden määrä Vantaalla	16	22	
Myymälöiden määrä pk-seudulla	113	128	

Taulukko 1 Kolmen suurimman päivittäistavaraketjun myymälöiden määrä pääkaupunkiseudulla ja Vantaalla

Supermarket-kokoluokassa ketjujen väliset markkina-asetat myymälöiden määrällä mitattuna ovat isossa kuvassa suhteellisen tasaiset koko pääkaupunkiseudulla ja erittäin tasaiset Vantaan sisällä. Hypermarket-kokoluokassa S-ryhmällä on 3 hypermarkettia enemmän kuin Keskolla koko pääkaupunkiseudulla, mutta Vantaalla myymälöitä on vain 2 Keskolla ollessa niitä 4. Lähikauppojen osalta S-ryhmän ja Keskon välinen markkinatilanne on suhteellisen tasainen kuitenkin siten, että Keskolla on sekä koko pk-seudulla että Vantaalla hieman enemmän myymälöitä. Keskon suurempaa markkinaosuutta lähikaupoissa selittää se, että Kesko osti vuonna 2016 Suomen Lähikauppa Oy:ltä Siwat ja Valintat, jotka Kesko muutti K-marketeiksi. S-Ryhmällä ja Keskolla on kaikki kolme kokoluokan päivittäistavarakauppaa, Lidlillä on puolestaan ainoastaan supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa. Lidl markkinaosuuden kasvu on ollut edellisen noin kymmenen vuoden aikana päivittäistavara-alaa selkeästi



määrittävä trendi, vaikka ketjun markkinaosuus jääkin huomattavasti kahta isompaa ketjua pienemmäksi.

1.5 Työn tavoitteet

Vantaan kaupunginvaltuuston vastikään hyväksytyn yleiskaavan mukaan kiinteistöön voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan (4 000 k-m²) alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa. Työn tilaaja haluaisi yleiskaavan mukaisesti sijoittaa omistamaansa kiinteistöön 3 000 k-m² kokoisen supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan.

Toimeksiannon tilaajan arvion mukaan Vantaan Porttipuistossa on tarve alueellisen päivittäistavarakaupan tarjonnan lisäämiselle, sillä Porttipuistossa ei ole yhtään supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppaa ja Porttipuiston naapurialueilla kysyntä ylittää tarjonnan. Lähimmät tämän kokoluokan päivittäistavarakaupat sijaitsevat Hakunilassa: S-market Hakunila ja K-Supermarket Hakunila. Työn tilaajan arvion mukaan Porttipuistoon sijoitettava supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa ei kuitenkaan vaikuttaisi oleellisesti Hakunilassa sijaitsevien kauppojen kysyntään, joka itsessään todistaisi, että Porttipuistossa olisi kysyntätarve supermarket-kokoluokan päivittäistavarayksikölle.

Työn tavoitteena on arvioida paikallista kysyntää supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupalle Porttipuiston alueella, sekä arvioida sen kaupallisia vaikutuksia lähialueella. Kaupallisten vaikutusten arviointi on tarpeen, sillä hanke edellyttää toteutuessaan asemakaavasta poikkeamista. Tämän selvityksen tavoitteena on selvittää, mistä asiakkaat tulisivat ja onko lähivaikutusalueella uudelle päivittäistavarakaupalle riittävä väestöpohja. Lisäksi arvioidaan, miten uusi myymälä vaikuttaisi olemassa oleviin päivittäistavarakauppoihin ja palveluiden saatavuuteen alueella. Selvityksessä käsitellään vain päivittäistavarakauppaa.

2 MAANKÄYTTÖ

2.1 Kaavatilanne

2.1.1 Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050

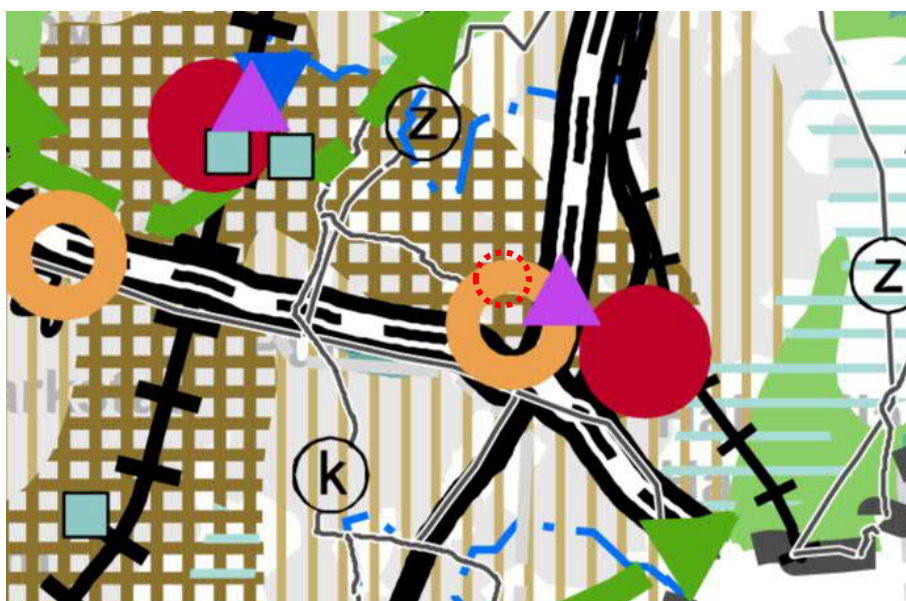
Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 25.8.2020 Uusimaa-kaava 2050 -kaavakokouksen päätöksen. Maakuntakaavoista on valittu, joten niiden voimaantulo odottaa hallinto-oikeuden käsittelyä.

Maakuntakaavassa on esitetty Porttipuistoon kaupan alue ja Porttipuiston koillispuolelle joukkoliikenteen vaihtopaikka. Alue on osa ruudutuksella esitettyä Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä (Kuva 2).



Maakuntakaavassa on osoitettu enimmäismitoitukset keskusten ulkopuolisille kaupan alueille. Porttipuiston alueella kaupan enimmäismitoitukseksi on merkitty 200 000 k-m².

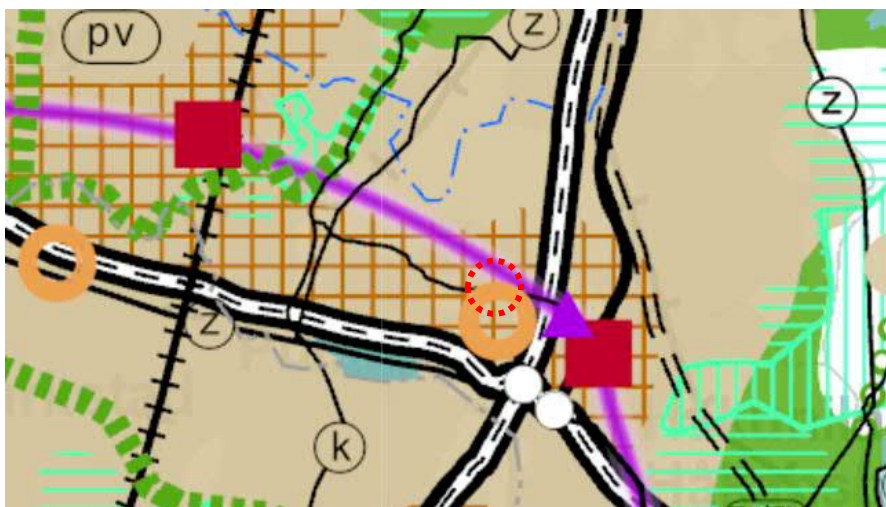
Maakuntakaavassa on myös osoitettu merkittävyydeltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat koko Uudellemaalle, kehitettäville vyöhykkeille ja palvelukeskittymille. Kaupan toimialat on jaettu kahteen luokkaan; keskustahakuinen kauppa ja tilaa vaativa kauppa. Päivittäistavarakauppa on huomioitu osana keskustahakuista kauppaa. Porttipuiston alue luetaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä olevaksi kaupan alueeksi, jolle on määritelty kohdekohtainen enimmäismitoitus: seudullisesti merkittävän keskustahakuisen kaupan koon alaraja on 10 000 k-m².



Kuva 2 Ote Uusimaa-kaavasta 2020 (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava), hyväksytty 25.8.2020. (Uudenmaanliitto.fi)

Uudenmaan maakuntakaava

Ennen Uusimaa-kaavan voimaan tuloa on alueella voimassa Uudenmaan maakuntakaava (lainvoimainen 2007) sekä siihen liittyvät vaihemaakuntakaavat, joista 2. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 2016) käsittää kaupan palveluverkon. Uudenmaan maakuntakaavassa on määritelty seudullisesti merkittävän päivittäistavarakaupan yksikkökoon alarajaksi 5000 k-m². Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on Porttipuiston osalta 125 000 k-m² (Kuva 3).



Kuva 3 Ote voimassa olevien maakuntakaavojen kaavayhdistelmästä. (Uudenmaanliitto.fi)

2.1.2 Yleiskaava

Vantaan yleiskaava 2020

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi Vantaan yleiskaava 2020:n 25.1.2021. Yleiskaavasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen tämän raportin laatimisen aikana. Valitusten myötä yleiskaavan voimaantulo viivästyy. Voimaantulo on mahdollista vasta hallinto-oikeuden käsittelyn jälkeen. Valitusten sisältö liittyi suurelta osin yksityiskohtaisiin kaavaratkaisuihin. Näiden lisäksi valitukset koskivat joitakin laajempia kokonaisuuksia, kuten vuorovaikutuksen toteuttamista.

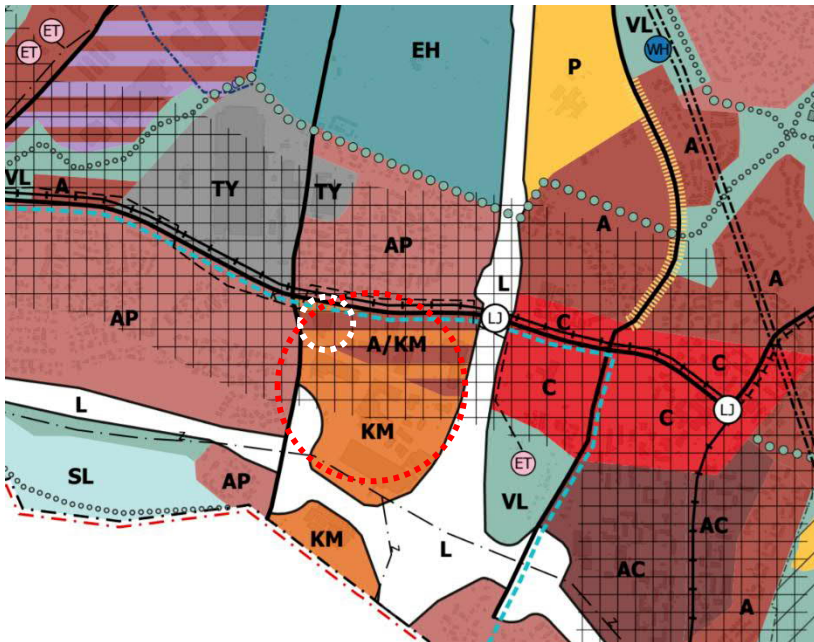
Uudenmaan ELY-keskus puuttui valituksessaan mm. yleiskaavassa esitettyihin kaupallisten palvelujen varauksiin. Yleiskaava sallii seudullisena kaikenlaisen vähittäiskaupan toteuttamisen tietyin päivittäistavaraa koskevin rajoituksin, minkä on tulkittu olevan ristiriidassa maakuntakaavan määräysten kanssa. Yleiskaavassa on myös käytetty kaupan osalta Uusimaa 2050 Helsingin seudun vaihe-maakuntakaavan enimmäismitoitusta, vaikkei mitoitus ole ollut voimassa vielä yleiskaavan hyväksymiskäsittelyn aikaan. Hallinto-oikeuden ratkaisusta riippumatta valituksella ei ole vaikutusta päivittäistavarakaupan sijoittumisen edellytyksiin Salpakuja 2 kiinteistön alueelle. Myöskään muut yleiskaavasta jätetyt valitukset eivät muuta yleiskaavassa esitettyä ratkaisua kiinteistön osalta, eivätkä siten muodosta estettä päivittäistavarakaupan sijoittumiselle.

Yleiskaavassa 2020 Salpakuja 2:n kiinteistö on osoitettu asumisen ja kaupallisten palvelujen alueeksi (A/KM) (Kuva 4). Asuntorakentamisen edellytyksenä on, että alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät ja lähialueen toiminnot soveltuvat asuinympäristöön. Palveluiden osalta yleiskaavassa määrätään, että alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee



varmistaa palvelujen riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla.

Kyytitien varteen on osoitettu raitiotie sekä pyöräliikenteen baana. Kyytitien molemmin puolin sijoittuu myös ruudutuksella esitetty kestävä kasvun vyöhyke, jolle maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Vyöhykkeellä aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen vyöhykkeenä. Kaupan rakentuminen raitiotien vaikutusalueella tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen.



Kuva 4 Ote Vantaan yleiskaavasta 2007. (vanta.fi) Porttipuiston alueen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla ja Salpakuja 2 valkoisella.

Suuryksikön kokoraja on vuodesta 2017 lähtien ollut 4 000 k-m², joten tätä pienemmän päivittäistavarakaupan yksikön toteutuminen Salpakuja 2:een ei ole riskiä yleiskaava 2020:n kanssa. Kaava sallii suuryksikkörajan alittavan paikallisia asukkaita palvelevan päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle Kyytitien varteen.

Kaupan sijoittuminen Kyytitien varteen toteuttaa myös yleiskaavassa esitettyä vaatimusta riittävästä, kestävillä kulkumuodoilla saavutettavista palveluista asemakaavoitettavan asuinrakentamisen läheisyydessä. Kyytitien varteen sijoittuvan kaupan voi ajatella olevan erityisen hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla: suunnitellun kaupan yksikön pohjoispuolitse on esitetty varaukset sekä pikaraitiotielle että pyöräliikenteen baanalle.

Kestävä kasvun vyöhykkeellä raideliikenteen pysäkkien ympäristöä tulee kehittää sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen vyöhykkeenä, mikä perustelee lähialuetta palvelevan päivittäistavarakaupan

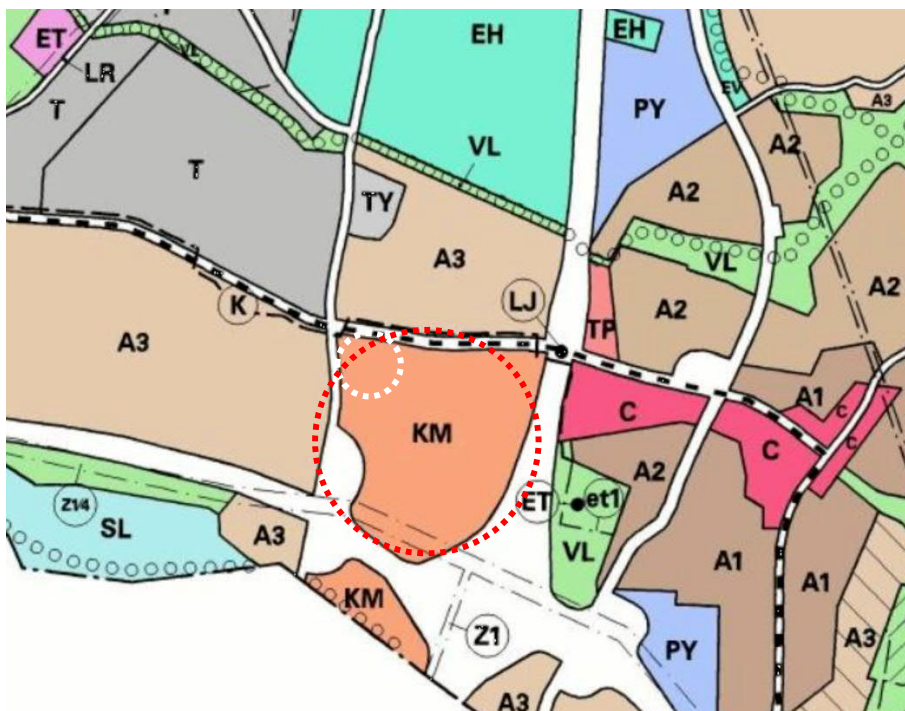


sijoittumisen alueelle. Porttipuiston pohjoisosaan suunnitellun kaupan yksikön naapurustoon on mahdollista kaavoittaa uutta asuinrakentamista. Yleiskaavamääräyksessä oleva kirjaus kaupan rakentumisen kytkemisestä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen ei muodosta estettä päivittäistavarakaupan toteuttamiselle Salpakuja 2:een ennen raitiotien ja asuinkorttelien toteutusta. Salpakuja 2:n osalta kyse ei ole uudesta kaupalle varattavasta alueesta, vaan nykyisinkin kaupalle varatun kiinteistön maankäytöstä. Tämän lisäksi kyseinen kaupan kiinteistö sijoittuu olemassa olevan asutuksen naapurustoon: Salpakuja 2:n läheisyydessä on asukkaita etenkin Kuninkaalan pienalueella, jossa ei ole tällä hetkellä päivittäistavarakauppaa (Kuva 11). Kyytitien pohjoispuolella sekä Vanha Porvoontien länsipuolella asukastiheys on jo nykyisin hyvä tarjoten valmista käyttäjäpotentiaalia uudelle päivittäistavarakaupalle.

Vantaan yleiskaava 2007

Raportin kirjoitusvaiheessa ollaan taitekohdassa, jossa odotetaan Vantaan yleiskaava 2020 saavan lainvoiman kaupunginhallituksen päätöksellä ja kuulutuksella. Siihen saakka on alueella vielä voimassa Vantaan yleiskaava 2007, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 17.12.2007 ja joka on tullut voimaan kuulutuksin 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Yleiskaavassa kiinteistön alue on merkitty kaupallisten palvelujen alueeksi (KM) (Kuva 5), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppvoja, tuotanto-, varasto- ja toimistotiloja. Alueelle voidaan sallia erillisiä kaupallisia lähipalveluita, mutta ei päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäistavarakaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Kaavassa kiinteistön pohjoispuolitse on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Uusi yleiskaava 2020 korvaa voimaan tullessaan Vantaan yleiskaavan 2007.





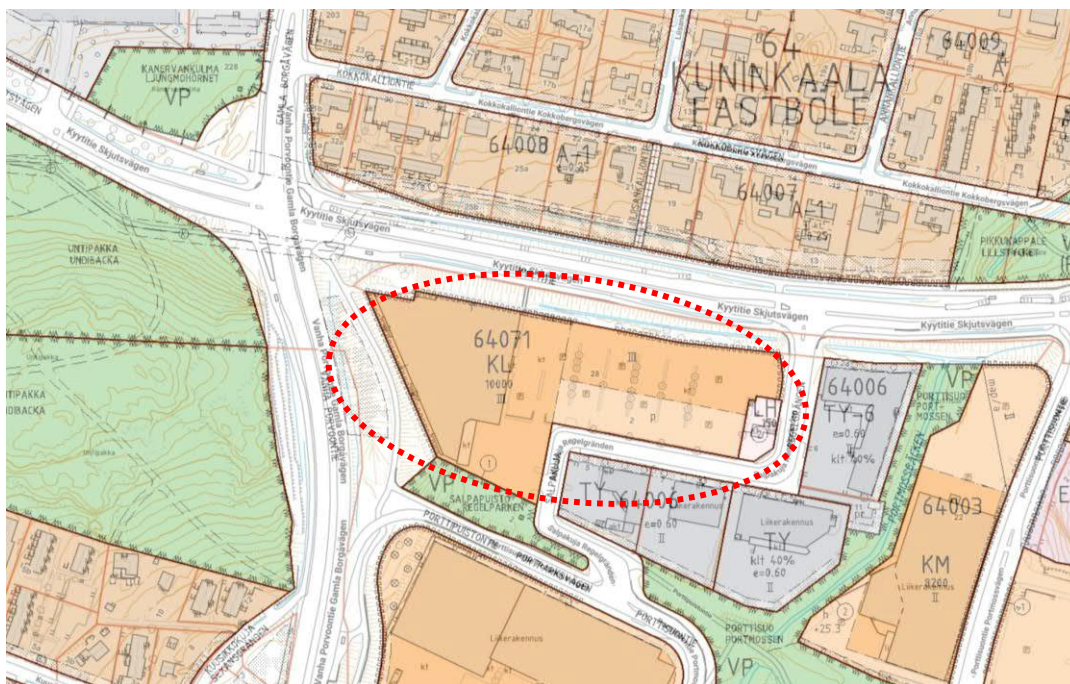
Kuva 5 Ote Vantaan yleiskaavasta 2007. (Lähde: Vantaan karttapalvelu 5.2.2021) Porttipuiston alueen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla ja Salpakuja 2 valkoisella.

2.1.3 Asemakaava

Kiinteistön alueella on voimassa Kuninkaan asemakaavan muutos, joka on vuodelta 2004. Kaavassa kiinteistö on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja (Kuva 6). Asemakaavamääräys kieltää päivittäistavarakaupan tilojen sijoittamisen alueelle.

Kiinteistön etelälaidalle sijoittuu puistoaluetta (Salpapuisto) ja itälaidalle huolto-aseman korttelialue (LH). Muilta osin kiinteistö rajautuu katualueeseen.





Kuva 6 Ote ajantasa-asemakaavasta. (Lähde: Vantaan karttapalvelu 5.2.2021)

Suunniteltu kaupan hanke Salpakuja 2 kiinteistön alueella edellyttää poikkeamista asemakaavasta.

2.1.4 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

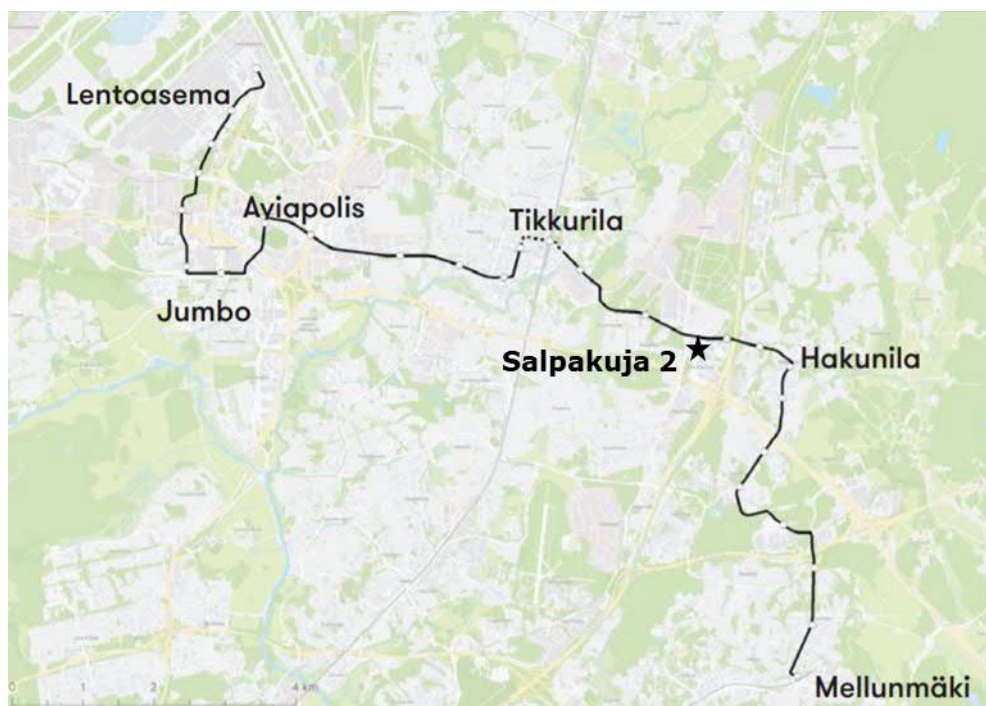
Vantaan ratikka

Vantaalle on suunniteltu uutta raitioyhteyttä, joka parantaa merkittävästi poikittaisia joukkoliikenteen yhteyksiä Itä-Vantaan, Tikkurilan ja Lentokentän välillä. Suunniteltu Vantaan ratikkalinja toimii runkona, jonka varaan uuden yleiskaava 2020:n kasvu on osoitettu. Ratikkalinjauksen äärelle muodostuu kehityskäytävä, jolle sijoittuu uutta ja täydentävää asuinrakentamista sekä joukkoliikennekaupungin osana kehittyviä ja uusia asemanseutuja. Tämä vastaa Vantaan kaupungin strategiassa määriteltyjä tavoitteita kaupungin tiivistämisestä sekä kaupungin elinvoiman ja vetovoiman lisäämisestä.

Vantaan ratikan radan pituus on kokonaisuudessaan 19 km, josta 0,5 km sijoittuu Mellunmäessä Helsingin puolelle. Pysäkipareja on suunniteltu yhteensä 26 kpl. Ajoaika Lentoasemalta Mellunmäkeen on 47 minuuttia. Ratikkareitti (Kuva 7) muodostaa kaupungin merkittävimmän kasvukäytävän, ja sen odotetaan tuovan Vantaalle vuoteen 2050 mennessä 37 000 uutta asukasta ja 30 000 työpaikkaa (Vantaan ratikan yleissuunnitelma 2019).

Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019. Jatkosuunnittelu käynnistettiin syksyllä 2020. Ratikalle laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat. Lisäksi reitin varren kaupunkikehitykselle laaditaan kaavarunko.





Kuva 7 Vantaan ratikan linjaus Lentoasemalta Mellunmäkeen. (Vantaan ratikan yleissuunnitelma 2019)

Salpakuja 2 kiinteistö sijoittuu Kyytitielle osoitetun raitiotievarauksen varrelle. Kiinteistön itäpuolelle on suunniteltu sijoitettavaksi pysäkipari, jolta on hyvät vaihtoyhteydet Lahdenväylän varteen suunnitelluille bussipysäkeille. Päivittäistavarakaupan sijoittuminen maakuntakaavassakin esitetyn joukkoliikenteen vaihtopaikan läheisyyteen sujuvoittaa matkaketjuja ja parantaa siten ihmisten arkea. Päivittäistavarakaupan sijainti vilkkaan vaihtopaikan läheisyydessä vähentää myös ihmisten liikkumistarvetta ja tukee siten kaupungin kestävyystavoitetta.

Raitiotien tai Lahdenväylän bussipysäkkien toteutuminen ei kuitenkaan ole edellytyksenä päivittäistavarakaupan sijoittumiselle Salpakuja 2:een. Kiinteistö sijoittuu jo nykyisin vilkkaalle paikalle Porttipuiston kauppakesittymän yhteyteen sekä joukkoliikennelinjojen risteyksen äärelle ja joukkoliikenteen pysäkkien läheisyyteen.

2.2 Vantaan ja Helsingin palveluverkkoselvitykset

2.2.1 Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040

Vantaa on julkaissut vuonna 2015 Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman vuodelle 2040. Selvitys päivittää Vantaan kaupan maankäytöllisen kehittämisen ja ohjaamisen periaatteita sekä yleisellä että kaupungin suuraluetsalla.



Selvityksessä todettiin päivittäistavaramyymälöiden määrän lisääntyneen tasaisesti selvityksen julkaisua edeltäneinä vuosina. Tämä kasvu on kohdistunut erityisesti alle 400 k-m² kokoluokan päivittäistavarakauppoihin. Kauppojen saavutettavuudessa on kuitenkin merkittäviä eroja eri asuinalueiden välillä. Kerrostaloalueilla päivittäistavarakauppa löytyy keskimäärin 700 metrin päästä, kun taas pientalovaltaisemmilla alueilla matkaa kauppaan kertyy 800 – 2 500 metriä. Vuonna 2015 suuria päivittäistavarakauppoja löytyi kaikilta muilta suuralueilta paitsi Hakunilasta ja Kivistöstä, jolloin näillä alueilla oli myös pisin ajoaika kauppaan. Päivittäistavarakaupan liiketilan tarpeen todettiin kuitenkin lisääntyvän Vantaalla kautta linjan. Selvityksen arvion mukaan päivittäistavarakaupan lisätarve Vantaalla on vuosina 2015-2025 27 900 k-m², ja vuosina 2015-2040 tarve nousee 67 400 k-m²:ön. Päivittäistavarakaupan vaje Hakunilassa oli Vantaan suurimpia, minkä lisäksi alueelta valuu ostovoimaa Helsingin puolelle.

Vantaan kehitystä ohjaava palveluverkkonäkemyks painottaa monipuolista kaupan rakennetta. Tässä mallissa yhdyskuntarakenne tukee sekä yksittäisiä lähikauppoja että suurempia ja monipuolisempia kaupan keskittymiä. Kauppaa ohjataan ensisijaisesti keskusta-alueille ja oma auto säilyy merkittävänä kulkuvälineenä kaupassa asiointiin. Yleisenä kehitysohjeena päivittäistavarakauppojen kehittämiseksi on sijoittaa ne joko keskustoihin tai asuntorakenteen tai raideliikenteen yhteyteen.

Porttipuisto on tunnistettu selvityksessä yhdeksi Vantaan vetovoimaisimmista kaupan alueista muun muassa Ikean ansiosta. Alueen haasteiksi mainittiin tonttien väliset yhteydet sekä puutteelliset kävely-ympäristöt. Selvityksessä esitellyn palveluverkkosuunnitelman mukaan Porttipuistoa tulee kehittää monipuolisena kaupan alueena kuitenkin huomioiden, ettei kaupan toimiala haittaa keskustaluoen kehittymistä. Porttipuiston ja Hakunilan keskusta-alueen välisiä yhteyksiä tulee kehittää sekä toiminnallisesti että kaupunkirakenteellisesti.

2.2.2 Helsingin palveluverkkoselvitys sekä tavoiteverkko 2050

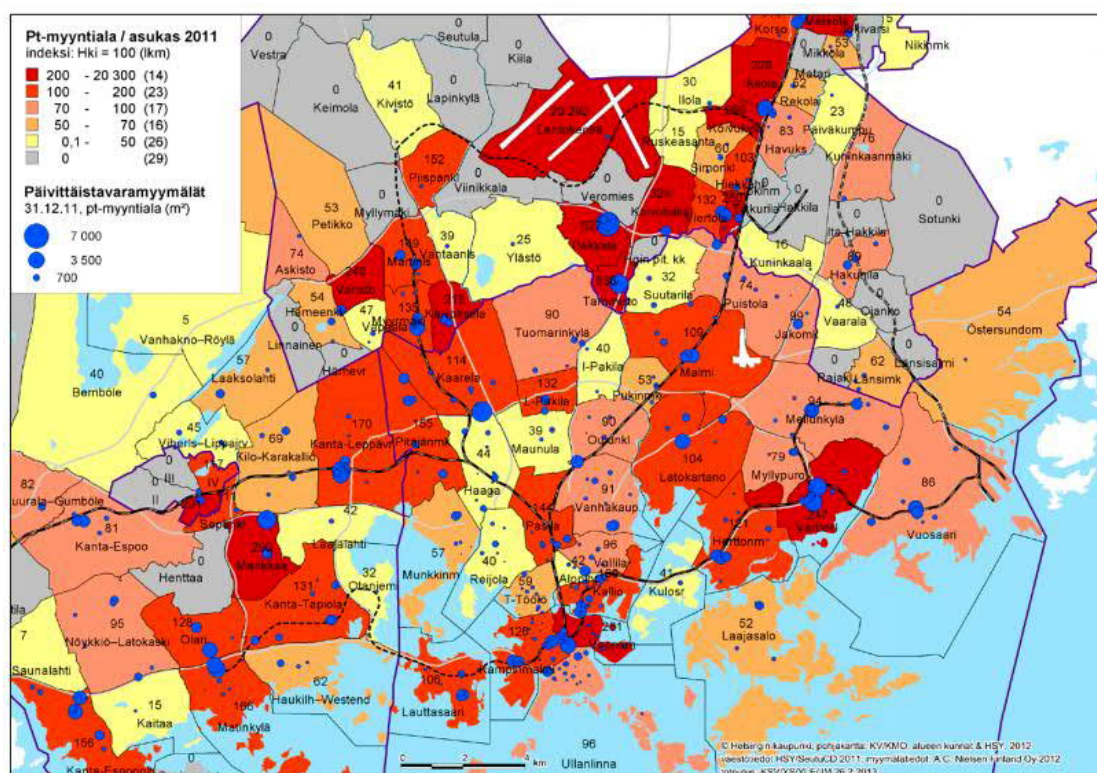
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston vuonna 2013 julkaisema *Helsingin palveluverkkoselvitys sekä tavoiteverkko 2050* -selvitys esittää pääkaupungin kehittämisen lähtökohdaksi monikeskuksisen verkostokaupunkirakenteen. Tässä mallissa kehitys perustuu olemassa olevien keskusten vahvistamiseen ja niiden vahvuuksien tunnistamiseen. Helsingin kantakaupungin saavutettavuus ja vetovoimaisuus antavat perustan seudulliselle kehittämiselle. Kaupan suuryksiköiden sijoittumisella ei saa olla kielteisiä vaikutuksia monipuoliseen palveluverkkoon. Keskeistä on, että alueelta löytyy riittävästi sekä asukkaita että ostovoimaa. Kaupan kokoa ei voi perustella pelkästään ennustetuilla asukasmäärillä, vaan yksikön koko tulee suhteuttaa olemassa olevaan asukasmäärään ja tarpeeseen.

Porttipuiston kehitystä tarkastellessa on syytä huomioida, että Helsingin puolella muun muassa Puistolaa, Mellunkylää ja Jakomäkeä kehitetään lähikeskuksina, mikä vahvistaa ennestään Helsingin päivittäistavarakaupan tarjontaa Hakunilan eteläisellä puolella. Kuvasta (Kuva 8) näkyy vuoden 2011



päivittäistavarakauppojen myyntiala asukasta kohden. Itäisen Vantaan ja Itäisen Helsingin välillä näkyy ero päivittäistavarakauppojen tarjonnassa. Vantaan kaupungin palveluverkkoselvityksessä ja -suunnitelmassa 2040 havaittiin Hakunilan menettävän jo nykyisellään ostovoimaa Helsingin puolelle, ja lähikeskusten kehitys voi vahvistaa tuota kehityssuuntaa ennestään. Näin ollen päivittäistavara-kaupan kehittämiseksi on painetta Itä-Vantaalla ja sitä kautta myös Porttipuiston alueella.

Selvitys kannustaa sijoittamaan palvelut ryppäiksi tai nauhoiksi kaupunkirakenteessa, sillä palvelut hyötyvät toistensa läheisyydestä. Ajatus tukee Porttipuiston päivittäistavarakaupan kehittämistä, sillä alue sijaitsee sekä toimintojen keskittymän että asemanseudun yhteydessä.



Kuva 8 Ote Helsingin palveluverkkoselvitys sekä tavoiteverkko -selvityksestä. Kuvassa päivittäistavarakaupan myyntiala asukasta kohden tilastoalueittain (peruspiirteittäin) indeksinä, jossa Helsingin keskiarvo on 100.

2.3 Hankkeen vaikutusalue

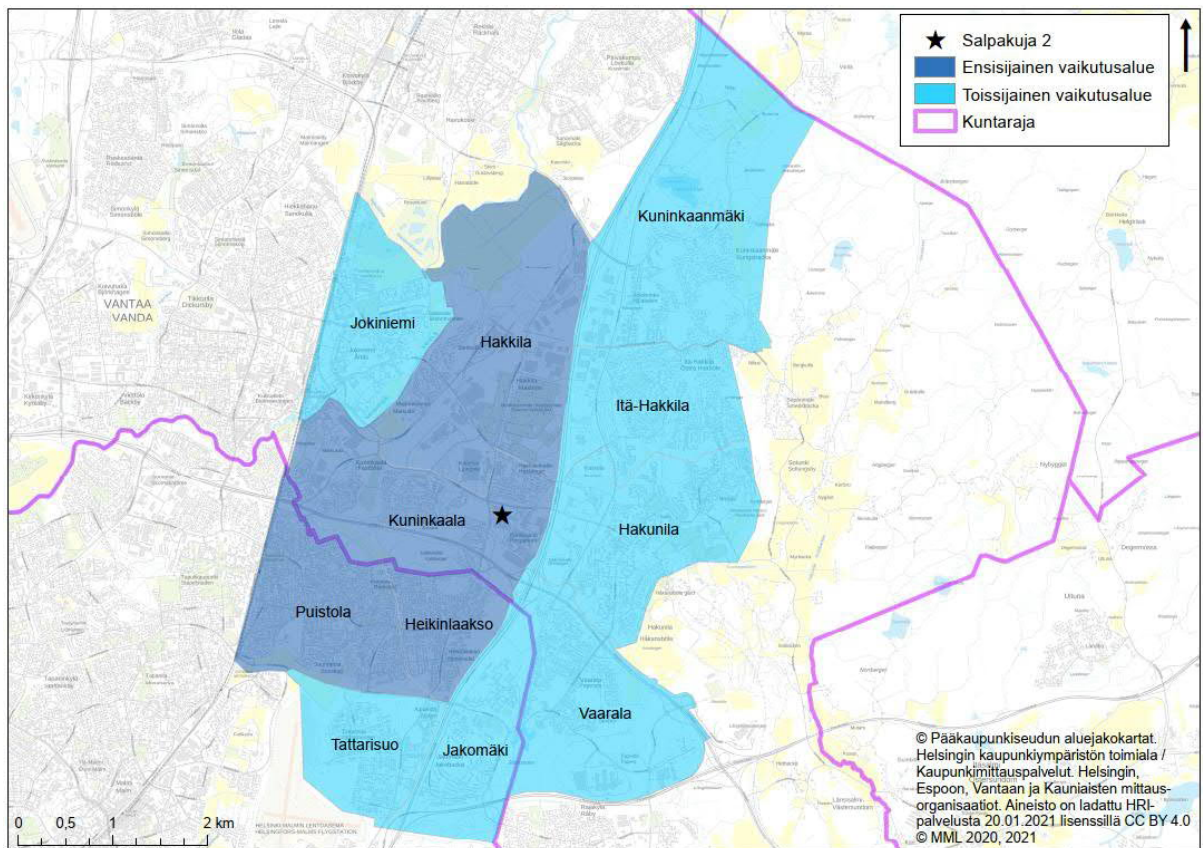
Selvityksessä tarkastellaan Salpakuja 2 vaikutusalueena itäisen Vantaan ja koillis-Helsingin ympäristöä. Vaikutusalueiden rajauksessa tarkasteltiin etäisyyttä myymälään (ajoaika), olemassa olevaa päivittäistavarakaupan myymäläverkostoa ja alueen maankäyttöä. Lähivaikutusalueen länsipuolella on Tikkurilan



kattavat palvelut, joten osa Tikkurilan viereisistä pienalueista jätettiin tarkastelun ulkopuolelle.

Hankkeen ensisijaiseksi eli ns. lähivaikutusalueeksi määriteltiin Kuninkaalan ja Hakkilan pienalueet Vantaalta sekä Heikinlaakson ja Puistolan pienalue Helsingistä. Puistolan pienalue valikoitui lähivaikutusalueeksi, sillä pienalueella on tällä hetkellä vain lähikauppoja ja alueelta on hyvät kulkuyhteydet Porttipuistoon Vanha Porvoontien kautta. Kuninkaalan viereinen Hakunilan pienalue sen sijaan karsiutui lähivaikutusalueesta nykyisen kattavan päivittäistavarakaupan tarjonnan vuoksi.

Toissijaiseksi vaikutusalueeksi määriteltiin Hakunilan, Itä-Hakkilan, Kuninkaanmäen, Jokiniemen ja Vaaralan pienalueet Vantaalta sekä Jakomäen ja Tattarisuon pienalue Helsingistä. Ensisijainen ja toissijainen vaikutusalue on havainnollistettu karttamuodossa alla olevassa kuvassa (Kuva 9).



Kuva 9 Salpakuja 2 vaikutusalue pienalueiden mukaan rajattuna

3 PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN TARJONTA VAIKUTUSALUEELLA

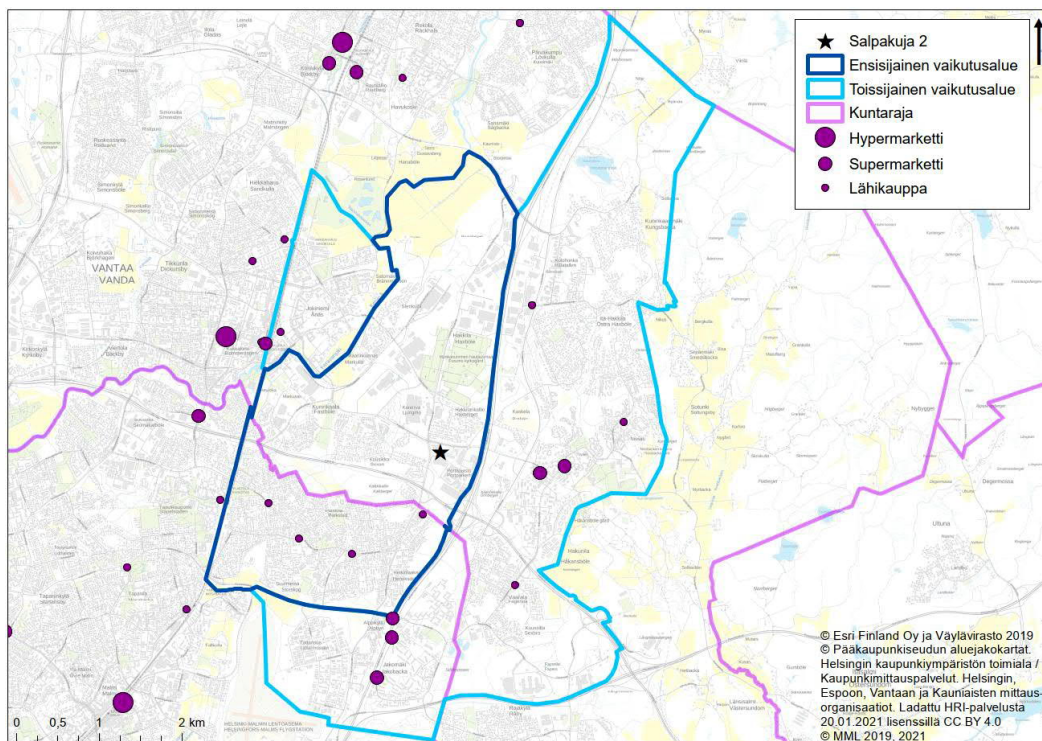
Lähivaikutusalueella toimii nykyisin seuraavat päivittäistavaramyymälät:

- 4 lähikauppaa: K-market Puistolassa ja Heikinlaaksossa sekä Alepa Puistolassa ja Heikinlaaksossa

Toissijaisella vaikutusalueella toimii lisäksi seuraavat päivittäistavaramyymälät:

- 5 supermarkettia: S-marketit Hakunilassa ja Jakomäessä, K-supermarketit Hakunilassa ja Jakomäessä sekä Lidl Jakomäessä
- 4 lähikauppaa: K-marketit Jokiniemessä, Kuninkaanmäessä ja Vaaralassa sekä Alepa Hakunilassa

Ensisijaisen vaikutusalueen päivittäistavarakaupan tarjonta on melko suppea, sillä Porttipuiston lähistöllä ei ole päivittäistavarakauppoja Kuninkaan ja Hakunilan pienalueilla. Toissijaisella vaikutusalueella tarjonta on jo kattavampi. Tikkurilan monipuoliset palvelut ovat myös lähistöllä vaikutusalueen länsireunalla. Tikkurilassa on päivittäistavarakauppojen lisäksi erikoistavarakauppoja kauppakeskus Dixissä ja Tikkurissa sekä hypermarket Prisma. Kuvassa (Kuva 10 **Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt.**) on havainnollistettu päivittäistavarakaupan tarjontaa Salpakuja 2:n ensi- ja toissijaisella vaikutusalueella.



Kuva 10 Päivittäistavarakaupat Salpakuja 2:n vaikutusalueella ja lähiympäristössä



Hakunilassa sijaitsee kaksi supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppaa. Hakunila muodostaa 12 100 asukkaan asukasmäärällä reilu 41 miljoonan euron päivittäistavarakaupan vuosikysynnän (3 400 e/hlö). Alueella palvelevat supermarketit eivät riitä palvelemaan alueen asukkaita vaan alueelta ulosvirtaa merkittävä määrä päivittäistavarakaupan myyntiä mm. Vantaan Tikkurilaan, Jumboon sekä etelänsuunnassa Helsingin suuntaan. Porttipuistoon sijoitettava supermarket-kokoluokan päivittäistavaraketju vähentäisi Hakunilassa jo olevien supermarkettien asiakaskuormittuneisuutta ja tarjoaisi etenkin Itä-Hakunilassa asuville henkilöille saavutettavuudeltaan kilpailukykyisen päivittäistavarakaupan. Päivittäistavarakaupan sijoittaminen Porttipuistoon tukisi kestäväää kaupunkirakennetta, koska Hakunilasta lähtevä päivittäistavarakysynnän ulosvirtaus jäisi alueelliseksi ja näin pidemmiltä asiointimatkoilta välttyttäisiin. Porttipuistoon sijoitettava supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa täydentäisi nykyisten Hakunilaisten palveluita, samalla kun se toimisi ensisijaisen vaikutusalueen asukkaiden alueellisena supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppana.



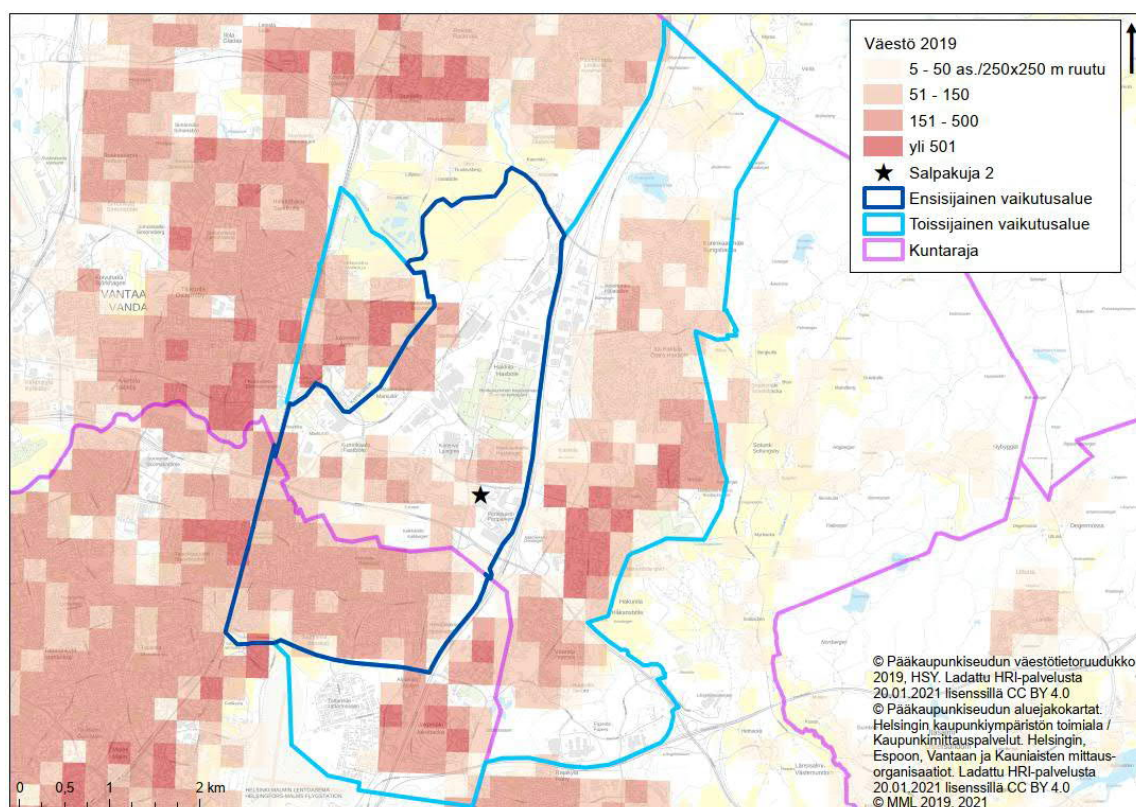
4 VÄHITTÄISKAUPAN KYSYNTÄ VAIKUTUSALUEELLA

4.1 Väestön määrä

Ensisijaisen vaikutusalueen asukasluku vuonna 2019 oli yhteensä 13 600 asukasta Pääkaupunkiseudun väestötietoruuudun mukaan. Ensisijaisen vaikutusalueen asutus keskittyy Puistolan pienalueelle (6 400). Toiseksi eniten asutusta on Kuninkaalassa (2 900).

Toissijaisella vaikutusalueella oli vuonna 2019 yhteensä 19 300 asukasta. Toissijaisella vaikutusalueella asukkaita on eniten Hakunilassa (12 100), Jakomäessä (5 900) ja Jokiniemessä (5 800).

Koko vaikutusalueella oli asukkaita yhteensä 32 900 vuonna 2019. Alla olevassa kuvassa (Kuva 11) on havainnollistettu väestön sijoittumista Porttipuiston ympäristössä. Salpakuja 2:n läheisyydessä on asukkaita etenkin Kuninkaalan pienalueella, jossa ei ole tällä hetkellä päivittäistavarakauppaa.

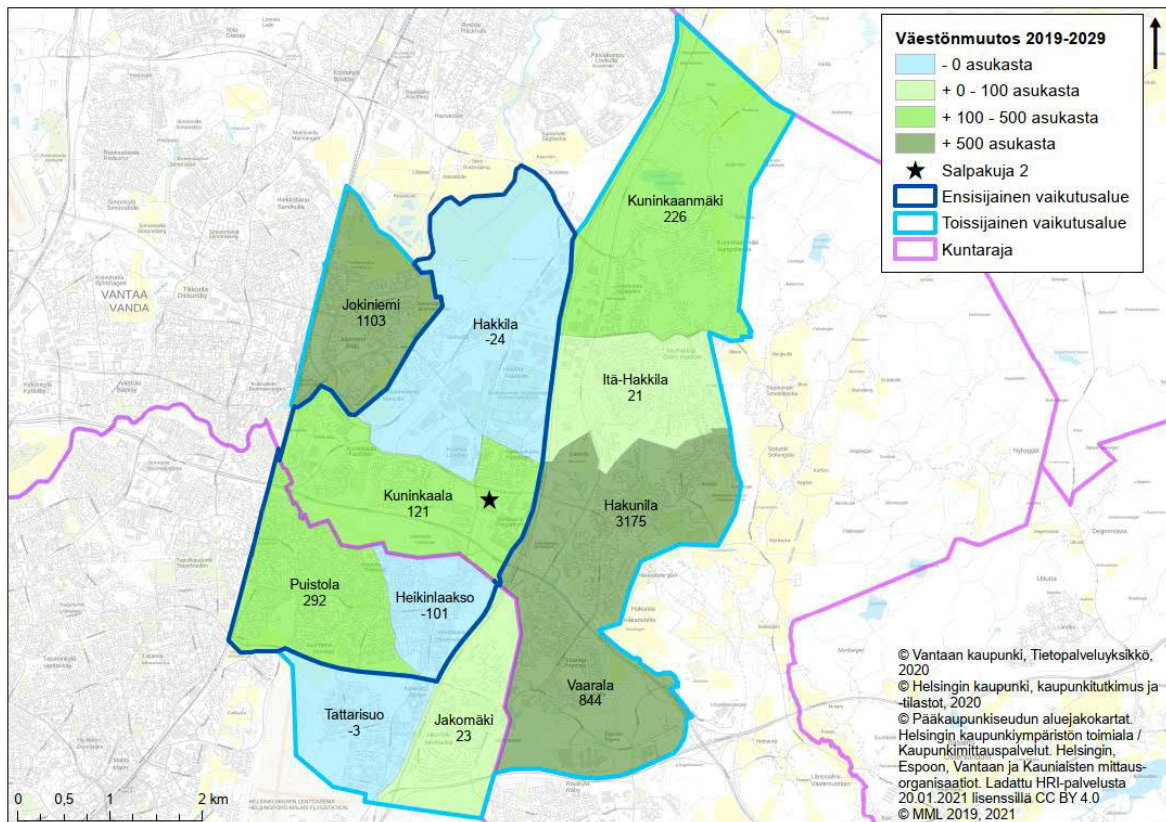


Kuva 11 Asukkaat vuonna 2019. (Lähde: Pääkaupunkiseudun väestötietoruuudun 2019. Aineiston ylläpitäjä: Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY)

4.2 Väestön muutos

Tilastokeskuksen tuoreimman väestöennusteen mukaan vuonna 2035 väkiluku kasvaisi enää Uudenmaan ja Pirkanmaan maakunnissa sekä Ahvenanmaalla. Vuonna 2040 väkiluku kasvaisi Manner-Suomessa enää Uudenmaan maakunnassa. (SVT: Väestöennuste. Helsinki: Tilastokeskus). MDI:n alueellisen väestöennusteen mukaan pääkaupunkiseudun väestö kasvaa 270 000 asukkaalla vuoteen 2040. Yli 65-vuotiaiden määrän ennustetaan kasvavan Helsingin seudulla noin 136 000 henkilöllä ja alle 15-vuotiaiden määrän vähenevän (Väestöennuste 2040, MDI, 2019).

Tässä työssä on käytetty Helsingin seudun Aluesarjojen pienalueiden väestöennusteita vuosille 2019-2029. Vuoteen 2029 väestön ennustetaan kasvavan eniten Hakunilan, Jokiniemen ja Vaaralan pienalueilla (Kuva 12).



Kuva 12 Väestöennuste pienalueittain

4.3 Saavutettavuus ja liikennemäärät eri kulkumuodoilla

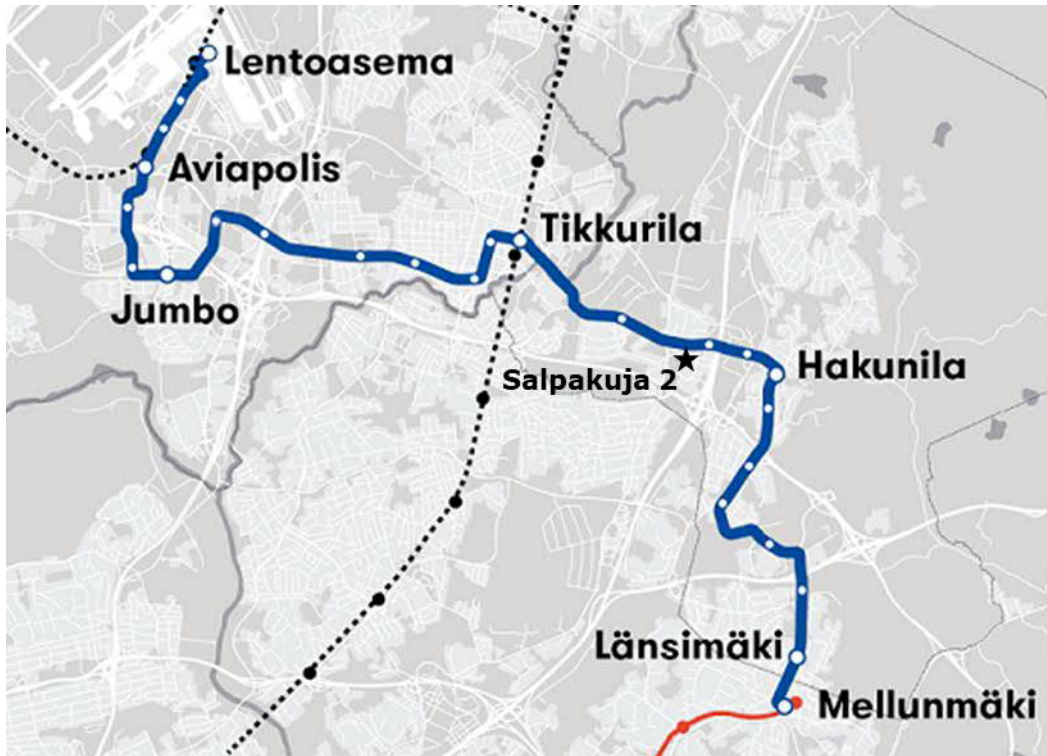
4.3.1 Liikenteeseen vaikuttavat suunnitelmat ja hankkeet

Porttipuiston liikenteelliseen kehitykseen vaikuttaa tulevaisuudessa etenkin Vantaan ratikka, joka on Lentoasemalta Aviapoliksen, Tikkurilan ja Hakunilan kautta



Mellunmäkeen kulkeva pikaraitiotie. (Kuva 13) Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019 ja jatkosuunnittelu käynnistyi syksyllä 2020.

Vantaan ratikka parantaa Porttipuiston saavutettavuutta joukkoliikenteellä yhdistäen Vantaan itäiset osat raideliikenneverkkoon.



Kuva 13 Vantaan ratikan suunniteltu reitti ja pysäkit. (Lähde: Vantaan kaupunki, <https://www.vantaa.fi/ratikka>)

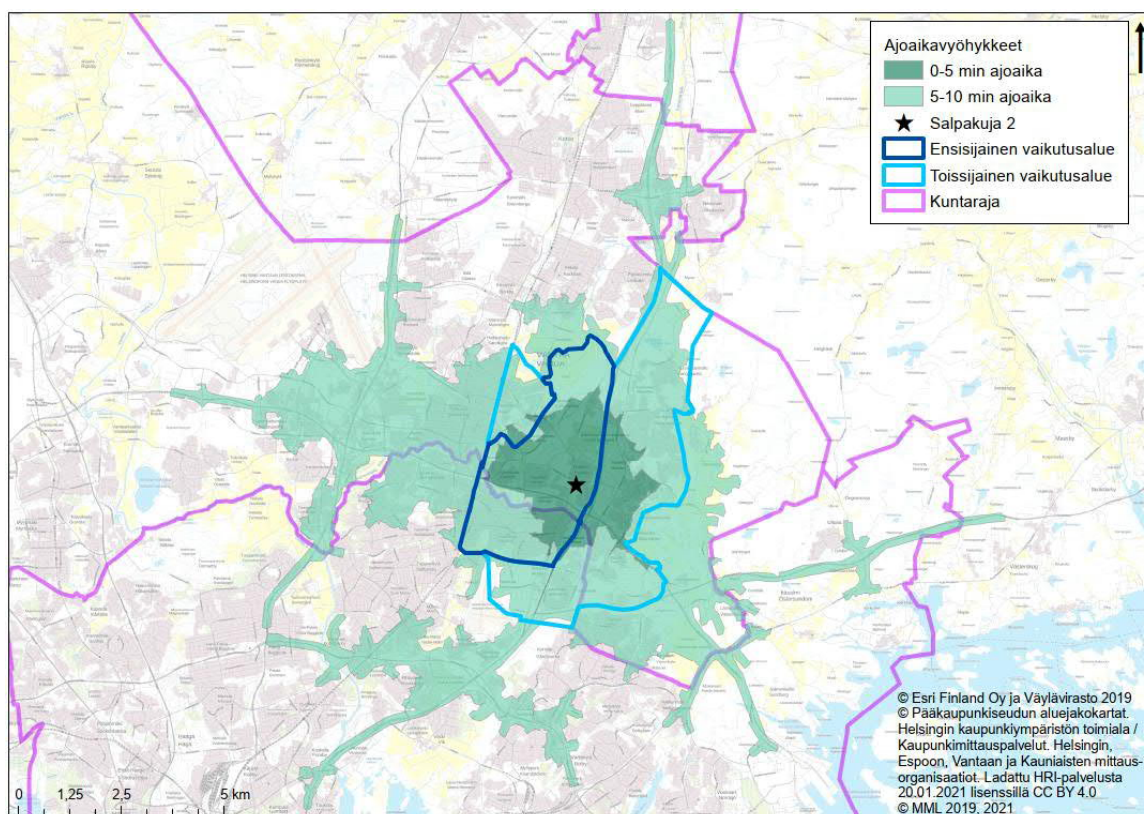
4.3.2 Ajoneuvoliikenne

Kuvassa (Kuva 14) on havainnollistettu Salpakuja 2 saavutettavuutta henkilöautolla. Salpakuja 2:sta oli vuonna 2019 asukkaita 0-5 minuutin ajoaikavyöhykkeellä noin 15 000 ja 5-10 minuutin ajoaikavyöhykkeellä noin 122 700. Ajoaikavyöhykkeissä ei ole huomioitu pysäköimiseen kuluvaa aikaa.

Ajoneuvopysäköinti Salpakujan alueella perustuu maantasopysäköintiin omalla tontilla. Pysäköintipaikkoja autoille on nykyisin noin 240 kpl, ja pysäköintipaikkojen saatavuus alueella on hyvä. Pysäköinti alueella on aikarajattu nykyisin, ja pysäköinnin aikarajasta tulee tarvittaessa päivittää toiminnan kehittyessä.

Pääasiallinen saapumissuunta Salpakuja-alueen ajoneuvoliikenteen osalta on Kyytitien itäinen ja läntinen tulosuunta. Kyytitien liittymä on valo-ohjaamaton, ja liittymä ruuhkautuu hetkellisesti ruuhkatuntien aikana. Kehä III tulosuunnasta ajoneuvoliikenne Salpakuja suuntaan tulee pääosin Vanha Porvoontien - Porttipuiston tien suoran rampin kautta.

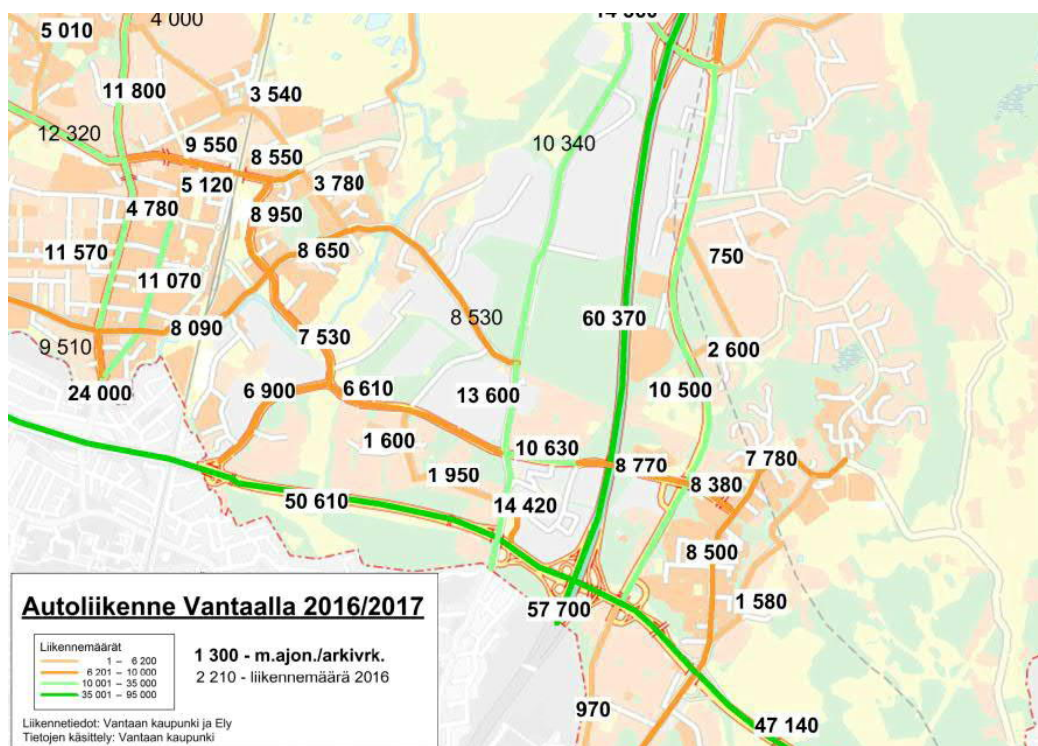




Kuva 14 Salpakuja 2 ajoaikavyöhykkeet 0-5 ja 5-10 minuuttia

Porttipuiston ympäristön vuoden 2017 liikennemääriä on havainnollistettu kuvassa (Kuva 15). Kyytitien liikennemäärä on Vanha Porvoontien länsipuolella noin 6 600 ja itäpuolella 10 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vanha Porvoontien liikennemäärä on Kyytitien pohjoispuolella 13 600 ja eteläpuolella 14 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Porttipuisto sijaitsee kantatien 50 eli Kehä III:n ja valtatie 4:n eli Lahdenväylän liittymäalueen läheisyydessä. Kehä III:n liikennemäärä on 50 600 ja Lahdenväylän liikennemäärä Porttipuiston kohdalla noin 60 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Koko Porttipuiston alue on erittäin hyvin saavutettavissa seudulliselta pääväyläverkolta.





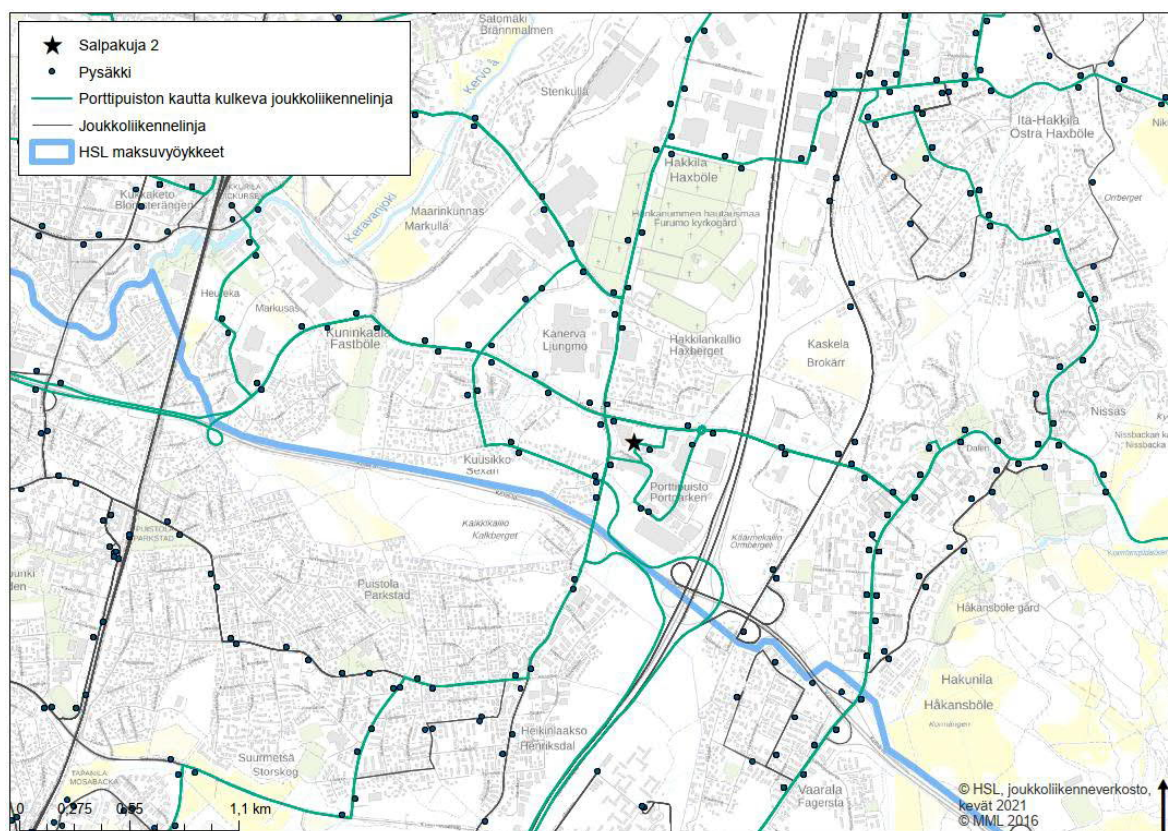
Kuva 15 Liikennemäärät Porttipuiston ympäristössä 2016/2017 (Lähde: Vantaan kaupunki ja ELY-keskus)

4.3.3 Joukkoliikenne

Salpakuja 2 on tällä hetkellä saavutettavissa joukkoliikenteellä ainoastaan bussiyhteyksin. Joukkoliikenteen palvelutaso alueella on kuitenkin hyvä. Porttipuiston alue on HSL:n C-maksuvyöhykkeellä. B-vyöhykkeen raja kulkee Kehä III:n kohdalla. Salpakuja/Porttipuistontien kautta kulkee bussilinja Malmin ja Leppävaaran välillä. Lähistöllä on myös pysäkkejä Kyytitien ja Vanha Porvoontien liittymän kohdalla, josta kulkee bussivuoroja Mellunmäkeen, Lentoasemalle, Myyrmäkeen, Kuninkaanmäkeen, Tikkurilaan, Havukoskelle ja Helsingin rautatienrille (Kuva 16).

Vantaan ratikka parantaa Porttipuiston saavutettavuutta joukkoliikenteellä yhdistäen Vantaan itäiset osat raideliikenneverkko. Kiinteistön itäpuolelle on suunniteltu sijoitettavaksi pysäkipari, jolta on hyvät vaihtoyhteydet Lahdenväylän varteen suunnitelluille bussipysäkeille. Raitiotien tai Lahdenväylän bussipysäkkien toteutuminen ei kuitenkaan ole edellytyksenä päivittäistavarakaupan sijoittumiselle Salpakuja 2:een.





Kuva 16 Porttipuiston lähiympäristön joukkoliikenneverkosto (Lähde: HSL, kevät 2021)

4.3.4 Kevyt liikenne

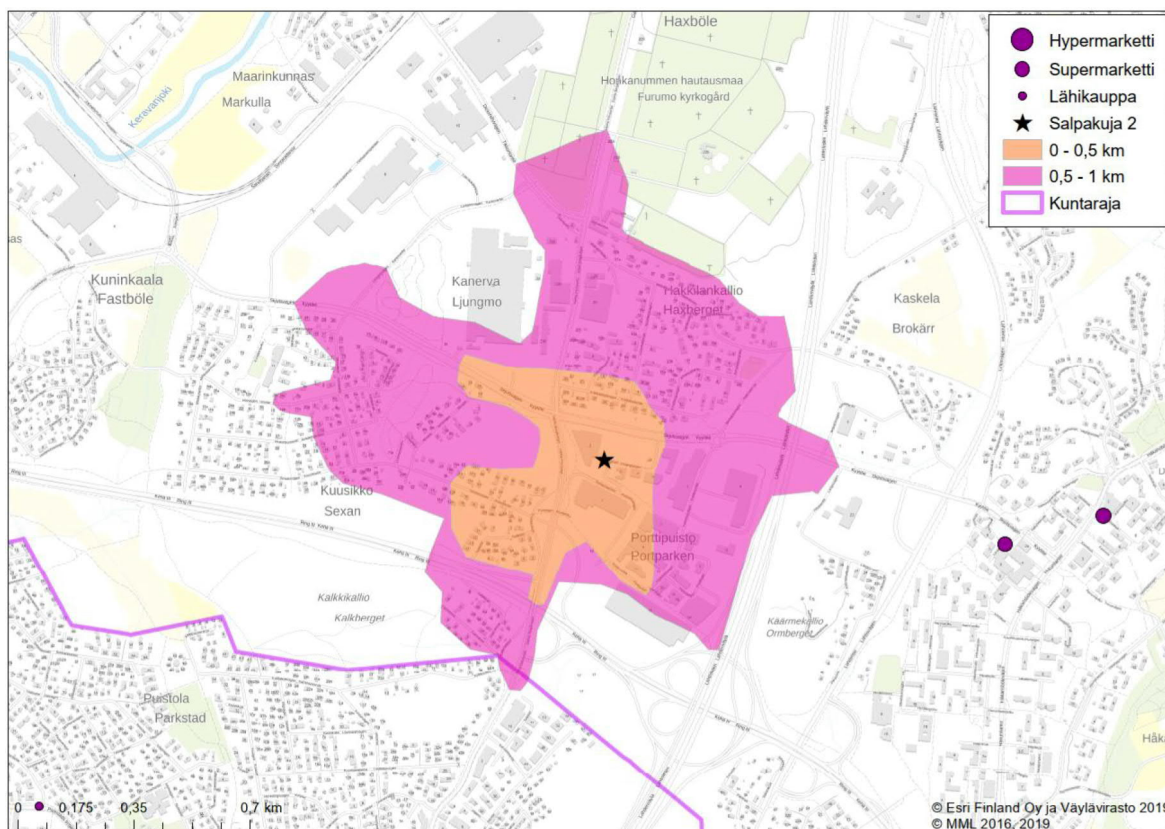
Kävelyetäisyydellä Salpakuja 2:sta on hyvin vähän asutusta, sillä välittömässä läheisyydessä on vain pientalovaltainen asuinalue Kyytitien pohjoispuolella ja Vanha Porvoontien länsipuolella Kuusikkotien varrella. 500 metrin säteellä asuu noin 290 asukasta. Alle viiden minuutin pyöräilyetäisyydellä eli 1 km säteellä Salpakuja 2:sta asuu noin 920 asukasta (Kuva 17).

Vantaan kaupungin tavoitteena on nostaa pyöräilyn kulkumuoto-osuus 7 prosentista (vuonna 2018) 15 prosenttiin (Vantaa.fi: kävely ja pyöräily). Pyöräilyn olosuhteita parannetaan rakentamalla ns. baanoja ja pyöräilyn laatureittejä tai laatuikäytäviä. Vuonna 2022 valmistuu suunnitelmien mukaan laatureitti Tikkurilasta Hakunilaan. Laatureittejä toteutetaan olemassa olevaan pyörätieverkostoon mm. uusimalla katujen päällysteitä ja madaltamalla reunakiviä sekä huoltamalla niitä talvisin erityisen hyvin. (Vantaa.fi: kävely ja pyöräily) Tikkurila-Hakunila laatureitti kulkee Kyytitien varressa, joten Salpakuja 2:n saavuttavuus ja houkuttelevuus pyöräliikenteellä paranee.

Tuleva myymälä olisi kokoluokaltaan supermarket ja vaatii näin ollen suuremman asiakaspohjan. Valtaosa supermarket myymälöihin kohdistuvista asioinneista tapahtuu autolla, minkä vuoksi myymälän sijainti autoliikenteen kannalta olisi



otollisessa paikassa pääväylien varrella sekä joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä.

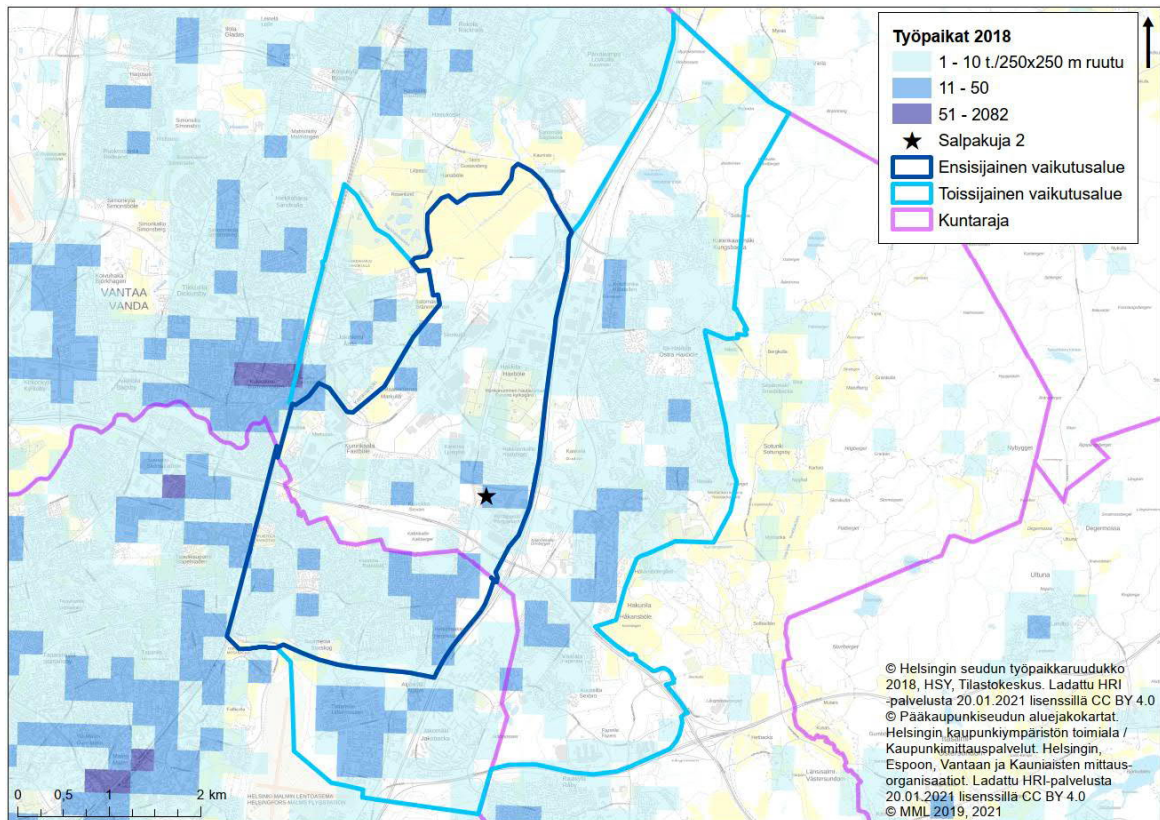


Kuva 17 Salpakuja 2:n saavutettavuus jalan ja pyöräliikenteellä (1km vyöhyke).

4.4 Työpaikat

Ensisijaisella vaikutusalueella oli vuonna 2018 yhteensä 800 työpaikkaa ja toissijaisella 720 työpaikkaa Helsingin seudun työpaikkaruudun mukaan. Eniten työpaikkoja on Tattarisuon (260) ja Hakunilan (250) pienalueilla. Seuraavaksi eniten työpaikkoja on Kuninkaalan, Puustolan ja Heikinlaakson pienalueilla. Kuninkaalassa työpaikat keskittyvät Porttipuiston ympäristöön. Kuvassa (Kuva 18) on esitetty työpaikkojen sijoittuminen Salpakuja 2 lähiympäristössä.





Kuva 18 Työpaikat vuonna 2018. (Lähde: Helsingin seudun työpaikkaruudukko 2018. Aineiston ylläpitäjä: Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY. Alkuperäinen tekijä: Tilastokeskus)

4.5 Vähittäiskaupan ostovoima ja sen kasvu

Suomen päivittäistavarakaupan ryhmittymien päivittäistavaramyynti vuonna 2019 oli yhteensä 18,6 miljardia euroa (sis. alv) (PTY 2021). Vuoden 2020 alussa oli maassamme yhteensä 4 507 päivittäistavarakauppamyymälää, joista yli 1 000 m² supermarket-kokoluokan myymälöitä oli 699 eli 15 %. Yli 1 000 m² supermarketit tuottavat 7 169 miljoonan euron päivittäistavarakauppamyynnin, eli kyseisen kokoluokan myymälöiden myynti edustaa n. 38 % kokonaismyynnistä (Taulukko 2, Taulukko 3).

Suomen väkiluvun ollessa n. 5,5 milj. asukasta, kuluttaa suomalainen keskimäärin n. 3400 € päivittäistavarakauppaan vuodessa. Vuonna 2020 päivittäistavarakaupan myynti kasvoi koronapandemian takia ihmisten oleillessa ja valmistaessa ruokaa enemmän kotona. Oletettavasti pandemian jälkeen ihmiset palaavat kuitenkin ainakin osin takaisin työpaikoille ja syövät tällöin myös työpäivän aikaisen aterian työpaikkaravintoloissa, joten päivittäistavarakaupan myynnin voidaan olettaa laskevan vuoden 2020 lukemista koronavirusrajoitusten poistuessa.



Myymlöiden lukumäärä myymälätyypeittäin vuonna 2019		
MYYMÄLÄTYPPI	MYYNTIPINTA-ALA/MÄÄRITELMÄ	YHTEENSÄ 1.1.2020
Hypermarketit	Citymarket, Prisma ja Minimani	154
Tavaratalot	≥ 1 000 m ² (päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3)	87
Supermarketit, isot	≥ 1 000 m ² (päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3)	699
Supermarketit, pienet	400–999 m ²	483
Valintamyymälät, isot	200–399 m ²	836
Valintamyymälät, pienet	100–199 m ²	293
Pienmyymälät	< 100 m ²	237
Erikoismyymälät		745
Kauppahallit/suoramyynnihallit		29
Halpahintamyymälät, osa päivittäistavaravalikoimaa		353
Huoltoasemamyymälät, osa päivittäistavaravalikoimaa		591
Yhteensä 1.1.2020		4 507
Myymäläautot ja -veneet		11
Lopettaneet		202

Lähde: Nielsen Päivittäistavaramyymälärekisteri

Taulukko 2 Myymälöiden lukumäärä myymälätyypeittäin vuonna 2019 (Lähde: Nielsen Päivittäistavaramyymälärekisteri)

Päivittäistavaroiden myynti myymälätyypeittäin 2019 (meur)		
MYYMÄLÄTYPPI	MYYNTIPINTA-ALA/MÄÄRITELMÄ	YHTEENSÄ 1.1.2020
Hypermarketit	Citymarket, Prisma ja Minimani	5 303
Tavaratalot	≥ 1 000 m ² (päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3)	352
Supermarketit, isot	≥ 1 000 m ² (päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3)	7 169
Supermarketit, pienet	400–999 m ²	2 183
Valintamyymälät, isot	200–399 m ²	2 126
Valintamyymälät, pienet	100–199 m ²	368
Pienmyymälät	< 100 m ²	172
Erikoismyymälät		220
Kauppahallit/suoramyynnihallit		29
Halpahintamyymälät, osa päivittäistavaravalikoimaa		417
Huoltoasemamyymälät, osa päivittäistavaravalikoimaa		180
Yhteensä		18 520
Myymäläautot ja -veneet		3
Lopettaneet		125
Yhteensä 1.1.2020		18 647

Lähde: Nielsen Päivittäistavaramyymälärekisteri

Taulukko 3 Päivittäistavaroiden myynti myymälätyypeittäin 2019 (meur) (Lähde: Nielsen Päivittäistavaramyymälärekisteri)

Edellä olevista tilastoista voidaan täten havaita, että alueellista kysyntää palvelevilla suurilla supermarketeilla on erittäin keskeinen rooli päivittäistavarakaupan kokonaismyynnistä. Keskiarvollisesti suuren supermarketin vuosittainen myyntivolyymi on 10,25 miljoonan euroa myymälää kohti; vastaavasti yksittäisen hypermarketin vuosimyyntivolyymi on 34,43 miljoonaa euroa, pienen



supermarketin (400-999m²) 4,52 miljoonaa euroa, ison valintamyymälän (200-399 m²) 2,54 miljoonaa euroa ja pienen valintamyymälän (100-199 m²) 1,26 miljoonaa euroa.

Alla on esitetty myymälätyypeittäin vastaavat prosentuaaliset luvut pääkaupunkiseudulla. Taulukosta (**Virhe. Viitteen lähdettä ei löytynyt.**Taulukko 4) voidaan havaita, että kokoluokaltaan isojen supermarkettien osuus päivittäistavaran myyntialasta on 40% ja niiden osuus päivittäistavaran myynnistä on 35%. Iso supermarket on myyntivolyymiltaan näin ollen isoin pääkaupunkiseudun myymälätyyppi toiseksi isoimman myymälätyypin ollessa hypermarket 26% myynnilläään. Pääkaupunkiseudun tilastot ovat linjassa Suomen laajuisten tilastojen kanssa. Kokoluokaltaan alle 1 000 m² suuruisten myymälätyyppien kokonaisymyynti on yhteensä 32,4 %.

myymälätyyppi (pääkaupunkiseutu)	osuus päivittäistavaran myyntialasta pääkaupunkiseudulla %	osuus päivittäistavaran myynneistä pääkaupunkiseudulla %
Hypermarket (Citymarket, Prisma, Euromarket)	24	26
Tavaratalo (myyntipinta-ala 1 000 m ² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3)	3	6
Supermarket, iso (myyntipinta-ala 1 000 m ² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3)	40	35
Supermarket, pieni (myyntipinta-ala 400-999 m ²)	11	9
Valintamyymälä, iso (myyntipinta-ala 200-399 m ²)	17	18
Valintamyymälä, pieni (myyntipinta-ala 100-199 m ²)	3	3
Kauppahallimyymälä/ Suoramyyntihalli/ Tuottajatori	0,3	0,4
Pienmyymälä	1	2
Kaikki yhteensä	100	100

Taulukko 4 Pääkaupunkiseudun päivittäistavarakauppojen myyntialojen ja myyntien osuudet (%) myymälätyypeittäin (Lähde A.C. Nielsenin myymälärekisteri 2011)

Tarkasteltaessa suunnitteilla olevan päivittäistavarakaupan markkinaosuutta, muodostuu vuoden 2019 asukasluvun perusteella (13 600) ensisijaisella vaikutusalueella päivittäistavarakaupalle 46,2 miljoonan euron päivittäistavaramarkkinat. Hankkeen ensisijaisella ja toissijaisella vaikutusalueella asui vuonna 2019



yhteensä 32 900 asukasta, mikä muodostaa 111,9 miljoonan euron vuotuisen päivittäistavaramarkkinan kysynnän.

Pidemmän aikajänteen tarkastelussa hyödynnetään Helsingin seudun Aluesarjojen pienalueiden väestöennustetta vuosille 2019-2029. Se osoittaa hankkeen ensisijaisen ja toissijaisen vaikutusalueen väestön kasvuennusteksi yhteensä 5677 henkeä (+17 %). Eniten väestön ennustetaan kasvavan hankkeen toissijaisella vaikutusalueella Hakunilassa (+3175 henkeä). Kasvava väestö lisää päivittäistavarakaupan kysyntää entisestään ja vuoteen 2029 mennessä päivittäistavaramarkkinan yhteenlaskettu vuosiarvo on 131,2 miljoonaa euroa.

Verrattaessa suunnitteilla olevan ison supermarketin ensisijaisella vaikutusalueella olevien myymälätyyppien keskiarvollista vuosimyyntiä alueella asuvien ihmisten synnyttämään vuosikysyntään, voidaan todeta, ettei alueella jo sijaitsevat kolme lähikauppa-kokoluokan päivittäistavaramyymälää riitä palvelemaan alueen kysyntää. Olemassa oleva tarjonta ei riitä kysynnän täyttämiseen edes siinä tapauksessa, että tarkasteluun otetaan mukaan ensisijaisen tarkastelualueen rajalla oleva neljäs lähikauppa sekä Jakomäessä sijaitsevat supermarket kokoluokan myymälät.

4.6 Alueen ostovoiman aiheuttama laskennallinen tilatarve

Nielsenin päivittäistavaramyymälärekisterin tilastojen mukaan päivittäistavarakauppa myy keskimäärin 7 200 e/m². Todellisuudessa myyntivolyymi vaihtelee kohtalaisen merkittävästi sekä alueellisesti kuin myymälän koon mukaan. Hankealueen 46,2 miljoonan euron vuosittainen kysyntä (ensisijainen) tarvitsisi näin ollen 6 416 m² laskennallisen tilatarpeen myynnille. Vastaavasti ensi- ja toissijaisella vaikutusalueella asuvat henkilöt aiheuttavat 15 541 m² suuruisen tilatarpeen. Vuoteen 2029 mennessä tilatarve (131,2 miljoonan euron päivittäistavaramarkkinan kysyntä) on jo 18 222 m².

Lähivaikutusalueella toimii nykyisin 4 lähikauppa-kokoluokan päivittäistavarakauppaa. Oletetaan näiden keskiarvolliseksi myymäläkooksi 400 m². Näin ollen päivittäistavarakauppatarjontaa on yhteensä 1 600 m², joka on nykyhetkellä vain 24,9 % vaikutusalueen synnyttämän kysynnän laskennallisesta tilatarpeesta.

Vastaavasti toissijaisella vaikutusalueella on 4 lähikauppaa ja 5 supermarketia. Yhteensä ensisijaisella ja toissijaisella vaikutusalueella on näin ollen 8 lähikauppaa ja 5 supermarketia. Oletetaan jälleen lähikaupan keskimääräiseksi myymäläkooksi 400 m² ja supermarketin keskimääräiseksi myymäläkooksi 1 400 m². Yhdessä vaikutusalueilla olevat päivittäistavaramyymälät muodostavat 10 200 m² päivittäistavarakauppatarjonnan. Tämä on 65,6 % vaikutusalueiden yhteenlasketun kysynnän synnyttämästä, laskennallisesta tilatarpeesta. Mikäli Porttipuiston supermarket-kokoluokan myymälähanke toteutuisi 3 000 m²:n suuruisena kokonaisuutena, kattaisi ensi- ja toissijaisen vaikutusalueen tarjonta 84,9 % laskennallisesta tilatarpeesta. Oletetun väestönkasvun myötä vastaava luku



vuonna 2029 ilman uusia päivittäistavarakauppahankkeita olisi 72,4 % laskennallisesta tilantarpeesta.

Luonnollisesti kaikilta alueilta suuntautuu päivittäistavarakauppamyyntiä alueen ulkopuolelle ja siten se, että alueen päivittäistavaratarjonta pystyisi 100% tyydyttämään alueella asuvien henkilöiden muodostaman päivittäistavaran kysynnän on teoreettinen. Saman aikaisesti, kun eri alueilta virtaa myyntiä ulos tulee sitä lähtökohdin myös sisään alueen ulkopuolelta. Siihen, miten paljon päivittäistavarakaupan myyntiä valuu ulos tai tulee sisään vaikuttaa mm. lähialueella olevan tarjonnan monipuolisuus sekä ketjujen että myymäläkokojen puolesta. Osa kuluttajista ovat erittäin ketju-uskollisia ja ovat valmiita matkustamaan toisen ketjun liikkeeseen kauemmas, vaikka vastaavan kokoluokan toisen ketjun myymälä olisi huomattavasti lähempänä. Vastaavasti ulos- ja sisäänvirtauksen määrään vaikuttaa alueella ja sen läheisyydessä sijaitsevat työpaikat sekä mm. harrastusmahdollisuudet. Ensisijaisella ja toissijaisella vaikutusalueella työskentelee yhteensä reilu 1 500 henkilöä. Päivittäistavaraostoksia tehdään mm. työpäivän jälkeen tai lasten harrastusten aikana paikoissa, joissa ko. henkilöt eivät asu, mutta vierailevat toistuvasti.

Ensisijaiselta tarkastelualueelta suuntautuu paljon päivittäistavarakaupan ulosvirtausta toissijaiselle ja tämän ulkopuoliselle alueelle, koska ensisijaisella vaikutusalueella ei sijaitse yhtään supermarket- tai hypermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppaa. Myös toissijaiselta tarkastelualueelta virtaa päivittäistavarakaupan myyntiä alueen ulkopuolelle, koska alueen tarjonta ei riitä alueen synnyttämän kysynnän tyydyttämiseen. Lisäksi alueelta tapahtuu ulosvirtausta hypermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppoihin, joita sijaitsee mm. Tikkurilassa, Malmilla, Viikissä ja Kauppakeskus Jumbossa.



5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Hankkeen pinta-ala suhteessa lähialueen kysyntään

Hankkeen tilaaja toivoo saavansa luvan 3 000 k-m² kokoisen päivittäistavarakaupan sijoittamiseen Vantaan porttipuiston alueelle. Suunnitellun hankkeen pinta-ala on mitoitukseltaan alueen ja sen lähialueiden kysyntään sopiva eikä alueelle mahdollisesti syntyvä uusi supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppatarjonta vähennä tehtyjen tarkasteluiden perusteella toissijaisella vaikutusalueella Hakunilassa sijaitsevien supermarkettien kysyntää. Päinvastoin Hakunilassa on kysyntään nähden liian vähän päivittäistavarakaupan myyntineliöitä, jonka seurauksena Hakunilasta vuotaa tällä hetkellä kysyntää tarkastelualueen ulkopuolelle.

Hankkeella on oletettavasti jonkin asteisia negatiivisia vaikutuksia alueella sijaitsevien lähikauppojen kysyntään. Mikäli alueella tulisi supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa, tulisi osa nykyisin esimerkiksi Puistolassa ja Heikinlaaksoissa sijaitsevista lähikaupoista tehdyistä ostoksista suuntautumaan uuteen supermarkettiin. Lähikaupan kysyntä perustuu kuitenkin palveluiden tuomiseen erittäin lähelle asutusta, eikä supermarket-kokoluokan kysyntä ole siten täysin samaa kuin lähikauppojen kysyntä. Lähikaupoissa vieraillaan nopeasti ja sieltä ostetaan pääosin muutama kotitaloudesta loppunut tuote. Isommat ostokset tehdään pääosin isomman koko luokan myymälöissä. Lähikauppa voi kuitenkin olla ensisijainen kauppapaikka mm. ikäihmisille, joille palvelun sijainti on hintaa tai tarjonnan laajuutta vaikuttavampi kilpailutekijä. Lähikaupat palvelevat näin ollen pääosin erilaista kysyntää, joten alueelle sijoittuva uusi supermarket ei merkittävästi vaikuta lähikauppojen kysyntään.

5.2 Vaikutukset päivittäistavarakaupan verkostoon ja ostovoimaan

Porttipuiston lähivaikutusalue on tällä hetkellä alipalveltu päivittäistavarakaupan ostovoimaan nähden. Pienalueiden (Kuninkaalan ja Hakkilan, Heikinlaakson ja Puistolan) kulkuyhteydet Porttipuistoon ovat Vanhan Porvoontien kautta hyvät, mutta alueella ei ole kuluttajan kannalta potentiaalista päivittäistavarakauppaa olemassa. Toteutuessaan Porttipuiston myymälä toimisi ensisijaisen vaikutusalueen asukkaiden alueellisena supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppana ja tarjoaisi myös alueella työskenteleville tai siellä vieraileville vaihtoehdoisen asiointikohteen. Käytännössä kaikki myynti ei siis tulisi lähivaikutusalueelta vaan osa myynnistä kertyisi myös suuremmalta vaikutusalueelta muodostuvasta asiinnista.

Toissijaisella vaikutusalueella, Kuninkaalan viereisellä Hakunilan alueella sijaitsee kaksi supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppaa, mutta alueen kysyntä (vuosikysyntä reilu 41 meur) ylittää saatavilla olevien palveluiden määrän, mikä aiheuttaa alueelta merkittävää ulosvirtausta päivittäistavarakaupan osalta. Porttipuiston päivittäistavarakauppa tarjoaisi kilpailukykyisen vaihtoehdon ja tukisi



kestävää kaupunkirakennetta vähentäen pitkiä ajomatkoja ja tarpeetonta auto-liikennettä.

Päivittäistavarakaupan vaikutusalue on tyypillisesti selvästi paikallisempi kuin erikoistavarakaupan, jossa asioidaan harvemmin. Samalla kun Porttipuistoon sijoitettava supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa täydentäisi nykyisten hakunilaisten palveluita, voisi se myös vetää satunnaisia asiakkaita tavanomaista laajemmalla alueella, kun Porttipuistoon sijoittuneissa erikoistavaramyymälöissä asioivat hyödyntäisivät kauppa-asiointimahdollisuuttaan saman alueen supermarket-kokoluokan myymälässä.

5.3 Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen

Porttipuiston saavutettavuus henkilöautolla on tällä hetkellä hyvä, sillä alue sijaitsee Kehä III:n ja Lahdenväylän (vt4) liittymäalueen läheisyydessä. Porttipuisto onkin erittäin hyvin saavutettavissa seudulliselta pääväyläverkolta. Salpakuja 2 sijaitsee kohtalaisen vilkkaasti liikennöityjen Kyytitien ja Vanha Porvoontien liittymässä, joten alue on hyvin saavutettavissa myös paikallisteitä pitkin.

Porttipuiston alueen joukkoliikenne tukeutuu tällä hetkellä linja-autoliikenteeseen, mutta Vantaan ratikan myötä Salpakuja 2:n saavutettavuus paranisi raiteliikenneyhteyden myötä. Kävelyetäisyydellä Salpakuja 2:sta ei ole paljoa asutusta, mutta pyöräillen alue on kohtalaisen hyvin saavutettavissa läheisiltä asuin-alueilta. Porttipuiston alueen palveluiden saavutettavuus ja houkuttelevuus pyörällä paranee myös suunnitellun Tikkurila-Hakunila pyöräilyn laatukäytävän myötä.

Salpakuja 2 olisi Kuninkaalan pienalueen ja Hakkilan pienalueen eteläosan (Hakkilankallio) asukkaille lähin ja luontevin päivittäistavarakauppa. Kyseisten alueiden asukkaiden päivittäistavarakaupan saavutettavuus paranisi oleellisesti suunnitellun hankkeen myötä. Porttipuistossa sijaitsee useita huonekalu-, sisustus- ja kodintarvikekauppoja, jotka tuovat alueelle potentiaalisia asiakkaita myös vaikutusalueen nykyisten asukkaiden ja työntekijöiden lisäksi.

5.4 Yhteenveto hankkeen vaikutusten arvioinnista

Työn tavoitteena oli arvioida sitä tulisiko Vantaan Porttipuistoon, osoitteeseen Salpakuja 2, saada poikkeusluvalla sijoittaa 3 000 m² suuruinen supermarket -kokoluokan päivittäistavarakauppa. Poikkeusluvan myöntämisen edellytyksenä tulee nähdä, että alueelle sijoitettava päivittäistavarakauppa palvelisi työssä ensisijaisella ja toissijaisella vaikutusalueella asuvia kaupunkilaisia ja että tarkasteluiden perusteella voidaan todeta, että alueella jo olemassa oleva päivittäistavarakaupan tarjonta ei riitä alueen nykyisille ja tuleville asukkaille sekä alueen päivittäistavarakaupan kysyntää ja tarjontaa analysoitaessa voidaan osoittaa, että alue hyötyisi supermarket kokoluokan päivittäistavarakaupasta.



Tarkasteltavaa kysymystä lähestyttiin olemassa olevan kaavoituksen, alueen liikenteellisen verkoston ja saavutettavuuden, väestörakenteen ja sen ennusteen, työpaikkojen kuin päivittäistavarakaupan kysynnän ja tarjonnan kautta. Yhteenvedona voidaan todeta, että tehtyjen tarkasteluiden perusteella estettä poikkeusluvan myöntämiselle 3 000 m² kokoiselle supermarket -kokoluokan päivittäistavarakaupalle ei alueella ole. Alueelle mahdollisesti tuleva, nykyisiä alueella jo olevia lähikauppa -kokoluokan päivittäistavarakauppoja suurempi, päivittäistavaramyymälä laajentaisi ja parantaisi ja monipuolistaisi potentiaalisen kauppapaikan ensisijaisen ja toissijaisen vaikutusalueen asukkaiden palvelutarjontaa.

Porttipuistossa on sijoitettuna merkittävästi huonekalu- sisustus- ja kodintarvikkeita, tunnetuimpana ja isoimpana toimijana mainittakoon Vantaan Ikea, joissa vierailee alueella asuvien lisäksi myös muita pääkaupunkiseudulla asuvia ihmisiä. Vaikka Porttipuistoon sijoitettavan supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan ensisijaisena tehtävänä on palvella alueen asukkaita, on kestävä kaupunkikehityksen mukaista, että uutta palveluverkostoa suunnitellaan siten, että kokonaisliikennemäärät eivät nouse ja sitä kautta kaupunkisuunnitteluratkaisuilla voidaan edistää kestävä kehityksen toteutumista. Porttipuistossa 2 sijaitseva supermarket -kokoluokan päivittäistavarakauppa palvelisi myös mm. Ikeasta poistuvia asiakkaita. Porttipuistoon sijoitettava päivittäistavarakauppa palvelisi edellä mainittujen asiakasryhmien lisäksi kehä III:sta tai Lahdenväylää toistuvasti tai satunnaisesti ajavia henkilöitä. Tällä voidaan nähdä olevan myös kestävä kaupunkiympäristöä tukeva vaikutus, sillä poikkeama pakollisesta kulkureitistä jäisi hyvin maltilliseksi.

Tehtyjen tarkasteluiden perusteella työryhmä voi puoltaa poikkeusluvan myöntämistä 3 000 k-m² supermarket- kokoluokan päivittäistavarakaupan sijoittamiselle osoitteeseen Salpakuja 2, 01380 Vantaa.



Lähteet:

Vähittäiskauppa Suomessa 2015, Palvelualojen palveluliitto ry, [pdf-dokumentti]. Saatavilla: https://www.pam.fi/media/vahittaiskauppa_suomessa_2015_web_20150629_smaller.pdf

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040, Vantaa, [pdf-dokumentti]. Saatavilla: https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/119754_kaupan-palveluverkkoselvitys-2015-kevyt.pdf

Helsingin palveluverkkoselvitys sekä tavoiteverkko 2050, Helsinki, [pdf-dokumentti]. Saatavilla: https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2013-10.pdf

Kävely ja pyöräily, Vantaan kaupunki, [www-sivut]. Saatavilla: https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kadut_ja_viheralueet/liikenne/kavely_ja_pyoraily

Vantaan ratikka, Vantaan kaupunki, [www-sivut]. Saatavilla: <https://www.vantaa.fi/ratikka>

Vantaan väestöennuste 2020, Vantaan kaupunki, Tietopalveluyksikkö. <https://www.aluesarjat.fi/>

Helsingin väestöennuste 2020, Helsingin kaupunki, kaupunkitutkimus ja -tilastot. <https://www.aluesarjat.fi/>

Päivittäistavarakauppa ry 2021, Päivittäistavarakaupan tilastot, [www-sivut], Saatavilla: <https://www.ptv.fi/julkaisut/tilastot/>

Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestöennuste. Helsinki: Tilastokeskus (viitattu: 18.2.2021). http://www.stat.fi/til/vaenn/2019/vaenn_2019_2019-09-30_tie_001_fi.html

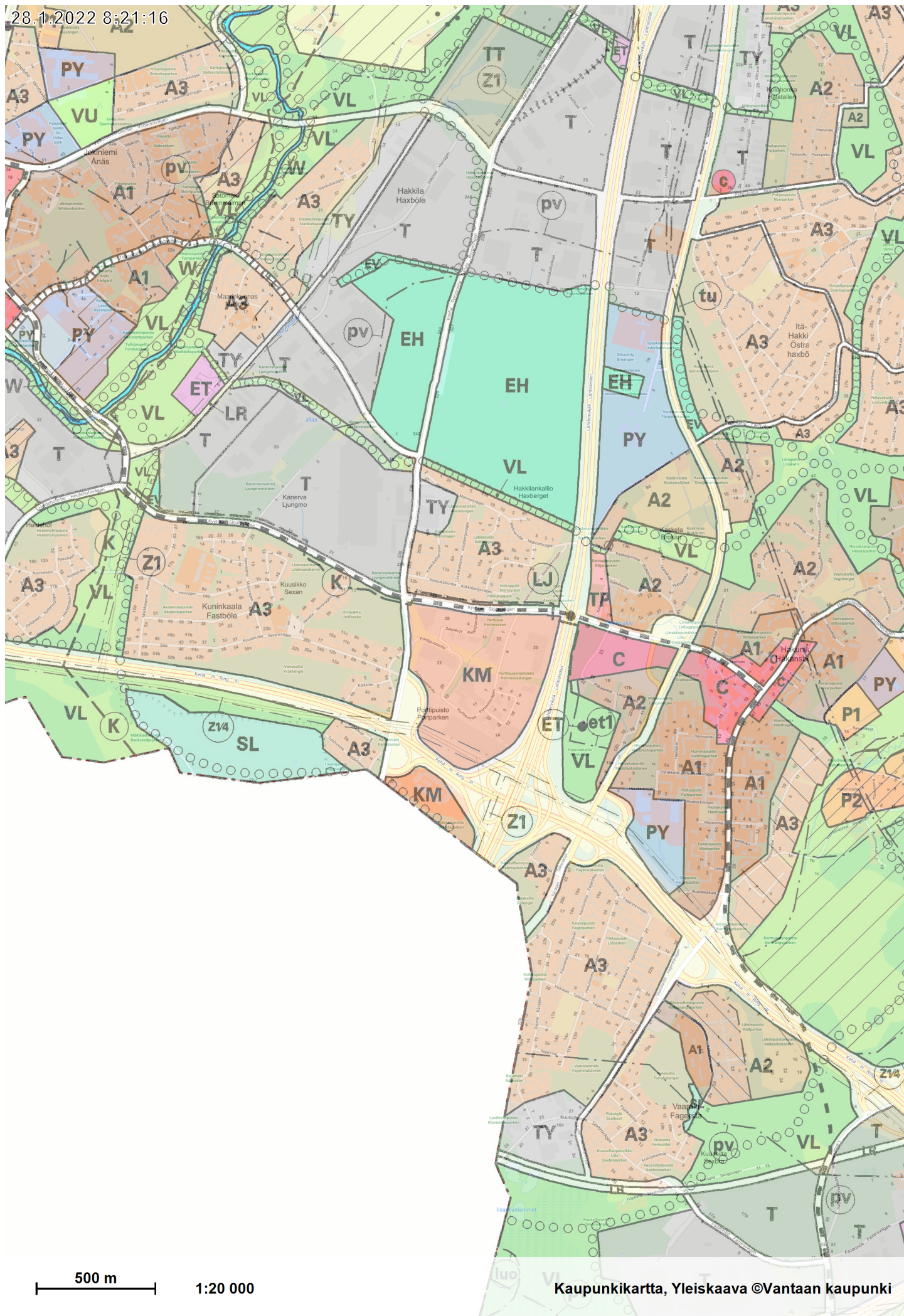
Väestöennuste 2040, MDI (2019). https://www.mdi.fi/content/uploads/2019/02/220219_vaestoennuste_yhteenvedo.pdf

Pääkaupunkiseudun väestötietoruudukko. Aineiston ylläpitäjä on Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY. <https://hri.fi/data/dataset/vaestotietoruudukko>

Helsingin seudun työpaikkaruudukko. Aineiston ylläpitäjä on Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY ja alkuperäinen tekijä Tilastokeskus. <https://hri.fi/data/fi/dataset/helsingin-seudun-tyopaikkaruudukko>



28.1.2022 8:21:16



Yleiskaavan 2007 Määräyksiä

KM

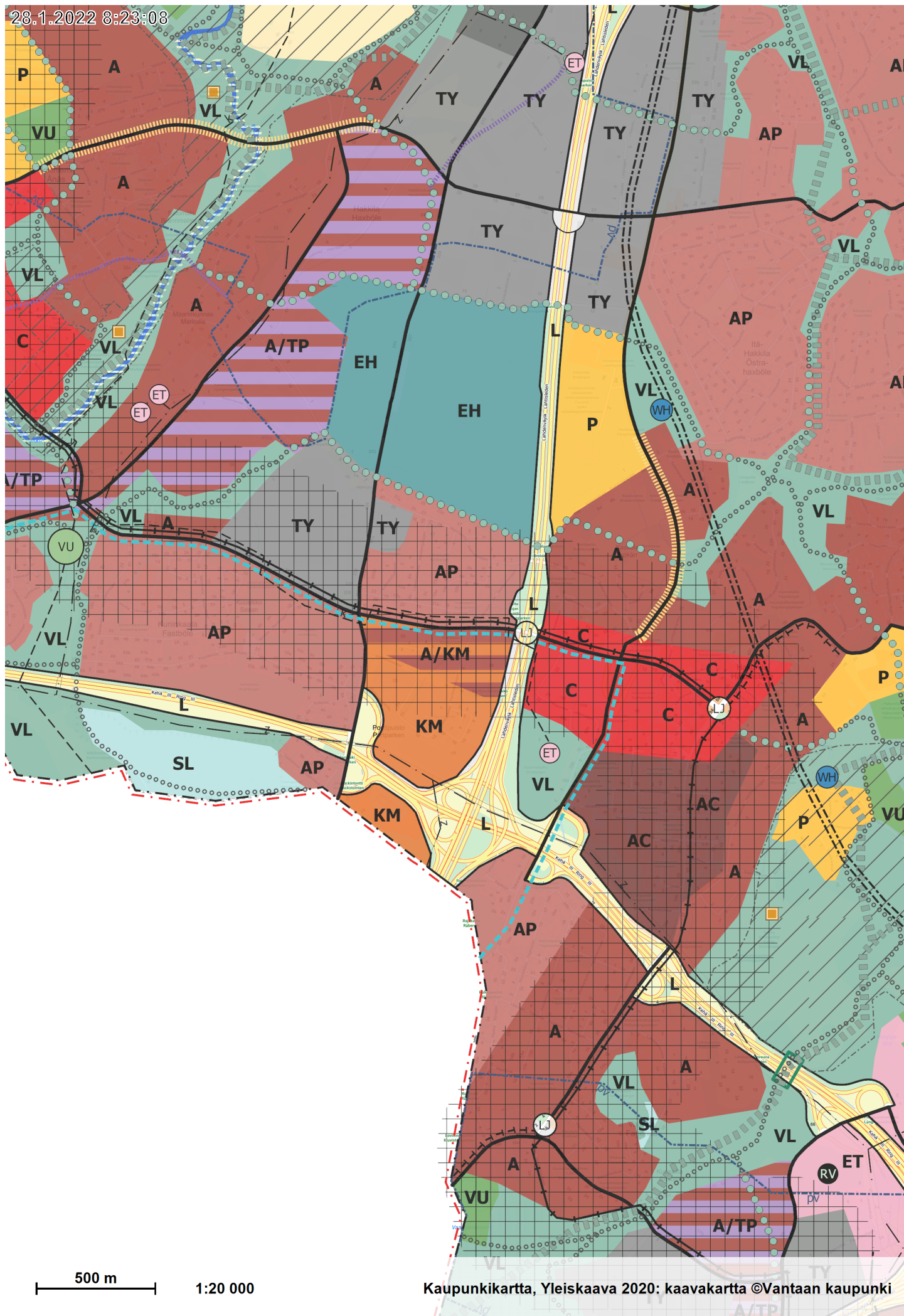
Kaupallisten palvelujen alue

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppiaita, tuotanto-, varasto- ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara- ja myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskitymiä. Alueelle voidaan sallia erillisiä kaupallisia lähipalveluja.

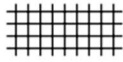
Område för kommersiell service

I området får placeras stora detaljhandelsenheter samt affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme, produktions-, lager- och kontorslokaler. I området får inte placeras stora detaljhandelsenheter eller koncentrationer av affärer där butikslokaler för dagligvaruhandel ingår. Fristående kommersiella närtjänster kan tillåtas i området.

28.1.2022 8:23:08



Yleiskaavan 2020 Määräyksiä



Kestävän kasvun vyöhyke

Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Kaupan rakentuminen raitiotien vaikutusalueella tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen.

Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina.

Asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta. Raitiotien reitillä kestävän kasvun vyöhyke on ensisijaisesti pysäkkien kohdalla. Pysäkkien paikat määritellään raitiotien suunnitellun yhteydessä.

A/KM

Asumisen ja kaupallisten palveluiden alue

Alue varataan sekä asumiseen että kaupallisille palveluille. Muutos asumiseen tulee suunnitella yhtä tonttia laajempaan kokonaisuutena. Asuntorakentamisen edellytyksenä on, että alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät ja lähialueen toiminnot soveltuvat asuinympäristöön.

Alueen kehittämisessä tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee varata riittävästi tilaa julkisille virkistysalueille.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa. Alueella on suositettava tehokkaita pysäköintitratkaisuja.

Zon för hållbar tillväxt

En zon som stödjer sig på kollektivtrafikens stamlinje, till vilken byggande som effektiviserar markanvändningen i stadsdelen anvisas i första hand. Stationens och hållplatsens närmaste kvarter utvecklas som ett kluster av sådana tjänster, handel och arbetsplatser lämpade för området som ligger inom dess influensområde. Byggandet av affärsverksamhet i spårvägens influensområde ska sammankopplas med byggandet av en spårväg och bostäder i närområdet.

I småhusområdena ska ändringar i exploateringstalen planeras som helheter bestående av flera tomter.

Tillgängligheten och platsernas igenkännlighet förbättras i områdena kring stationerna och på hållplatserna. Spårvägens zon för hållbar tillväxt ligger i första hand vid hållplatserna. Hållplatsernas lägen fastställs i samband med planeringen av spårvägen.

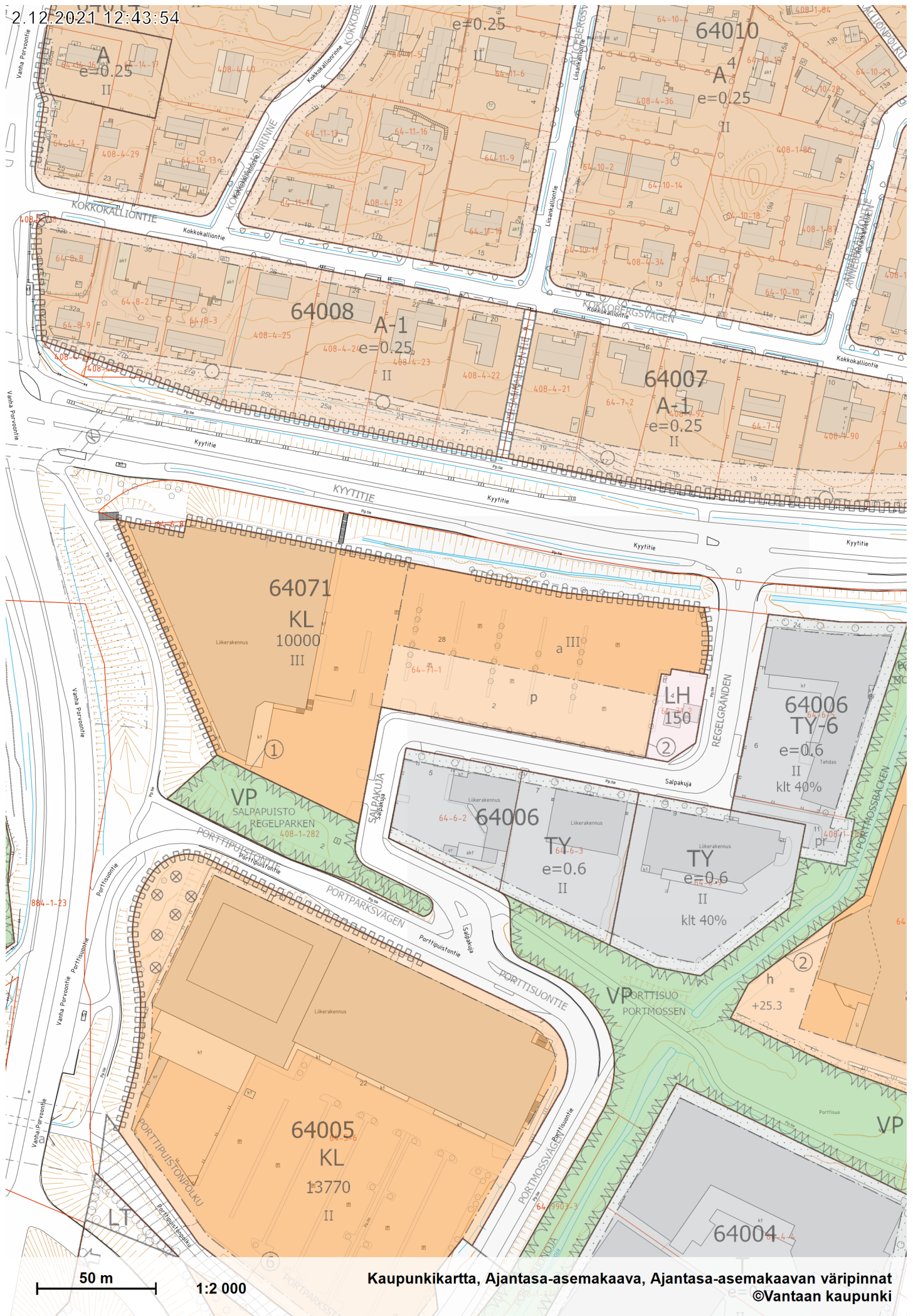
Område för boende och kommersiell service

Området reserveras för både boende och kommersiell service. Ändringen i boendet ska planeras som en helhet som omfattar fler än en tomt. Förutsättningen för bostadsbyggande är att området har bra kollektivtrafikförbindelser och att närområdets funktioner lämpar sig för boendemiljön.

I områdets utveckling ska stadsrummets trivsel förbättras liksom möjligheterna till gång- och cykeltrafik. Området ska byggas gröneffektivt. Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för allmänna rekreationsområden.

I samband med detaljplaneringen ska man säkerställa att servicenätet räcker till och att servicen är tillgänglig med hållbara färdmedel. I området kan man placera dagligvarubutiker som betjänar lokala invånare och underskrider gränsen för stora detaljhandelsenheter. I området ska effektiva parkeringslösningar prioriteras.

2.12.2021 12:43:54



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

001803

Päiväys
Datum

10.12.2003,
tarkistettu 31.03.2004

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

85/59, 60, 86/59, 60

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 64

KUNINKAALA

Asemakaavan muutos

Kortteli 64071 sekä katu- ja
virkistysalueet.

(Osa kumoutuvan asemakaavan
korttelia 64006 sekä katu- ja
virkistysalueet.)

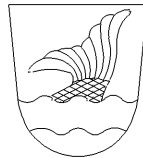
Tonttijako

Kortteli 64071.

Tonttijaon muutos

Kortteli 64071.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 64

Kv 26.04.2004

FASTBÖLE

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 64071 samt gatu- och
rekreationsområden.

(Del av kvarteret 64006 samt gatu-
och rekreationsområden i den detaljplan
som upphävs.)

Tomtindelning

Kvarteret 64071.

Ändring av tomtindelningen

Kvarteret 64071.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava- alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Liikerakennusten korttelialue.

KL- aluetta korttelissa 64071 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen rakennus-
oikeuden estämättä.

Korttelialueelle saa sijoittaa kahvila-, ravintola- ja toimistotiloja
rakennusoikeuden estämättä ylimpään kerrokseen enintään
4 % rakennusoikeudesta.

Rakennusten julkisivuissa ja aidoissa on käytettävä korkea-
luokkaisia materiaaleja.

Sisääntulo-osan tulee selvästi erottua.

Ilmastointi- tai muut tekniset tilat saavat ylittää suurimman
sallitun kerrosluvun tai rakennusoikeuden.

Toimisto- ja ravitsemustilojen ulkokuoren ääneneristävyyden
teliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30dBA.

Korttelialueelle saa sijoittaa kaksi erillistä mainostornia,
joiden korkeus ja muoto määritellään rakennusluvan
yhteydessä.

Tonttiliittymä Jokiniementieltä käsittää vain sisäänajo-
mahdollisuuden.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

För KL-området i kvarteret 64071 gällande bestämmelser:

På området får placeras specialaffärer som kräver mycket
utrymme.

På området får inte placeras utrymmen för dagligvaruhandel.

Inom kvartersområdet får parkeringsanläggning placeras
utan att byggrätten det hindrar.

Inom kvartersområdet får man placera kafe-, restaurang-
och kontorslokaler i det översta våningsplanet omfattande
maximalt 4 % av byggrätten utan att bygglov det hindrar.

Byggnadernas fasader och stenmaterialet i inhägnaderna
skall bestå av högklassigt material.
Ingångspartiet skall tydligt markeras.

Ventilations- eller andra tekniska utrymmen får överskrida
största tillåtna våningsantal eller byggnadsrätt.

Ljudisoleringen mot trafikbuller i arbetsrummens och närings-
inrättningarnas yttre skal skall vara minst 30 dBA.

Inom kvartersområdet får man bygga två separata
reklamtorner, vars storlek och form bestäms i anslutning
till bygglov.

Tomtanslutningen från Ånäs vägen omfattar endast
infartsmöjlighet.

Rakennusta ympäröiville pysäköimispaikoille on istutettava 1 puu ja pensaita 200 neliömetriä kohti.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Toimistot 1 autopaikka/50 k-m2
Liiketilät 1 autopaikka/35 k-m2



Puisto.

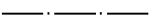
Huoltoaseman korttelialue.

LH-aluetta korttelissa 64071 koskevia määräyksiä:

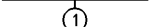
Korttelialueen kautta tulee sallia ajoyhteys viereiselle pysäköimispaikalle.



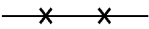
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

SALPAKUJA

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

10000

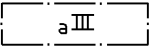
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

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



Rakennusala.



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



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Katu.



Pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIJAKO

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

Pä parkeringsplatserna runtom byggnaden skall planteras ett träd och buskar per 200 kvadratmeter parkeringsyta.

Minimiantalet bilplatser:
Kontor 1 bilplats/50 m2-vy
Affärslokaler 1 bilplats/35 m2-vy

Park.

Kvartersområde för servicestation.

För LH-området i kvarteret 64071 gällande bestämmelser:

Tillstånd bör ges för genomfart över kvartersområdet till intilliggande parkeringsplats.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

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

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Gata.

Parkeringsplats.

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Mättningsavdelningen

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen
1284 / 1999 vaatimukset.

Baskarten fyller de anspråk som förordningen
om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Vantaalla / Vanda 16.04.2004

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.04.2004

Godkänd av stadsfullmäktige 26.04.2004



6 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 512000 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 51 Pakkala / Backaksen elämyskeskus / TLA

VD/9541/10.02.04.00/2019

TLA/JOR/MHÄ/VIK

Backaksen kartanohistoriaan tuodaan uusi, virkistystä ja elämyksiä tarjoava vaihe unohtamatta historian kerrostumia. Vantaalle luodaan kansainvälisesti ja kaupungin elinvoiman kannalta merkittävä matkakohde, jossa yhdistyvät suomalainen luonto, kulttuurihistoria ja kansainvälisesti kiinnostavat brändit. Elämyskeskus rakennetaan kartanokukkulan laidoille ja sen viereen tulee persoonallinen asuinkortteli. Uutta rakennusoikeutta tulee kaikkiaan 19 510 k-m². Luonto on vahvasti läsnä mm. Krakanojan luonnonsuojelualueena, laajoina virkistysalueina, korkeina vihertehokkuuksina ja kasvikkatoina.

Asemakaava koskee asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten, asumista palvelevan yhteiskäyttöalueen, autopaikkojen ja palvelurakennusten korttelialueita korttelissa 51164, luonnonsuojelualueita, lähivirkistysaluetta, puistoa ja katualuetta, kaupunginosassa 51 Pakkala, sekä luonnonsuojelualueita, lähivirkistysaluetta ja katualuetta kaupunginosassa 40 Ylästö.

Asemakaavamuutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelin 51157 liikerakennusten korttelialuetta, rakennussuojelualueita, puistoa ja rakentamatonta katualuevarausta kaupunginosassa 51 Pakkala.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten, asumista palvelevan yhteiskäyttöalueen, autopaikkojen, palvelurakennusten ja liikerakennusten korttelialueita kortteleissa 51164 ja 51157.

Alue sijaitsee Pakkalan ja hieman myös Ylästön kaupunginosissa pääosin Ylästöntien eteläpuolella. Aluetta rajaavat pohjoisessa Ylästöntie ja Sandbackan asuinalue, idässä Kartanonkosken asuinalue, lännessä viljelykäytössä oleva peltoalue ja etelässä Kartanonkosken liikuntapuiston alue.

Hakija

Helsingin Osuuskauppa Elanto

Maanomistus

Kartanoalueen maat omistaa HOK-Elanto. Ylästöntie on Suomen valtion /ELY-keskuksen omistuksessa. Ringinpuisto on Vantaan kaupungin omistuksessa. Ylästön puolella sekä osin Ylästöntien pohjoispuolella on yksityistä maanomistusta.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun ovat osallistuneet HOK-Elannon konsultteina Avanto Arkkitehdit Oy, WSP Finland Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Studio Terra Oy, Sitowise Oy /Helimäki Akustikot ja A-Insinöörit. Toimijana hankkeessa on Livson Group Oy.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kartanomäki lähiympäristöineen on palvelujen aluetta, joka varataan yksityisille ja julkisille palveluille. Alueella voidaan sallia asuin-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä näyttely-, koulutus-, virkistys- ja kulttuuritiloja.



Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Mäen länsi- ja eteläpuolella on urheilu- ja virkistyspalvelujen alue sekä ohjeellinen ulkoilureitti. Länsiosassa on Krakanoja, joka on merkitty luonnonsuojelualueeksi. Kaava-alue on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka maisemakuvaa on suojeltava. Ylästöntie on historiallinen tie.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymä yleiskaava 2020 ei ole vielä astunut voimaan. Siinä alue on palveluiden ja hallinnon aluetta, lähivirkistysaluetta ja arvokasta kulttuuriympäristöä. Alueella kulkee Suuri Rantatie (Ylästöntie), raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus sekä pyöräliikenteen baana. Suunnittelualaue sivuaa mm. kestävän kasvun vyöhykettä, kaupunkikeskustan aluetta ja asuinalueita. Krakanojan ja Illenpuron varteen on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit. Krakanojan alue on luonnonsuojelualue. Aluetta leikkaa lentomeluvyöhyke L3 (Lden 50-55 dB).

Asemakaavallinen ratkaisu on sekä vuoden 2007 että 2020 yleiskaavan mukainen. Ratkaisu tukeutuu Sandbackan asuinalueeseen ja yleiskaavojen keskustamerkintöihin. Virkistykseen käytettävän alueen määrä ei juuri muutu yleiskaavan aluevaraukseen nähden.

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Tavoitteena on rakentaa Backaksen tapahtuma- ja elämyspuisto sekä Ylästöntien varteen uusi asuinalue. Elämyspuisto on merkittävä hanke Vantaan kaupungille. Hanke toteuttaa Aviapoliksen visiota elävästä ja kansainvälisestä lentokenttäkaupungista. Hanke sisältää mm. Muumi-sisäpuiston, tapahtumakeskuksen erilaisille esityksille ja tilaisuuksille, ulkotilaa esim. rekikoira-ajeluja varten sekä toisen sisäpuiston, jonka tematiikka perustuu suomalaiseen luontoon.

Asemakaavalla muodostetaan asuinkerrostalojen (AK), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), asumista palvelevan yhteiskäyttöalueen (AH), autopaikkojen (LPA) ja palvelurakennusten (P) korttelialueet kortteliin 51164, osoitetaan luonnonsuojelualue (SL), lähivirkistysaluetta (VL), puistoa (VP) ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella korttelin 51157 liikerakennusten korttelialue (KL) pienenee hieman, rakennussuojelualueen (SR) uudisrakennuksen kerrosalamäärä kasvaa ja sijainti tarkentuu, rakentamaton katualuevaraus poistuu ja baanalle osoitetaan katualuetta sekä reitti puiston halki. KL-korttelialueen myymälärakennus on saamaisillaan rakennusluvan voimassa olevan asemakaavan mukaan.

Kartanoalueen suojelu ei muutu voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Kartanon ympärillä uudisrakentaminen sijoittuu paikkoihin, joissa on aiemmin ollut tai niihin on Backaksen tilan kulta-aikoina suunniteltu rakennuksia. Uudisrakennusten muotokieleen ja materiaaleihin on kiinnitetty erityistä huomiota. Avoin maisematila ympäröi kartanomäkeä edelleen joka puolelta korostaen kartanokukkulan hallitsevaa asemaa maisemassa.

Kaava-alueen koko on 31,81 ha. Siitä virkistysalueita on (VL, VP) 41,1 %, suojelualueita (SR, SL) 32,7 %, palvelurakennusten aluetta (P) 14,3 %, pysäköinti- (LPA) ja katualueita 6,1 %, asumisen alueita (AK, AR, AH) 3,9 % sekä kaupan korttelia (KL) 2 %. Asumiseen rakennusoikeutta tulee yhteensä 8 810 k-m² ja asumiseen liittyville talousrakennuksille 400 k-m². Elämyspuistoa varten osoitetaan palvelurakennusten korttelialueelle 7 400 k-m² ja rakennussuojelualueelle 3 600 k-m². Rakennussuojelualueella toteutumaton 700 k-m²:n rakennusoikeus poistuu. Muu, voimassa olevan asemakaavan mukainen uudisrakentamisen määrä säilyy. Kaava lisää uudisrakentamista 19 510 k-m².



Asuinkorttelin rakentamisen määrää on pienennetty huomattavasti OAS:ssa esitetystä 15 000 k-m²:sta. Harjakattoiset asuinrakennukset ympäröivät yhteistä piha-aluetta. Rakennusten kattolyhdyt antavat korttelille omanlaisensa ilmeen. Kerrostaloissa neljännen kerroksen yläpuolella on ullakolla asuintiloja, mikä tekee ylimmistä asunnoista persoonallisia. Kortteli rajautuu pehmeästi maisemaan rivitaloin ja matalin pensasaidoin. Käytettävä kasvillisuus on perinteistä puutarhakasvillisuutta. Asuinkorttelin lähes sataan asuntoon muuttanee lähes 250 asukasta. Alustava asuntojakauma on Vantaan maapoliittisten linjausten mukainen.

Palvelurakennusten korttelialueelle ja rakennussuojelualueelle saa sijoittaa hyvin monenlaista toimintaa, jolla kartanokokonaisuus saadaan palvelemaan kaikenikäisiä ihmisiä. Asemakaavamääräyksen varmistetaan monipuoliset toimintamahdollisuudet myös mm. "fiskarsmaisuteen" sekä se, että elämyspuistorakennukset ovat näyttäviä ja paikoilleen sopivia. Mäen länsilaidalla kumpuilevat kasvikatot jatkavat kartanomäen muotoa. Kukkulan pohjoispuolella rakennukset muodostavat uuden "miespihan" ja vertautuvat ulkomuodoiltaan perinteiseen rakentamistapaan, mutta kuvastavat selvästi aikaamme. Pysäköintialue viittaa hedelmätarhoihin, kun autopaikkojen väliin istutetaan runsaasti kukkivia puita. Tilausbusseille varataan tilaa Ylästöntien varteen.

Krakanojan varsi osoitetaan luonnonsuojelualueeksi. Koko kaava-alue pysyy erittäin vihreänä mm. laajojen viheralueiden ja kasvikattojen sekä tavallista suurempien vihertehokkuusvaatimusten ansiosta.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu Backaksen elämyspuistohanketta varten. Jos alueelle tulisi hanke, jota ei voisi toteuttaa tällä asemakaavalla, on harkittava asemakaavan muuttamista. Uuden asuinalueen toteuttaminen on sidoksissa elämyspuiston toteutukseen. Asuinkorttelin ja elämyspuiston pysäköintialueen toteuttaminen edellyttää Backaksenojan siirtoa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.5.2020. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 93 kpl.

Viranomaismielipiteitä saatiin viisi. Caruna ja Fingrid ilmoittivat, ettei alueella ole heidän verkkojaan. HSL muistutti hyvistä joukkoliikenneyhteyksistä. Vantaan kaupunginmuseo ilmoitti mm., että muinaisjäännösalueet tulee merkitä kaavakartalle sm-merkinnällä ja aluemerkitöihin liittää määräys. Vantaan Energia Oy haluaa, että maakaapeleiden sijainti otetaan huomioon.

Asukkailta saatiin 88 mielipidettä. Mielipiteet koskivat mm. maisemaa, historiaa ja kulttuurimaisemaa, luontoa ja ulkoilua, liikennettä ja pysäköintiä, uudisrakentamista, alueelle tulevia toimintoja ja ympäristöhäiriöitä. Mielipiteissä kannatettiin Backaksen alueen kehittämistä, puutarhamaista pysäköintialuetta, asuinrakentamista OAS:ssa esitettyä vähemmän, erilaisten toimintojen lisäämistä ja hankkeen Vantaalle tuomia verotuloja. Huolissaan oltiin mm. peltonäkymistä, kartanoidyllin katoamisesta, luonnosta ja eläimistä sekä liikenteen lisääntymisestä. Mielipiteissä toivottiin mm. jalankulku- ja pyöräreittejä, perheasuntoja pientaloihin, pikku putiikkeja, ulkoharrastetiloja ja toimintaa kaikille. Osa mielipiteistä oli keskenään ristiriitaisia: muumeista, ehdotetuista toiminnoista ja asuntorakentamisesta sekä tykättiin että ei tykätty. Lisäksi hankkeen epäiltiin sekä nostavan että laskevan ympäröivän alueen arvoa ja haluttavuutta.

26.11.2020 Vantaan kaupunki ja maanomistaja konsultteineen järjestivät virtuaalisen yleisötilaisuuden. Tilaisuutta ja sen tallennetta katsoi yhteensä 120 henkilöä.



Mielipiteitä ja kommentteja on otettu huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa. On huolehdittu mm. tärkeiden näkymien säilymisestä, maiseman avoimuudesta, kartanoalueen säilymisestä yleisön käytössä ja asfalttikenttien maisemoinnista. Eläinten elinoloja turvataan kaavamääräyksiin (mm. linnut, kalat, lepakot, pölyttäjät). Jalankulun ja pyöräilyn reittejä lisätään, mm. Krakanojan suuntainen ulkoilureitti sekä baana. Asuinkorttelin uudisrakentamisen määrää on pienennetty huomattavasti yleisölle esitetystä määrästä ja luotu ns. ihmisen mittakaavaa piharakennuksin ja rivitaloin. Kartanonkosken muotokielestä asuinrakennuksiin lainataan tiiliset tai peltiset harjakatot ja perinteisestä rakentamisesta julkisivujen puu tai puhtaaksimuurattu tiili. Asemakaavamääräyksiin on pyritty varmistamaan alueen monipuoliset käyttömahdollisuudet myös mm. ”fiskarsmaiseen toimintaan”. Pysäköinti sijoittuu maantasoon maanpinnan muotoja seuraillen. Suuren pysäköintilaitoksen sijoittaminen kulttuurimaisemaan olisi haastavaa. Elämyskeskuksen pysäköintialue maisemoidaan hedelmätarhamaiseksi. Liikenteen vaikutuksia on tutkittu varsinaista kaava-alueella selkeästi laajemmalla alueella mukaan lukien uuden yleiskaavan mahdollistamaa kaupunkikeskustan aluetta. Elämyskeskuksen pysäköintialue on tarkoitettu pelkästään lyhytaikaiseen asiakaspysäköintiin. Pitkäaikaista pysäköintiä tullaan rajoittamaan yhdessä maanomistajan kanssa sovittavin keinoin.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 19.10.2020.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2021 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 512000 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala, 40 Ylästö / Backaksen elämyskeskus,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Helsingin Osuuskauppa Elanto maksaa muutostkustannukset (20 000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 440 €), yhteensä 23 440 €.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Mikko Merelä esitti asian palauttamista valmisteluun seuraavilla perusteilla:

”Kaupunginhallituksen näkemystä ei ole otettu huomioon, viitataan kaupunginhallituksen pöytäkirjalausemaan tammikuussa, ”2. Lisääntyvän asukaspysäköintitarpeen ja Backaksen alueen henkilöpysäköinnin suojelemiseksi kartanoalueen keskitetyn pysäköinnin rakentamisedellytykset esimerkiksi Leijan yritysalueen tai Jumbon kauppakeskuksen yhteyteen.”

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Minna Räsänen kannatti palautusesitystä.

Päätös:



Palautettiin asia yksimielisesti valmisteluun.

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asiaan seuraavan ponnen:

"Hanke käsiteltävä nopeasti, jotta alueelle elinvoimainen hanke saadaan käyntiin."

Merkittiin, että vihreä lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

"Vihreä ryhmä esittää, että viheralueelle yleiskaavan vastaisesti suunniteltu asuntorakentaminen poistetaan."

Tehdyt tarkistukset:

Elämyskeskuksen autopaikkatarpeeksi on arvioitu 354 ap. Pysäköintiin haettiin suunnittelun aikana vaihtoehtoja, joita palautuksen jälkeen tarkasteltiin uudelleen.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa pysäköintialue oli laaja, suorakaiteen muotoinen pysäköintipuutarha, joka asettui laskuojan päälle. Todettiin, että puutarhamainen ratkaisu hedelmäpuineen olisi tähän paikkaan sopiva pysäköintialueen malli, mutta valiomuotoisena ja esitetyn suuruisena se vaikutti vieraalta.

Toisena vaihtoehtona oli pysäköinnin sijoittaminen entisten kasvihuoneiden pysäköintialueelle.

Todettiin, että ajoliikenne elämyskeskusalueen halki pysäköintialueelle ja pois sieltä vaarantaisi erityisesti lapsivieraiden turvallisuuden. Sen takia pysäköinti on syytä sijoittaa lähelle Ylästöntietä.

Kolmantena vaihtoehtona keskusteltiin pysäköintitalosta. Todettiin, että se olisi kulttuurihistoriallisessa maisemassa vieras elementti. Se olisi myös koko ajan ja pysyvänä näkemäesteenä Ylästöntieltä avoimeen maisemaan. Jos pysäköintitalo tai -alue sijoitettaisiin muualle kuin kaavaehdotuksen alueelle, edellyttäisi se asemakaavan laatimista selvityksineen myös sille toiselle alueelle.

Elämyskeskuksen pysäköinti ratkaistiin maantasopysäköintinä, koska siten autot olisivat maisemassa vain ajoittain. Maantasopysäköintiä kehitettiin maisemaan soveltuvammaksi siten, että se jaettiin kolmeen osaan ja se noudattelee paremmin kukkulan muotoa. Pysäköintikampojen välissä on hulevesiä imeyttävä vihervyöhyke. Esitetty pysäköintialue sijoittuu lähelle Ylästöntietä ja viittaa hedelmätarhoihin, kun autopaikkojen väliin istutetaan runsaasti kukkivia puita. Pintamateriaali ei ole asfalttia.

Tilabusseille varataan tilaa Ylästöntien varteen.

Asuinkorttelin autopaikkatarpeen on arvioitu olevan 105 ap. Autopaikkoja sovitettiin aluksi myös kerrostalojen väliin, mutta todettiin, että pysäköintiliikenne häiritsee rauhallisen pihan toimintoja ja rakennusten välistä "valuu" liikenteen melua pihalle. Näin ne sijoitettiin ainoastaan Ylästöntien ja asuinrakennusten väliin. Kumpikin asuinkorttelin pysäköintialueen vaihtoehto edellyttää istutuksia Ylästöntien varteen, mutta niin, että näkymät Ylästöntieltä kohti peltomaisemaa säilyvät.

Selostusta on täydennetty kuvaamalla liikenneselvitystä ja pysäköintiratkaisua laajemmin, sekä maaperätietoja on tarkistettu Krakanojan vaikutusalueella.

Asemakaavakarttaa ja -määräyksiä on täydennetty mm. palvelurakennusten korttelialueella pysäköintialueen pintamateriaalien osalta sekä maaperätietoja on tarkistettu kaavamerkinnällä ja määräyksellä.



Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.10.2021 päivätty asemakaavaehdotus 512000 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö, 52 Pakkala / Backaksen elämyskeskus,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Helsingin Osuuskauppa Elanto maksaa muutuskustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 440 €), yhteensä 23 440 €.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Tarja Eklund poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi ja hänen paikkansa kokouksessa otti varajäsen Maiju Atzmon.

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Anniina Kostilainen esitti asemakaavaehdotuksen palauttamista valmisteluun. Jäsen Tuomas Mutanen kannatti palautusesitystä.

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Mikko Merelä kannatti kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusesitys, josta joudutaan äänestämään.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat asian palauttamista valmisteluun, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 15 jaa-ääntä (Linnakangas, Atzmon, Erkkilä, Hartikainen, Haverinen, Iivarinen, Jääskeläinen, Karhu, Merelä, Rahkala, Suni, Tamminen, Virkamäki, Åstrand, Aura) ja 2 ei-ääntä (Kostilainen, Mutanen). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi. Asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Soili Haverinen jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon porvareiden, perussuomalaisten, vasemmistoliiton, Liike Nytin ja vihreiden ryhmät yhtyivät:

”Backas on historiallisesti merkittävä alue, jonka erityisluonnetta tulee suojella huolellisesti elämyspuistojen toteuttamisessa. Alueen kasvava pysäköinnin tarve ja lisääntyneet liikennemäärät tulee huomioida Ylästöntien pohjoispuolen aluetta kaavoitettaessa, jotta turvataan läheisten asuinalueiden rauhallisuus ja sujuva liikenne.

Lisäksi Baanan suunnittelussa tulee huomioida erityisesti lasten turvallisuus paikoissa, joissa jalankulkuliikenne risteää Baanan kanssa.”

Merkittiin, että SDP:n ryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Backaksen alueen teemapuiston pysäköintialue on tarkoitettu Backaksen alueen ja teemapuiston asiakkaiden käyttöön. Alueella ei tule sallia ympärivuorokautista asiakaspysäköintiä. Pysäköinti tulee



rajoittaa teemapuiston ja muiden kartanoalueen palveluiden käyttöaikaan. Yöpysäköinti tulee kaavassa kieltää.”

Merkittiin, että vihreä ryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Alueen kehittämiseksi on selkeä tarve. Backaksen elämyskeskuksen asemakaava on kuitenkin aivan liian massiivinen sekä rakennusten mittakaavan, että alueelle sijoitettujen toimintojen suhteen eikä ota huomioon Backaksen kulttuurihistoriallisesti arvokasta kartanomiljöötä. Erityisen ongelmallisena kaavoituksen osalta voidaan pitää asemakaavan ristiriitaa vuoden 2020 yleiskaavan kanssa. Kartanon länsipuoliselle virkistysalueelle suunnitellaan merkittävää rakentamista. Tämän lisäksi oikeusvaikutteinen yleiskaavaliite 1 määrittelee alueen arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaaksi kylämaisemaksi. Asemakaava ei kunnioita näitä erityispiirteitä. Backaksen elämyskeskuksen liikennetarkistukset ovat puutteelliset ja perustuvat alueella voimakkaasti kasvavaan yksityisautoiluun. Tämä ei tue Vantaan kunnianhimoisia resurssiviisauden suunnitelmia.”

Kaupunginhallitus 25.10.2021 § 21

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.10.2021 päivätty asemakaavaehdotus 512000 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö, 52 Pakkala / Backaksen elämyskeskus,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Helsingin Osuuskauppa Elanto maksaa muutostekannukset (20 000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 440 €), yhteensä 23 440 €.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 1.11.2021 § 20

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.10.2021 päivätty asemakaavaehdotus 512000 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö, 52 Pakkala / Backaksen elämyskeskus,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Helsingin Osuuskauppa Elanto maksaa muutostekannukset (20 000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 440 €), yhteensä 23 440 €.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtaja lisäsi esittelytekstin viimeiseen kappaleeseen seuraavat virkkeet:



Elämyskeskuksen pysäköintialue on tarkoitettu pelkästään lyhytaikaiseen asiakaspysäköintiin. Pitkäaikaista pysäköintiä tullaan rajoittamaan yhdessä maanomistajan kanssa sovittavin keinoin.

Lisäksi merkittiin, että kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja Lauri Kaira poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Merkittiin, että asiaan jätettiin seuraavat pöytäkirjalausumat:

Kaupunginhallituksen yhteinen pöytäkirjalausuma:

"Elämyskeskuksen hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä tulee varmistaa. Jatkotyössä tulee kiinnittää erityistä huomiota kävelyn ja pyöräilyn ohjaamiseen luonnollisille, sujuville ja turvallisille reiteille. Korkeatasoiset väylät tulee toteuttaa mahdollisimman suorina ja sujuvina niin suunnittelualueen sisällä kuin sen välittömässä läheisyydessä. Lisäksi kaupunginhallitus esittää hankkeen toteuttajalle vahvan toiveen, että kaava-alueella toteutetaan mahdollisimman paljon perheasuntoja, jotka suunnataan ensisijaisesti suurempien perheiden asunnoiksi. Tarvetta voitaisiin selvittää markkinatutkimuksella tai varhaisella ennakkomarkkinoinnilla."

Vihreiden ryhmän pöytäkirjalausuma:

"Alueen kehittämiselle on selkeä tarve. Backaksen elämyskeskuksen asemakaava on kuitenkin liian massiivinen sekä rakennusten mittakaavan että alueelle sijoitettujen toimintojen suhteen, eikä ota riittävästi huomioon Backaksen yleiskaava 2020:ssä suojattua kulttuurihistoriallisesti arvokasta kartanomiljöötä."

Kaupunginhallituksen I varapuheenjohtajan Sade Tahvanaisen pöytäkirjalausuma:

"Elämyspuiston pysäköinnin sijoittaminen kartanoalueelle on kestävä ratkaisu. Kaavan jatkovalmistelussa pysäköinti tulisi toteuttaa keskitettynä pysäköintinä kartanoalueen ulkopuolelle."

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 10.11. – 9.12.2021. Tänä aikana jätettiin 11 muistutusta sekä yksi myöhästynyt. Nähtävilläolon aikana pidettiin 17.11.2021 Teamsissa yleisötilaisuus, jossa oli 54 osallistujaa.

Muistutuksissa haluttiin tutkittavaksi liikenneselvitys, joka ei sisällä ratikkaa ja joka selvittää myös muita liikennemuotoja kuin autoilua, ja sitoa kaavan hyväksyminen ratikan hyväksymispäätökseen. Haluttiin myös mm. siirtää elämyspuisto juna-aseman lähelle, poistaa kaikki esitetyt pysäköintipaikat ja käyttää pysäköintiin nykyistä asfalttikenttää tai tutkia pysäköinnin järjestämistä tämän kaava-alueen ulkopuolelle, madaltaa asuintaloja sekä korjata vanhat rakennukset ilman lisärakentamista. Muistutuksissa oltiin huolissaan mm. Ylästöntien ruuhkaisuuden lisääntymisestä, jalankulun turvallisista reiteistä, mahdollisten ulkona järjestettävien konserttien melusta, kulttuurisesti ja luonnoltaan arvokkaan alueen pilaamisesta, eläinten hyvinvoinnista, baanan linjauksesta, Sandbackan maisemien menetyksestä ja uudisrakentamisen suuresta määrästä. Epäiltiin myös, että asuntorakentaminen ei olisi yleiskaavan mukaista; että kaavaehdotuksen sallimasta toiminnasta ei ole hyötyä asukkaille; että uudisrakentaminen pilaa alueen ja estää vanhojen rakennusten näkymisen; että alueen viihtyisyys ja



virkestyskäyttö heikentyvät; että rakentaminen ja Backaksenajan siirto uhkaavat eläimiä ja että asukkaiden näkemyksiä ei ole otettu huomioon.

Kaavalausunnat

Kaupunginhallitus päätti 25.10.2021 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 11 ja saatiin 7 kpl.

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus kannatti alueen kehittämistä monipuolisena elämyskeskuksena ja ehdotti uuden siltayhteyden tutkimista Vantaanjoen yli kuntayhteistyönä.

HSL kiinnitti huomiota tilausbussien pysäköinnin suunnitteluun Ylästöntien varressa, jotta tilausbussien pysäköinti ei haittaa HSL:n joukkoliikenteen toimintaa.

HSY totesi, ettei kaavamuutos edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtojen siirtämistä.

Vantaan Energia lausui, että mikäli maakaapeleita pitää siirtää, siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti. Alue voi liittyä kaukolämpöön Ylästöntien ja Oolannintien kautta.

Ylästön kotiseutuyhdistys oli huolissaan liikenteen ruuhkautumisesta Ylästöntiellä, etenkin viikonloppuisin, ja Pakkalan yhteyksistä pääväyliin, Krakanojan luontoarvojen ja eläimistön suojelemisesta sekä kartanon erityisluonteen ja historiallisen identiteetin säilymisestä.

Vantaan kaupunginmuseo totesi, että muinaisjäännekohteet on merkitty asianmukaisesti ja voimassa olevan asemakaavan suojelumääräykset ja kulttuurihistorialliset selvitykset on otettu huomioon. Alueen ominaisluonne ja erityispiirteet on huomioitu. Valtakunnallisesti arvokkaan alueen kulttuuriympäristön arvot on mahdollista turvata esitetyillä ratkaisulla. Uudisrakentaminen sijoittuu siten, että sen avulla voidaan tukea vanhojen rakennusten korjausta ja uudiskäyttöä.

Uudenmaan ELY-keskus pyysi täydentämään selostusta, miten asemakaava toteuttaa kaavoitusta ohjaavaa yleiskaavaa ja sen tavoitteita, huomioimaan hulevesien hallinnan kokonaisuutena, arvioimaan Vantaanjoen Natura-alueelle kohdistuvasta vesistökuormituksesta ja sen vaikutuksesta vuollejokisimpukkaan. Myös asuinkorttelin melutilannetta tulee täydentää ja mm. varmistaa, että kaikki asuinhuoneistot avautuvat myös suuntaan, jossa melutasojen ohjearvot täyttyvät. ELY pyysi lisäksi täydentämään määräyksiä hulevesien käsittelyrakenteiden ajoituksen osalta ja pysäköintialueiden hulevesien käsittelystä sekä lisäämään toimistotiloja koskevan melumääräyksen ja poistamaan yhden lauseen työmaavesien käsittelyä koskevasta määräyksestä.

Elisa Oyj, Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitos, Omakotiyhdistys Tammisto, Pakkalan asukas-yhdistys ja Vantaan ympäristöyhdistys eivät jättäneet lausuntoa.

Tehdyt tarkistukset

Muistutusten johdosta on tehty tarkistuksia asemakaavamääräyksiin.

P- ja SR-alueiden määräyksiin lisätään: ”Ulkona mahdollisesti pidettäviä musiikkiesityksiä järjestettäessä tulee etukäteen selvittää melun leviäminen ja tehdä tarvittavat toimenpiteet melusta aiheutuvien haittojen vähentämiseksi. Ulkokonserttitapahtumat tulee järjestää, toteuttaa ja sijoittaa siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän meluhaittaa alueen asukkaille, koululle ja päiväkodille.”



Lausuntojen johdosta selostusta on täydennetty ja määräyksiä on täydennetty ja tarkennettu.

Selostuksen kohtaa ”1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista” täydennetään kahdella julkaisulla.

Selostuksen kohtaa 3 Lähtökohdat /Selvitys suunnittelualueen oloista / 3.1.2 Luonnon ympäristö täydennetään vesieläinten osalta.

Selostukseen lisätään kohtaan 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja valitun ratkaisun perustelut /Vaihtoehtoiset asemakaavaratkaisut ja suhde yleiskaavaan /Valitun ratkaisun suhde yleiskaavaan /Uudisrakentaminen /Asuinkortteli /Kaavaratkaisun perustelut, miten asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus ottaa huomioon yleiskaavan, sekä täydennetään melun näkökulmaa. Selostuksen kohtaa 5.4. Kaavan vaikutukset /5.4.2. Vaikutukset luonnon ympäristöön täydennetään kaavan vaikutuksia alueen vesistöihin ja niiden eläimistöön.

Lausuntojen johdosta määräyksiä on täydennetty:

- AK-, AR-, AH-, P- ja LPA-alueiden kaavamääräyksiä täydennetään rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden osalta: Hulevedet: ”*Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista.*”
- LPA-, P- ja SR-alueille määräys pysäköintialueiden hulevesien tarkemmasta käsittelystä: Pihat: ”*Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä suodattavalla menetelmällä tai öljynerotuksella ennen eteenpäin johtamista.*”
- P-korttelialueella määräystä täsmennetään: Pihat: ”*Pysäköintialueen ajoteiden tulee olla kivituhkaa tai vastaavaa puoliläpäisevää pinnoitetta ja pysäköintiruutujen tulee olla nurmikivipintaisia.*”
- C- ja SR-alueille määräys ulkokonserttien äänitason huomioimisesta sekä liike- ja toimistohuoneiden melutason maksimista: ”*Ulkona mahdollisesti pidettäviä musiikkiesityksiä järjestettäessä tulee etukäteen selvittää melun leviäminen ja tehdä tarvittavat toimenpiteet melusta aiheutuvien haittojen vähentämiseksi. Ulkokonserttitapahtumat tulee järjestää, toteuttaa ja sijoittaa siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän meluhaittaa alueen asukkaille, koululle ja päiväkodille.*” ja ”*Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq)-päiväohjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A).*”
- Kaavamerkintää wh, hulevesialue, täydennetään lisämääräyksellä ”*Hulevesialue tulee toteuttaa maanpäällisenä rakenteena.*”
- Kaavamerkintää wr, ohjeellinen hulevesialue, täydennetään lisämääräyksellä ”*Ohjeellinen hulevesireitti tulee toteuttaa maanpäällisenä rakenteena.*”
- Hulevesimääräyksistä on poistettu ELY:n ehdottama lause.

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

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu Vantaan kaupungin omistamalle maalle ainoastaan Ringhinpuiston, osittain Ylästöntien ja osittain Krakanpuiston osalta.



Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 22.3.2022 päivätty, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 512000 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö, 51 Pakkala / Backaksen elämyskeskus.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Tarja Eklund poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi, ja hänen paikkansa kokouksessa otti varajäsen Maiju Atzmon.

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti, että päätösesitykseen lisätään kohta c: "Päätetään lisäksi, että kaupunkiympäristölautakunnalle tuodaan selvitys kaava-alueen ja sen lähiympäristön liikennejärjestelyiden toimivuudesta viimeistään vuoden kuluttua siitä, kun kaavan mahdollistama elämyskeskus on valmistunut ja avattu käyttöön."

Muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin muutetun esityksen mukaisesti esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset, ja
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 22.3.2022 päivätty, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 512000 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö, 51 Pakkala / Backaksen elämyskeskus.
- c) Lisäksi päätettiin, että kaupunkiympäristölautakunnalle tuodaan selvitys kaava-alueen ja sen lähiympäristön liikennejärjestelyiden toimivuudesta viimeistään vuoden kuluttua siitä, kun kaavan mahdollistama elämyskeskus on valmistunut ja avattu käyttöön.

Merkittiin, että vihreiden lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

"Asukkaiden huoli Backaksen alueen suunnitelman riskeistä on perusteltua. Asiasta on jätetty useita lausuntoja ja niissä on selkeästi eritelty, mitkä asiat asukkaita huolestuttavat. Kaupunki on kuitenkin vastineessaan suhtautunut asukkaiden huoleen välinpitämättömästi. Asukkailla ei ole ollut todellista vaikuttamisen mahdollisuutta tilanteessa, jossa hankkeen toteuttaja on selkeästi sanellut hankkeen toteuttamisen ehdot. Tämä ei ole kestävä tapa toteuttaa asukasvuorovaikutusta."

Liitteet:

- Asemakaavaselostus 22.3.2022
- Muistutukset ja vastineet 22.3.2022
- Lausunnot ja vastineet 22.3.2022

Seuraavat oheismateriaalit ovat luettavissa Vantaan kaupungin internetsivuilta

<https://beta.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/backaksen-kartanon-alueelle-elamyspuisto>

- 512000 Backas viitesuunnitelma, 19.5.2021,
- 512000 ympäristösuunnitelma Backas, 7.5.2021,
- 512000 Backaksen hiilineutraaliusselvitys, 9.6.2021,



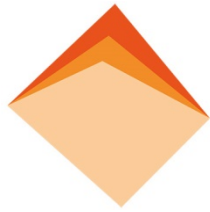
- 512000 Backaksen liikenneselvitys, 16.11.2020,
- 512000 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 26.5.2020,

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 3028975,
asemakaavasuunnittelija Merja Häsänen, p. 050 3028958
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Aviapolis

512000 PAKKALA, YLÄSTÖ

BACKAKSEN ELÄMYSKESKUS



Kuva: Avanto Arkkitehdit Oy

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 22.3.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 512000. Kaavoitus on tullut vireille 26.5.2020.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava: Kortteli 51164, suojelualue sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 51, Pakkala.
Suojelualue kaupunginosassa 40, Ylästö.

Asemakaavan muutos: Kortteli 51157, suojelualue sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 51, Pakkala.

Tonttijako: Kortteli 51164 kaupunginosassa 51, Pakkala.

Tonttijaon muutos: Kortteli 51157 kaupunginosassa 51, Pakkala.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella suojellaan kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas Backaksen kartanokukkula, osoitetaan luonnonsuojelualueita, lähivirkistysaluetta sekä puistoa ja sallitaan uudisrakentamista kukkulan ympärille. Uudisrakentaminen on asuntorakentamista 8 810 k-m²:n ja elämyspuistorakentamista 11 000 k-m²:n verran ja 380 k-m²:n verran rakennussuojelualueen voimassa olevan kaavan mukaisia uudisrakennuksia. Asuinkortteliin sallitaan lisäksi yhteensä 400 k-m² talousrakennuksia. Liikerakennuksen (950 k-m²) korttelialueen ja rakennussuojelualueen asemakaavamerkintöjä tarkistetaan. Asemakaavaa laaditaan osalle Ylästöntietä.

Kaavan laatija:

Merja Häsänen, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemakaavoitettava alue sijaitsee Pakkalan ja hieman myös Ylästön kaupunginosissa pääosin Ylästöntien eteläpuolella. Aluetta rajaavat pohjoisessa Ylästöntie ja Sandbackan asuinalue, idässä Kartanonkosken asuinalue, lännessä viljelykäytössä oleva peltoalue ja etelässä Kartanonkosken liikuntapuiston alue. Alueen koko on noin

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Helsingin Osuuskauppa Elannon 28.11.2019 päivätty asemakaavahakemus kirjattiin saapuneeksi 28.11.2019.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 26.5.2020.
- Mielipiteet pyydettiin 18.6.2020 mennessä (MRL 62§). Mielipiteitä saatiin 93 kappaletta.
- 26.11.2020 pidettiin virtuaalinen yleisötilaisuus. Tilaisuutta ja sen tallennetta katsoi yhteensä 120 henkilöä.
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittely 17.8.2021. Lautakunta palautti asemakaavan ja asemakaavan luonnoksen valmisteluun.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2021.
- Kaupunginhallitus 1.11.2021 päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 10.11. – 9.12.2021.
- Nähtävilläoloaikana saapui 11 muistutusta ja yksi myöhässä tullut sekä 7 lausuntoa.
- Hakijan konsultteina ovat olleet Avanto Arkkitehdit Oy, WSP Finland Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Studio Terra Oy, Sitowise /Helimäki Akustikot, A-Insinöörit.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
2	TIIVISTELMÄ	6
3	LÄHTÖKOHDAT	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	30
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	54
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	73
7	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	73

1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Seuraavat erilliset liiteasiakirjat ovat luettavissa netissä

https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/aviapoliksen_kaavat/aviapoliksen_kaavat_ar_kisto/101/0/151184 :

- Backas Village, viitesuunnitelma, Avanto Arkkitehdit Oy, 19.5.2021
- Backaksen tila, Ympäristösuunnitelma, viitesuunnitelma, Studio Terra Oy, 7.5.2021
- Backaksen hiilineutraaliusselvitys ja kaavamääräysehdotukset, A-Insinöörit, 9.6.2021
- Backaksen liikenneselvitys, WSP Oy 16.11.2020

1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaankosken mylly, asemakaavamuutoksen natura-arviointi. Vaikutukset Vantaanjoen NATURA-alueeseen. Ramboll, 30.11.2021.
- Meluselvitys, Backaksen kartanon asemakaava, Vantaa (kaavanro 512000), Helimäki Akustikot /Sitowise Oy 22.1.2021.
- Vantaan Ratikan suunnitelmat asemakaavan laadinnan tilanteen mukaisina.

- 511800 Backaksen kartano, asemakaava, KV 18.5.2020.
- Lindblom, K (2020). Vantaan linnusto 2010-luvulla avomaaympäristöissä. Vantaan kaupunki. Ympäristökeskus. Julkaisematon.
- Backaksen alueen maisemasuunnittelu. Luonnos/ Tilannekatsaus 30.1.2018. Kokouksia varten tuotettu materiaali koottu raporttimuotoon. Loci Maisema-arkkitehdit Oy.
- Tringa (2017). Lintutiedot 2012–2017. Paikkatietoaineisto Vantaan ympäristökeskukselle. Julkaisematon.
- Ramboll (2016). Myyrmäen-Kivistön-Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016. Vantaan kaupunki. Julkaisematon.
- Solonen, T. (2015). Päiväpetolintujen ja pöllöjen esiintyminen Vantaalla vuosina 2001–2014. Vantaan kaupunki. Ympäristökeskus. Julkaisematon.
- Ulkoilureittien yleissuunnitelmaluonnos, Vantaan kaupunki 2015.
- Backaksen tila, maisemaselvitys ja kartanopuuston puut -selvitys, Ark-Byroo, 31.8.2015.
- Vantaan Backaksen kartanon arkeologinen koetutkimus 29.6. – 3.7.2015 -raportti.
- Rakennetekninen kuntoarvio. Backaksen kartanoalue. Vahanen Oy, 15.4.2014.
- Faunatica Oy (2013). Vantaan Krakanojan saukkoselvitys 2012/2013. Vantaan kaupunki. Julkaisematon.
- Lindblom, K. (2013). Eteläisen Vantaanjokilaakson pesimälinnusto ja luontoympäristöinä monimuotoiset viheralueet. Vantaan kaupunki. Ympäristökeskus. Julkaisematon.
- Länsi-Pakkalan yleissuunnitelma 17.10.2012. Serum Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson Oy, Arkkitehdit Mona Schalin ja Kati Salonen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Ramboll Finland Oy.
- Aviapolis-alueen kävely- ja pyöräily selvitys, Kuntatekniikan keskus, muistio 28.2.2012.
- Uhanalaisen keltamataran kasvupaikat, Vantaan Ympäristökeskus 2011.
- Vantaan virtavesiselvitys 2010-2011, Vantaan Ympäristökeskus, Aki Janatuinen.
- Backaksen kauppapuutarha. Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi ja pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma. 30144-D3459. HOK-Elanto Liiketoiminta Oy. FCG Planeco Oy, 6.4.2010.
- Backaksen kauppapuutarha. Loppuraportti sekä riskinarvio. 11144-D3459. HOK-Elanto Liiketoiminta Oy. Finnish Consulting Group, 6.4.2010.
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristökohteet, RKY 2009.
- Vantaanjoen Natura-alueen vuollejokisimpukkainventointi 2004-2007. Luonnontieteellinen keskusmuseo, Eläinmuseo ja Maailman Luonnon Säätiö (WWF). Valovirta, I. 2008.
- Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, 2005.
- Backaksen tila, rakennushistoriallinen selvitys ja inventointi, säilyneisyyden arviointi ja arvottaminen 18.4.2004, Arkkitehtitoimisto Ark-Byroo.
- Vantaanjoen ja Keravanjoen virkistyskäytön yleissuunnitelma, Vantaa 2003.
- Backaksen kartanon työväenasunnot 31.8.1992, Vantaan Kaupunginmuseo. Rakennuskulttuuri Vantaalla, inventointi 1981, Vantaan kaupunki.



Suunnittelualueen rajaus.

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaava koskee Backaksen kartanon viereen sijoittuvaa elämyskeskuskokonaisuutta. Vantaalle luodaan sekä kansainvälisesti että kaupungin elinvoiman kannalta merkittävä matkakohde, jossa yhdistyvät suomalainen luonto, kulttuurihistoria ja kansainvälisesti kiinnostavat brändit. Hanke tuo Vantaalle kymmeniä uusia työpaikkoja sekä lukuisia työpaikkoja kausityöntekijöille. Hanke myös toteuttaa Aviapoliksen visiota elävästä ja kansainvälisestä lentokenttäkaupungista. Alue on valtakunnallisesti kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Asemakaavalla muodostetaan asuinkerrostalojen (AK), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), asumista palvelevan yhteiskäyttöalueen (AH), autopaikkojen (LPA) ja palvelurakennusten (P) korttelialueet kortteliin 51164, osoitetaan luonnonsuojelualuetta (SL), lähivirkistysaluetta (VL), puistoa (VP) ja katualuetta. Kaava-alueen koko on 31,81 ha.

Asemakaavan muutoksella korttelin 51157 liikerakennusten korttelialue (KL) pienenee hieman, rakennussuojelualueen (SR) uudisrakennuksen kerrosalamäärä kasvaa ja sijainti tarkentuu, rakentamaton katualuevaraus poistuu ja baanalle osoitetaan katualuetta sekä reitti (ppl) puiston halki.

Asumiseen rakennusoikeutta tulee yhteensä 8810 k-m² ja asumiseen liittyville talousrakennuksille 400 k-m². Elämyspuistoa varten osoitetaan palvelurakennusten korttelialueelle 7400 k-m² ja rakennussuojelualueelle 3600 k-m². Rakennussuojelualueella toteutumaton 700 k-m²:n rakennusoikeus poistuu, muut uudisrakennusmerkinnät (yht. 380 k-m²) sekä KL-korttelialueen 950 k-m² pysyvät voimassa olevan kaavan mukaisina. Kaava lisää uudisrakentamista 19 810 k-m².

OAS-vaiheessa saatiin 93 mielipidettä. Syksyllä 2020 pidettyä nettiyleisötilaisuutta seurasi 120 ihmistä. Mielipiteitä on otettu huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa. On huolehdittu mm. tärkeiden näkymien säilymisestä, maiseman avoimuudesta ja kartanoalueen säilymisestä yleisön käytössä. Eläinten elinoloja turvataan kaavamääräyksiin (mm. linnut, kalat, lepakot, pölyttäjät). Krakanojan varsi osoitetaan luonnonsuojelualueeksi. Koko alue pysyy erittäin vihreänä mm. laajojen viheralueiden ja kasvikattojen sekä tavallista suurempien vihertehokkuusvaatimusten ansiosta. Jalankulun ja pyöräilyn reittejä lisätään, mm. Krakanojan suuntainen ulkoilureitti sekä baana.

Nähtävilläolon vaiheessa saatiin 12 mielipidettä ja 7 lausuntoa, joiden vuoksi määräyksiä ja selostusta on täydennetty mm. ulkokonserttitapahtumien ja luonnonympäristön osalta sekä tarkennettu kaavaratkaisun perusteluja.

Kartanoalueen suojelu ei muutu voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Kartanon ympärillä uudisrakentaminen sijoittuu paikkoihin, joissa on aiemmin ollut tai niihin on Backaksen tilan kulta-aikoina suunniteltu rakennuksia. Uudisrakennusten muotokieleen ja materiaaleihin on kiinnitetty erityistä huomiota. Avoin maisematila ympäröi kartanomäkeä edelleen joka puolelta korostaen kartanokukkulan hallitsevaa asemaa maisemassa.

Asuinkorttelin rakentamisen määrää on pienennetty huomattavasti OAS:ssa esitetystä 15 000 k-m²:sta. Harjakattoiset asuinrakennukset ympäröivät yhteistä piha-aluetta. Rakennusten kattolyhdyt antavat korttelille omanlaisensa ilmeen. Kerrostaloissa neljännen kerroksen yläpuolella on ullakolla asuintiloja, mikä tekee ylimmistä asunnoista persoonallisia. Kortteli rajautuu pehmeästi maisemaan rivitaloin ja matalin pensasaidoin. Käytettävä kasvillisuus on perinteistä puutarhakasvillisuutta. Asuinkorttelin lähes sataan asuntoon muuttanee noin 250 asukasta.

Palvelurakennusten korttelialueelle ja rakennussuojelualueelle saa sijoittaa hyvin monenlaista toimintaa, jolla kartanokokonaisuus saadaan palvelemaan kaikenikäisiä ihmisiä.

Asemakaavamääräyksiin varmistetaan monipuoliset toimintamahdollisuudet myös mm. "fiskarsmaisuuteen" sekä se, että elämyspuistorakennukset ovat näyttäviä ja paikoilleen sopivia. Mäen länsilaidalla kumpuilevat kasvikatot jatkavat kartanomäen muotoa. Kukkulan pohjoispuolella rakennukset muodostavat uuden "miespihan" ja vertautuvat ulkomuodoiltaan perinteiseen rakentamistapaan, mutta kuvastavat selvästi aikaamme. Pysäköintialue viittaa hedelmätarhoihin, kun autopaikkojen väliin istutetaan runsaasti kukkivia puita. Tilausbusseille on tilaa Ylästöntien varressa.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu Backaksen elämyspuistohanketta varten. Jos alueelle tulisi hanke, jota ei voisi toteuttaa tällä asemakaavalla, on harkittava asemakaavan muuttamista. Uuden asuinkorttelin toteuttaminen on sidoksissa elämyspuiston toteutukseen. Asuinkorttelin ja elämyspuiston pysäköintialueen toteuttaminen edellyttää Backaksenojan siirtoa.



Ympäristösuunnitelma /Studio Terra Oy 7.5.2021

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Backaksen kartano ja sen lähiympäristö muodostavat merkittävän osan Vantaanjokilaakson kulttuurimaisemaa, johon kuuluvat myös Petaksen, Grotensin ja Haltialan kartanot. Backaksen kartanon miljöön on verrattain hyvin säilynyt. Puretun taimitarhan ja kasvihuoneen paikalle jääneet asfaltti- ja sorakentät luovat maisemaan särön. Kartanon lähiympäristössä sijaitsee myös Tammiston luonnonsuojelualue.

Alue sijaitsee kahden kilometrin päässä Kehäradan Aviapolis-asemalta.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Krakanojan purolaakso ja Vantaajoen laakso yhdistyvät muodostaen laajan, vuosisatoja vanhan peltomaiseman pitkine näkymineen. Laaksoa rajaavat laajemmat selänteet ovat pohjoisessa. Helsingin puolella Vantaanjokilaakson kulttuurimaisema on suhteellisen hyvin säilynyt, mutta Vantaan puolella uudisrakentaminen on voimakkaasti kaventanut viljelysmaisemaa. Maisemaa ovat muuttaneet myös aluetta halkovat voimalinjat.

Lustikullan edustan rinne ja Backaksen sikalan edusta muodostavat nykyisellään erillisenä hahmottuvan, avoimen tilan. Laajempi, avoin tila jatkuu Backaksen kartanon länsi- ja eteläpuolella peltojen viljelymaisemana. Avoin maisematila kiertyy myös Backaksen kartanon itäpuolelle, minkä vuoksi kartanonmäki kohoo avoimesta maisemasta omana saarekkeenaan.

Kartanon komeat talousrakennukset ja jalopuuvaltainen puusto muodostavat vaikuttavan puistomaisen kokonaisuuden. Poikkeuksen muodostaa kartanonmäen eteläpuolinen rinne, missä puretusta taimitarhasta ja kasvihuoneista on jäänteenä sorakenttä, laajat pysäköintialueet ja ylikasvaneet kuusiaidat.

Kartanon lähiympäristössä sijaitsee useita luonto- ja kulttuuriarvoiltaan merkittäviä kohteita, kuten Tammiston luonnonsuojelualue, joka on ainoa pääkaupunkiseudulla säilynyt alkuperäinen tammimetsikkö, ja Ruutinkoski, jonka joenrinteiden lehtometsät kuuluvat valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan, sekä viljelymaisemaa hallitsevat Petaksen ja Grotensin vanhat kantatilat. Helsingin puolella Vantaajoen viljelymaisemaan kuuluvat Haltialan tila sekä Niskalan arboretum, vaikkakin joenrantojen, puronvarsien ja kuusiaidanteiden umpeenkasvu ovat heikentäneet näiden alueiden ja Backaksen välistä maisemallista yhteyttä. Kaava-alueella oleva Krakanoja on myös luontoarvoiltaan merkittävä kohde.

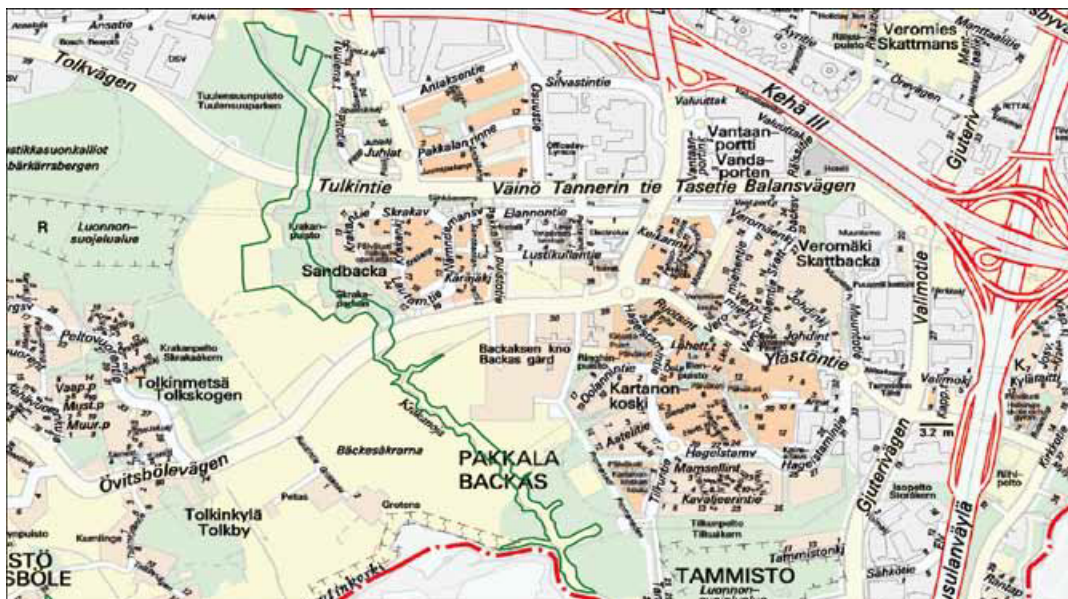
Rakentaminen on perinteisesti sijoitettu moreenipeitteisille kalliokumpareille, kuten Backaksen tilakeskus. Myöhemmin on alettu rakentaa myös savilaaksoon kantavien maiden käytyä vähiin.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykytilanteessa pääosin rakentamatonta peltoa ja niittyä eli vettä läpäisevää pintaa.

Kaavamuutosalue kuuluu Krakanojan valuma-alueeseen. Nykytilanteessa kaavamuutosalueelle satavat vedet osin imeytyvät maaperään ja osittain ohjautuvat ojien kautta Krakanojaan, josta vedet laskevat edelleen Vantaanjokeen.

Vantaan virtavesiselvityksessä 2010-2011 Krakanojan ala- ja keskijuoksu arvotettiin maakunnallisesti arvokkaaksi virtavesiluonnon kohteeksi. Lisäksi kaava-alueen eteläosassa kulkeva ja Krakanojaan laskeva Illenoja on myös vesilain mukainen puro.



Krakanojan suojeltavaksi esitetty alue Vantaan virtavesiselvityksen 2010-2011 mukaan. /Aki Janatuinen

Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi savialuetta. Kaava-alueen keskellä on moreenimäki, jonka ympärillä on silttiä. Navetan ja puimala-kuivaamon kohdalla on kalliainen moreenikumpare. Kaava-alueen länsiosassa on Krakanoja, johon laskee kaava-alueen pohjoisosan läpi kulkeva Backaksenoja.

Savialueella rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Liikennöivät piha-alueet ja kunnallistekniikka on pohjanvahvistettava, esimerkiksi stabiloimalla.

Ympäristön painumariskin takia alueella ei sallita pohjavedenpinnan pysyvää alentamista. Lähtökohtaisesti vanhojen rakennusten lähelle sijoittuviin rakennuksiin ei suositella kellareiden rakentamista.

Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

1. Kartanon alue sekä navetta ja puimala-kuivaamo

Alueella tehtyjen pohjatutkimusten perusteella maan pinnassa on 0-3 m pehmeä maakerros, jonka alla moreenia. Pohjavesi on alueella noin 0.5-2 m syvyydellä maanpinnasta.

Rakennukset voidaan perustaa kantavan pohjamaan varaan. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

2. Kartanoa ympäröivä alue

Moreenimäkeä ympäröivä alue on pääasiassa savialuetta. Alueella on myös savirinteitä. Pohjavesi on alueen pohjoisosassa sijaitseissa pohjavesiputkissa havaittu olevan noin 0.5-1 m syvyydellä maanpinnasta ja alueen eteläosassa sijaitsevassa pohjavesiputkessa noin 2-3 m syvyydellä maanpinnasta.

Rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Savirinteissä rakennuspaikan stabiilitetti tulee selvittää. Kunnallistekniset rakenteet sekä liikennöitävät alueet edellyttävät pääsääntöisesti

pohjanvahvistusta, esim. massanvaihtona tai syvästabiloimalla. Ylästöntien varteen rakennettaessa tulee ottaa huomioon tiepenkereen stabiliteetti sekä tieliikenteen aiheuttama värinä.

Osa rakennettavista alueista vaatii alueellisen stabiliteettiselvityksen Krakanojan suhteen sekä Backaksenajan luonnollisen haaran ja mahdollisen Backaksenajan siirrettävän uoman suhteen (POV-alue) sekä mahdollisia pohjanvahvistustoimenpiteitä. POV-Alueen ulkopuolelle rakentaminen edellyttää myös stabiliteettitarkastelua Krakanojan suhteen, mikäli maapohjan nettokuormitusta lisätään.

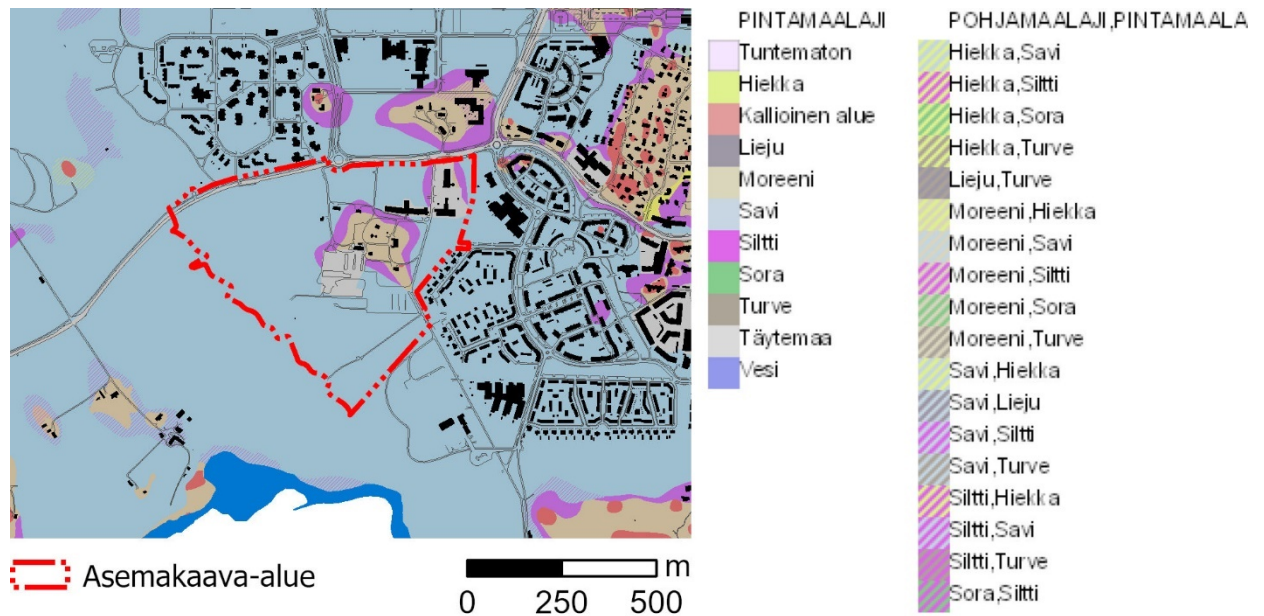
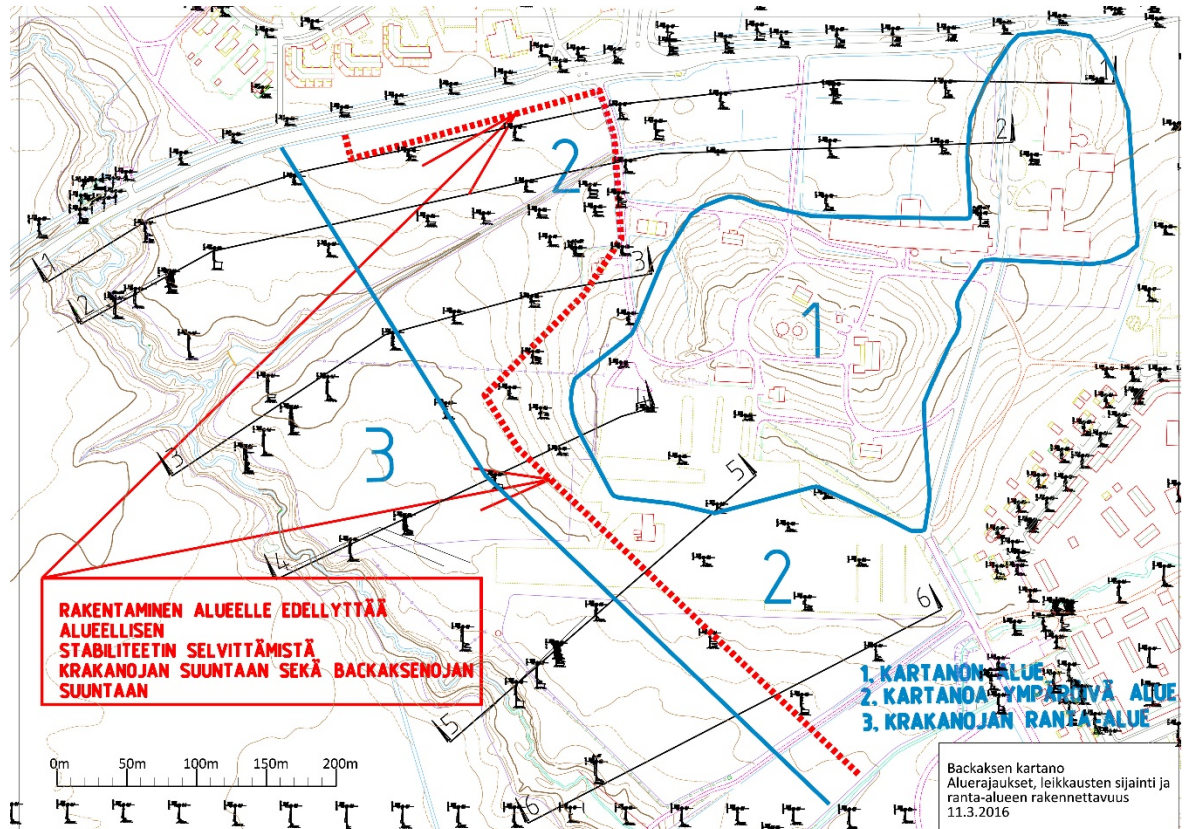
Alustavien arvioiden mukaan $F=1,8$ toteutuu noin 130 metrin etäisyydellä Krakanojasta. Stabiliteettia Backaksenajan luonnollisen haaran suhteen ei ole tutkittu. Rakentaminen alueelle edellyttää stabiliteettitarkasteluja luonnollisen Backaksenajan suhteen ja tulevan Backaksenajan siirrettävän osuuden ja sen koko vaikutusalan suhteen. Mikäli $F<1,8$ vaadittavissa lisästabiliteettiselvityksissä, voidaan maapohjaa vahvistaa tarvittaessa stabiloinneilla tai teräspaaluseinillä riittävän varmuustason ($F>1,8$) saavuttamiseksi.

Perustamistaparatkaisut sekä pohjanvahvistusratkaisut tulee perustua rakentamispaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin sekä riittäviin paikallisiin sekä alueellisiin lisästabiliteettianalyysihin.

3. Krakanojan ranta-alue

Savikerros muuttuu paksummaksi kuljettaessa kohti Krakanojaa. Ojan varressa savikerroksen paksuus vaihtelee välillä 10-15 m. Saven alla on noin 1-2 m paksuudelta silttiä ja siltin alla moreenia. Saven suljettu leikkauslujuus vaihtelee välillä 7-11 kPa ja on Backaksenajan läheisyydessä alimmillaan 3-5 kPa. Pohjavesi on alueella lähellä maanpinnan tasoa.

Ranta-alueen stabiliteetti ei ole riittävä lisärakentamiselle ($F<1,8$). Maapohjan nettokuormitusta ei saa lisätä alueella. Mikäli alueelle suunnitellaan viherrakentamista, tulee tehdä stabiliteettilaskelmia sekä pohjanvahvistuksia. Ranta-alueen muotoiluilla ei saa aiheuttaa myöskään lisästabiliteettirasituksia kiinteistön alueille.



Maaperäkartta.

Eläimistö

Vantaankosken myllyn asemakaavamuutoksen (nro 002101, vireillä) yhteydessä on arvioitu rakentamisen vaikutuksia Vantaanjoen Natura-alueeseen (Ramboll, 30.11.2021). Vantaanjoessa elää vuollejokisimpukka (*Unio crassus*), joka on Suomessa uhanalainen ja rauhoitettu, valtakunnallisesti silmälläpidettävä (NT) virtalude, jota esiintyy mm. Ruutinkoskella, sekä erittäin uhanalainen taimen, ja vaikka se ei olekaan suojeluperuste tai erityisesti suojeltu laji, on se syytä huomioida. Taimen nousee myös Krakanojaan. Vantaanjoki on todettu yksilömäärältään Suomen runsasyksilöisimmäksi suursimpukkajokeksi (Valovirta ym. 2008). Selvityksen perusteella

Vantaanjoen Natura-alueen vuollejokisimpukkakannan koko on laskennallisesti noin 2,9 miljoonaa yksilöä ja vähintään 2,06 milj. yksilöä. Vantaanjoen alajuoksun (0–20 km jokisuulta) vuollejokisimpukkakannan koko on laskennallisesti keskimäärin 1,98 milj. yksilöä ja vähintään 1,4 milj. yksilöä. Saukkohavainnot ovat lisääntyneet Vantaalla viime vuosina ja sauikkoja esiintyy mm. Vantaan- ja Keravanjoella sekä niiden suurimmissa sivupuroissa. Vantaanjoen Natura-alueen suojeluperusteena on myös sauikko, joka liikkuu myös Krakanojalla.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Skattmansbyn kylän tonttimaa on sijainnut peltojen ympäröimällä mäellä, jossa nykyään sijaitsee Backaksen kartanon päärakennus sekä siihen liittyviä muita asuin- ja talousrakennuksia. Lisäksi kylään on kuulunut nykyisestä kartanorakennuksesta noin 350 m etelään sijainnut tontti, johon 1600-luvun lopun karttaan on merkitty autioituneita tonttimaita.

Pakkalan ensimmäinen rakennusvaihe sijoittuu 1950- ja 1960-luvuille, jolloin rakennettiin Veromäen asuinalue. 1990-luvulla Pakkalaan alettiin rakentaa kerrostaloja mm. Sandbackan alue ja 2000-luvulla Kartanonkosken alue. Kartanonkosken suunnittelusta järjestettiin arkkitehtikilpailu, jonka ohjelman tavoitteissa mainitaan, että alueen on sovelluttava Vantaanjoen kulttuurimaisemaan.

Vuosina 2000-2010 Pakkalassa on rakennettu selvästi enemmän kuin Vantaan muissa kaupunginosissa. Tuolloin Pakkalaan valmistui yli 3 000 asuntoa. Uudistuotanto on ollut pitkälti kerrostaloja. Lähes puolet alueen asunnoista on vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntojakin on paljon.

1990-luvun alussa asukkaita oli Pakkalassa hieman yli 400, mutta vuoden 2020 alussa asukkaita oli jo yli 10 200. Alle kouluikäisten osuus Pakkalassa on suurempi kuin missään muualla Vantaalla.

Asuinalueet muodostuvat omiksi kokonaisuuksiksi kuten Kartanonkoski, Sandbacka ja Pakkalanrinne. Kartanonkoski on lähes kokonaisuudessaan rakennettu valmiiksi alueeksi. Pakkalanrinteellä on vielä joitain tontteja rakentamatta.

Perheväestön osuus Pakkalassa on 80 % (koko Aviapolis 83 %, koko Vantaa 74 %). Väestöstä työllisiä on 53 % (koko Aviapolis 53 %, koko Vantaa 47 %). Asuntokunnan keskikoko on 2,2 henkilöä (koko Aviapolis 2,3 %, koko Vantaa 2,1 %). Asunnoista 72 % on kaksioita tai kolmioita (koko Aviapolis 62 %, koko Vantaa 60 %).

Palvelut ja työpaikat

Pakkalan sijainti Kehä III:n ja Tammiston kauppatie kupeessa on houkutellut alueelle runsasti yritystoimintaa. Vuonna 2014 työpaikkoja oli 7 200, kun vielä 1995 työpaikkoja oli alle 2000. Suurin osa työpaikoista on kaupan alalta ja joka viides työpaikka on teollisuuden parissa.

Kauppakeskus Jumbon rakentaminen aloitettiin 1990-luvulla. Jumbo on osa laajempaa Vantaanportin liikekeskusta ja yrityspuistoa. Alueella sijaitsee myös paljon hotelleja.

Väestömäärän kasvu on lisännyt Pakkalan palveluja. Lähialueella sijaitsee Kartanonkosken neuvola sekä useita päiväkoteja ja kouluja. Pakkalassa on myös mm. kirjasto ja nuorisotalo.

Backaksen kartanon remontoiduissa tiloissa avattiin kesällä 2017 ravintola ja juurrutuskellarissa

kesäkahvila kesällä 2018.

Yhdyskuntarakenne

Vilkaan rakentamisen johdosta pellot ovat saaneet väistyä ja tilalle on tullut asuntoja sekä toimitiloja. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet väylien varteen ja lähettyville: Kehä III:n eteläpuolelle sekä Tammiston kauppapienteen varteen. Asumisen alueet ovat omaleimaisia ”kyliä”: Kartanonkoski, Sandbacka, Veromäki sekä etäämpänä olevat Ylästö ja Tammisto. Laajat peltoalueet ovat edelleen tyypillistä pakkalalaismaisemaa.

Kaupunkikuva

Pakkalan kaupunkikuva muodostuu mosaiikkimaisesti erilaisista alueista.

Backaksen kartanomiljö on kuin häivähdys menneestä tai pala maalaismaisemaa. Se liittyy uusklassistiseen Kartanonkosken kaupunkikuvaan mm. mittakaavan, punatiilien kattojen ja asemakaavallisten ratkaisujen, kuten näkemäakselien, välityksellä. Maisema- ja kaupunkikuvan kannalta ongelmallisimpia ovat Sandbackan Ylästöntien puoleiset asuinrakennukset, joiden kattomuodot ja massoittelu rikkovat kartanomaiseman silhuettia, sekä korkeat laatikkomaiset toimisto- ja hotellirakennukset. Jumbon kauppakeskuksen ja Flamingon vapaa-ajankeskuksen sekä HK Scanin toimitilat ovat jättimäisiä lähialueiden pienipiirteiseen ympäristöön nähden.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Varmasti Skattmansby eli Veromiehenkylä on asutettu keskiajalla, kun alueelle tuli ruotsalaissiirtolaisia. Skattmansby mainitaan ensimmäisen kerran historiallisissa lähteissä vuonna 1480. Uudenmaan vuoden 1543 maakirjan mukaan Veromiehenkylässä oli kahdeksan taloa. Vuoden 1550 maakirjan perusteella kaksi taloa oli lisäksi ulkokyläläisten omistuksessa. Tontti on merkitty Samuel Broteruksen vuoden 1699 kartalle. Paikalla oli tuolloin neljä tilaa.

Backaksen rustholli muodostettiin 1600-luvulla Veromiehen kylän, Skattmansbyn, 1500-luvulla muodostuneesta kantatilasta ja siihen liitetystä autiotilasta. 1600–1700-luvuilla tila toimi ratsutilana ja 1800-luvun alussa se siirtyi Tomtbackan säterin, aatelisten Gustav von Boismanin omistukseen. Sen jälkeen tila oli pitkään aatelissukujen hallussa ja siitä tuli kartano. Nykyisen päärakennuksen rakennutti 1818 oletettavasti luutnantti ja nimismies Ehrenkrona. Häntä seuranneet omistajat laajensivat tilaa liittämällä siihen useita maatiloja.

1900-luvulla Backaksen kartanon historia yhdistyi suomalaisen osuusliikkeen ja Elannon tuotantotoiminnan vaiheisiin. Osuustoiminnan käynnisti Suomessa siirtyminen agaraariyhteiskunnasta teolliseen ja omavaraistaloudesta kaupankäynnin yhteiskuntaan.

Osuusliike Elanto perustettiin 1905 leipomoalan tuotanto-osuuskunnaksi. Elanto rakennutti Helsingin Sörnäisiin monipuolisen elintarviketuotantoalueen ja laajeni pian kulutusosuuskunnaksi, johon kuului mm. lukuisia leipä- ja maitokauppoja. Elanto hankki 1916 Backaksesta lähes 700 hehtaaria maata turvatakseen omavaraisuutensa ja tuottaakseen elintarvikkeita myymälöihinsä ja ravintoloihinsa. Backaksen lisäksi ostettiin lähialueelta muitakin tontteja ja kiinteistöjä.

Peltoviljelyn ja kotieläintalouden lisäksi Backaksen tilalla harjoitettiin laajaa puutarhaviljelystä sekä tomaatti- ja kurkkuviljelystä, jota varten rakennettiin kolme suursivuhuonetta. Elannon ravintoloiden, leipomon ja oluttehtaan ruokajätteet puolestaan kuljetettiin Helsingistä Backaksen sikojen ruoaksi. Vuonna 1939 sikaluku nousi yli tuhannen.

Kartanon alueelle rakennettiin 1920-luvulla punatiilinen talous- ja asuinrakennusten kokonaisuus: talli, navetta, suursikala, paja, sähkölaitos ja henkilökunnan asuintaloja. Tilalle perustettiin sepelimurskaamo ja tiilitehdas, jonka tuotteilla rakennettiin tilan ulkorakennukset. Tiiliä käytettiin myös muihin Elannon tarpeisiin, kuten Veromiehenkylän kansakoulun rakentamiseen kartanon

maalle vuonna 1926. 1930-luvulla rakennettiin kaksi kasvihuonetta tomaatin- ja kurkunviljelyä varten. Kartanon 1800-luvulta periytyvää päärakennusta käytettiin konttorina ja tilanhoitajan asuntona.

Sotien jälkeen siirtoväen asuttaminen, Helsinki-Vantaan lentokenttä, Kehä III ja teollisuusalueet pienensivät vähitellen kartanon maa-alueita. 1960-70-luvuilla Backaksen toiminta jäi taustatekijäksi Elannon kiihkeässä kaupunkikeskeisessä kasvussa. Ainoa kasvava ala oli kasvihuoneviljely, jonka toimintaa oli laajennettu 1940-luvulla käsittämään kukkien viljelyä.

Elanto luopui maa-alueista kartanon tilakeskusta ja lähipeltoja lukuun ottamatta. Backaksen mallisikalan toiminta loppui 1970-luvun lopulla. Nautakarjanhoito oli päättynyt jo 1953. 1980-luvulla Backas tuotti kukkia, viljaa ja palveluja ja päärakennuksessa toimi pitopalveluravintola.

Toukokuussa 1986 Polar ja Haka ostivat Elannolta valtaosan Backaksen maista. Elannolle jäi vain tilan ydinosa, 33 ha kartanon ja kartanonpuiston ympärillä.

Kaupunki on kasvanut kiinni Backaksen kartanoon ja sinne johtavaan puukujanteeseen. Backaksen entisille maille on rakennettu mm. Veromäen ja Kartanonkosken asuinalueet. Ylästöntien pohjoispuolelle on rakennettu Sandbackan alue, jonka asemakaava on vuodelta 1992. Backaksen mäen juurella ja rinteen lounais- ja eteläosassa 1900-luvulla ja 2000-luvun alussa sijainnut laaja puutarhamyymälä kasvihuoneineen purettiin 2010-luvun alussa.

Arkeologia

Vantaan kaupunginmuseo suoritti kesällä 2015 HOK-Elannon tilauksesta arkeologisen koekaivauksen Backaksen kartanon ympäristössä, keskiaikaisen Skattmansbyn kylän alueella. Alueelta oli löytynyt kivikautinen kivikirves, joten keskiajan lisäksi oli mahdollista, että paikalla voisi olla kivikautisia löytöjä. Koekaivauksen avulla todettiin, että tutkimusalueella ei enää ollut jäljellä kulttuurikerroksia tai muita muinaiseen ihmistoimintaan liittyviä merkkejä. Vanhat maakerrokset oli todennäköisesti viety pois paikalla sijainneen kauppapuutarhan toimesta. Puutarhamullasta poikkeavia maakerroksia kaivetuissa koeojissa olivat ainoastaan vanhan pihatien sorakerrokset. Kun tiesi, mistä etsiä, hoidetulla nurmikkoalueella pystyi vieläkin erottamaan vanhan tielinjauksen, joka erottui nurmikossa hiukan koholla olevana juovana.

Lisäksi Skattmansbyn kylään on kuulunut nykyisestä kartanorakennuksesta noin 350 m etelään sijainnut tontti, johon 1600-luvun lopun karttaan on merkitty autioituneita tonttimaita.

Rakennukset

Merkinnät sr/[nro] vastaavat asemakaavakartalla 512000 olevia suojelumerkintöjä. Jos rakennusta ei asemakaavalla ole suojetu, kuvan kohdalla on (-). sra-merkintä tarkoittaa suojeltavaa rauniota.

Kartanon päärakennus, 1818, laaj. 1840-l, muutokset 1920-l, peruskorj. 2017 (sr/1)



Kellarivaja (sr/2)



Asuinrakennus (Puutarhureiden asunto), 1916 (sr/3). Tilanhoitajan asunto, 1948 (sr/4)



Asuinrakennus (Narikka), 1910-l, 1938 (sr/5)



Juurrutuskellari, 1929, 1935 (sr/6)



Paja, 1929 (sr/7)



Navetta (kivisikala) 1870-l, laaj. sikala 1927 (sr/8)



Navetta, 1928, turvesäiliö 1945 (sr/9)



Kuivaamo, puimala ja rehulato, 1920, 1934, 1958 (sr/10)



Pieni vesisäiliö, ennen v. 1918 (sra)



Iso vesisäiliö, 1958 (-)



Lantala (pihatto-sikala), 1928 (purettu)



Sauna, 1955 (-)



Lämpökeskus, 1936, 1955 (purettu 2020)



Muuntaja, 1938 (sr/11)



Asuinrakennus, 1966 (-)



Sysivaja/puuliiteri, 1934 (paloi 8.6.2011)



Rakennusten kunto

HOK-Elanto on teettänyt Vahanen Oy:llä kartanoalueen rakennuksista rakenneteknisen kuntoarvion 2014. Kuntoarvio sisältää arvion rakennusten nykyisestä kunnosta ja korjaustarpeista seuraavan 10 vuoden aikana.

Suluissa olevat merkinnät (sr/[nro]) vastaavat asemakaavakartalla 512000 olevia suojelumerkintöjä. Jos rakennusta ei ole esitetty suojeltavaksi, arvion kohdalla on (-). sra-merkintä tarkoittaa suojeltavaa rauniota.

Kartanon päärakennus:	tydyttävä kunto (sr/1)	(-> Peruskorjattu 2017)
Piharakennus:	tydyttävä kunto (sr/2)	Vesikatteen uusiminen, julkisivun huoltomaalaus.
Tilanhoitajan asunto:	tydyttävä kunto (sr/3)	Ikkunoiden uusiminen, kellarikerroksen ja yläkerran asunnon märkätilojen kunnostus.
Puutarhurin asunto:	tydyttävä kunto (sr/4)	Ikkunoiden uusiminen, julkisivujen huoltomaalaus, alakerran märkätilojen ja yläkerran wc-tilojen kunnostus.
Narikka:	huono kunto (sr/5)	Purku tai raskas peruskorjaus.
Juurutuskellari:	välttävä kunto (sr/6)	Vesikaton uusiminen, julkisivujen ja ulkoseinärakenteen peruskorjaus, betonirungon kunnostus.
Paja:	välttävä kunto (sr/7)	Vesikaton uusiminen, julkisivujen ja ikkunoiden korjaukset.
Kivisikala:	osittain heikko kunto (sr/8)	Sisärungon laaja kunnostus, julkisivuvaurioiden korjaus, ikkunoiden ja ovien sekä huoltosillan kunnostus, lantalan julkisivun kunnostus.
Kivinavetta:	välttävä kunto (sr/9)	Julkisivuvaurioiden korjaus, ikkunoiden ja ovien sekä huoltosillan kunnostus, rehutornin peltikatteen uusiminen.
Kuivaamo-puimala:	välttävä kunto (sr/10)	Vesikattojen uusiminen, julkisivukorjaukset.
Vesisäiliöt:	heikko kunto (sra, -)	Ison säiliön vesikaton ja yläpohjarakenteen uusiminen, pienen säiliön purku tai perusteellinen korjaus.
Sauna:	tydyttävä kunto (-)	Vesikatteen uusiminen, julkisivujen ja ikkunoiden huoltokorjaukset.
Muuntaja:	(ei arvioitu) (sr/11)	

Kartanopuisto

Backaksen kartanon edellisen asemakaavan (511800) maisemaselvitysten teon yhteydessä ei ole löydetty todisteita siitä, että kartanopihalle olisi koskaan laadittu puistosuunnitelmaa. Samassa yhteydessä kartanoalueen puut inventoitiin, niiden kunto arvioitiin ja tehtiin päätelmät säilyttämisestä. Tämän kaavatyön (512000) yhteydessä on tehty hieman lisäinventointeja.

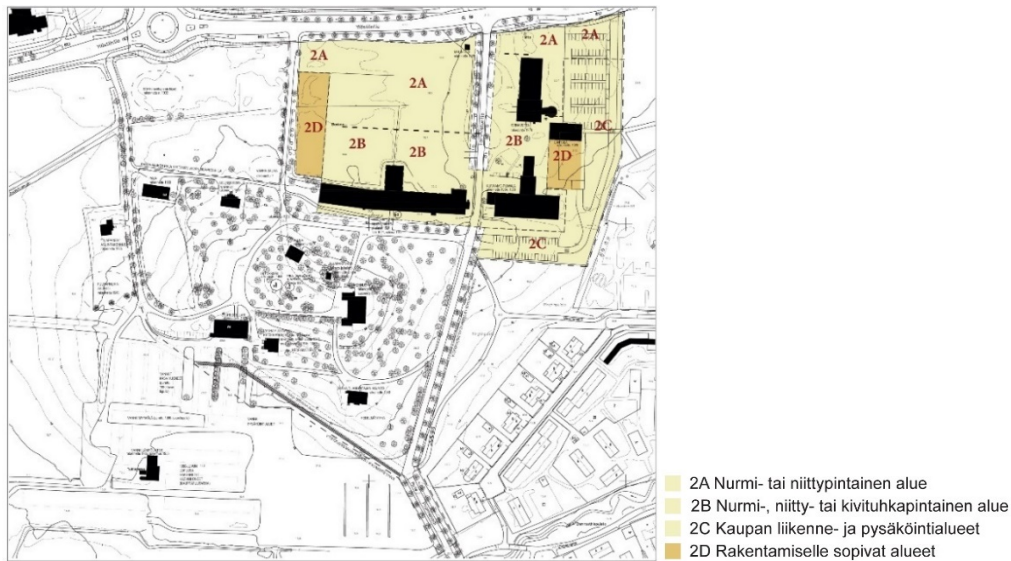
Nykytilanteessa kartanoalueella hahmottuu neljän laisia osa-alueita: (1) puurivit ja -kujanteet, (2) talouspiha, (3) kartanon mäki ja (4) vanhojen kasvihuoneiden alue (Loci maisema-arkkitehdit Oy).

Backaksen kartanon puurivit ja -kujanteet ovat eri aikakausilta. Ne ovat tärkeitä aluetta kehystäviä sekä kulkua, katsetta ja saapumista johdattavia elementtejä. Puurivit ja -kujanteet ovat hyvin erikäisiä ja -kuntoisia. Alueen keskimäinen puurivi (1B) on kartanon historiallinen saapumisreitti. Puurivit ja -kujanteet tulee säilyttää.



Talouspiha-alueet muodostuvat vanhoista karja- ja talouspihoista sekä laitumista ja pelloista. Maisema näillä alueilla on ollut avoimena, viljelyskäytössä ja niittyinä, jo 1500-luvulta asti ja sen avoimena hoitamista tulee jatkaa. Näiden avointen maisematilojen yli avautuvat näkymät kohti Backaksen tunnusomaisia rakennuksia, jotka toimivat alueen identiteettiä luovina maamerkkeinä.

ympäröivään kaupunkiin.



Kartanorakennuksen läheisyyteen puiston sisälle on sijoittunut muusta puistosta erottuvat alueet: hedelmätarha ja kartanopiha. Kartanonmäen eteläreunaan sijoittuu vanha tielinja, jota pitkin aikoinaan saavuttiin etelän suunnasta kartanolle. Tielinja ei nykyisin erotu maisemassa. Kartanon sisäänkäynnille johtanut vanha pääkulkureitti kivisikalan ja nk. ”Narikan” välistä on poistettu. Reitti on kulkenut hieman eri tavoin eri kartoissa, joten sen todellinen linja olisi syytä tutkia.

Elannon kasvihuoneet purettiin 1980-luvun lopulla. Tätä ennen kasvihuoneiden kohdalla sijaitsi kasvimaata, taimilavoja sekä suuri kompostialue.

Yleisilmeeltään kartanonmäki on nykyisellään metsäinen, sillä puusto on paikoin tiheää. Puuston kunto on paikoin huonoa ja se siten vaatii toimenpiteitä. Kartanonmäellä on useita maisemallisesti arvokkaita yksittäispuita.



Virkistys

Vantaanjoen varren virkistysalueilla on suuri merkitys seudullisessa virkistyskäytössä ja niiden merkitys tulee edelleen kasvamaan ympäröivän maankäytön tiivistyessä. Backaksen kartanoa sivuaa eri kaupungisosia yhdistäviä ulkoilureittejä ja joki soveltuu hyvin esim. melontaan.

Vantaanjoen varteen on Vantaanjoen ja Keravanjoen virkistyskäytön yleissuunnitelmassa (2003) esitetty kevyen liikenteen reitistöjä. Joen varrella sijaitsee merkittäviä luonto-, ulkoilu- ja virkistysaluekokonaisuuksia, kuten Vantaankoski, Pitkäkoski, Ruutinkoski, Haltialan tila, Tammiston luonnonsuojelualue, Kartanonkosken liikuntapuisto ja Tuomarinkylän kartano ratsutalleineen.

Kartanon eteläpuolelle rakennettussa Kartanonkosken liikuntapuistossa on erilaisia urheilukenttiä ja skeittipaikkoja.

Liikenne

Autoliikenne ja joukkoliikenne

Kehäradan Aviapolis-asemalta Backaksen kartanolle on noin 2 kilometriä linnuntietä ja noin 2,5 kilometrin matka katuja pitkin.

Alue liittyy vanhaan Ylästöntiehen, jota on parannettu v. 2015 rakentamalla mm. uudet pysäkit ja Pakkalan puistotien kiertoliittymä.

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Kaava-alueen lähimmät bussireitit kulkevat Ylästöntietä pitkin. Linja 415 ja 571 vievät mm. Aviapoliksen asemalle ja Lentoasemalle. Lisäksi linjoja kulkee Pakkalan puistotiellä (571, mm. Tikkurilaan ja Varistoon ja 614, mm. Helsinki ja Ylästö) sekä Hagelstamintiellä (614 ja 615, mm. Helsinki, Aviapolis ja Lentoasema). Lentoasemantien kautta kulkee myös mm. linja 561 (Itäkeskus-Aviapolis).

Hämeenlinnanväylän- ja Vihdintien linjastosuunnitelma tuo muutoksia alueen joukkoliikenneverkkoon. Näillä näkymin vuonna 2022 linja 415 lakkautetaan ja bussi 574 Myyrmäki – Peijas siirtyy kulkemaan kaavoitusalueen viereen reitille Ylästöntie – Pakkalan puistotie – Väinö Tannerin tie. Linja tulee kulkemaan myös Lentoaseman rautatieaseman eteläisen sisäänkäynnin läheisyyteen, jossa se tulee palvelemaan kaavoitusalueen joukkoliikennetarjonnasta poistuvan linjan 415 Lentoaseman suuntaiset yhteydet. Linjan 571 Myyrmäki – Tikkurila reitti oikaistaan Ylästöntielle, Kuriiritielle ja Tikkurilantielle, jonka seurauksena matka Tikkurilaan nopeutuu huomatta-vasti. Linjapari 571-574 yhteisellä runkolinjamaisella tiheydellään tulee tarjoamaan erinomaiset yhteydet Martinlaaksoon ja Myyrmäkeen sekä sujuvat vaihdot Kehäradan junille Martinlaaksoissa Helsingin keskustaan.

Jalankulku ja pyöräily

Olosuhteet jalankululle ja pyöräilylle ovat hyvät. Etelästä tulee alueen halki Promenadin jatkeena yhteys, jonka säilyminen yleisessä käytössä tulee kaavassa turvata. Ylästöntien varrella on tien pohjoispuolella yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Tien eteläreunalla vastaava yhteys ei ole vielä jatkuva, mutta kaavavaraus on olemassa raitin myöhemmälle toteuttamiselle. Alueelle on myös ulkoilureittiyhteyksiä eri suunnasta, mm. Kartanonkoskelta.

Kartanoalueen liikennöinti

Nykyisin kartanoalueelle ajetaan Ylästöntieltä muuntamorakennuksen ja kivinavetan välistä,

Pakkalantien liikenneympyrän länsipuolelta ja kivisikalan länsipuolitse.

Vesihuolto

Kaava-alueen pohjoisreunalla Ylästöntiellä on rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Kaavamuutosalue on rakennetun vesijohtoverkoston piirissä. Kaava-alueen asuinkortteli voidaan liittää Lautamiehenpolun vesijohtoon (DN225, 1993). Lisäksi elämyskeskuksen ja kaupan vesihuolto voidaan liittää Ylästöntien DN225 runkovesijohtoon. Kaava-alueen tarpeisiin tehdään uudet liitoshaarat Ylästöntien eteläpuolelle.

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

Jätevesiviemärointi

Kaavamuutosalue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Kaava-alueen jätevedet voidaan johtaa Ylästöntien runkoviemäriin (DN 315, 1983). Kaava-alueen tarpeisiin tehdään uudet liitospaikat Ylästöntien eteläpuolelle.

Jätevedet johdetaan rakennetun DN 315 runkoviemärin kautta Ylästöntien pumppaamoon, josta jätevedet pumpataan Vantaanportikadulle DN 600 runkoviemäriin, josta ne johtuvat kehä III sekä Tuusulanväylän alitse Köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kaavamuutoksesta johtuen Ylästöntien kuvatusista palvelevat ojat poistuvat ja kaavamuutosta varten Ylästöntielle rakennetaan DN 600 hulevesiviemäri. Hulevesiviemäri johdetaan Krakanojaan.

Kaukolämpö ja sähköverkko

Kaukolämpö- ja sähköverkko ulottuvat alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Melu

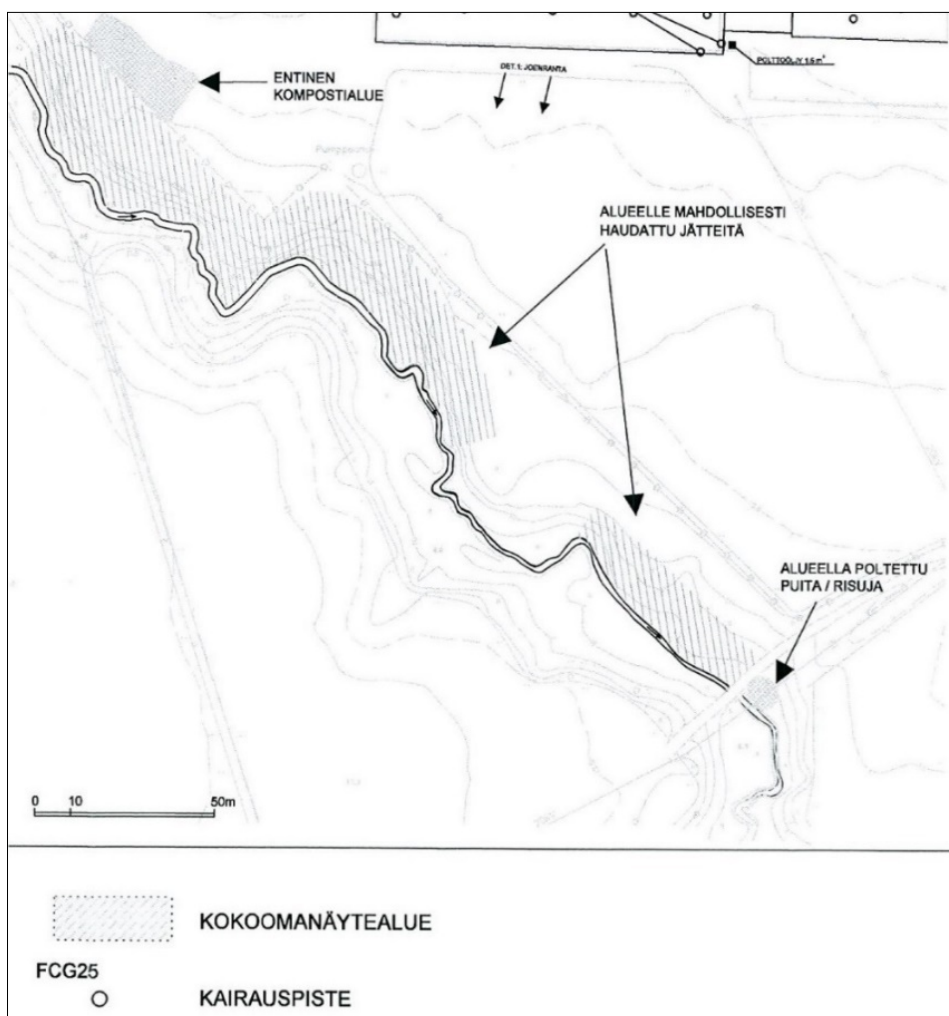
Alue sijaitsee osittain lentomelualueen L_{den} 50 sekä uuden yleiskaavan mukaisella lentomelualueella L_{den} 50-55 dB. 55 dB:n liikennemeluvyöhyke ylettää Ylästöntien katualueen reunasta noin 30-60 metrin päähän asemakaavoitettavalle alueelle.

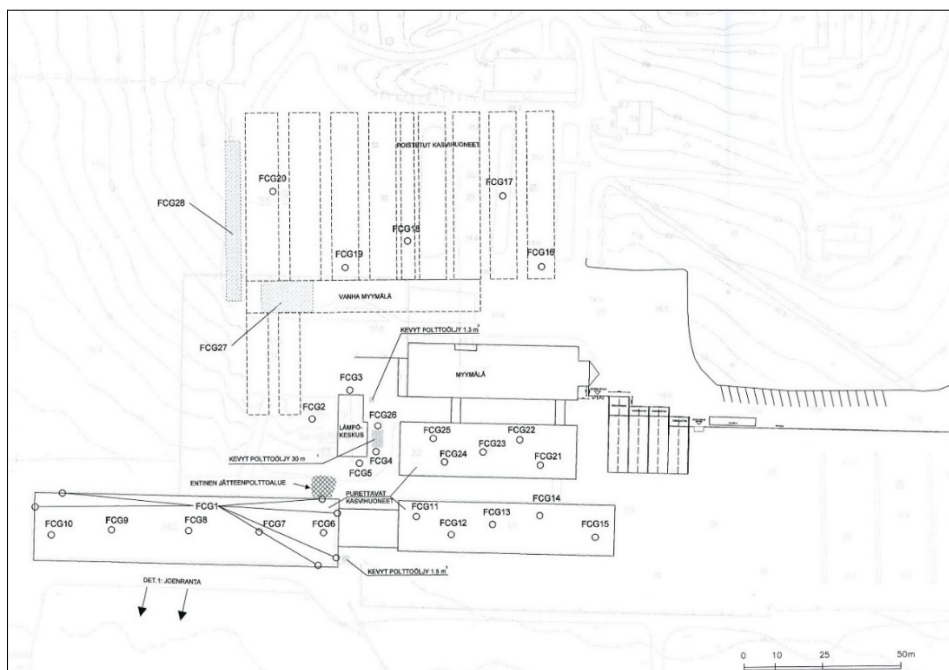
Pilaantuneet maat

Puretun kauppapuutarhan alueella tehtiin pilaantuneen maan kunnostustöitä syksyllä 2009 kasvihuone- ja myymälärakenteiden purun yhteydessä. Kunnostustöitä valvoi ja siitä raportoi FCG Finnish Consulting Group Oy (ent. FCG Planeco Oy). Vanhan lämpökeskuksen ympärillä oli öljyllä pilaantunutta maata, joka poistettiin nykyisen Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksen YS1215 (UUS-2009-Y-432-114, 6.10.2009) mukaisesti. Maaperään ei jäänyt tavoitearvoja ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Lisätutkimuksissa alueelta ei löydetty uusia pilaantuneita alueita tai jätealueita. Toimenpidetarvetta nykytilassa ei ole.

Kunnostuksen yhteydessä tehtiin lisätutkimuksia kauppapuutarhan eteläpuolella sijaitsevalla ojanpientareella, jonne oli historiatietojen mukaan saatettu haudata jätettä. Alueelta todettiin haitta-ainepitoista maata, johon oli paikoin haudattu runsaasti mm. kasvihuoneiden purkujätettä. Alueen maaperässä todettiin alemman ja ylemmän ohjearvon ylittäviä lyijy- ja sinkkipitoisuuksia sekä kynnysarvon ylittäviä arsenipitoisuuksia ja yksi DDT-DDD-DDE-summapitoisuuden kynnysarvon ylitys. Haitta-aineista ja jätteistä ei aiheudu merkittävää ekologista tai terveydellistä riskiä eikä kulkeutumisriskiä ympäristölleen tai ihmisille nykytilassa. Jos maaperää kunnostetaan, saattaa haitta-aineita kulkeutua kaivun aikana lähiympäristöön ja vesistöön. Raportissa arvioidaan, että kunnostamisesta olisi enemmän haittaa kuin kunnostamatta jättämisestä.

Seuraavat kuvat: Otteet tutkimuspistekartasta, 17.9.2009, FCG Finnish Consulting Group Oy.





3.1.4 Maanomistus

Kartanoalueen maat omistaa HOK-Elanto. Ylästöntie on Suomen valtion /ELY-keskuksen omistuksessa. Ringhinpuisto on Vantaan kaupungin omistuksessa. Ylästön puolella sekä osin Ylästöntien pohjoispuolella on yksityistä maanomistusta.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 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 ilmastomuutoksen 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 kehittämiselle sekä 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.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta (vaalean ruskea), virkistysaluetta (vihreä) ja kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeää aluetta (turkoosinvihreä raidoitus), jonka läpi kulkee myös kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä tie (turkoosinvihreä viiva). Aluetta leikkaa myös kehäkaupungin kehittämisvyöhyke (keltaiset viivat) ja 2. vaihekaavassa liikennetunelin ohjeellinen linjaus.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Uudenmaan maakuntakaava 2050 -ehdotus

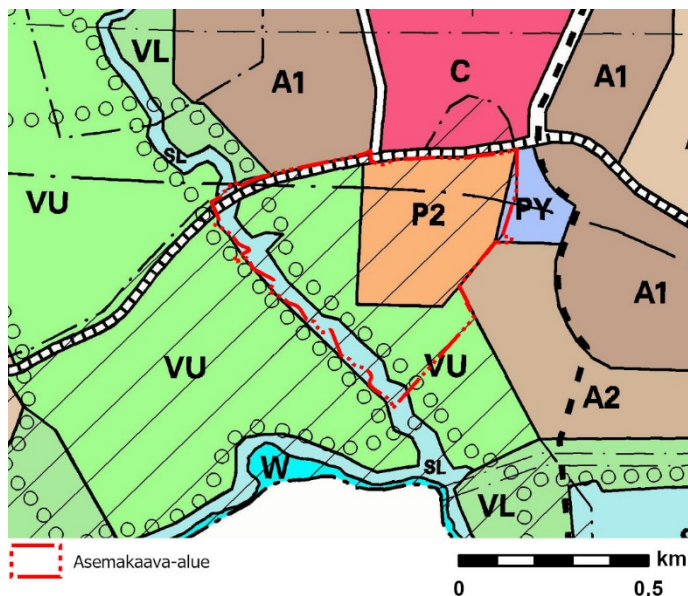


vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue (punainen rinkula) on pääosin virkistysaluetta (vihreä) ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (turkoosi raidoitus). Alue liittyy taajamatoimintojen kehittämisalueeseen (ruskeat pystyviivat) ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen (ruskea ruudutus). Pakkala on merkitty keskuksiksi (punainen ympyrä). Suunnittelualueutta leikkaa liikennetunneli (musta katkoviivapari).

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

2016–2020 laadittu Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuus koostuu Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista. Kaavakokonaisuus on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020, mutta päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Uudenmaan maakuntahallitus määräsi 7.12.2020 Uusimaa-kaavan kokonaisuuden tulemaan voimaan, mutta Helsingin hallinto-oikeuden välipäätöksellä 22.1.2021 se asetettiin täytäntöönpanokieltoon. Se korvasi aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua ja Östersundomin

Yleiskaava (Kv 17.12.2007)



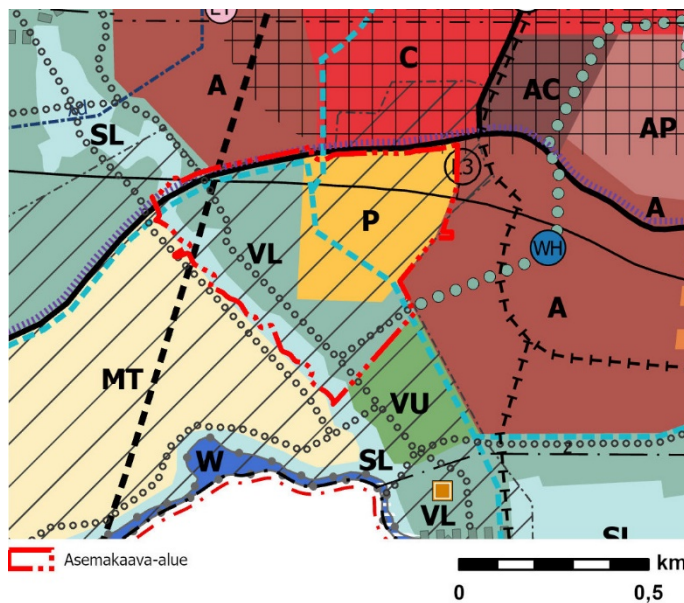
alue (VU) sekä ohjeellinen ulkoilureitti. Länsiosassa on Krakanoja, joka on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL). Kaava-alue on maisemallisesti arvokasta aluetta (viivoitus), jonka maisemakuvaa on suojeltava. Ylästöntie on historiallinen tie.

Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Kartanon mäki ja lähiympäristö on osoitettu palvelujen alueeksi (P2). Alue varataan yksityisille ja julkisille palveluille. Alueella voidaan sallia asuin-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä näyttely-, koulutus-, virkistys- ja kulttuuritiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Backaksen pohjoispuolella on keskustatoimintojen aluetta (C) toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Kartanokoski ja Sandbacka ovat asuntoalueita (A1 ja A2). Kartanon itäpuolella on julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Kartanon länsi- ja eteläpuolella on urheilu- ja virkistyspalvelujen

Yleiskaava 2020



Kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.1.2021 yleiskaava 2020:n, mutta se ei ole vielä astunut voimaan.

Suunnittelualue on palveluiden ja hallinnon aluetta P, lähivirkistysaluetta VL ja arvokasta kulttuuriympäristöä (musta raidoitus). Alueella kulkee Suuri Rantatie (Ylästöntie, violetti palkkiviiva) ja raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus (musta katkoviiva) sekä pyöräliikenteen baana (turkoosi katkoviiva).

Suunnittelualue sivuaa kestävä kasvun vyöhykettä (ruudutus), kaupunkikeskustan aluetta C, asuinalueita A, urheilu- ja

Krakanojan ja Illenpuron varteen on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit (palloviiva). Krakanojan alue on luonnonsuojelualue SL. Aluetta leikkaa lentomeluvyöhyke L3 (Lden 50-55 dB).

Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaasta kylämaisemasta yleiskaava2020 määrittelee:

Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas kylämaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, pihapiirit tai puistot sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet, yksittäispuut, pellot tai niityt on säilytettävä.

Museoviranomaisen ylläpitämän kulttuuriympäristötietokannan mukaisia merkittäviä rakennusperintökohteita ei saa purkaa ilman lupaa (maankäyttö- ja rakennuslain 127.1 §), eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu. Alueella tapahtuva rakentaminen, ympäristörakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisema- tai kyläkuvalle, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin.

Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että sekä rakennusten että ympäristön rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä. Avoimen maisematilan reunoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kaavahanke on yleiskaava 2020:n mukainen.

Asemakaavatyön suhteesta yleiskaavaan kerrotaan tarkemmin kohdassa 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja valitun ratkaisun perustelut / Vaihtoehtoiset asemakaavaratkaisut ja suhde yleiskaavaan, s. 37 - 41.

Rakennuskielto

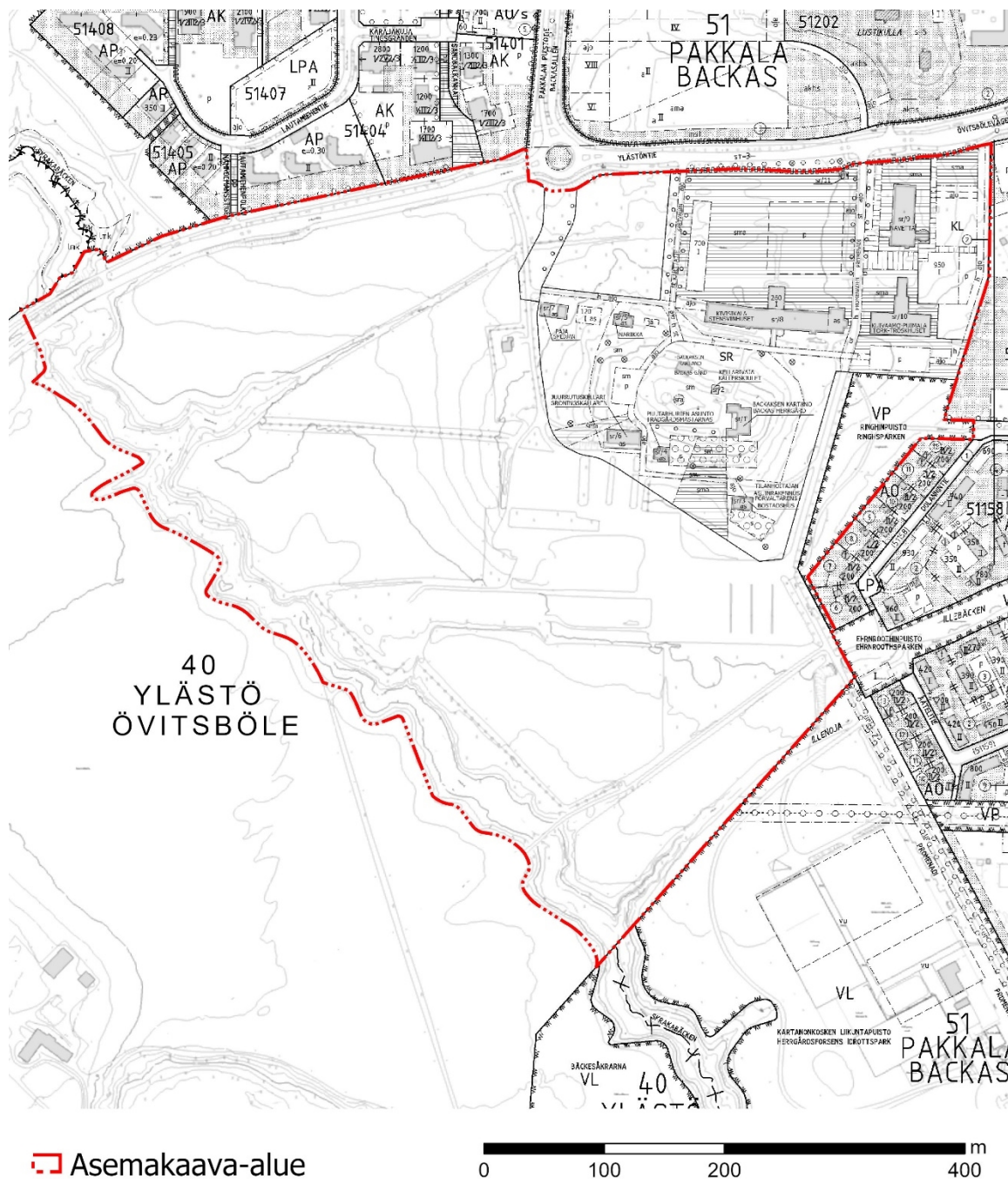
Alueella ei ole rakennuskieltoa. Asemakaavattomilla alueilla on toimenpidekielto yleiskaavan perusteella (MRL § 127 ja § 128).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 511800 (KV 18.5.2020) kartanomäen alueella ja navetan ja POINT:n välillä. Kartanomäki rakennuksineen ja puukujineen on suojeltu.

Ringhinpuiston osalla on voimassa asemakaava nro 511400 (YM 3.9.1999).

Suuri osa alueesta on ilman asemakaavaa.



Ajantasa-asemakaava.

Museoviraston delegointipäätökset

Museovirasto on delegoinut vuonna 2008 rakennusperintöä ja maisemaa koskevat sekä vuonna 2012 arkeologiaan liittyvät asiat Vantaan kaupunginmuseolle.

Tilapäinen paviljonki: Backaksen päiväkoti-koulu

Pakkalan oppimis- ja informaatiotalon POINT:n (mm. kansainvälinen koulu ja päiväkoti) tontille Hagelstamintien varteen (Hagelstamintie 1) on vuoden 2021 alussa valmistunut tilapäinen paviljonkirakennus POINT:n pohjoispuolelle.

Rakennuslupa myymälärakennukselle

Vanhan navetan itäpuolelle on vireillä rakennuslupahakemus myymälärakennusta varten voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Länsi-Pakkalan yleissuunnitelma

Vuonna 2012 laadittiin Länsi-Pakkalan yleissuunnitelma (Serum Arkkitehdit), joka käsitti Backaksen kartanon maat sekä Ylästöntien pohjoispuolella olevan, rakentamattoman alueen. Tavoitteena oli, että kartanon ydinalue edelleen hahmottuu omana maisemallisena kokonaisuutena. Raportissa tarkasteltiin mm. näkymiä kartanolle ja kartanolta, korostettiin tärkeitä näkymäsektoreita ja -akseleita.



Analyysikartta /Serum Arkkitehdit 2012

Vantaan ratikka

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys Länsimäestä Hakunilan ja Tikkurilan kautta Aviapolikseen ja lentoasemalle. Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019, että Vantaan ratikan suunnittelua jatketaan yleissuunnitelman pohjalta. Suunnittelu toteutetaan vuosien 2020-2022 aikana.

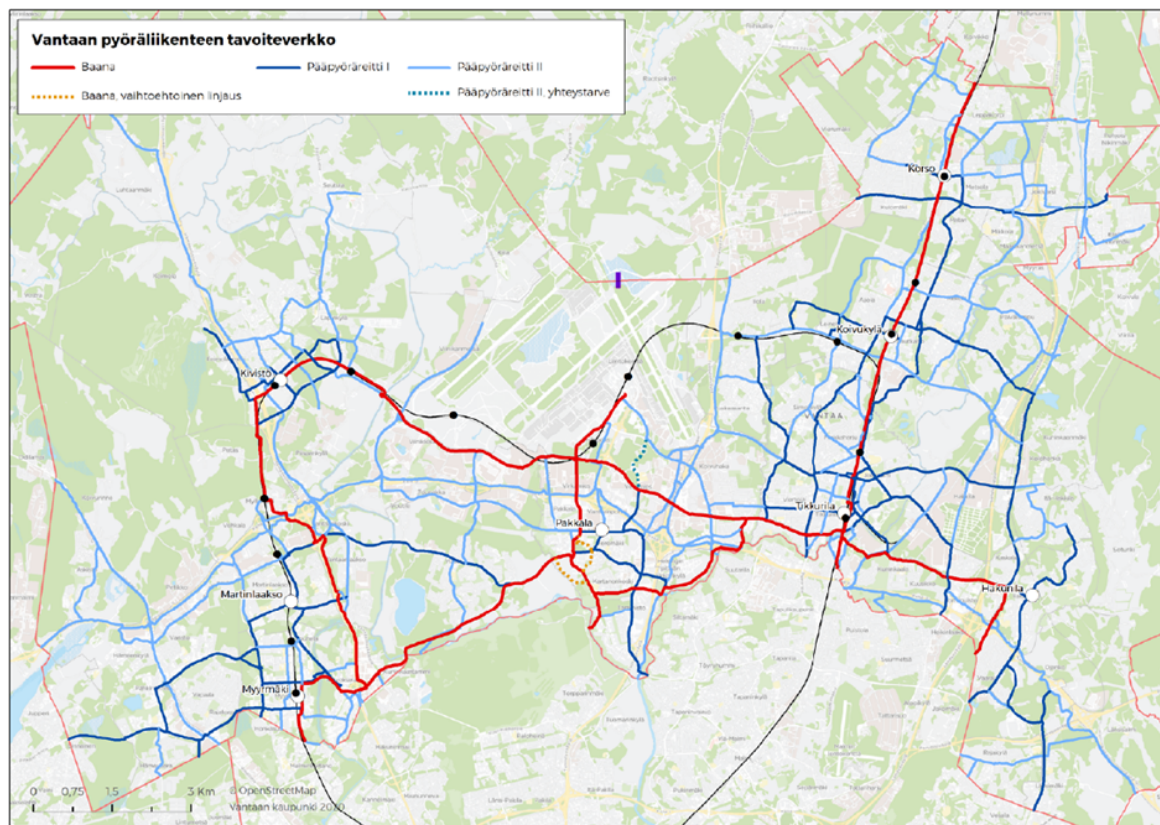
Tämänhetkisen aikataulun mukaan kaupunginvaltuusto päättää ratikan rakentamisesta noin vuonna 2023. Backaksen kartanoaluetta lähin ratikkapysäkki sijoittuu Osuustien ja Väinö Tannerin tien risteyksen lähelle, noin puolen kilometrin päähän kartanosta.

Baana

Pidemmän aikavälin tavoitteena on, että Vantaalla on keskuksia yhdistävä laadukkaiden pyöräteiden baanaverkko. Verkko sisältää uusia pyörätieosuuksia mm. Backaksen kartanoympäristön kohdalla. Backaksen kohdalla tavoiteltavat pyöräilysuunnat ovat Tammistosta

kohti lentoasemaa sekä kohti Ylästöä ja edelleen Vantaan läntisimpiin osiin. Pyöräliikenteen pääreitit sisältävä Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkkotyö tähtää vuodelle 2030.

Pyöräilyn laatukäytävien laatuvaatimuksia ovat mm. riittävä leveys, sujuva ja yhtenäinen reitti, tasainen pinta, pyöräilyn ja jalankulun erottelu sekä hyvä valaistus.



Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkko, WSP Finland Oy, 1.12.2020

Hankkeeseen liittyvät selvitykset

Backaksen liikenneselvitys, WSP Oy, 16.11.2020

Vierailijoista n. 50 % oletetaan olevan kansainvälisiä turisteja, jotka eivät saavu omalla autolla. Autolla saapuu n. 65 % vieraista. Koska elämyskeskus on perhepainotteinen, on kussakin autossa useita matkustajia. Vieraista n. 60 % käy arkisin ja 40 % viikonloppuina.

Elämyspuiston liikennetuotos ei ole ympäröivän katuverkon suhteen ongelmallinen. Suurempi vaikutus on kauppakeskukseen suuntautuvalla ostosliikenteellä etenkin lauantaisin sekä ratikasta johtuvasta ajoittaisesta jonoutumisesta.

Backaksen alueen hiilineutraaliusselvitys, A-Insinöörit, 9.6.2021

Hiilijalanjälkilaskenta koskee koko aluetta ja sillä 50 vuoden elinkaaren aikana tapahtuvaa rakentamista, energiankulutusta ja -tuotantoa (uudet rakennukset), alueen asukkaiden ja vierailijoiden henkilöautoliikennettä sekä infra- ja esirakentamista. Lisäksi on laskettu hiilikädenjälki, joka koostuu rakennusmateriaalien hiilivarastoista ja hyödynnettävyydestä rakennusten elinkaaren jälkeen sekä alueella tuotetusta aurinkosähköstä.

Meluselvitys, Helimäki Akustikot /Sitowise Oy 22.1.2021.

Asuinkorttelissa melun ohjeavot täyttyvät pihan oleskelualueilla. Kerrostalojen pohjoisjulkisivuun kohdistuu 61 dB:n melutaso, joten ulkovaipan laskennallinen äänitasoero vaatimus olisi 26 dB. Vantaan rakennusjärjestys edellyttää 30 dB:n äänitasoeroa tieliikennemelua vastaan.

Palvelurakennusten korttelialueella majoitus-, opetus- ja kokoontumistiloilta edellytetään samaa äänitasoeroa kuin asuinrakentamisessa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavatyö 512000 otettiin kaupunkisuunnittelun työohjelmaan keväällä 2020. OAS on päivätty 26.5.2020.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta tehtiin 26.5.2020 työnumerolla 512000. Asemakaavatyön aloittamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62 §) alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavaratkaisua esiteltiin Uudenmaan ELY-keskukselle 19.10.2020. ELY totesi, että asemakaavoituksen tulee olla yleiskaavaratkaisun mukaista ja yleiskaavan yleispiirteisyyden puitteissa voidaan todeta seuraavien seikkojen perustelevan suunnitelmaa:

- yleiskaavaehdotuksen tiivistyrasteri on hyvin lähellä tätä kohdetta,
- esitetty asuinkortteli tukeutuu Sandbackaan ja muodostaa katumaista miljöötä,
- kadun varressa rakennusten massoittelu voi parantaa esim. elinympäristön viihtyisyyttä, turvallisuutta yms. suojaamalla melulta,
- yleiskaavan VL-alueen pinta-ala ei pienene, vaan VL-aluetta ns. siirretään Ylästöntien varresta asumisen alta P-alueen eteläosaan, jolloin yleiskaavan mukainen P-alue pienenee.

Palvelurakennusten korttelialueen P ja lähivirkistysalueen VL rajautumisesta ja koosta on suunnittelun aikana laadittu useita vaihtoehtoja, jotka esitellään selostuksen kohdassa 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja valitun ratkaisun perustelut/ Vaihtoehtoiset asemakaavaratkaisut ja suhde yleiskaavaan s. 36 - 40.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 18.6.2020 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin 93 kappaletta.

Viranomaismielipiteitä saatiin viisi. Caruna ja Fingrid ilmoittivat, ettei alueella ole heidän verkkojaan. HSL muistutti hyvistä joukkoliikenneyhteyksistä. Vantaan kaupunginmuseo ilmoitti mm., että muinaisjäänösalueet tulee merkitä kaavakartalle sm-merkinnällä ja aluemarkintoihin liittää määräys. Vantaan Energia Oy haluaa, että maakaapeleiden sijainti otetaan huomioon.

Asukkailta saatiin 88 mielipidettä, jotka jakautuivat alueittain seuraavasti:

Kartanonkoski	50 mielipidettä
Sandbacka	7 mielipidettä
Pakkalanrinne	5 mielipidettä
Veromäki	2 mielipidettä
Pakkala (ei tarkemmin)	10 mielipidettä
Ylästö	4 mielipidettä
Tammisto	2 mielipidettä
Veromies	1 mielipide
asuinpaikkaa ei mainittu	7 mielipidettä

Mielipiteet jakautuivat aihepiirien mukaan seuraavasti:

1. Maisema, historia ja kulttuurimaisema

Puolesta

- Backaksesta saadaan hieno alue

Vastaan

- näkymät Ylästöntieltä säilytettävä
- tuhlausta rakentaa uusi pysäköintialue ja maisemoida nykyinen
- kulttuurihistorian säilyttäminen
- alueen kulttuuri-, virkistys- ja luontoarvot menetetään
- idylli katoaa, kartanomiljööhä tuhoutuu
- pala historiaa tuhoutuu
- suunnitelma ei kunnioita historiallisia puitteitaan kuten Puimala ja Olohuone
- valittu asuinpaikaksi luonnon ja historian takia, poismuuttouhkauksia
- kartanoaluetta ei saa laittaa sileäksi, eikä täyteen asuntoja ja liiketiloja /viihdekeskusta
- elämyspuisto ei sovi kartanomiljöön henkeen

Ehdotuksia

- muumit ja elämysmaailma kauemmas kulttuurikohteista ja tiiviistä asumisesta: Ylästöntien pohjoispuolelle, lentokentän luo, Veromieheen, Aviapoliksen aseman luo, Pakkalan ja Ylästön väliin pellolle, Kivistöön
- kunnostetaan ja entisöidään vanhaa rakennuskantaa, ei tuhota uudisrakentamisella
- kartanoympäristö säilytetään mahdollisimman koskemattomana ja väljänä
- pidetään Backas entisellään, siistitään kasvihuonealue luonnontilaan /maisemoidaan

2. Luonto ja ulkoilu

Vastaan

- luonnonrauha ja pienet peltotilkut häviävät
- lähiluonto tärkeä, jos ei ole omaa pihaa
- huoli pölyttäjähönteisistä ja eläinten hyvinvoinnista, tilaa myös eläimille
- ulkoilijat siirtyvät rasittamaan Tammiston luonnonsuojelualuetta

- suuret turistimäärät vaarantavat virkistäytymis- ja ulkoilualueen kauempaakin tuleville
- ei uudisrakennuksia/asuntoja maalais- ja puutarhamaiseen keitaaseen, jota tarvitaan jatkuvasti laajenevien asuinalueiden vastapainoksi
- nyt päiväkotien retkikohde, piknikalue, yleinen puisto, mäenlasku -> katoavatko?

Ehdotuksia

- säilytettävä avara peltomaisema, viheralue
- niitty säilytettävä biodiversiteetin takia
- entisten kasvihuoneiden asfalttikentät puistoksi
- siirtolapuutarha
- pelloista puistometsä: tammia
- jos kuusiaidat kaadetaan, korvataan ne uusilla tuulensuojaksi
- upea hopeapaju säilytetään

3. Liikenne ja pysäköinti

Puolesta

- puutarhamainen pysäköintialue on hyvä idea

Vastaan

- kasvava liikennemäärä vs. vaarantuvat koulumatkat ja muu arkiliikenne
- lasten koulutaival kulkee Backaksen alueen vierestä tai sen poikki
- ei 500 auton pysäköintialuetta
- laaja pysäköintialue ei kuulu Backakseen
- pyörätiet liian kapeita, Ylästöntietä ylitetään mistä sattuu, ei liikennevaloja
- julkisen liikenteen kuormitus; turistit + työmatkalaiset
- Ylästöntie on jo ruuhkainen
- luvaton pysäköinti mm. Oolannintiellä lisääntyy

Ehdotuksia

- kevyenliikenteen turvallisuus ensisijainen
- sujuva baanalinjaus yhdeksi päätavoitteista
- ulkoilu-, kävely- ja pyöräreitettä
- Promenadilla ajaminen tehtävä mahdottomaksi
- julkisen liikenteen kehittäminen
- pysäköintitalo? vajaakäyttöiset pysäköintialueet lähistöltä käyttöön + robottisukkulabussi
- elämyspuiston pysäköintiin nykyinen asfalttikenttä
- nykyistä pysäköintialuetta voi vähän laajentaa
- pysäköintialue sikalan ja Ylästöntien väliin
- pysäköintialueen hyödyntäminen myös urheilukentän tarpeisiin ja sijoittaminen kukkulan eteläpuolelle
- ei pysäköintialueita kartanoalueelle

4. Uudisrakentaminen

Puolesta

- asuntorakentaminen hyväksyttävää tietyssä määrin, luontoa säilyttäen

Vastaan

- ei uusia asuntoja, asuntoja on jo riittävästi
- ei täyteen asuntoja
- ei kerrostaloja, 10 000 – 15 000 k-m² liikaa
- ei isoa rakennusta Ylästöntien varteen peittämään sikalaa
- sikalan viereen ei sovi uudisrakennus
- asuinkerrostalot liian dominoivia ja peittävät näkymät Ylästöntieltä
- uudisrakentamista ei tule osoittaa Sandbackanraitin länsipuolelle, vaan Lustikullaan
- kartanoalueen yleisilme muuttuu

Ehdotuksia

- elämyskeskuksesta pienimuotoisempi, sovitettava vanhoihin rakennuksiin, ei uudisrakentamista
- Backaksen alueelle kartanonkoskimaisia pientaloja (harjakatto, värimaailma, muotokieli)
- ihmisenkokoista mittakaavaa
- suuria perheasuntoja pientaloihin
- korkeintaan 2-kerroksisia rivitaloja, erillistaloja ja paritaloja
- rakentaminen kukkulan eteläpuolelle nykyiselle asfalttialueelle tai lounaispuolelle, tai epäsiisteille joutomaa-alueille
- asunnot liikenneympyrän luo tai Lustikullaan, kauppa kivijalkaan
- kauppa sovitettava ympäristöön, ei korkeita valomainoksia
- kauppa lähelle Sandbackaa
- kaupan huoltopihan näköesteeksi tiivis kuusiaita

5. Toiminnot

Puolesta

- muumit tervetulleita
- muumit tuovat verorahoja Vantaalle
- tapahtumapuisto, palveluja, toimintaa
- tapahtumapuisto kuulostaa hyvälle, samoin kauppa
- ehdotetut toiminnot tervetulleita Vantaalle, mutta ei Backakseen

Vastaan

- ei muumeja, ei tapahtumapuistoa, ei viihdekeskusta
- ei satojatuhansia turisteja
- ei kauppaa, etenkin koulun viereen

Ehdotuksia

- Backaksesta ”Vantaan Fiskars”: huomioi historiallisen perinteen
- pieniä putiikkeja ja ravintola kaupan sijaan
- vanhat rakennukset food marketiksi: pk-yrittäjiä, ruokabaareja, vihannestori
- elämysmaailma oleviin rakennuksiin, uusi rakennus ravintolalle /matkamuistomyymälälle
- monimuotoista toimintaa
- kulttuuria aikuisille
- toteutetut lavatanssit ja ulkojumpat ovat olleet ihania
- pienimuotoisemmat huvi- ja viihdepalvelut riittävät
- puistoja, peltoja, pieni lähikauppa, viljelypalstoja, maauimala, suuri, ilmainen lasten ulkoleikkipaikka, pulkkamäki, kartanopuisto, kahvilat, parturi, askartelutiloja ym.
- leikkiyhistötoimintaa koulun jälkeen
- koulut tarvitsevat lisää tiloja

- nuorisotiloja
- muumimaaailma juna-aseman lähelle

6. Ympäristöhäiriöt

Vastaa

- melu: liikenne ja tapahtumat
- meluhaitat ja muut vaikutukset asuinviihtyvyyteen tulee huomioida
- lisääntyvä liikenne
- Ilmansaasteet
- turistivirrat, levottomuus, roskat
- häiriöitä Kartanonkosken alueelle

Ehdotuksia

- ei klo 22 jälkeen melua tuottavia tapahtumia
- nykyinen tyhjä pysäköintialue poistettava (ilkivaltaa, melua nykyisin)

7. Muita huomioita

Puolesta

- elävöittää aluetta
- elämyspuisto on tarpeellinen elinkeinohanke
- alueen arvo nousee

Vastaa

- alueen vetovoima laskee
- asumishyvintointi laskee
- alueen ainutlaatuisuus katoaa
- alueen arvo ei lisäännä rakentamalla lisää liiketiloja

Ehdotuksia

- tuettava ulkoilua ja virkistystä
- kartanon ja Jumbon välisen ympäristön kehittämistä, yhdessä Veromiehen kanssa viihtyisäksi kaupunkiympäristöksi
- kaavavalmistelusta tulisi ilmoittaa kaikille esim. kirjastossa
- kuunneltava asukkaiden toiveita

26.11.2020 Vantaan kaupunki ja maanomistaja konsultteineen järjestivät virtuaalisen yleisötilaisuuden. Tilaisuutta ja sen tallennetta katsoi yhteensä 120 henkilöä. Tilaisuuden aihepiirit liittyivät pääosin edellä mainittuihin aiheisiin. Lisäksi kyseltiin mm. vanhojen rakennusten uusiokäytöstä ja lähialueen suunnitelmista.

Mielipiteiden huomioon ottaminen

Mielipiteitä ja kommentteja on otettu huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa. Suunnittelun edetessä on huolehdittu mm. siitä, että näkymät Ylästöntieltä peltomaisemaan ja kohti sikalan omaleimaisia päätyjä säilyvät, sekä siitä, että maisema säilyy avoimena, kartanoalue edelleen yleisön käytössä (mm. pulkkamäki) ja asfalttikentät maisemoidaan. Eläimet otetaan huomioon kaavamääräyksiin (mm. linnut, kalat, lepakot, pölyttäjät) ja avoimeen maisemaan osoitetaan

kaavassa ulkoilureittejä. Jalankulun ja pyöräilyn reittien turvallisuuteen ja palvelevuuteen on kiinnitetty huomiota. Asuinkorttelin uudisrakentamisen määrää on pienennetty huomattavasti yleisölle esitetyistä määrästä ja luotu ns. ihmisen mittakaavaa piharakennuksiin ja rivitaloin. Kartanonkosken muutokielestä asuinrakennuksiin lainataan tiiliset tai peltiset harjakatot ja perinteisestä rakentamisesta julkisivujen puu tai puhtaaksimuurattu tiili. Asemakaavamääräyksiin on pyritty varmistamaan alueen monipuoliset käyttömahdollisuudet myös mm. ”fiskarsmaiseen toimintaan”.

Pysäköintiä ei kartanoympäristössä sijoiteta laitokseen, sillä suuren pysäköintilaitoksen sijoittaminen kulttuurimaisemaan on haastavaa. Sen sijaan maantasopysäköinti seuraa maanpinnan muotoja. Pysäköintialue lisäksi maisemoidaan hedelmätarhamaiseksi, mikä myös viittaa kartanon historiaan.

Kaupan toteutus on voimassa olevan kaavan mukainen.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 10.11. – 9.12.2022.

Ehdotuksesta pyydettiin myös lausuntoja. Muistutuksia saatiin 12 kpl ja lausuntoja 7 kpl.

Muistutuksissa oltiin huolissaan mm. liikenteen sujuvuudesta, elämyspuiston sijainnista, esitetyn ratkaisun yleiskaavan mukaisuudesta, ulkokonserttitapahtumien meluhaitoista, kulttuurisesti ja luontoarvoltaan tärkeän alueen pilaamisesta, asuinviihtyisyyden heikkenemisestä, luonnon häiriistymisestä, kävelyn ja pyöräilyn sujuvuudesta ja turvallisuudesta, ilmastonmuutokseen varautumisesta, uudisrakentamisen määrästä, asukkaiden mielipiteiden ohittamisesta, pysäköintipaikkojen riittävydestä ja paljoudesta sekä luontoselvitysten ajantasaisuudesta.

Lausunnossaan Helsingin kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuus kannatti elämyskeskusta ja piti uuden siltayhteyden tutkimista Vantaanjoen yli perusteltuna.

HSL pyysi kiinnittämään huomiota tilausbussien pysäköintiin Ylästöntiellä, jottei se haittaa joukkoliikennettä.

HSY lausui, ettei kaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtojen siirtämistä.

Vantaan Energia muistutti kaupungin ja Vantaan Energian välisestä sopimuksesta tapauksessa, jossa johtosiirrot ovat tarpeen.

Ylästön kotiseutuyhdistys oli huolissaan liikenteen sujuvuudesta, rakentamisen vaikutuksesta Krakanojaan ja Backaksenojaan (Pakkalanpuroon) sekä kartanon erityisluonteen ja identiteetin säilymisestä.

Vantaan kaupunginmuseo oli tyytyväinen esitettyyn kaavaratkaisuun.

Uudenmaan ELY-keskus pyysi täydentämään selostusta, miten asemakaava toteuttaa kaavoitusta ohjaavaa yleiskaavaa ja sen tavoitteita, huomioimaan hulevesien hallinnan kokonaisuutena, arvioimaan Vantaanjoen Natura-alueelle kohdistuvasta vesistökuormituksesta ja sen vaikutuksesta vuollejokisimpukkaan. Myös asuinkorttelin melutilannetta tulee täydentää ja mm. varmistaa, että kaikki asuinhuoneistot avautuvat myös suuntaan, jossa melutasojen ohjearvot täyttyvät. ELY pyysi lisäksi täydentämään määräyksiä hulevesien käsittelyrakenteiden ajoituksen osalta ja pysäköintialueiden hulevesien käsittelystä sekä lisäämään toimistotiloja koskevan melumääräyksen ja poistamaan yhden lauseen työmaavesien käsittelyä koskevasta määräyksestä.

Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen

Muistutuksia ja lausuntoja on otettu huomioon siten, että selostusta on täydennetty ja määräyksiä on täydennetty ja tarkennettu.

Selostuksen kohtaa ”1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista” täydennetään kahdella julkaisulla.

Selostuksen kohtaa 3 Lähtökohdat /Selvitys suunnittelualueen oloista / 3.1.2 Luonnon ympäristö täydennetään vesieläinten osalta.

Selostukseen lisätään kohtaan 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja valitun ratkaisun perustelut /Vaihtoehtoiset asemakaavaratkaisut ja suhde yleiskaavaan /Valitun ratkaisun suhde yleiskaavaan /Uudisrakentaminen /Asuinkortteli /Kaavaratkaisun perustelut, miten asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus ottaa huomioon yleiskaavan, sekä täydennetään melun näkökulmaa.

Selostuksen kohtaa 5.4. Kaavan vaikutukset /5.4.2. Vaikutukset luonnon ympäristöön täydennetään kaavan vaikutuksia alueen vesistöihin ja niiden eläimistöön.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavamääräyksiin

Muistutusten johdosta määräyksiin on lisätty P- ja SR-alueiden määräyksiin:

”Ulkona mahdollisesti pidettäviä musiikkiesityksiä järjestettäessä tulee etukäteen selvittää melun leviäminen ja tehdä tarvittavat toimenpiteet melusta aiheutuvien haittojen vähentämiseksi. Ulkokonserttitapahtumat tulee järjestää, toteuttaa ja sijoittaa siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän meluhaittaa alueen asukkaille, koululle ja päiväkodille.”

Lausuntojen johdosta määräyksiä on täydennetty:

- AK-, AR-, AH-, P- ja LPA-alueiden kaavamääräyksiä täydennetään rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden osalta: Hulevedet: *”Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista.”*
- LPA-, P- ja SR-alueille määräys pysäköintialueiden hulevesien tarkemmasta käsittelystä: Pihat: *”Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä suodattavalla menetelmällä tai öljynerotuksella ennen eteenpäin johtamista.”*
- P-korttelialueella määräystä täsmennetään: Pihat: Pysäköintialueen ajoteiden tulee olla kivituhkaa tai vastaavaa *puoliläpäisevää* pinnoitetta ja pysäköintiruutujen tulee olla nurmikivipintaisia.
- C- ja SR-alueille määräys ulkokonserttien äänitason huomioimisesta sekä liike- ja toimistohuoneiden melutason maksimista: *”Ulkona mahdollisesti pidettäviä musiikkiesityksiä järjestettäessä tulee etukäteen selvittää melun leviäminen ja tehdä tarvittavat toimenpiteet melusta aiheutuvien haittojen vähentämiseksi. Ulkokonserttitapahtumat tulee järjestää, toteuttaa ja sijoittaa siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän meluhaittaa alueen asukkaille, koululle ja päiväkodille.”* ja *”Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq)-päiväohjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A).”*
- Hulevesimääräyksistä on poistettu ELY:n ehdottama lause.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

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

- Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävä. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestykselle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteeseen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäytösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Parannamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä ja edistämme kaupunkipyörän mahdollisuuksia.
- Varmistamme pyöräilyn laatuikäytävien toteutumisen.
- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.
- Arvostamme luonnon monimuotoisuutta ja tuomme sen kaupunkikeskustoihin.
- Lisäämme katuestetiikkaa katupuilla ja valaistuksella.
- Säilytämme ja luonnonmukaistamme vesistöjä ja yhdistämme rannoilla ihmisten toiminnan sekä luonnon ja kulttuurimaiseman suojelun.

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 ilmastomuutoksen 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.
- Jatketaan laskentatyökalujen käyttöä kaavoituksessa.
- Kaavamääräyksiin lisätään vaatimus varautumisesta uusiutuvan energian tuotantoon.

Hakijan tavoitteet

HOK-Elannon tavoitteena on suojella historiallinen kartanomiljö, rakentaa alueelle tapahtuma- ja elämyspuisto, uusi päivittäistavarakaupan myymälä sekä Ylästöntien varteen uusi asuinalue.

Asuinalue on tarkoitus suunnitella ympäristöönsä sopivaksi ja uuden rakennusoikeuden määräksi tavoitellaan noin 15 000 k-m².

Tapahtuma- ja elämyspuiston rakentaminen perustuisi osittain suojeltaviin, historiallisiin rakennuksiin, mutta lisäksi sille olisi tarve osoittaa 10 000 – 15 000 k-m² uutta rakennusoikeutta.

Päivittäistavarakauppaa varten tavoitellaan uudeksi rakennusoikeudeksi 1 000 k-m², joka sisältäisi samalla noin 200 – 300 k-m² huoltotiloja, jotka palvelisivat tapahtuma- ja elämyspuistoa.

Asuntorakentamisella rahoitetaan kartanoalueen korjaamista ja alueen muuta toteutusta.

4.4.2 Muut tavoitteet

Suojelutavoitteet

Vanhat rakennukset, yksittäispuut ja puukujanteet suojellaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Nykyisellä pellolla on muinaismuistoalueita, jotka otetaan jatkosuunnittelussa huomioon.

Vantaan virtavesiselvitys 2010-2011 oli Vantaan ympäristölautakunnassa 12.12.2012 (§ 8) tiedoksi. Lautakunta halusi edistää Krakanojan luonnonsuojelualuevarauksen rauhoittamista.

Vuonna 2016 tehdyssä liito-oravaselvityksessä (Ramboll 2016) Krakanojan puronvarsivyöhyke osoitettiin liito-oravan kulkuyhteydeksi lajin elinympäristöjen välille. Vantaan Krakanojan saukkoselvityksessä 2012/2013 (Faunatica 2013) todettiin Krakanojan olevan saukolle paikallisesti merkittävää elinympäristöä ja lajista tehtiin havainnot alajuoksulta aina Kehä III:lle saakka. Suojelualuemerkinnällä turvataan tärkeän elinympäristön ja direktiivilajien elinolosuhteiden säilyminen.

Backaksen kartanon ympäristö on peltolinnuston kannalta tärkeää aluetta (Kari Lindholmin linnustonselvitykset 2013 ja 2020) ja alueen on todettu olevan myös sarvipöllön suosima pesimäympäristö. (Tapio Solonen petolintuhavainnot 2001-2014). Asemakaavalla varmistetaan linnuston elinolojen säilyminen.

On mahdollista, että vanhoissa rakennuksissa saattaa olla lepakoita. Lepakoiden esiintyvyys tulee tutkia ennen rakennuksissa tehtäviä muutos- ja korjaustöitä ja ottaa tarvittaessa huomioon.

Maisemalliset tavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana on valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön status (RKY).

Rakentamisen näkökulmasta huomioon otettavia asioita ovat kartanomäkeä kiertävä avoin maisematila sekä näkemäakselit, jotka sitovat kartanon historialliseen kontekstiin ja valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Jälkimmäisiä ovat mm. näkymät Lustikullasta kartanolle ja kohti avointa peltomaisemaa, näkymät Backasta lähestyttäessä eri suunnilta sekä näkymät peltoaukean yli kartanoilta toisilleen (Backas, Haltiala, Petas – Grotens). Kartanonmäen tulisi edelleen hahmottua maisemassa.

Työn kuluessa selvitetään kartanomäen asema suurmaisemassa ja oleelliset, säilytettävät näkymät niin kartanolta maisemaan kuin maisemasta kartanolle. Uusi rakentaminen sovitetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Liikenteelliset tavoitteet

Tutkitaan pyöräilyn laatuikäytävän, baanan, linjaus alueen halki. Elämyskeskuksen käyttäjien turvallisuuden takia baana ei voi kulkea alueen halki kuten yleiskaavaehdotuksessa. Alueen sisäinen liikenne järjestetään niin, ettei autoliikenteestä aiheudu vaaratilanteita vieraiden kanssa.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA VALITUN RATKAISUN PERUSTELUT

Suunnittelun lähtökohtana on kartanokukkulan siluetin hallitsevan aseman säilyttäminen maisemassa, mitä harkitusti sijoitetulla rakentamisella korostetaan. Palvelurakennusten korttelialueen ja rakennussuojelualueen rakennukset sijoittuvat kartanokukkulalle ja sen ympärille siten, että avoin maisematila edelleen kiertää kokonaisuuden ympäri. Backaksen rakennukset ovat matalia, eivätkä ne erotu ympäristössä vanhaa puustoa korkeampana. Asuinkortteli sijoittuu erilleen kartanokokonaisuudesta ja liittyy Sandbackan asuinaluekokonaisuuteen.

Kohdetta suunniteltaessa on tutkittu, mitä vastaavia esimerkkejä maailmalta löytyy. Esimerkkejä on haettu uuden asumisen sijoittumisesta kulttuurimaisemaan (Hallunda, Ruotsi; Årslev bymidten, Tanska; ReGen Villages, Tanska/Hollanti), sekä alueiden transformaatiosta, kuinka alue keksii itsensä uudelleen (Fiskars Village, Raasepori; Vallilan konepaja, Helsinki; Tikkurilan Silkki, Vantaa). Sisäteemapuistoista parhaiten Backaksen elämyskeskusta vastannee Junibacken Tukholmassa.

Suunnittelualue jakautuu selvästi erilaisiin osiin: asumiseen, palveluihin ja tapahtumiin, kartanomäkeen, avoimeen maisemaan, Krakanojan varteen ja liikennekysymyksiin. Näitä koskevia vaihtoehtoja on tarkasteltu työn kuluessa.

Täydennysrakentamisella vahvistetaan olemassa olevan ympäristön ominaispiirteitä ja luodaan alueelle uusi kerrostuma. Alueelle muodostetaan kolme pihapiiriä: kartanon piha, tapahtumapiha sekä asuinpiha. Yhdessä olemassa olevien rakennusten kanssa uudisrakennukset luovat pihoille miellyttävän pienilmaston ja antavat rakenteellista suojaa liikenteen melulta. Pihoista muodostuu keskeisiä kohtaamisen paikkoja, jotka kannustavat ihmisten väliseen vuorovaikutukseen.

Asemakaavatyössä HOK-Elannon konsultteina toimivat Avanto Arkkitehdit Oy, WSP Finland Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Studio Terra Oy, Sitowise Oy /Helimäki Akustikot ja A-Insinöörit. Tapahtumakeskuksen rakennusten tuleva käyttäjä, Livson Group Oy, on myös ollut osa suunnitteluryhmää.

Työssä on käytetty hyväksi voimassa olevaa asemakaavaa (2018) varten laadittuja suunnitelmia, joita ovat valmistelleet mm. Loci Maisema-arkkitehdit Oy ja Serum Arkkitehdit Oy.

Vaihtoehtoiset asemakaavaratkaisut ja suhde yleiskaavaan

Asemakaavallinen ratkaisu on sekä vuoden 2007 että 2020 yleiskaavan mukainen yleiskaavan yleispiirteisyyden rajoissa. Niin asuinrakentaminen kuin palvelurakentaminenkin tukeutuvat keskustatoimintojen alueeseen (2007) / keskustatoimintojen alueeseen ja kestäväen kasvun vyöhykkeeseen (2020). Elämyspalvelut, suojeltu kartanoalue sekä lähikauppa sijoittuvat palvelujen alueelle (2007) /palvelujen ja hallinnon alueelle (2020) sekä puisto ja virkistysalue urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (2007) /lähivirkistysalueelle (2020). Krakanojan alue on luonnonsuojelualue (2007, 2020).

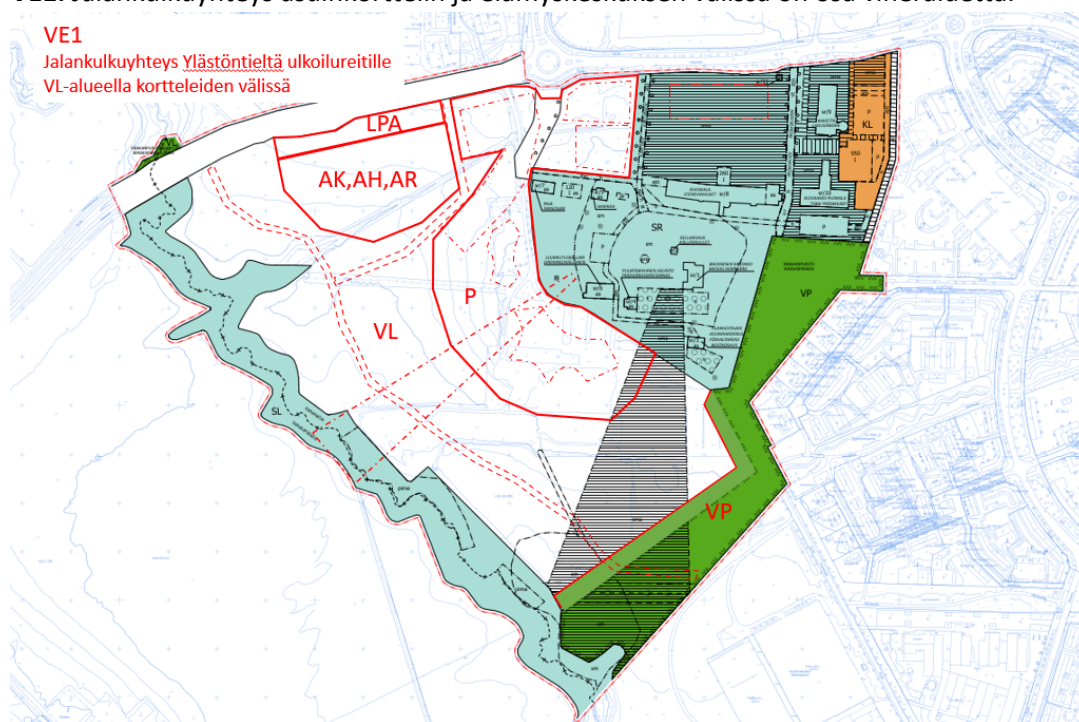
Asuinalue liittyy Sandbackan asuinalueeseen, vaikka itse asuintalot sijoittuvatkin pysäköintialueen verran Ylästöntiestä etelämmäs. Tällä ratkaisulla mahdollistetaan näkymien säilyminen paremmin kohti peltoaukeita niin Ylästöntieltä kuin Sandbackan asunnoista, kuin jos rakennukset

sijoittuisivat aivan Ylästöntien reunaan. Pysäköintialueen runsailla puuistutuksilla luodaan porttimaista, kapeamman katutilan tuntua Pakkalaan saapumisen ja Pakkalasta lähtemisen merkiksi. Virkistysalue jää pääosin liikenteen melualueen ulottumattomiin.

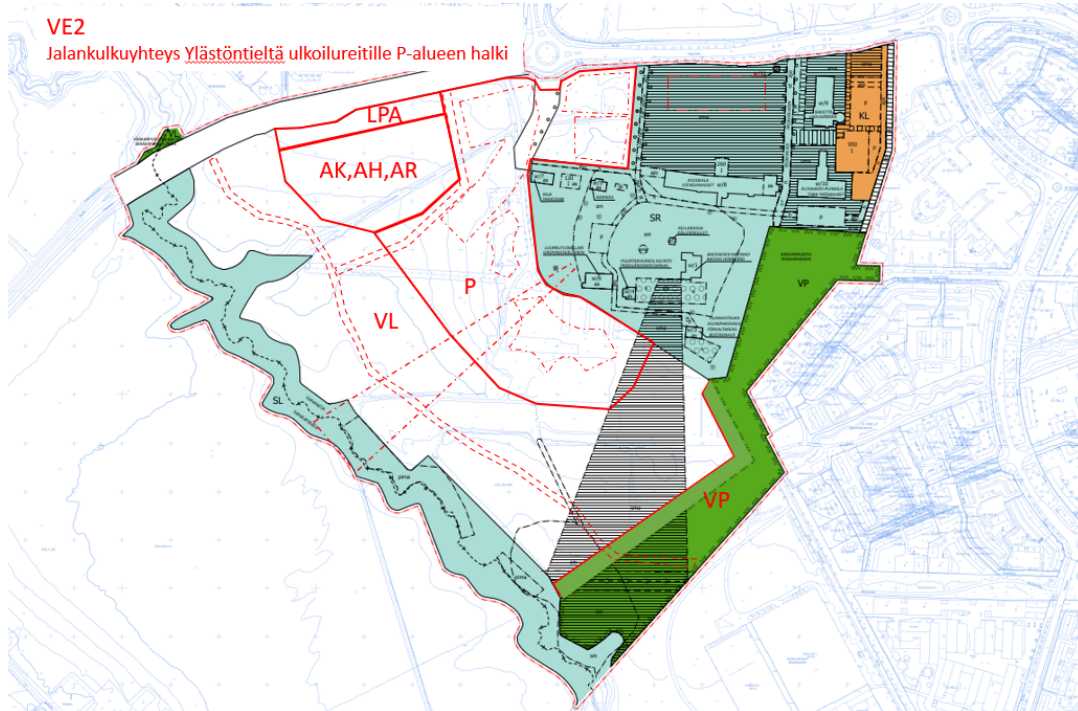
Palvelu- ja tapahtumauudisrakentaminen sijoittuu lähelle kartanokukkulaa. Kartanon lähiympäristössä ulkotilat ovat kaikkien vapaassa virkistyskäytössä. Varsinaisen virkistykseen käytettävän alueen määrä ei siis pienene yleiskaavan osoittamaan pinta-alaan nähden. Yksityistilaisuuden tai vastaavan aikana (esim. häätilaisuus) osa alueesta voi olla muulta yleisöltä suljettuna.

Vaihtoehtoja asuinkorttelin (AK + AR + AH + LPA), virkistysalueen (VL) ja palvelurakennusten korttelialueen (P) rajautumiselle

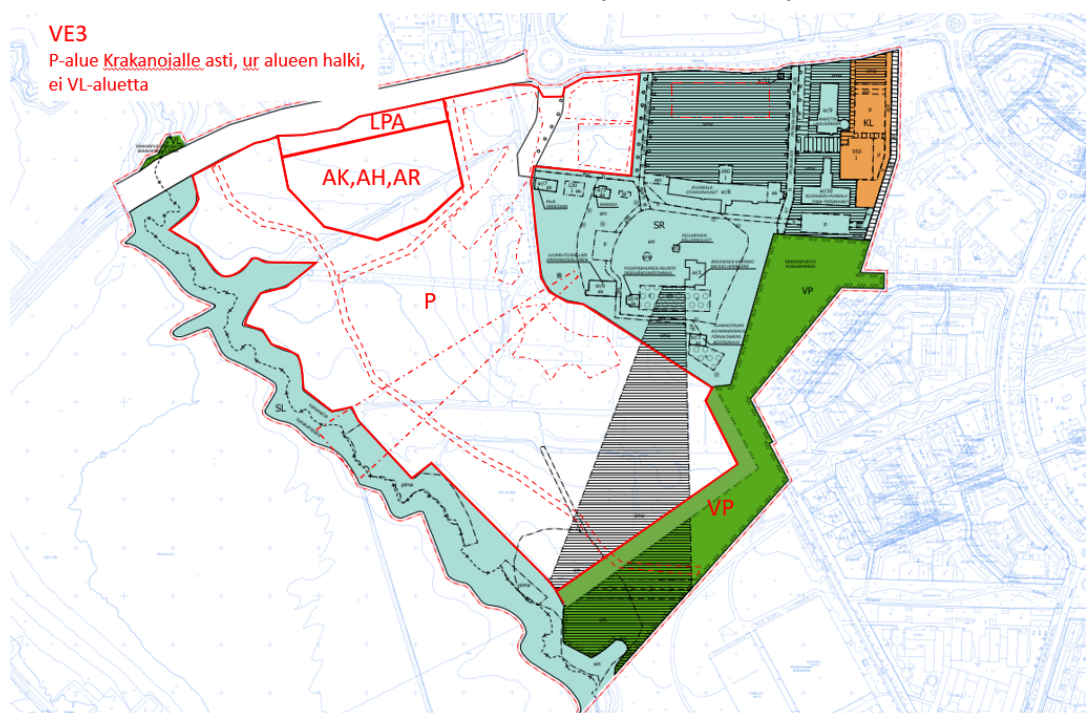
VE1: Jalankulkuyhteys asuinkorttelin ja elämyskeskuksen välissä on osa viheraluetta.



- Palvelurakennusten korttelialue on mahdollisimman pieni. Se myötäilee kukkulan muotoa.
- Elämyskeskuksen toimintoihin kuuluvat ulkoaktiviteetit, kuten koiravaljakkoajelu tai mäenlasku, eivät mahdu palvelurakennusten korttelialueelle. VL-alueelle tulisi sallia elämyskeskuksen ulkoaktiviteetteja.
- Backaksenojaa siirretään hankkeen takia.

VE2: Jalankulkuyhteys P-korttelialueella.

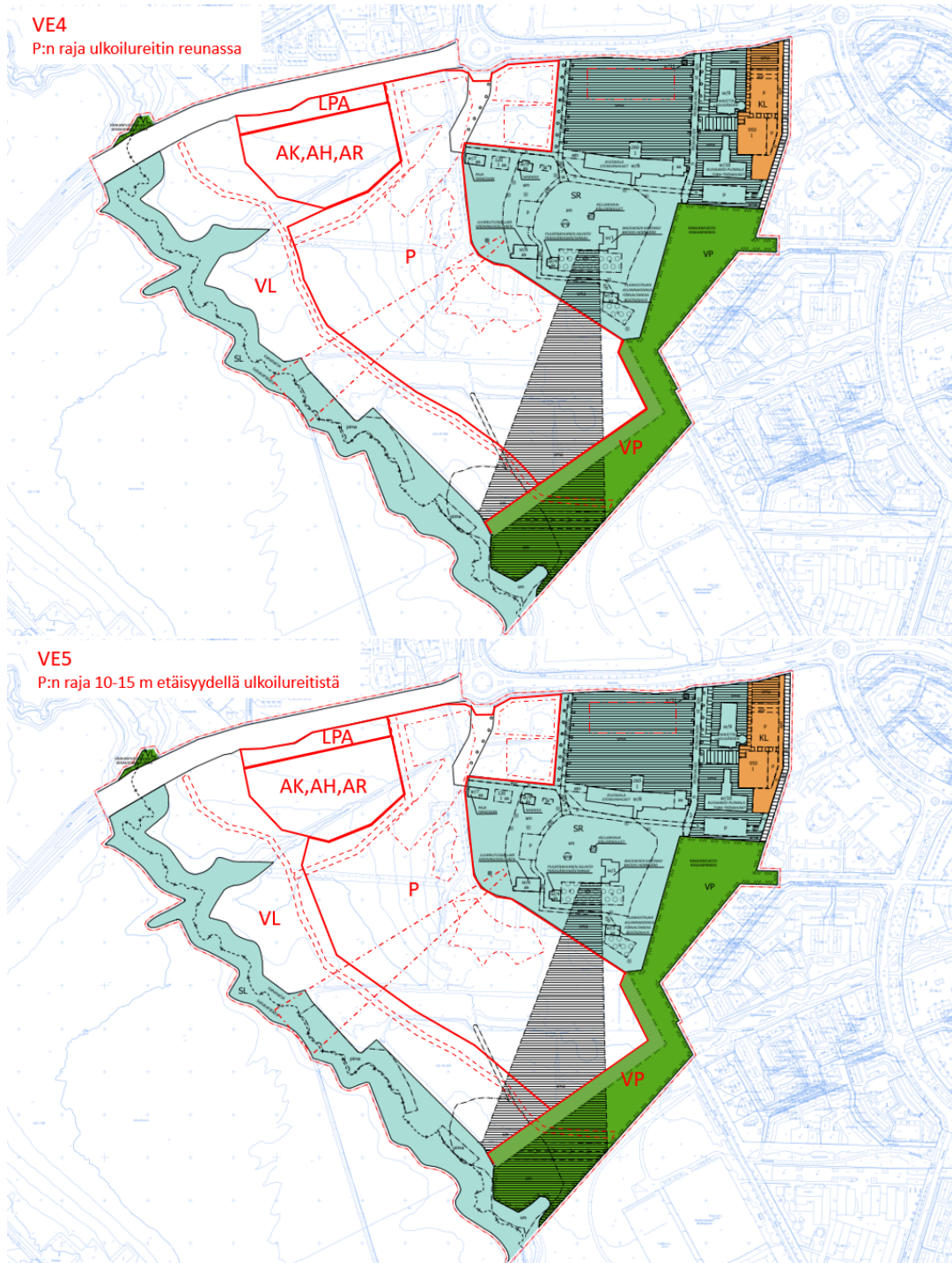
- Palvelurakennusten korttelialue on hieman suurempi, mutta edelleen pieni. Alue sisältää Backaksenojan hulevesijärjestelyt ojan sen siirron.
- Elämyskeskuksen toimintoihin kuuluvat ulkoaktiviteetit, kuten koiravaljakkoajelu tai mäenlasku, eivät edelleenkään mahdu palvelurakennusten korttelialueelle. VL-alueelle tulisi sallia elämyskeskuksen ulkoaktiviteetteja.
- Väljempi P-alueen rajausta joustaa paremmin elämyskeskuksen ulkotoimintojen sijoittelussa.

VE3: Palvelurakennusten korttelialue ulottuu Krakanojan luonnonsuojelualueeseen asti.

- Palvelurakennusten korttelialueen koko on suurin.

- Kaikki elämyskeskuksen ulkoaktiviteetit mahtuvat palvelurakennusten korttelialueelle.
- Ulkoilureitti jäisi yksityiselle maalle. Kaupunki hoitaa ja ylläpitää vain omalla maallaan olevia ulkoilureittejä eikä siis tätä ulkoilureittiä. Esitetty ulkoilureittiyhteys on tärkeä ja se tulee toteuttaa laadukkaana.
- Lähivirkistysaluetta ei esitetä lainkaan, minkä vuoksi vaihtoehto VE3 on suuresti ristiriidassa yleiskaavan aluemarkintöjen kanssa.

VE4 ja VE5: Palvelurakennusten korttelialue ulottuu joko ulkoilureitin reunaan tai 10-15 metrin etäisyydelle ulkoilureitistä.

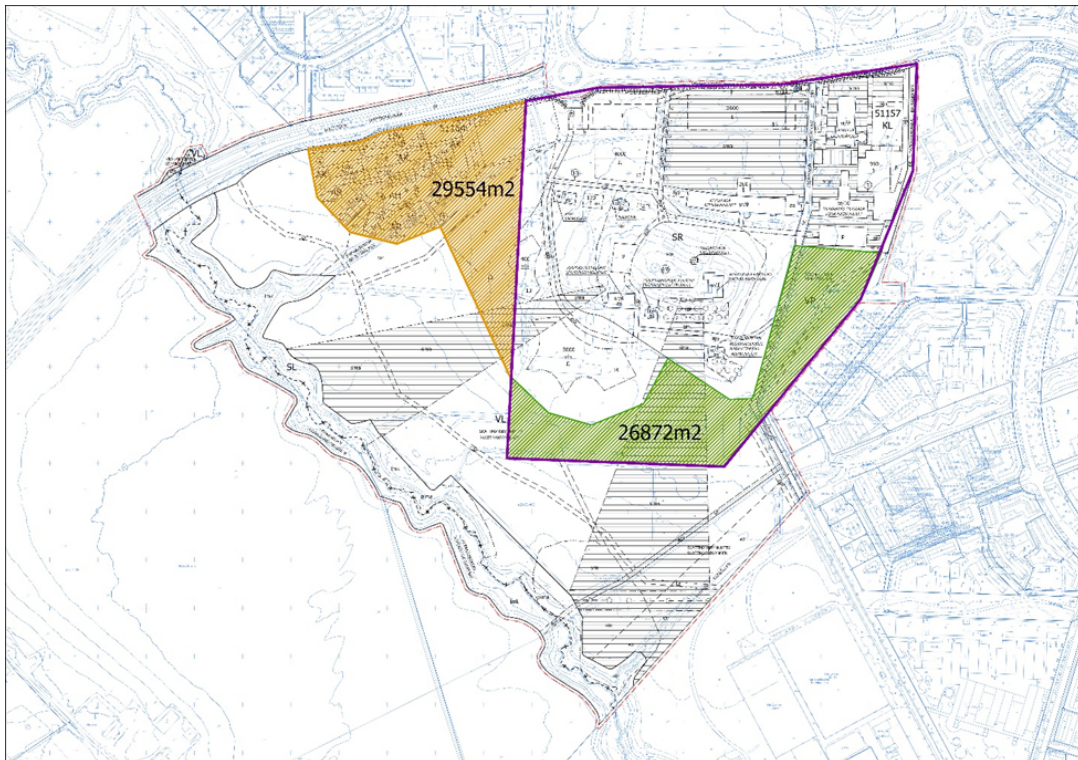


- Ulkoilureittiä ei voi kohtuullisin kustannuksin sijoittaa kovin huonolle maaperälle lähelle Krakanojaa, vaan se tulee rakentaa riittävän kantavalle maalle. Reitin viereen varataan 10-15 metriä leveä alue (VE5) reitin rakenteita, mm. valaisimia ja istuskelupaikkoja varten. Samalla varmistetaan, ettei palvelurakennusten korttelialueen ulkotoiminnoista ole vaaraa ulkoilureitillä liikkujille, esimerkiksi pallo ehtii pysähtyä ennen reitille pääsyä.
- Osa elämyskeskuksen ulkotoiminnoista sijoittuisi VL-alueelle.
- Vaihtoehdot ovat ristiriidassa yleiskaavan aluemerkinntöjen kanssa.

Kaavaratkaisu päätettiin tehdä vaihtoehdon VE2 pohjalta, koska esitetyistä vaihtoehdoista se toteuttaa yleiskaavan mukaisuutta parhaiten. Lähivirkistysalueen omistus ja toteutus jäisi HOK-E:lle.

Valitun ratkaisun suhde yleiskaavaan

Yleiskaavan mukaisen korttelimaan (P) virkistysalueeksi (VL) muuttunut osa on esitetty vihreällä ja yleiskaavan mukaisen virkistysalueen korttelimaaksi muuttunut osa on esitetty oranssilla. Kuvasta nähdään, että virkistysalueen määrä asemakaavassa on lähes sama kuin yleiskaavassa.



Uudisrakentaminen

Kartanon historian aikana sen alueella on ollut varsin erilaisia rakennuksia ja erilaista toimintaa sen mukaan, mitä kulloisenakin aikakautena yhteiskunnallinen tilanne on edellyttänyt ja suosinut. Tällä asemakaavalla tuodaan kartanohistoriaan uusi, virkistystä ja elämyksiä tarjoava vaihe unohtamatta kuitenkaan historian kerrostumia. Uudisrakennuksiin mahdollistetaan tapahtuma-, sisäpuisto- sekä julkista palvelutilaa. Alueelle on ideoitu mm. ravintola- ja panimotiloja sekä taidemuseota.

Rakennussuojelualueelle sijoittuva uudisrakentaminen sijoitetaan kartanonmäen läheisyyteen siten, että se tukee suojelupyrkimyksiä. Entiseen sikalaan liittyvällä lisäosalla voidaan korvata nykyinen, huonokuntoinen, puurakenteinen osa, johon tulevaisuudessa sijoittuvat toiminnot

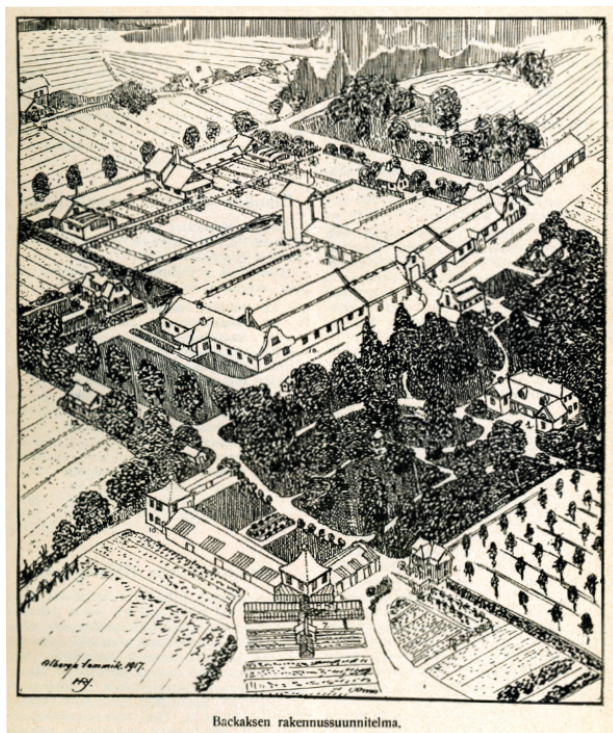
voivat tukea sikalan uutta käyttöä. "Narikan" ja pajaan väliin osoitetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti uudisrakennuksen paikka, sillä näillä kohdin on joskus ollut rakennuksia.

Kivisikalan pohjoispuolelle sijoitetaan uudisrakennus (tapahtumakeskus) suunnilleen siihen paikkaan, johon on Backaksen tilan kulta-aikoina, toista sataa vuotta sitten, suunniteltu suuria rakennuksia. Uudisrakennus rajaa entistä talouspihaa - uutta tapahtuma-aukiota - pohjoispuolelta, mutta kuitenkin niin, että Ylästöntieltä edelleen avautuu näkymiä kartanon rakennuksille. Myös kartanokukkulan länsi- ja lounaispuolelle sijoittuvat kumpuilevakattoiset uudisrakennukset sijoittuvat likimain paikkoihin, jotka jo em. vanhassa suunnitelmassa on todettu potentiaalisiksi rakennusten paikoiksi. Itse kartanorakennuksen kannalta oleellista on, että sitä ympäröi kartanopuisto.

Pihapiirien yhteyteen sijoitettu täydennysrakentaminen asemoituu olemassa olevan ympäristön suuntien mukaan. Rakennusten sijoittelussa on huomioitu tärkeimpien näkymien säilyminen alueelta ja alueelle, kuten vanhojen talousrakennusten kaupunkikuvallisesti merkittäviin päätyihin. Rakennusten korkeudet on sovitettu ympäröivien rakennusten korkeuksiin. Uudisrakennusten julkisivujen kaariaiheet viittaavat Backaksen vanhojen maatalousrakennusten näyttäviin päätyihin ja julkisivuihin, joissa sisäänkäyntien paikkaa sekä keskinäistä hierarkiaa on korostettu eri kokoisilla kaarimuodoilla. Uudisrakennuksiin mahdollistetaan tapahtuma-, sisäpuisto- sekä julkista palvelutilaa. Alueelle on ideoitu mm. ravintola- ja panimotiloja sekä taidemuseota.

Alueen kehittäminen aktiiviseen käyttöön siistiyttää alueen ympäristöä mm. karsimalla pusikoituneisuutta ja istuttamalla tarkoituksenmukaisempaa kasvillisuutta. Näin myös vanhat rakennukset, mm. kartanon päärakennus, tulevat paremmin esille kaupunkikuvassa ja maisemassa.

Palvelurakennusten katoissa on toiminnan edellyttämiä suhteellisen pitkiä jännevälejä, jotka tulee huomioida kantavissa rakenteissa ja materiaaleissa. Tapahtumakeskuksen ja teema-sisäpuisto 1:en rakenteina voidaan käyttää esimerkiksi kaarevia kolminivel-liimapuita, joiden päälle rakennetaan kaltevat kattomuodot. Teema-sisäpuisto 2:n loivasti kaareva katto on mahdollista toteuttaa puisen kennorakenteen ja maan sisään sijoittuvien vetotankojen avulla.



Asuinkortteli

Asuinkorttelin sijainti maisemassa tukeutuu Sandbackan asuinaluekokonaisuuteen.

OAS:ssa esitelty ratkaisu (vaihtoehto 0)



OAS:in alustavassa maankäyttöluonnoksessa asuinrakennukset sijoittuivat nauhamaisesti Ylästöntien ja hedelmätarhamaisen pysäköintialueen väliin. Rakentamisen määrä oli 15 000 k-m² ja kaikki asuintalot olivat IV½-kerroksisia. Asuntojen autopaikat olivat samalla alueella elämyskeskuksen pysäköinnin kanssa.

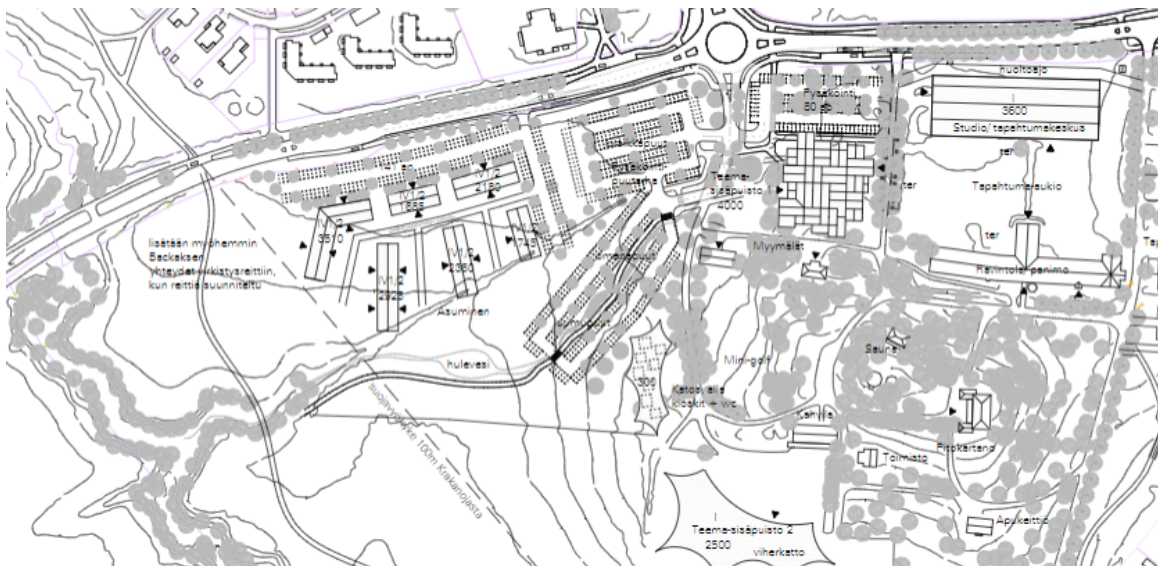
Todettiin, että rakentamisen määrä on suuri ja melulta suojattuja pihoja ei synny ilman rakenteellisia aitoja tai muita rakenteita, jotka

Kuva Backaksen rakennussuunnitelmasta Elanto-lehdestä 2/1917. Arkkitehti A. R. Helinin havainnekuvasa kartan pihapiirissä on enemmän rakentamista mm. Ylästöntien varressa ja kartanoa vastapäätä kuin nykytilanteessa. Pihapiirejä on rajattu rakentamisella. Aksiaalisuutta ja kartan

olisivat maisemanäkymien esteenä. Yhteisen pysäköintialueen toimivuutta elämyskeskuksen kanssa epäiltiin.

Seuraavassa vaiheessa tutkittiin asuinkorttelille vaihtoehtoja.

Vaihtoehto 1



Sormimainen korttelirakenne avasi pihoja kohti peltomaisemaa. Kaikkien rakennusten kerrosluku oli edelleen IV½, mutta rakennusoikeutta oli vähemmän, hieman alle 13 000 k-m². Asuinkorttelilla oli oma pysäköintialueensa Ylästöntien varressa, korttelin kahdella laidalla. Ratkaisu edellyttää Backaksen siirtoa.

Todettiin, että asuinrakennusten on parempi sijaita hieman etäämpänä Ylästön teistä niin, että Sandbackan asunnoista näkyy paremmin pelloille myös korttelin ohi. Kun pysäköinti ei ole yhdessä elämyskeskuksen pysäköinnin kanssa, ei ole vaaraa, että elämyskeskuksen vieraat pysäköisivät asukaspaikoille.

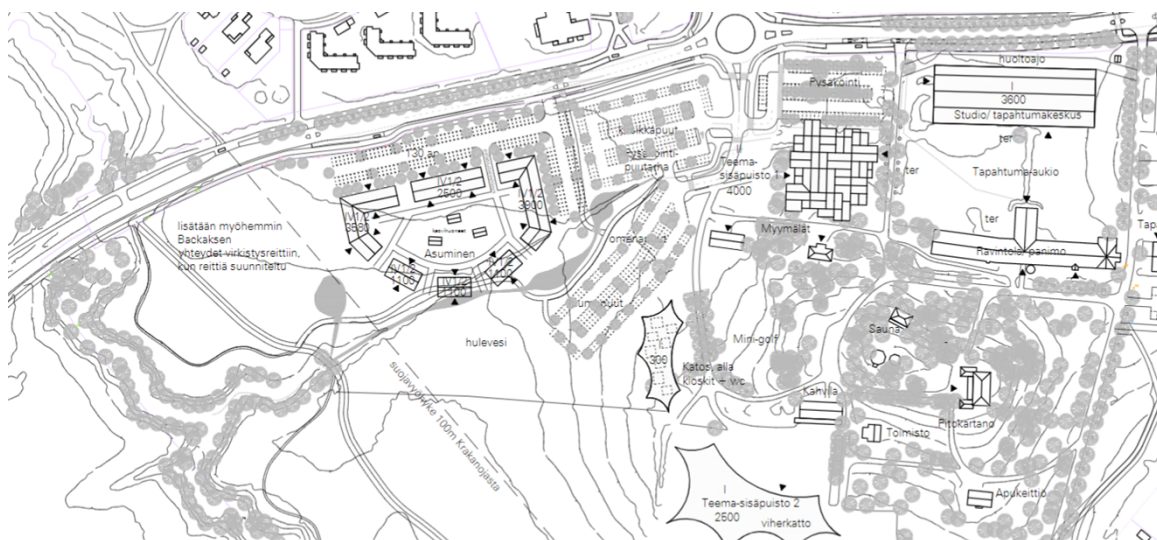
Vaihtoehto 2



Kampamaisessa korttelirakenteessa asuinrakennusten korkeus olisi edelleen IV½, mutta rakentamisen määrä olisi hieman yli 14 000 k-m². Pysäköinti olisi pääasiassa Ylästöntien varressa, mutta myös rakennusten välissä. Ratkaisu edellyttäisi Backaksenojan siirtoa.

Todettiin, että piha-alueet on parempi pitää erillään pysäköintialueista. Rakentamisen määrää pidettiin edelleen suurena. Lisäksi toivottiin, että korttelirakenne olisi paremmin historialliseen ympäristöön sopiva ja umpikorttelimaisempi ”miespiha”.

Vaihtoehto 3



Rakennukset muodostaisivat lähes umpikorttelin. Korttelista muodostuisi selkeä, oma kokonaisuutensa, jossa olisi erityyppisiä asuintaloja ja asuntoja. Rakentamisen määrä olisi vähän yli 13 000 k-m². Rakennukset olisivat IV½-kerroksisia. Ratkaisu edellyttäisi Backaksenojan siirtoa.

Umpikorttelimaista ratkaisua pidettiin parhaiten tähän paikkaan sopivana. Todettiin, että maisemaan sopii paremmin malli, joka muodostaa selkeän kokonaisuuden avoimen maiseman laidalle ja jossa pellolle päin on matalampia asuinrakennuksia. Näin saadaan toivottuja pientaloja, jotka ovat tässä vaihtoehdossa townhouse-tyyppisiä rivitaloja, sekä korttelipihalle pienipiirteisyyttä. Hyvää oli myös, että eri alueiden pysäköinti oli selkeästi omilla alueillaan.

Vaihtoehtoa 3 päätettiin tutkia lisää.

Asuinkorttelin massoitteluvaihtoehtoja /Avanto Arkkitehdit Oy:



Sormimalli



Kampamalli



Umpikortteli



Avoin kortteli

Kaavaratkaisun perustelut

Asuinkortteli tukeutuu Sandbackan asuinalueeseen ja olemassa olevaan katuverkkoon sijoittamalla Ylästöntien eteläpuolelle, kulttuurimaiseman ja rakennetun ympäristön rajalle. Kaukomaisemassa uudisrakentamisella ja sen lähiympäristön rakentamisella luodaan uusi reuna rakennetulle ympäristölle niin, että se sopeutuu kulttuuriympäristöön. Sopeutuminen toteutetaan perinteisillä rakennusten asemoimisella, rakennusmuodoilla ja -materiaaleilla sekä pihakasvillisuudella. Sijoittamalla rakennukset hieman etäämmälle Ylästöntiestä ja istuttamalla puita tien ja pysäköintialueen väliin korostetaan tien luonnetta luontoympäristön halki kulkevana Suurena Rantatienä. Jatkokehittelyyn valitussa vaihtoehdossa Sandbackasta Ylästöntielle johtavien kävelykatujen päistä ja Sandbackan asunnoista ohi uudisrakennusten näkyy avointa maisemaa.

Yleiskaava 2020:n mukaisesti asemakaavaehdotuksessa on otettu huomioon museoviranomaisen ylläpitämän kulttuuriympäristötietokannan mukaiset merkittävät rakennusperintökohteet sekä museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaiset kiinteät muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet ja selvitetty niiden suojelutarve ja -edellytykset. Kaavaehdotuksessa on mm. näitä koskevia rakennuskohtaisia ja ympäristöä koskevia suojelumääräyksiä sekä olevaa ja istutettavaa kasvillisuutta koskevia määräyksiä. Uusi rakentaminen sopeutetaan perinteiseen ympäristöön, mistä myös annetaan kaavamääräyksiä.

Asuinkorttelin keskelle muodostuu yhteispiha, jossa on esimerkiksi kasvihuone, sauna ja pyörävarastoja ja jonka laidoille maantasokerrokseen sijoittuu muita yhteistiloja. Pientalojen määrää kasvatettiin kolmesta neljään ja kerrostalorakentamisen määrää vastaavasti vähennettiin. Pientaloihin kuljetaan yhteispihan puolelta, asuntokohtaisten etupihojen kautta ja ulkovarastojen ohi. Korttelista muodostuu oma naapurustonsa, jolle kerrostalot suovat suojaa liikenteen melulta ja pihan pienet rakennukset yhdessä pientalojen kanssa luovat samanhenkisyyttä kartanon historiallisten rakennusten mittakaavaan. Mittakaavaa pienentämällä alkuperäisten viiteseurustelmien kerrosalamäärä pienentyi noin kolmanneksella.

Sijoittamalla asuinrakennukset etäämmälle Ylästöntiestä sijoittuvat ne myös kauemmas melunlähteestä. Lamellikerrostaloissa on mahdollista tehdä läpitalon asuntoja, jolloin ikkunan voi avata myös meluttomalle puolelle. Asemakaavaehdotuksessa määrätään, että jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, viherhuone tai terassi. Lisäksi määrätään, että melutaso 55 dB ei saa päivällä ylittyä oleskeluparvekkeella. Asunnot on näin mahdollista tuulettaa parvekkeen kautta ilman meluhaittaa. L-mallisen talon koillisimman nurkan voi asuntosuunnitteluvaiheessa ratkaista esimerkiksi niin, että nurkkaan sijoitetaan asuntovarastot kerroskohtaisesti. Rakentamisen suunnittelussa, lupamenettelyissä ja valvonnassa sovelletaan rakennusvaihekohtaisesti niin asuintilojen kuin alueen muiden tilojen äänieristävyyden osalta, että rakennusmääräyskokoelman

vaatimukset rakennusten ääniympäristöstä täyttyvät, kuten on määrätty. Esitetyllä rakennusten asemoinnilla saadaan oleskelupihojen melutaso pysymään ohjearvojen alapuolella.

Palvelurakennukset

Rakennusten numerointi viittaa asemakaavakartan kohdenumerointiin.

nro 12: Teemasisäpuisto 1 /Muumitalo

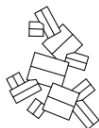
Uudisrakennukseen olisi sijoittumassa muumiaiheinen sisäpuisto, jonka toiminnot eivät levittäydy ulos kartanoympäristöön. Rakennuksen tulee olla riittävän korkea, jotta Muumitalo mahtuu sen sisälle. Rakennukseen sijoittuisi myös kahvila-ravintola, jolla olisi ulkoterrassi rakennuksen eteläpuolella.

Uudisrakennuksen massoitellun innoittajana ovat olleet Tove Janssoninkin rakastamat saaristokylät, joiden taloryhmät on sommiteltu vapaasti rykelminä maastoon. Ensimmäiset vaihtoehdot koostuivat pienemmistä, harjakattoisista massoista, joilla saataisiin inhimillistä, lapsillekin sopivaa mittakaavaa ja joka toistaisi pienempien Backaksen rakennusten kokoa.

Alustavia sommitteluvaihtoehtoja /Avanto Arkkitehdit Oy:



I RYPÄS 1



II RYPÄS 2

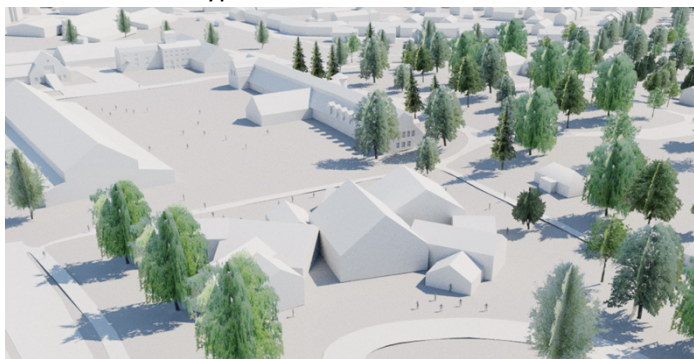


III RYHMÄ



IV PINO

Esimerkkinä "II Rypäs 2"-kokonaisuuden havainnekuva:



Esimerkkinä "III Ryhmä"-kokonaisuuden havainnekuva:

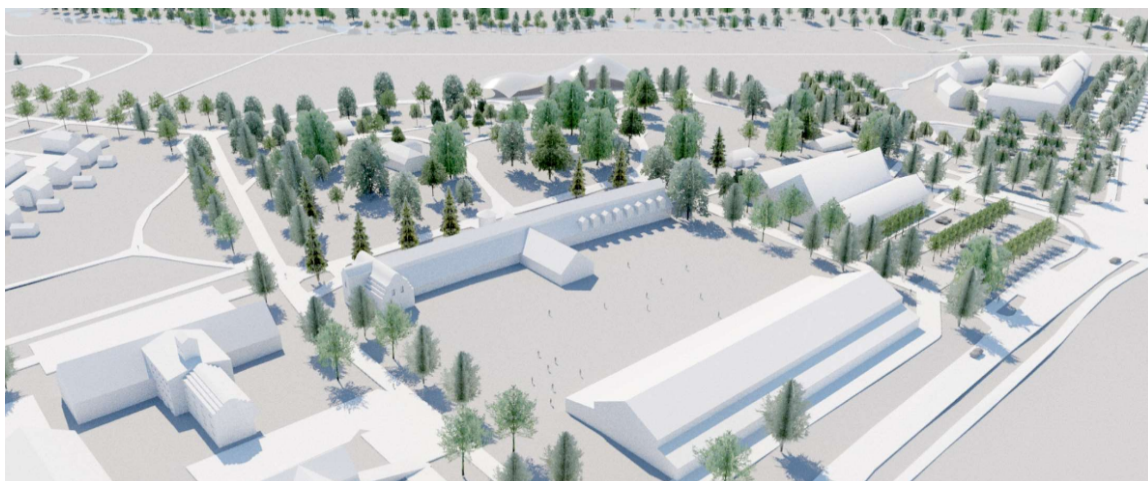


Todettiin, että harjakattoinen rakennus on sopiva valinta. Pienipiirteisyyttä pidettiin hyvänä. Rakennuksen massoittelemalla ei kuitenkaan sovi olla liian levoton tässä rauhallisessa ympäristössä.

Kaavaratkaisun perustelut

Rakennus sijoittuu paikkaan, jossa on aiemminkin ollut rakennuksia, viimeisimpänä vuonna 2011 palanut sysivaja/puuliiteri. Sisäpuistorakennus sijoittuu lisäksi niin, että sen ja tapahtumakeskuksen välistä Ylästöntielle näkyy kivisikalan vanhimman osan pääty ja katto kattolyhtyineen. Rakennuksen seinälinjat seuraavat sikalan länsiosan koordinaatistoa sekä tapahtumakeskuksen koordinaatistoa. Yhdessä tapahtumakeskuksen, navetan ja sikalan kanssa sisäpuistorakennus rajaa tapahtuma-aukiota miespiha-karjapiha-periaatteella kuten vanhoilla maatiloilla.

Jotta uudisrakennus ei hahmottuisi maisemassa liian suurena massana, tulee sitä jakaa osiin. Viitesuunnitelmassa päädyttiin kolmiharjaiseen malliin, jonka korkeimman harjan alle mahtuu Muumitalo. Pohjamuodoltaan lähes neliön muotoista massaa on rikottu kattomuodolla. Katon kolme epäsymmetristä harjaa muodostuvat päätyjen keskeisiksi elementeiksi ja luovat rakennukselle vahvan identiteetin. Leikkisä kattomuoto ilmentää rakennuksen toimintaa. Julkisivumateriaalien tulee olla kulttuurihistoriallisten rakennusten naapuriksi sopivia. Jyrkät katot ovat osa julkisivua kuten Backaksen vanhoissa rakennuksissa.



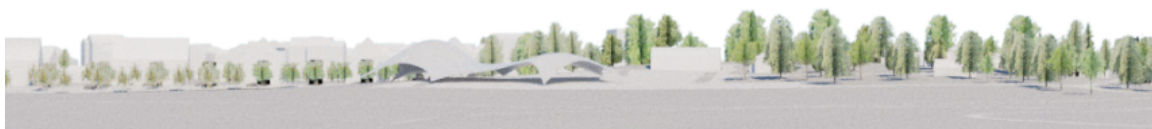
Ilmakuva näkymä länteen päin. Etualalla tapahtumakeskus ja sen takana kolmiharjainen teemasisäpuisto 1.

nro 13: Palvelurakennus

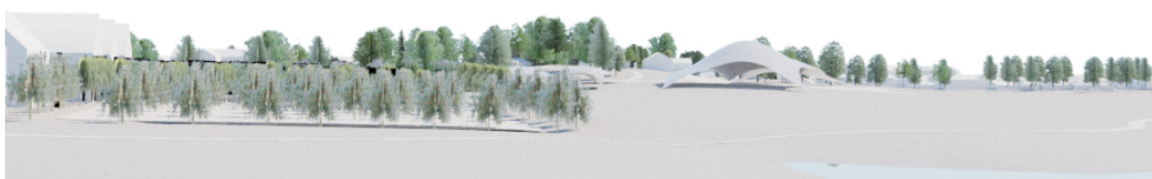
Yleisöä palveleva rakennelma kioskeineen, wc-tiloineen ja matkatavarasäilytyksineen sijoittuu kukkulan länsilaidalle paikkaan, jossa on aiemminkin ollut pieniä rakennuksia. Viitesuunnitelmassa esitettiin yhtenäisen katon alle sijoitettavia pieniä erillisiä rakennuksia ja rakennelmia. Yleisöpalveluiden rakennuksen katto toistaa Lappi-talon muotoa pienemmässä mittakaavassa ja on myös kumpuilevasti kasvikkattoinen. Sen katon ylin korkeuspiste määritellään suhteessa kartanomäkeen.

nro 14: Teemasisäpuisto 2

Uudisrakennuksen massoittelemalla innoittajana ovat olleet Lapin maisemat, loivapiirteiset tunturit, joiden laelle voi vaikka kiivetä. Rakennukseen sijoittuu suomalainen luonto -teemainen sisäpuisto, kahvila- ja ravintolatilat. Sisäpuisto tarvitsee korkeaa tilaa.



Näkymä etelästä /Avanto Arkkitehdit Oy



Näkymä Ylästöntieltä /Avanto Arkkitehdit Oy

Todettiin, että kumpuilevakattoinen rakennus sopii hyvin kartanomäen juurelle, sillä se ”väistyy” kaukomaisemassa ja antaa huomioarvon kartanorakennuksille. Rakennuksen lakipiste ei saa nousta liian korkealle.

Kaavaratkaisun perustelut

Toinen sisäpuistorakennus sijoittuu kartanomäen lounaispuolelle paikkaan, jossa on sijainnut kasvihuonerakennuksia ja joka nykyisin on asfalttikenttää.

Koska kartanoalue on maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöä, jota katsellaan myös etelästä mm. Haltialan tilan suunnalta, uudisrakennuksesta tulisi kumpuilevan muotoisena ja kasvikkatoisena osa vihreää maisemaa. On tutkittu vaihtoehtoja, joissa rakennuksen harjakorkeus ei nouse juurrutuskellarin katonharjaa korkeammalle. Laskemalla alinta lattiakorkoa hieman nykyisen maanpinnan alapuolelle saadaan rakennusta matalammaksi. Sisätilan teemat eivät levittäydy ulkotiloihin.

Puurunkoisten rakennusten rajautuminen peltomaiseman suuntaan on pehmeä ja viherkatot liittävät rakennukset maisemallisesti ympäristöön. Sisäpuisto 2:n pääsisäänkäynti sijoittuu rakennuksen pohjoispuolelle muodostuvan reitin varrelle ja rakennuksen terassilta avautuu etelään laajat näkymät pellolle.

nro 15: Tapahtumakeskus

Tapahtumakeskuksessa on tarkoitus järjestää esim. seminaareja, messuja, konsertteja, gaalaillallisia, TV-tuotantoja ja yritystapahtumia. Tilan tulee sen tähden olla riittävän korkea ja joustavasti jaettavissa ja yhdistettävissä pienemmiksi tai isommiksi tiloiksi, joissa voi olla samanaikaisesti jopa eri tilaisuuksia. Tilassa tulisi toimimaan myös ravintola, jolle on mahdollista tehdä ulkotarjoilutilaa rakennuksen aurinkoiselle eteläpuolelle.

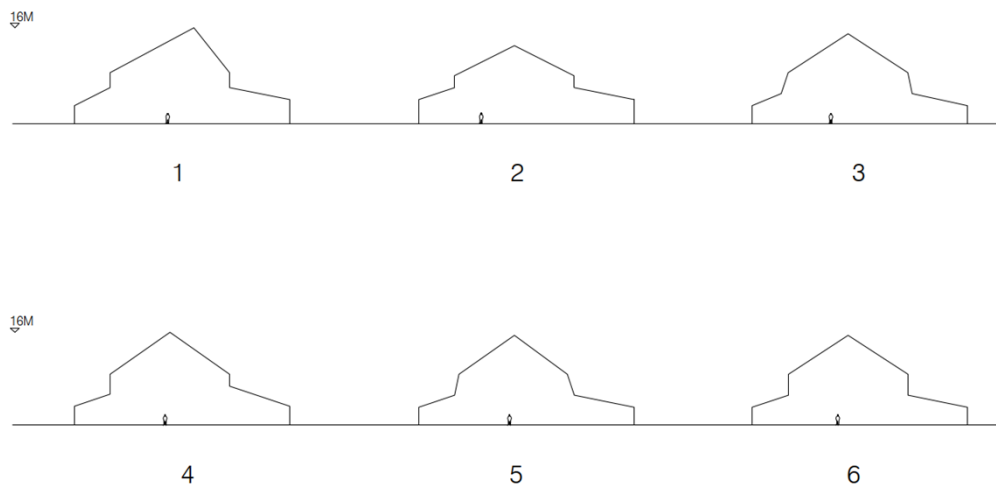
Uudisrakennuksen massoittelun innoittajina ovat olleet Backaksen vanha navetta ja sikala. Rakennuksessa on korkeaharjainen keskitila (ns. keskilaiva) ja matalammat lappeet sivuilla (ns. sivulaivat). Keskitilaan sijoittuvat hallimaiset esiintymis- ja yleisötilat, Ylästöntien puolelle matalammat tausta- ja huoltotilat ja eteläpuolelle lämpiötilat.

Rakennuksen päädyt ovat maisemassa ja katunäkymässä keskeiset, minkä vuoksi niitä tutkittiin erityisen tarkkaan.

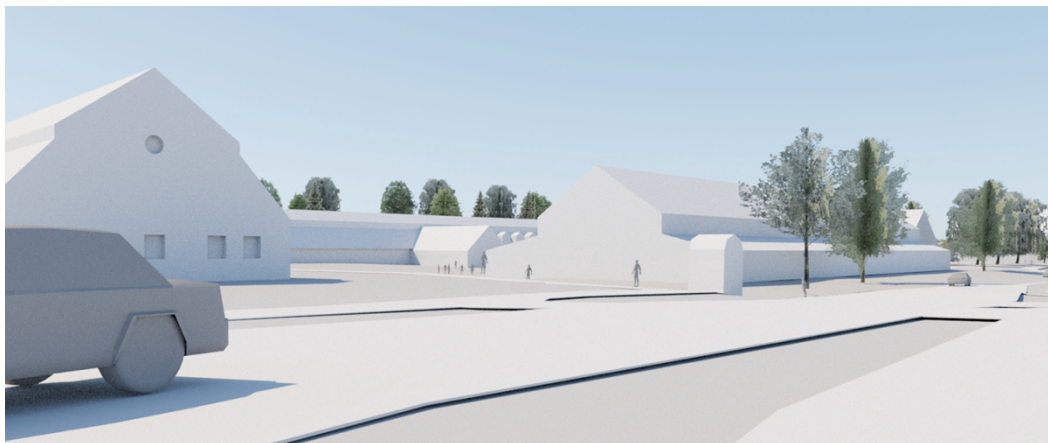
Nykyisten rakennusten päätyaiheita:



Tapahtumakeskuksen päädyn muotokokeiluja /Avanto Arkkitehdit Oy:



Todettiin, että perinteinen, symmetrinen harjamuoto sopii parhaiten Ylästöntien katukuvaan ja kartanoympäristöön. Rakennuksen muoto toistaa kartanon talousrakennusten, etenkin navetan, muotoa kuitenkin kopioimatta sitä.



Saapumisnäkömä idästä /Avanto Arkkitehdit Oy

Kaavaratkaisun perustelut

Tapahtumakeskus on sijoitettu itä-länsi-suuntaisesti Ylästöntien varteen ja se suojaaa tapahtumapihaa tien melulta. Rakennus on pituudeltaan lyhyempi kuin kivistä eikä siten peitä näkymiä Ylästöntien ja promenadin risteyksestä kohti sikalaa. Myös näkömä Ylästöntieltä sikalan vanhimpaan osaan tulee säilyttää.

Jotta uudisrakennus ei hahmottuisi maisemassa liian suurena massana, sitä tulee jakaa erikorkuisiin osiin. Matalien osien räystäskorkeudet ovat navetan ja sikalan kanssa samankaltaiset, jotta jalankulkijan kokemus rakennuksista on pienimittakaavainen. Lopputuloksena yhdessä navetan koristeellisen pohjoispäädyn kanssa tapahtumakeskuksen pääty muodostaa komean sisääntulonäkymän kartanoalueelle.

Huolto on idän ja pohjoisen puolelta, jonne on sujuva ajoyhteys Ylästöntieltä. Koko rakennuksen pituinen terassi aktivoi pihaa ja tukee siellä järjestettäviä tapahtumia.

Myymläarakennus

Myymläarakennukselle ollaan laatimassa rakennussuunnitelmia voimassa olevan asemakaavan pohjalta. Asemakaavamuutoksessa KL-korttelialue on mukana alueen koon muuttumisen takia.

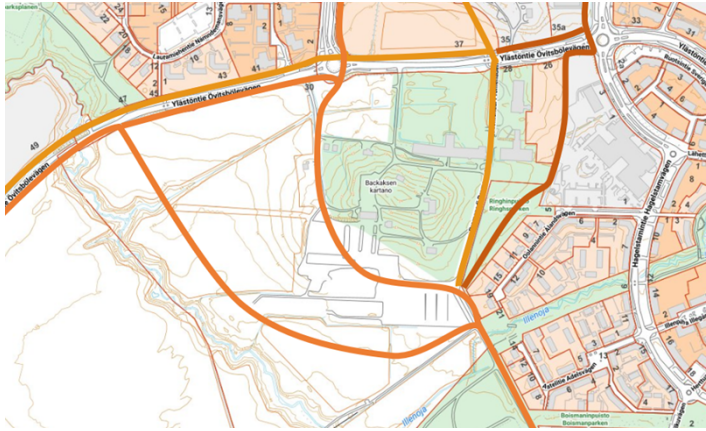
Liikenne

Baana

Baana kulkee etelästä Tammiston suunnasta ja jatkuu Backaksen kohdalla sekä kohti lentoasemaa että Ylästöä. Näistä jälkimmäinen suunta on tässä kohdin oletettu käytetyimmäksi. Baanalle tutkittiin eri linjausvaihtoehtoja.

1. Aluksi tutkittiin baanavaihtoehtoa, jossa reitti linjattaisiin Krakanojan itäpuolitse. Siitä todettiin aiheutuvan vaaratilanteita elämyskeskuksen yleisön ja vauhdikkaiden pyöräilijöiden välillä.
2. Toinen baanavaihtoehto kulkisi yleiskaavaehdotuksen mukaisesti alueen halki, kartanokukkulan länsipuolelta kohti liikenneympyrää. Se todettiin elämyskeskuksen yhteydessä vielä vaarallisemmaksi vaihtoehdoksi.
3. Kolmas keskusteltu vaihtoehto kulkisi pitkin kartanon alueella olevaa Promenadia sikalan ja puimalan välistä Ylästöntielle. Tällöin pyöräilijät olisivat aivan elämyskeskuksen toimintojen ja liikenteen keskellä. Myös käytössä oleva pulkkamäki laskee kohti Promenadia. Ajatus hylättiin heti.

4. Neljäs vaihtoehto linjattiin Promenadilta myymälärakennuksen ja POINTin välistä Ylästöntielle. Tämä linjaus tekee Ylästöä kohti pyöräileville mutkan, mutta on vaarattomin elämyskeskuksen käyttäjille, mm. lapsille. Tätä kehitettiin edelleen.



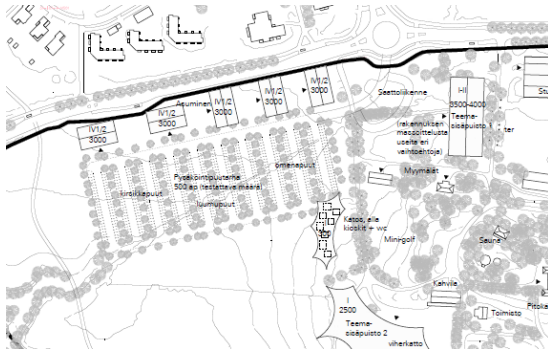
Baanan linjausvaihtoehtoja.

Todettiin, että baanarakenne eivät mahdu Promenadin puukujan väliin, minkä vuoksi baana esitetään puukujan länsipuolelle. Varjoisa puukuja jää jalankulkijoiden käyttöön. Pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden risteyskohtaa tutkittiin tarkaan.

Pysäköinti

Elämyskeskuksen autopaikkatarpeen on arvioitu olevan 354 ap. Elämyskeskuksen pysäköintiin haettiin suunnittelun aikana vaihtoehtoja.

1. Ensimmäisessä vaihtoehdossa pysäköintialue oli laaja, suorakaiteen muotoinen pysäköintipuutarha, joka asettui laskuojan päälle. Todettiin, että puutarhamainen ratkaisu hedelmäpuineen olisi tähän paikkaan sopiva pysäköintialueen malli, mutta valiomuotoisena ja esitetyn suuruisena se vaikutti vieraalta.



Pysäköintipuutarha-ajatus, alustava muoto.

Valokuva: Pysäköintialue, Latokartano, Helsinki. /M. Häsänen

2. Toisena vaihtoehtona keskusteltiin pysäköinnin sijoittamisesta entisten kasvihuoneiden pysäköintialueelle. Todettiin, että ajoliikenne elämyskeskusalueen halki pysäköintialueelle ja pois sieltä vaarantaisi erityisesti lapsivieraiden turvallisuuden.
3. Kolmantena vaihtoehtona keskusteltiin pysäköintitalosta. Todettiin, että se olisi kulttuurihistoriallisessa maisemassa vieras elementti. Se olisi myös koko ajan ja pysyvänä näkemästeenä Ylästöntieltä avoimeen maisemaan. Jos

pysäköintitalo sijoitettaisiin muualle kuin kaavaehdotuksen alueelle, edellyttäisi se asemakaavan laatimista selvityksineen myös sille toiselle alueelle.

Elämyskeskuksen pysäköinti ratkaistiin maantasopysäköintinä, koska siten autot olisivat maisemassa vain ajoittain. Maantasopysäköintiä kehitettiin maisemaan soveltuvammaksi siten, että se on kolmiosainen ja noudattelee paremmin kukkulan muotoa. Pysäköintikampojen välissä on hulevesiä imeyttävä vihervyöhyke. Esitetty pysäköintialue sijoittuu lähelle Ylästöntietä ja viittaa hedelmätarhoihin, kun autopaikkojen väliin istutetaan runsaasti kukkivia puita. Pintamateriaali ei ole asfalttia. Tilausbussille varataan tilaa Ylästöntien varteen.

Asuinkorttelin autopaikkatarpeen on arvioitu olevan 105 ap. Autopaikkoja sovitettiin aluksi myös kerrostalojen väliin, mutta todettiin, että pysäköintiliikenne häiritsee rauhallisen pihan toimintoja ja rakennusten välistä ”valuu” liikenteen melua pihalle. Näin ne sijoitettiin ainoastaan Ylästöntien ja asuinrakennusten väliin. Kumpikin asuinkorttelin pysäköintialueen vaihtoehto edellyttää istutuksia Ylästöntien varteen, mutta niin, että näkymät Ylästöntieltä kohti peltomaisemaa säilyvät.

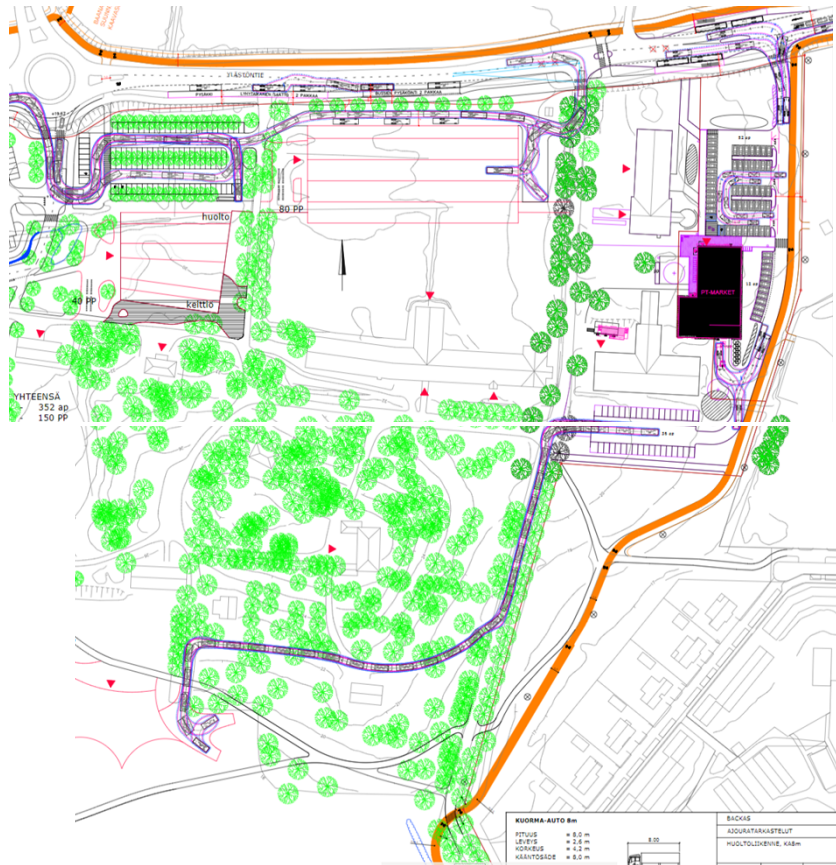
Bussit

Elämyskeskuksen tilausbussien saatto- ja pysäköintipaikat sijoittuvat Ylästöntien varteen eivätkä elämyskeskuksen tai kartanon alueelle, sillä bussit eivät mahdu liikkumaan kartanoalueella ilman huomattavia muutoksia ajoreitteihin. Lisäksi ne olisivat liian vieras elementti historiallisten kartanorakennusten joukossa. Kadun varrella bussit ovat siellä, missä autojen kuuluukin olla: kadulla. Tarvittaessa elämyskeskuksen toimija voi sopia bussien tilapäisestä pysäköinnistä muullakin kyseisen alueen maanomistajan kanssa.

Huolto

Elämyskeskuksen ja kartanoalueen huoltoliikenne pyritään hoitamaan mm. ajoituksella niin, ettei siitä aiheudu häiriötä ja vaaratilanteita yleisön kanssa. Myymälän ja kartanon päärakennuksen huoltoliikennereitit eivät muutu nykytilanteeseen nähden.

Ylästöntien varressa olevan uudisrakennuksen (nro 15, tapahtumakeskus) huolto, mm. mahdollisten lavasteiden kuljetus, sijoittuu rakennuksen pohjoissivulle ja itäpäätyyn. Liikenne kulkee liikenneympyrän ja pysäköintialueen kautta Promenadin pohjoisosaan ja navetan ja muuntajan välistä Ylästöntielle. Teemasisäpuisto 1:n /Muumitalon (uudisrakennus nro 12) tilojen huolto tapahtuu mahdollisimman läheltä ajoreittejä. Teemasisäpuisto 2:n /Lappi-talon ja palvelurakennuksen (uudisrakennukset nro 14 ja 13) huoltoreitti kulkee nykyistä kartanon ajoreittiä pitkin kukkulan länsipuolitse. Samaa reittiä pitkin johdetaan tarvittava liikenne myös kartanon muille rakennuksille. Uusia ajoreittejä kartanonmäelle ei järjestetä.



Huoltoauton ajouratarkastelut sekä baanin reitti /WSP

Viheralueet

Krakanoja ja Backaksenajan siirto

Backaksenajan yläjuoksulla ei ole luontoarvoja tai merkittävää kasvillisuutta. Backaksenajan muotoilulla voidaan parantaa Krakanojan veden laatua. ELY on todennut, että "siirrettäväksi suunniteltu Krakanojan sivu-uoma ei ole kalaston kannalta merkittävä. Parhaat taimenen lisääntymis- ja elinalueet Krakanojassa ovat Ylästöntien pohjoispuolella. Uoman siirto ei siis edellytä vesilupaa. Kiintoaine- ja samennushaittojen ehkäisemiseksi siirto tulee kuitenkin tehdä vähän veden aikaan ja taimenen nousu- ja kutuajan (syys-marraskuu) ulkopuolella."

Avoin peltoalue

Koska suunnittelualue on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokasta aluetta, säilytetään se pääosin avoimena, mikä edistää myös peltolinnuston hyvinvointia. Koska alueella on todettu sarvipöllön pesintää, tulee avoimessa maisemassa säilyttää myös puuryhmiä. Kartanonmäeltä avautuvat näymät läheisille kartanoille, Haltialaan, Petakseen ja Grotensiin, säilytetään avoimina.

*Näkymä Petakseen.***Backaksen kartanon suojelukaava** (KV 18.5.2020)

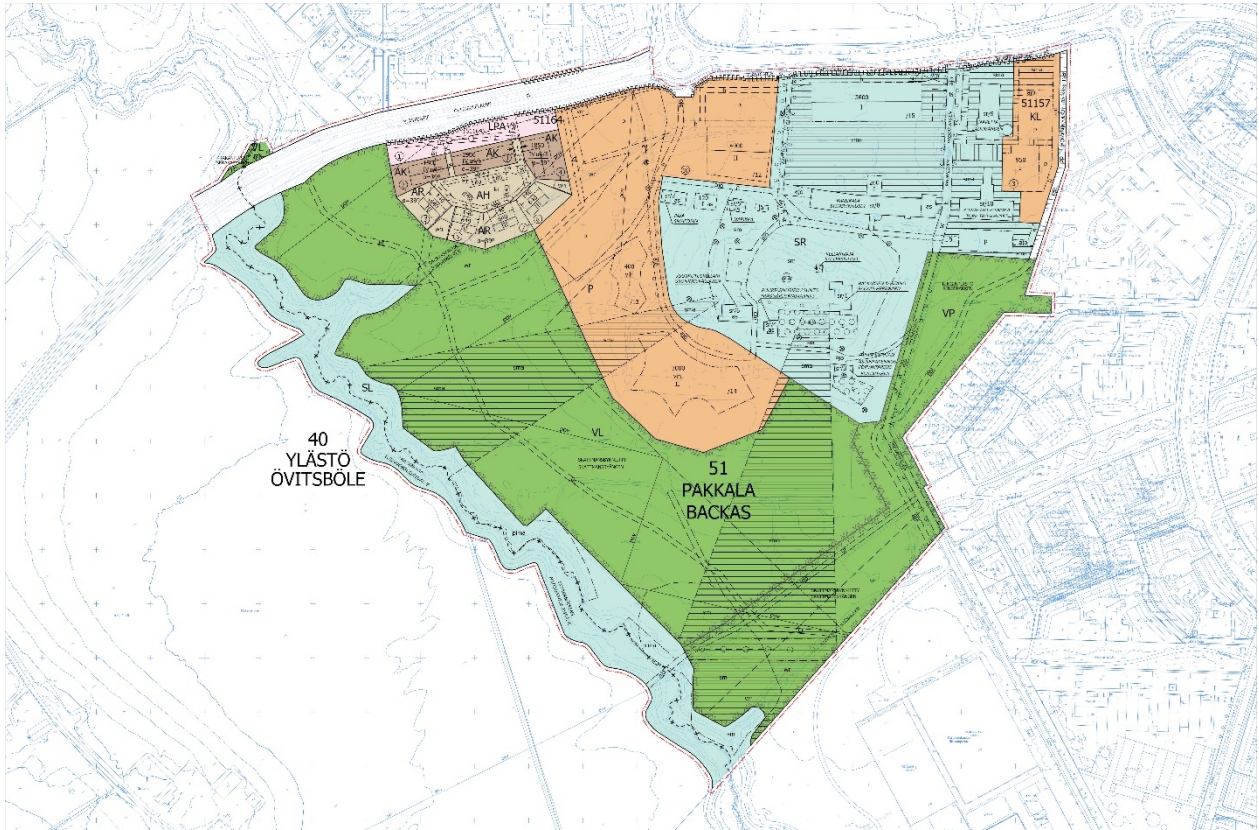
Backaksen kartanon mäkeä puistointeen ja rakennuksineen koskevaan asemakaavaan sisältyi myös lähikaupan sijoittaminen alueelle ja alueen tulevia toimintoja tukevien uudisrakennusten sijoittaminen. Vanhoja rakennuksia, puukujia ja muuta suojeltavaa puustoa koskevat suojelumääräykset säilyvät ennallaan. Sikalan lähelle sijoittuvan uudisrakennuksen korvaa Ylästöntien suuntainen uudisrakennus nro 15 (tapahtumakeskus).

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset perustelut rakennussuojelualueelle:

- Uudenmaan ympäristökeskuksen (nyk. ELY) päätöksen mukaiset rakennukset suojellaan lukuun ottamatta sysivajaa/liiteriä, joka on palanut, ja jo purettua lantalaa. Lisäksi suojellaan kellari ja vanhempi vesisäiliö. Kivisikalan puurakenteista osaa ei suojella.
- Kartanomäen puistosta suojellaan muutama edustava puuyksilö ja puurivejä.
- Näkemäakselit kartanomäeltä maisemaan etelään ja länteen ovat osa suojelutavoitteiden toteutumista.
- Historialliset tiet, Karttatie ja Promenadi, osoitetaan suojelumerkinnöin.
- SR-alue rajataan siten, että kartanomäen etelälaidalla kulkenut vanha tie, joka näkyy pienenä kohoumana maastossa edelleen, jää suojelualueen osaksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE



Asemakaavalla muodostetaan uusi asuinkortteli sekä siihen liittyvä autopaikkojen korttelialue LPA Ylästöntien varteen, Sandbackan eteläpuolelle. Asuinkortteli käsittää asuinkerrostalojen korttelialueen AK kolme tonttia, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen AR neljä tonttia sekä asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen AH tontin.

Kartanokukkulan länsipuolelle osoitetaan palvelurakennusten korttelialuetta P. Alueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyttely-, opetus- ja kokoontumistiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, saunatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa. Toimistotilojen määrää rajoitetaan 15 %:iin alueen kokonaiskerrosalasta. Kartanon lähiympäristöön osoitetaan uudisrakennuksia paikkoihin, joissa on ennenkin ollut rakennuksia tai joihin on vanhojen kartanosuunnitelmien mukaan suunniteltu rakennuksia (ks. kuva s. 42). Elämyskeskustoimintaa on mahdollista laajentaa avoimeen maisemaan erilaisin leikki- ja kilpailutapahtumin (esimerkiksi lasten hiihtokilpailut).

Krakanojan varteen muodostetaan luonnonsuojelualue SL ja lähivirkistysaluetta VL sekä Illenojan varteen puistoa VP, joka jatkuu Promenadille ja liittyy puistoihin.

Asemakaavamuutoksella suojellaan Backaksen kartanon alue osoittamalla se edelleen rakennussuojelualueeksi SR. Vanhat rakennukset ja kartanomäen ympäristö suojellaan. Alueelle saa sijoittaa samoja toimintoja kuin P-alueelle ja niiden lisäksi myös varastoja, autonsäilytystiloja sekä tarkemmin määriteltynä asumista. Suojeltavien rakennusten yksityiskohtaiset suojelumääräykset, kartanopuiston ominaispiirteitä ja huomattavimpia puuyksilöitä koskevat määräykset säilytetään ennallaan. Suojelu kattaa edelleen myös näkymiä kartanolle ja kartanolta maisemaan sekä avoimena säilytettävät alueet. Määräyksiin tulee muutamia tarkennuksia.

Asemakaavan muutoksella liikerakennusten korttelialuetta KL hieman pienennetään, koska alueen itälaidalle osoitetaan jalankulun ja pyöräilyn katualuetta baanaa varten. KL-alueen kaavamerkinnot pysyvät voimassa olevan kaavan mukaisina. Muutamiin määräyksiin tulee hieman tarkennuksia.

Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti vanhoihin rakennuksiin liittyvä uudisrakentaminen sijoitetaan siten, että sillä voidaan tukea vanhojen rakennusten uudiskäyttöä. Kivisikalaan liittyvän lautarakenteisen osan voi korvata uudisosalla. Pajarakennuksen ja vanhan asuinrakennuksen väliin esitetään paikka pienelle uudisrakennukselle, joka voisi olla asuintalo. Uutta on, että Ylästöntien varteen sikalaa vastapäätä sijoittuu uudisrakennus, johon voi sijoittaa hallimaisen rakennuksen mm. seminaareja, konsertteja tai yritystapahtumia varten. Tavoitteena on, että tällainen tapahtumakeskus houkuttelisi toimijoita myös vanhojen rakennusten käyttöön ottoon.

Ajoliikenne kartanoalueelle ja P-alueen uudisrakennuksille osoitetaan KL-alueen liittymän ja Promenadin jatkeen kautta sekä liikenneympyrästä P-alueen halki. Asemakaavan muutoksella poistetaan Pitokartanontien katualuevaraus. Ringinpuistoon osoitetaan ohjeellinen varaus baanalle.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostetaan kortteliin 51157 liikerakennusten korttelialueelle tontti nro 3, kortteliin 51164 palvelurakennusten korttelialueelle tontti nro 10 ja asuinkeuhkalojen korttelialueelle tontit nro 2-4, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle tontit nro 5-8, asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen tontti nro 9 ja autopaikkojen korttelialueelle tontti nro 1.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen koko on 31,8 ha. Siitä liikerakennusten korttelialuetta KL on 0,63 ha, palvelurakennusten korttelialuetta P 4,54 ha, asuinkeuhkalojen korttelialuetta AK 0,40 ha, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta AR 0,46 ha, asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta AH 0,37 ha ja suojelualueita SL 3,49 ha ja SR 6,90 ha. Loput on katualuetta. KL-alueen tehokkuus e_k on 0,15, P-alueen e_k on 0,16 ja A-alueen (AK+AR+AH) e_k on 0,75. Asuinkeuhkeliin tulee asuntoja lähes 250:lle asukkaalle.

Uudisrakennuksille osoitetaan rakennusoikeutta seuraavasti, yhteensä 21 140 k-m² ja talousrakennuksia yhteensä 400 k-m²:

- kauppa 950 k-m² yhteen kerrokseen voimassa olevan kaavan mukaisesti,
- kivisikalan ”pohjoissakara” 260 k-m² yhteen kerrokseen voimassa olevan kaavan mukaisesti,
- kivisikalan pohjoispuolella oleva rakennus 3 600 k-m² yhteen kerrokseen,
- uusi rakennus entisen pajan vieressä 120 k-m², yhteen kerrokseen voimassa olevan kaavan mukaisesti
- uusi rakennus liikenneympyrän vieressä 4 000 k-m², kahteen kerrokseen
- uusi rakennus kukkulan länsipuolella 400 k-m² yhteen kerrokseen,
- uusi rakennus kukkulan lounaispuolella 3 000 k-m² kahteen kerrokseen,
- asuinrakentamista keuhkaloihin 6 250 k-m² ja rivitaloihin 2 640 k-m², yhteensä 8 810 k-m², minkä lisäksi talousrakennuksia yhteensä 400 k-m².

Tällä asemakaavalla lisääntyvän uudisrakentamisen osuus on kaikkiaan 19 810 k-m² (+ 400 k-m²).

Polkupyöräpaikkojen mitoitus noudattaa Vantaan polkupyörien mitoitusta: asunnoille 2 pp/asunto. Muiden tilojen polkupyörävaade määritellään rakennusluvan yhteydessä, kun tarkemmin tiedetään tulevan toiminnan laatu.

SR-alueella asuintalojen lähelle saa sijoittaa enintään kaksi autoa kutakin asuinrakennusta kohden. Muiden toimintojen kuin asumisen osalta autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä, myös palvelurakennusten korttelialueella. Asuinkeuhkalojen korttelialueella tulee olla 1 ap /100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap /3 asuntoa, ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen

asuinrakennusten korttelialueella 1,5 ap/ asunto. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka /1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap /5 000 k-m² porraskäytävien läheisyyteen.

Viitesuunnitelmassa autopaikkoja on asuinkorttelille (LPA-alue) esitetty 105 kpl, elämyspuistolle (P-alueen pysäköintialueet) 354 kpl ja kaupalle (KL-alue) 63 kpl.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Maapoliittisiin linjauksiin liittyvät tavoitteet mm. asuntotuotannon ja yritystoiminnan monipuolisuudesta täyttyvät. Rakentaminen tukee olemassa olevaa infrastruktuuria.

Asemakaavaratkaisu toteuttaa Vantaan arkkitehtuuriohjelman 2015 tavoitteita mm. viherrakenteen, kerroksellisen kaupunkikuvan, rakennusperinnön vaalimisen, baanojen sekä luonnon ja kulttuurimaiseman suojelun osalta.

Asemakaavaratkaisu sisältää ja toteuttaa resurssiviisauden tiekartan mukaisia tavoitteita.

Hakijan tavoitteet alueen arvokkaan historian ja muiden erityispiirteiden huomioimisesta, sallituista käyttötarkoituksista, asuinkorttelista ja päivittäistavarakaupan sijoittumisesta toteutuvat. Asuinkortteliin tavoitellusta rakentamisen määrästä toteutuu noin 3/5, elämyspuiston rakentamisen määrästä on mahdollista toteuttaa tavoitteen vähimmäismäärä.

Päivittäistavarakauppa toteutuu voimassa olevan kaavan mukaisena.

Asetetut suojelutavoitteet sekä maisemalliset ja liikenteelliset tavoitteet toteutuvat.



Näkymä asuinkorttelille. /Avanto Arkkitehdit Oy

5.3 ALUEVARAUKSET

Kaikessa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon, että alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Kaikki alueet liittyvät Backaksen kartanoalueen visuaaliseen ja monet lisäksi kartanoalueen toiminnalliseenkin kokonaisuuteen. Tämä tekee paikasta erityisen vaativan kohteen, minkä vuoksi uudisrakentamiselle ja ympäristön

rakentamiselle on annettu kohtalaisen tarkkojakin määräyksiä. Myös alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa ja pääasiassa puutarhakasvillisuutta. Kaava-alueella käytettävien materiaalien - ml. maanpinnan materiaalien - mainosrakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristöönsä sopivia. Asemakaava-alueella elää myös erityistä eläimistöä, jonka elinolojen säilyminen turvataan asemakaavalla.

Uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukasta ja merkittävää ja paikkaansa soveltuva. Uudisrakennusten sijainteihin ovat vaikuttaneet mm. näkymät komeita, vanhoja rakennuksia ja avointa maisemaa kohti. Vantaan nettisivulla

https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/aviapoliksen_kaavat/aviapoliksen_kaavat_ar_kisto/101/0/151184 on asemakaavallisen ratkaisun mukaisia viitekuvia uudisrakennuksista /Avanto Arkkitehdit Oy.

Krakanojan lähistössä rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaiden on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkortteli muodostaa Sandbackan asuinalueelle uuden reunan peltomaisemassa ja yhdessä Sandbackan kanssa porttimaisen paikan Ylästöntiellä kulkeville peltomaiseman ja kaupunkimaiseman välillä. Kortteli on kuitenkin selkeästi omanlaisensa eikä se pyri olemaan sen enempää kartanonkoskimainen kuin sandbackalainenkaan. Kortteli koostuu kolmen asuinkerrostalon ja neljän rivitalon kokonaisuudesta. Korttelin korkein osa sijoittuu Ylästöntien varteen, korttelin pohjoislaidalle ja matalimmat etelälaidalle. Korttelin lähes linnamaista korttelimuotoa korostetaan kattolyhdyillä, jotka ovat saaneet innoituksensa kivisikalasta. Katon alle muodostuukin tavanomaisesta poikkeavaa, mielenkiintoista asuintilaa.

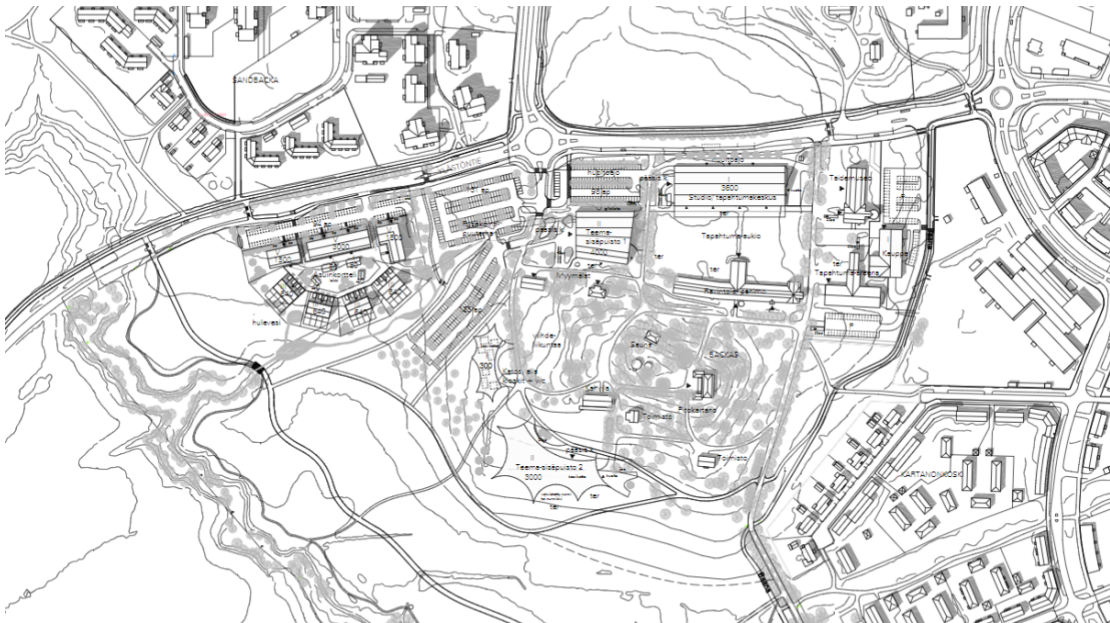
Rakennusten muodot ja materiaalit viittaavat perinteisiin rakennusmateriaaleihin ja -tapoihin, mutta mm. värien käyttö ja mm. parvekkeiden asettelu antavat mahdollisuuksia myös modernimpaan ratkaisuun. Korttelin kaikkien rakennusten ja muiden järjestelyjen tulee muodostaa ehjä arkkitehtoninen kokonaisuus.

Asuinkorttelin ja palvelurakennusten korttelialueen pysäköintialueiden toteuttaminen edellyttää Backaksen ojan siirtoa. Ennen ojan siirtämistä tulee selvittää siirron vaikutusalueella maaperän stabiilitetti ja ottaa se huomioon.

Palvelu- ja tapahtumarakennukset asettuvat kartanokukkulan ympärille niin, että niiden ja asuinkorttelin väliin jää rakentamatonta, vapaata tilaa, mikä edelleen korostaa kukkulan asemaa maisemassa. Rakennusten sijainnin ja koon valinnassa on tärkeää ottaa huomioon näkymät ja näkemäakselit kohti vanhoja kartanon rakennuksia ja kohti avointa maisemaa. Rakennukset sopeutetaan paikoilleen myös mm. ulkomateriaaleillaan. Puu ja tiili – ja katossa pelti – ovat perinteisiä vaihtoehtoja, mutta ruosteenpunaisen corten-teräksen tai laajan kasvikatkon käytöllä rakennus saadaan kuvastamaan nykyaikaa.

Asuinkorttelin polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon. Muualla polkupyöräpaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä. Alueen pysäköinti on maantasossa, sillä pysäköintitalo olisi tässä ympäristössä vieras.

Asuinrakentamisella on tarkoitus osittain rahoittaa paitsi kartanoalueen vanhojen rakennusten korjaamista myös elämyskeskuksen toteuttamista. Tämän vuoksi asuntorakentamisen ajoitus sidotaan aikataulullisesti palvelurakentamiseen ja määrätään, että korttelin 51164 asuinrakentamista ei saa ryhtyä toteuttamaan ennen kuin korttelista 51164 palvelurakennusten korttelialueelta tai rakennussuojelualueelta on huvi- ja/tai tapahtumapalveluiden uudisrakennuksia aloitettu rakentamaan vähintään 3 000 k-m² laajuudelta siten, että vähintään niiden perustukset on tehty.



Viitesuunnitelma /Avanto Arkkitehdit Oy



Asuinkortteli. Kerrostalojen julkisivukaavio etelään. /Avanto Arkkitehdit Oy

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

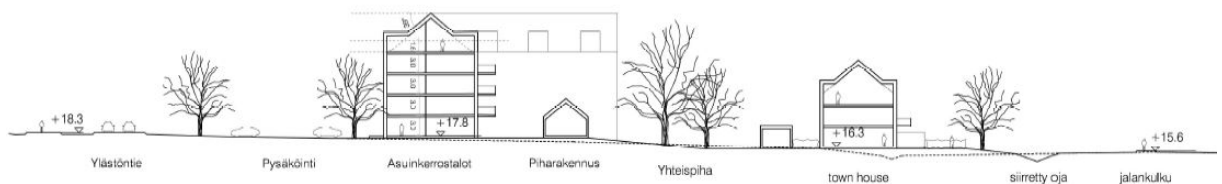
Asuinkerrostalojen korttelialueilla rakennukset asettuvat lähimmäs Ylästöntietä suojaten korttelipihaa (AH) liikenteen melulta. Näihin kolmeen kerrostaloon on viitesuunnitelmissa esitetty yhteensä 81 asuntoa. Korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 6 250 k-m². Rakennusoikeuden

lisäksi saa rakentaa asukkaita palvelevia yhteistiloja sekä irtaimistovarastoja, joita saa sijoittaa kaikkiin kerroksiin asunnon yhteyteen.

Kerrostaloissa on neljä kerrosta ja niiden yläpuolella kattolyhdyin varustettu ullakkokerros, josta 4/5 lasketaan rakennusoikeuteen. Harjakatto nousee 39 asteen kulmassa. Viitesuunnitelmassa itäisimpään rakennukseen on esitetty ylimmäksi kaksikerroksisia asuntoja, millä saadaan vaihtelua asuntotarjontaan. Asuinrakennukset ovat väriykseltään punaisia ja harmaita. Kattomateriaali on tiiltä tai peltiä, julkisivut puuta tai tiiltä. Parvekkeet eivät korostu julkisivussa, vaan ne ovat keveitä tai sisäänvedettyjä. Parvekkeet ja asuntopihat suuntautuvat pääasiassa avoimen maiseman suuntaan, etelään ja länteen. Myös Ylästöntien puolelle voi sijoittaa parvekkeita, mutta ehdolla, että ne ovat joko ranskalaisia parvekkeita tai sisäänvedettyjä, lasitettuja parvekkeita.

Maantasokerrokseen asunnot kannattaa sijoittaa viitesuunnitelman mukaisesti niin, että niistä avautuu näkymiä maisemaan rivitalojen ja yhteispihan rakennusten välistä.

Asuinkerrostalojen korttelialueen ja asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen yhteisen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,1. Korttelin yhteinen leikki- ja oleskelualue sijoittuu korttelin yhteispihalle AH-korttelialueelle. Yhtenäisen naapuruston luomiseksi määrätään, että tonttien välisiä rajoja ei saa aidata, mutta asumisen yksityisyyden turvaamiseksi maantasokerroksen asuntopihat saa rajata leikattavin pensasaidoin. Korttelin ulkoreunan saa rajata lähivirkistysaluetta vasten vain matalakasvuisella pensasaidalla, joka ei estä näkymiä. Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta ja myös AH-korttelialueella.



Leikkaus asuinkorttelista Ylästöntieltä Backaksenojalle /Avanto Arkkitehdit Oy

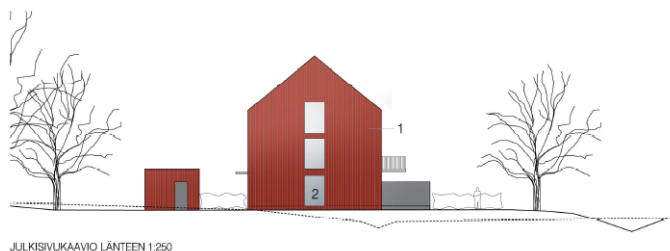
AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Rivitalot ja muut kytketyt asuinrakennukset sijoittuvat korttelissa kaareksi avoimen maiseman puolelle. Näihin neljään rakennukseen on viitesuunnitelmissa esitetty yhteensä 16 asuntoa. Korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 2 560 k-m². Lisäksi on varattu 40 m² etupihoille varastotilaa rakennusta kohden. Ulkovarastot rajaavat asuntopihoja korttelin yhteispihasta.

Rakennukset ovat kolmikerroksisia. Harjakatto nousee 39 asteen kulmassa. Asuinrakennuksen ylin kerros tulee käsitellä julkisivussa ullakkomaisesti, mitä kattolyhdyt korostavat. Ullakkomaisuutta korostetaan myös rakentamalla parvekkeet ylimmän kerroksen pitkällä julkisivuilla ranskalaisina parvekkeina tai julkisivupinnasta sisäänvedettyinä. Parvekkeet ja asuntopihat suuntautuvat avoimen maiseman suuntaan. Parvekkeet eivät korostu julkisivussa, vaan ne ovat keveitä tai sisäänvedettyjä. Asuinrakennukset ovat väriykseltään punaisia ja harmaita. Kattomateriaali on tiiltä tai peltiä, julkisivut puuta tai tiiltä.

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,1. Korttelin yhteinen leikki- ja oleskelualue sijoittuu korttelin yhteispihalle AH-korttelialueelle. Yhtenäisen naapuruston luomiseksi määrätään, että tonttien välisiä rajoja ei saa aidata, mutta asumisen yksityisyyden turvaamiseksi asuntokohtaisten terassien välissä saa olla enintään 4 m pitkä puurakenteinen aita.

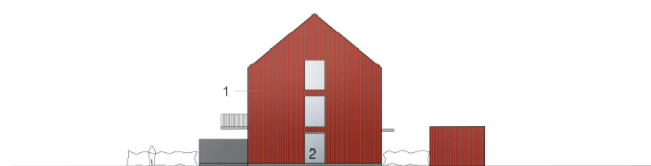
Muutoin asuntopihat saa rajata leikattavin pensasaidoin. Korttelin ulkoreunan saa rajata lähivirkistysaluetta vasten vain matalakasvuisella pensasaidalla, joka ei estä näkymiä. Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta ja myös AH-korttelialueella.



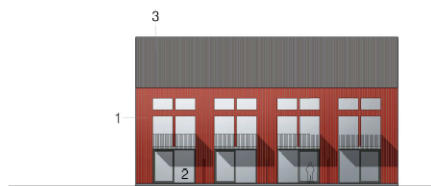
JULKISIVUKAAVIO LÄNTEN 1:250



JULKISIVUKAAVIO POHJOISEEN 1:250



JULKISIVUKAAVIO ITÄÄN 1:250



JULKISIVUKAAVIO ETELÄÄN 1:250

Rivitalojen julkisivukaaviot, vaihtoehto / Avanto Arkkitehdit Oy

AH Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue käsittää koko korttelin yhteispihan piharakennuksineen ja leikki- ja oleskelualueineen, hulevesien hallintajärjestelmät ja kulun asuinrakennuksiin sekä pysäköintialueelle. Asuintontteja palvelevaa, lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten saa sijoittaa 2 ap asuintalojen sisäänkäyntien läheisyyteen.

Piharakennukset sijoittuvat siten, että kerrostalon maantasokerroksen asunnoista on mahdollista nähdä maisemaan. Ne tuovat pienempää mittakaavaa ja lisäävät yhteisöllisyyttä korttelin asukkaiden välillä. Polkupyörävarastoja saa pihalle sijoittaa enintään 160 m²:n verran. Pihalle voi rakentaa myös mm. kasvihuoneen, pihasaunan ja/tai kerhotilan, yhteensä 240 k-m². Piharakennusten ja -rakenteiden tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja niissä tulee suosia kasvikattoja.

Korttelin ulkoreunan saa rajata lähivirkistysaluetta vasten vain matalakasvuisella pensasaidalla, joka ei estä näkymiä. Korttelialueella tulee käyttää erilaisia pinnoitteita ja istutuksia. AK- ja AH-korttelialueiden yhteisen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,1. AH-alueelle saa sijoittaa korttelin rakennuksia palvelevia energiakaivoja ja hulevesien hallintajärjestelmiä.

P Palvelurakennusten korttelialue

Kartanon lähialueen uusi käyttö voi olla monenlaista kulttuurihistorialliseen ympäristöön soveltuvaa toimintaa. Palvelurakennusten korttelialueelle saakin sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyttely-, opetus- ja kokoontumistiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, saunatiloja, muuntamon sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa. Rakennusoikeutta on kaikkiaan 7 400 k-m². Jottei alue kehity pelkästään toimistokeskittymäksi, saa toimistotilojen määrä olla korkeintaan 15 % alueen kokonaiskerrosalasta, mikä tarkoittaa 1 110 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa

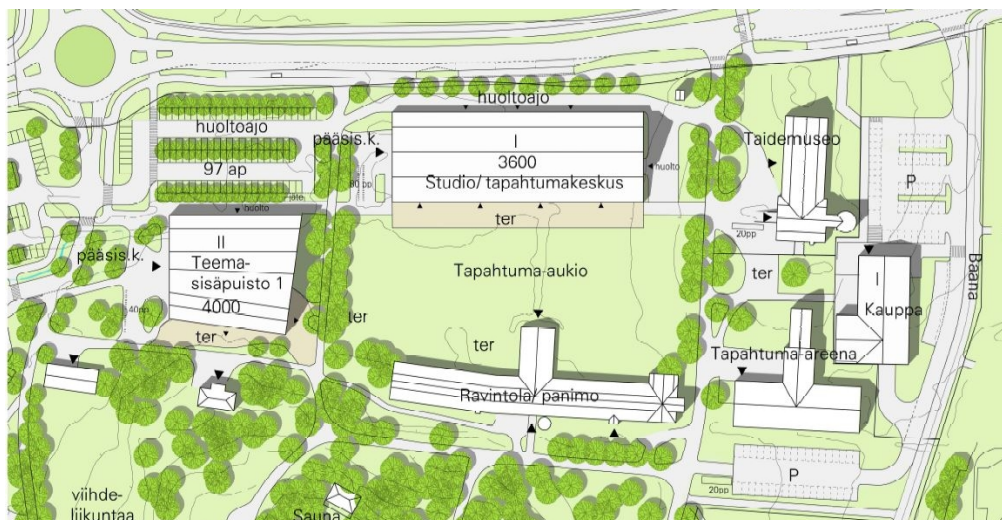
erikoiskauppaa tai vähittäiskaupan suuryksikköä. Uudisrakennusten korkeudet suhteutetaan ympäristöön; kukkulaan ja vanhoihin rakennuksiin. Muuntamo sijoitetaan Ylästöntien tuntumaan, alueen länsiosaan ja sopeutetaan osaksi rakennettavaa ympäristöä.

Lähinnä Ylästöntietä sijoittuvaan rakennukseen (nro 12) on viitesuunnitelman mukaan tulossa Muumi-sisäpuisto (4 000 k-m²). Rakennus sijoittuu siten, että sen pohjoissivun suuntaisesti avautuu näkemäakseli ja mahdollisesti jalankulkukäytävä kohti navetan ajosiltaa ja eteläsivun suuntaisesti kohti kivisikalan päätyä. Rakennuksen tulee olla kolmiharjainen, jonka keskimmäinen harja on korkein. Kattokulmien tulee vaihdella välillä ~ 25° - 60°, mikä antaa rakennuksen muodolle leikkisyyttä. Etelä- ja pohjoisjulkisivuilla julkisivun ja katon leikkauspisteen korkeus saa olla enintään 7 m maanpinnasta. Julkisivujen tulee olla joko paikalla muurattua tiiltä, puuta tai corten-terästä. Kattomateriaalin tulee olla tiiltä, konesaumattua peltiä tai corten-terästä. Corten-kattoa tulee käyttää vain corten-julkisivun kanssa. Konesaumattua peltikattoa tulee käyttää vain puujulkisivun kanssa.

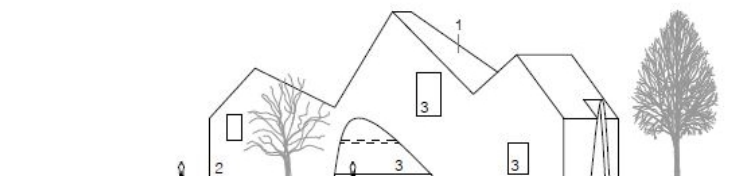
Kukkulan lounais- ja länsilaidoilla olevat rakennukset integroidaan osaksi kumpuilevaa maisemaa. Rakennuksissa on muodoltaan kumpuilevat kasvikatot, jotka paikoin ulottuvat maahan asti. Rakennukset tehdään pääosin puurakenteisina. Eteläisimpään rakennukseen (nro 14) on viitesuunnitelmassa esitetty Lappi-aiheinen sisäpuisto (3 000 k-m²). Sen vesikaton ylin korkeusasema saa olla enintään juurrutuskellarin harjan tasolla. Pohjoisempaan rakennuksen (nro 13) on viitesuunnitelmassa esitetty yhden laajan kasvikatot alle useita pienempiä tiloja kioskeille, wc-tiloille, lokerikoille, lippumyymälöille (400 k-m²). Vesikaton ylin korkeusasema saa olla enintään kartanomäen lakikorkeuden tasolla.

Pysäköintialueet maisemoidaan ja sovitetaan maisemaan kauniisti. Kartanokukkulan eteläpuolella olevan, puutarhakauppaa palvelle, asfaltoidun pysäköintialueen maisemointi tulee toteuttaa ensimmäisen rakennushankkeen yhteydessä, jotta ympäristö olisi käyttäjilleen viihtyisämpi. Uusi pysäköintialue kukkulan luoteispuolella on sovitettava maastoon maaston muotoja seuraillen ja ilman pengerryksiä. Määräyksellä täsmennetään, että pysäköintialueen ajoteiden tulee olla kivituhkaa tai vastaavaa ja pysäköintiruutujen tulee olla nurmikivipintaisia, millä varmistetaan myös maanpinnan materiaalien sopivuus arvokkaaseen ympäristöön. Pysäköintialue istutetaan puutarhamaiseksi kukkivin puin siten, että yhtä puuta kohden on enintään 4,7 autopaikkaa. Karttatien länsipuolella olevalle pysäköintialueelle tulee istuttaa kukkivia pienpuita siten, että yhtä puuta kohden on enintään 3,1 autopaikkaa. Puita istuttaessa tulee huolehtia siitä, että Ylästöntieltä edelleen avautuu näkymiä kohti avointa maisemaa. Koska hanke sijaitsee hyvien pyöräilyreittien, mm. baanan varrella, oletetaan, että monet vierailijat tulevat pyörällä. Polkupyöräpaikkoja sijoitetaan rakennusten lähelle useisiin paikkoihin.

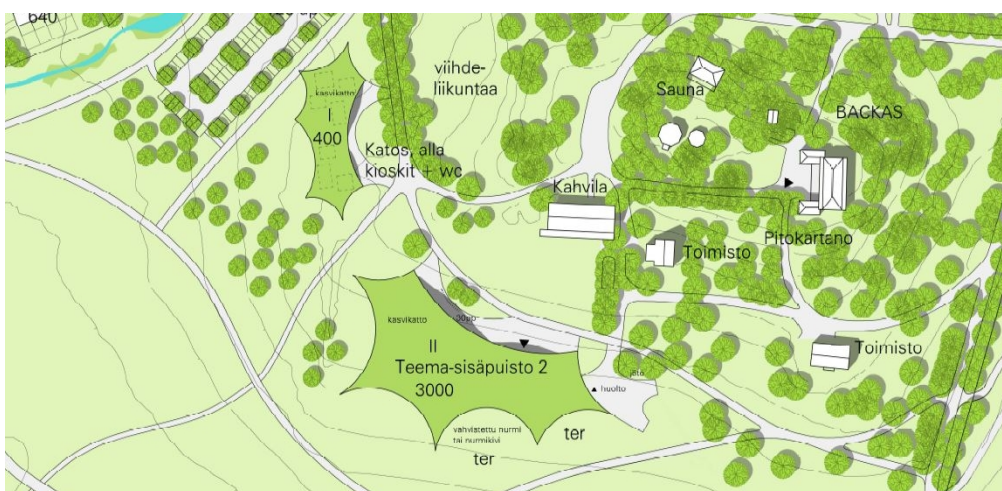
Piha-alueet jäävät enimmäkseen avoimiksi, suoraan lähivirkistysalueeseen liittyviksi alueiksi. Alueita voidaan käyttää esimerkiksi leijanalennätykseen, rekiajeluun tai muuhun toimintaan. Piha-alueita halkoo kaksi näkymäkiilaa kohti naapurikartanoita, Haltialaa, Grotensia ja Petasta. Näkymäkiilojen eteen ei saa sijoittaa näkymiä häiritseviä esteitä. Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,0.



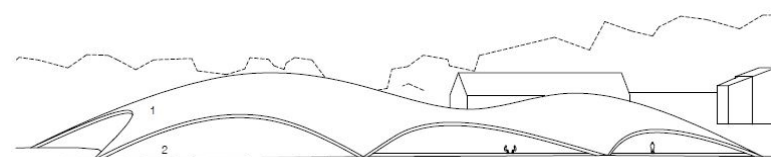
Teema-sisäpuisto 1 (muumit), tapahtumakeskus ja tapahtuma-aukio. /Avanto Arkkitehdit Oy



Teema-sisäpuisto 1 (muumit), julkisivukaavio länteen. /Avanto Arkkitehdit Oy



Teema-sisäpuisto 2 ja katosrakennus. /Avanto Arkkitehdit Oy



Teema-sisäpuisto 2, julkisivukaavio etelään. /Avanto Arkkitehdit Oy

KL Liikerakennusten korttelialue

Liikerakennusten korttelialue pienenee tällä kaavamuutoksella jalankulun ja pyöräilyn katualueen, baanan, verran.

Uudisrakennus liittyy kartanon talousrakennusten lähiympäristöön, minkä takia rakennuksen julkisivujen tulee olla joko punatiiltä tai punamullattua puuta. Kattomateriaalin tulee olla

punatiiltä. Kattomuodon tulee olla harja- tai aumakatto kuten muissakin kartanoalueen rakennuksissa.

Ylästöntien varteen osoitetaan avoimena säilytettävää aluetta (sma), mikä tukee alueen rakennusten näkyvyyttä ja korostaa kartanoalueen merkit tävyttä. Pysäköintialueet rajataan matalin pensasistutuksin. Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 0,9.

LPA Autopaikkojen korttelialue

Autopaikkojen korttelialue palvelee koko asuinkorttelia. Sijoittamalla pysäköintialue tien ja asuinkorttelin väliin saadaan Ylästöntieltä ja Sandbackasta paremmin näkymiä avoimeen maisemaan. Alueen istutukset, mm. 20 puuta, liittävät asuinkorttelin katumiljööön osaksi. Kasvillisuus on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa eikä estä näkymiä Ylästöntien suunnasta peltoalueille. Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,9.

5.3.2 Muut alueet

SR Rakennussuojelualue

Rakennussuojelualueen asemakaavamääräykset säilyvät suojeltavien rakennusten, raunion, puukujien, muinaismuistoalueen ja säilytettävien puuyksilöiden osalta samoina kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Joitain määräyksiä tarkennetaan.

Alueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyttely-, opetus- ja *kokoontumistiloja*, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, asuntoja, saunoja, varastoja, autonsäilytystiloja *sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa*. (Kursiivilla on esitetty asemakaavamuutoksella muutettu osuus.)

Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti asumista saa sijoittaa niihin rakennuksiin, jotka ovat olleet aiemminkin asuinkäytössä sekä entiseen pajarakennukseen ja juurrutuskellariin. Entiseen kivisikalaan (sr/8) saa sijoittaa asuntoja vain rakennuksen itäpäätyyn tiloihin, jotka ovat olleet aiemmin asuinkäytössä. Pajan (sr/7) ja vanhan asuinrakennuksen (sr/5) väliin saa rakentaa uusia asuntoja. Alueelle ei saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa tai vähittäiskaupan suuryksikköä.

Uudisrakentamista SR-alueelle voi tulla kaikkiaan 3 980 k-m². Asemakaavamuutoksella toimistotilojen määrää rajoitetaan siten, että uudisrakennuksiin sijoittuvien toimistotilojen määrä saa yhteensä olla korkeintaan 15 % alueen uudisrakennusten kokonaiskerrosalasta, mikä on 597 k-m².

Asemakaavamuutoksella määrätään, että ennen vanhoissa rakennuksissa tehtäviä muutostöitä tulee selvittää lepakoiden esiintyvyys. Mikäli rakennuksissa todetaan lepakoiden levähdys- tai lisääntymispaikkoja, on oltava yhteydessä alueelliseen luonnonsuojeluviranomaiseen jatkosuunnitteluohjeiden saamiseksi.

Alueen suojeltavat rakennukset on kuvattu selostuksen kohdassa 3.1.3 Rakennettu ympäristö / Rakennettu kulttuuriympäristö / Rakennukset, s. 13 - 18. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti jokaiselle suojeltavalle rakennukselle on kirjattu yksityiskohtaiset suojelumääräykset. Suojeltavat rakennukset ovat historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja/tai

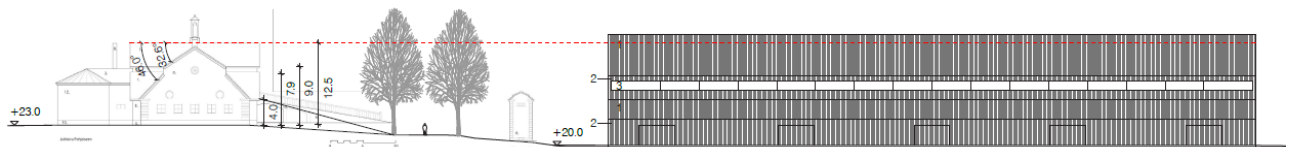
aluekokonaisuuden kannalta merkittäviä ja siten suojelun arvoisia. Rakennusten korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Uudisrakennusten tulee ulkomuodoltaan ja materiaaleiltaan sopeutua historialliseen ympäristöön. Uudisrakentamisesta määrätään, että rakennusten julkisivut ja kattomateriaali voivat olla puun ja tiilen ohella *myös corten-terästä*. Rakennuksissa tulee olla harjakatto. (*Kursiivilla* on esitetty asemakaavamuutoksella muutettu osuus.)

Ylästöntien varteen osoitetulle rakennusosalalle on rakennuksen nro 15 on viitesuunnitelman mukaan tulossa tapahtumakeskus (3 600 k-m²). Rakennuksen muoto vertautuu pääasiassa navetan muotokieleen, minkä vuoksi rakennuksen keskiosassa tulee olla symmetrinen harjakatto, jonka kaltevuus on 32° - 39° ja jonka sivuilla on molemmiin puolin matalammat, ulos päin kaatavat lapekatot kaltevuudeltaan 11° - 27°. Korkeimman harjan korkeus maanpinnasta saa olla enintään 18 m, mikä on lähellä navetan korkeinta harjaa. Pitkän julkisivun korkeus maasta seinän ja katon leikkauskohtaan tulee olla enintään 5 m. Rakennuksen päädyn tulee olla mittasuhteiltaan tasapainoinen ja pääsisäänkäynnin suunnassa kutsuva. Pääsisäänkäyntiä korostetaan lasiseinällä.

Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kartanoalue säilyy kaikille avoimena. Alueen asunnoille ei saa tehdä aidattuja yksityispihoja, mutta sen sijaan asunnoille voi istuttaa pienen puutarhan. Myös kartanoalueella sijaitsevat hedelmätarhat säilytetään.

Koska huoltoajo tapahtuu yleensä suurikokoisilla autoilla, on sille esitetty kaavakartalla reitit.



Tapahtumakeskuksen julkisivukaavio pohjoiseen /Avanto Arkkitehdit Oy



Tapahtumakeskuksen julkisivukaaviot länteen ja etelään, vaihtoehto /Avanto Arkkitehdit Oy

VL Lähivirkistysalue

Koko asemakaava-alueesta 512000 on lähivirkistysaluetta tai puistoa enemmän kuin muita maankäyttömuotoja. Niiden osuus on kaikkiaan 13,08 ha koko alueen 31,81 hehtaarista, mikä tarkoittaa 41,1 prosenttia.

Lähivirkistysalue sijoittuu luonnonsuojelualueen viereen ja pieneltä osin Ylästöntien pohjoispuolelle. Lähivirkistysalueen nimi on Skattmansbynniitty.

Lähivirkistysalueelle on tarkoitus sijoittaa elämyspuiston ulkotoimintoja sekä yleisesti käytettäviä ulkoilureittejä. Jos alue ei näin ollen siirry kaupungin hallintaan, määrätään, että maanomistajan tai -haltijan tulee toteuttaa lähivirkistysalue kaupungin hyväksymän puistosuunnitelman mukaisena. Maanomistaja siis laatii suunnitelman ja hyväksyttää sen kaupungilla.

Alueen halki Krakanojan suuntaisesti rakennetaan 4,5 m leveä, kivituhkapintainen ulkoilureitti, joka ei houkuta suuriin pyöräilynopeuksiin. Ulkoilureitti tarvitsee myös pari siltaa laskuojien yli. Sen yhteydessä tulee tehdä stabiliteettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Yleistavoite on, että alue säilyy avoimena, mutta alueella säilytetään tai istutetaan puuryhmiä tukemaan linnuston elinolosuhteita. Etenkin kartanomäeltä avautuvan näkemäkiilan alue (sma) tulee säilyttää esteettömästi avoimena. Mikäli lähivirkistysalueella on tarpeen kaataa puita, ei puidenkaatoja saa tehdä lintujen pesimäaikaan 1.4. - 31.7.. Kasvillisuuden tulee olla luonnonmukaisia niittyjä sekä maisemapeltoja ja muita viljelyalueita. Alueella tulee välttää nurmikoiden perustamista. Alueelle ei saa pystyttää aitoja. Väliaikaiset rakenteet yleisötapahtumien aikana kulkemisen ohjaamiseksi ovat kuitenkin sallittuja.

Alueen eteläosassa on muinaisjäännösalueita (sm); vanha tiepohja ja kyläpaikka, jotka on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla. Jos muinaismuistoalueen päälle osoitetaan rakentamista, tulee arkeologisilla koetutkimuksilla selvittää, onko alueella säilynyt muinaisesta ihmistoiminnasta kertovia maakerroksia.

VP Puisto

Puistoalue käsittää Ringhinpuiston ja alueen Illenonjan ympäriltä. Illenonja on asemakaavan alueella mahdollista muotoilla mutkittelevaksi ja loivapenkereiseksi kuten Kartanonkosken puolellakin. Kun rakennetaan alueelle, missä maaperän stabiliteetti on pienempi kuin $F=1.8$, tulee tehdä stabiliteettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Alueen halki sijoittuu näkymäakseli kohti Haltialan kartanoa, mikä on otettu kaavakartalla huomioon merkinnällä sma. Koko alue säilytetään pääosin avoimena. Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

Alueen halki kuljetaan Krakanojan länsipuolella olevalle pellolle, mikä sallitaan edelleen. Krakanojaa seuraileva ulkoilureitti toteutetaan 4,5 m leveänä ja kivituhkapintaisena. Muut kulkureitit tehdään kivituhka- tai sorapintaisina. Promenadin puukujanne varataan jalankulkijoille, kun pyöräilijöille tehdään oma baana puukujan länsipuolelle. Siitä pohjoiseen baana kulkee omalla reitillään puiston keskellä jalankulun ja pyöräilyn katualueelle asti. Baanan tulee olla kovapintainen ja tasainen. Se tarvitsee uuden sillan Illenonjan yli.

Myös tämän alueen eteläosassa on muinaisjäännösalueita (sm); vanha tiepohja ja kyläpaikka, jotka on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla.

Uuden puistoalueen nimi on Skattmansbynniitty kuten sen jatkeena olevan lähivirkistysalueenkin.

SL Luonnonsuojelualue

Krakanojan purokäytävä osoitetaan luonnonsuojelualueeksi virtavesiselvityksen mukaisesti ja pellon rajaa seuraillen. Se rauhoitetaan luonnonsuojelulain 24 §:n perusteella. Purolla ja purokäytävällä on monia luontoarvoja. Puro on vaelluskaloille soveltuva vesistö, joka on myös saukon käyttämä elinalue. Puronvarren puuston ja pensaikon linnusto on monipuolinen ja alue toimii ekologisena yhteytenä monille lajeille ja kulkuyhteytenä myös liito-oravalle sen elinympäristöjen välillä. Alueen luontoarvoja ei saa heikentää. Luonnonsuojelualue on nimeltään Krakanojan luonnonsuojelualue.

Alueen halki sallitaan viljelytoiminnan edellyttämä kulku Krakanojan länsipuolella olevalle pellolle. Reittiä tai siltaa parannettaessa saatetaan maaperän takia joutua tekemään pohjanvahvistustoimenpiteitä, mikä edellyttää stabiliteettitarkasteluja. Krakanoja on vesilain tarkoittama puro, joten mahdollisten silta- ja rumpurakentamisen yhteydessä on tarkistettava vesilain luvantarve. Samoin on syytä tarkistaa luvantarve myös jos Illejoaan tehdään rumpuja tai uoman muotoiluja, sekin lasketaan mukaan Krakanojan vesistöalueeseen.

Alueella on myös osa-alueita, joiden maaperä on saastunut jätetäyttöä ja haitta-aineipitoisuuksia sisältävän maa-aineksen takia. Alueet on merkitty kaavakartalle pima-merkinnällä. Ojan lähialueilla välttämättömien rakenteiden ja istutusten edellyttämä maarakentamisen yhteydessä on huolehdittava, ettei haitta-aineita pääse leviämään ympäristöön.

Myös tämän alueen eteläosaan ulottuu muinaisjäännösalueita (sm); vanha tiepohja ja kyläpaikka, jotka on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla.

Katualueet

Asemakaavalla osoitetaan Ylästöntietä Pakkalan puistotien liikenneympyrästä länteen päin katualueeksi ja merkinnällä st suojeltavaksi tieksi. Ylästöntie on tällä kohdin osa historiallisesti merkittävää Suurta Rantatietä, Kuninkaantietä.

Liikerakennusten korttelialueen itäpuolelle osoitetaan uusi jalankulun ja pyöräilyn katualue, jolla ppl-merkintä kertoo baanan reitistä. Reitti jatkuu baanatasoisena reittinä Ringinpuistossa ja Promenadin vierellä etelää kohti. Katualue on nimeltään Backaksenpolku.

Asemakaavan muutoksella Pitokartanontien katualuevaraus ja Karttatien liittymä poistuvat. Tilausbusseja varten Ylästöntien varteen rakennetaan saattopaikat ja katualuetta sen vuoksi levennetään.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Tämä asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu erityisesti elämyspuistohanketta varten. Jos alueelle olisikin tulossa sellainen hanke, jota ei voisi toteuttaa näillä asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä, on harkittava asemakaavan muuttamista. Uuden asuinalueen toteuttaminen on sidoksissa elämyspuiston toteutukseen.

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan päätarkoitus on mahdollistaa Vantaalle uusi matkailukohde alueelle, jolla on paljon maisemallisia, kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja. Alueelle mahdollistetaan myös uutta asumista hienolle, mutta samalla haastavalle paikalle. Kartanon ja KL-korttelin alueet pysyvät enimmäkseen entisellään.

Uusi matkailun vetonaula on kaupungin tunnettavuuden ja elinkeinoelämän kannalta hyvä asia ja voi lisätä alueen yritysten elinvoimaisuutta. Uudet toiminnot virkistävät sekä paikallista kulttuuripalvelujen tarjontaa että Vantaan matkailua. Ainutlaatuinen, historiallisesti merkittävä

ympäristö ja Helsinki-Vantaan lentokentän läheisyys tukevat näiden toimintojen sijoittumista alueelle.

Uuden asumisen määrä on kohtuullisen suuri, lähes 9 000 k-m². Asuinkortteli on sijoitettu maisemallisesti harvinaisen hienolle paikalle, mutta kuitenkin lähelle palveluita ja hyviä liikenneyhteyksiä. Ympäristön arvojen vuoksi korttelin kaavamääräykset ovat tiukkoja ja rakentamisen on syytäkin olla laadukasta. Backaksen siirto kuuluu hankkeelle.

Elämyspuisto vaatii melko mittavia muutoksia Ylästöntiehen ja samassa yhteydessä tien varteen toteutetaan pyöräilyn laatukäytävä. Kaava-alueelle toteutetaan myös muita kevyen liikenteen reittejä, jotka parantavat yhteyksiä laajemmalla alueella. Ylästöntien ja siihen liittyvä hulevesiviemärin rakentaminen maksavat noin kaksi miljoonaa euroa.

Hankkeen takia vesihuoltoverkkoon ei tarvitse tehdä muutoksia, ja uudet rakennukset on liitettävissä nykyiseen verkkoon.

Haastava maaperä rajoittaa rakentamista jonkin verran ja tekee siitä myös kalliimpaa. Krakanojan lähellä maaperän heikko stabiilitetti vaikuttaa myös ulkoilureittien sijaintiin.

Elämyskeskus sijoittuu kohtalaisen lähelle tulevan ratikan pysäkkiä. Tosin vastaavanlaisiin matkailukohteisiin tullaan usein paljon omalla autolla tai tilausajobussilla. Asumisen kannalta paikka on hyvä, varsinkin kaupallisten palvelujen näkökulmasta. Myös julkiset palvelut löytyvät läheltä ja joukkoliikenteen tarjontakin on kohtuullinen.

Maanomistaja osallistuu maankäyttösopimuksella kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin ja muihin velvoitteisiin.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Asemakaava ja asemakaavan muutos 512000 muuttaa alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta. Asuinkortteli muodostaa pyöreän ”kärjen” olemassa olevalle asuinalueelle ja samalla pehmeän reunan avoimeen kulttuurimaisemaan. Kartanokukkulan länsi- ja eteläpuolelle sijoittuvat kasvikattoiset uudisrakennukset sulautuvat maisemaan etelän suunnalta katsottaessa. Kukkulan pohjoispuolen maisemassa muutos on huomattavin. Siellä uudisrakennukset rajaavat vanhojen kartanon talousrakennusten kanssa ”miespihaksi” muuttuneen ”karjapihan” lähes suorakulmaisesti.

Kun elämyskeskuksen rakennukset ja kauppa ovat toteutuneet sekä vanhat rakennukset korjattu ja otettu uuteen käyttöön, vireytyy alueen kaupunkikuva merkittävästi. Backaksesta tulee monipuolinen kulttuuri- ja vierailukohde niin lähialueen asukkaille kuin kaukomatkailijoillekin.



Kaupunkirakenne: nykytila ja asemakaavan mukainen tilanne.

Asuminen

Asuinkortteliin tulee lähes sata asuntoa ja n. 250 asukasta (35-40 k-m²/hlö). Etenkin AR-korttelialueelle saattaa tulla suurempia perheasuntoja. Ullakkomainen ylimmän kerroksen käsittely houkuttanee kerrostaloihin persoonallisempaa asumista haluavia.

Rakennussuojelualueelle voi tulla uusia asukkaita sen mukaan, miten vanhoja, asumiseen sopivia rakennuksia korjataan ja otetaan asuinkäyttöön. Samoihin rakennuksiin voi sijoittua myös muutakin kuin asumista. Rakennussuojelualueella saattaa enimmillään asua pari kymmentä ihmisiä.

Palvelut ja työpaikat

Vantaalle luodaan sekä kansainvälisesti että kaupungin elinvoiman kannalta merkittävä matkakohde, jossa yhdistyvät suomalainen luonto, kulttuurihistoria ja kansainvälisesti kiinnostavat brändit. Hanke toteuttaa Aviapoliksen visiota elävästä ja kansainvälisestä lentokenttäkaupungista.

Ainutlaatuiseen ympäristöön voi sijoittua hyvin ainutlaatuista toimintaa, joka houkuttelee asiakkaita kaukaa ja tarjoaa useita työpaikkoja. Elämyskeskus on merkittävä elinvoimahanke Vantaan kaupungille sekä laajemminkin koko pääkaupunkiseudulle. Lisäksi alueelle voi syntyä pienempää toimintaa; esimerkiksi putiikkeja, pikku pajoja ja liikuntapalveluita uusine työpaikkoineen.

Alueella varaudutaan elämys- ja tapahtumakeskuksen palveluihin. Niihin kuuluu tapahtumakeskuksen lisäksi myös kaksi sisäpuistoa ja huoltorakennus kioskeineen, lippumyymälöineen ja wc-tiloineen. Sisäpuistoihin voidaan rakentaa myös myymälä-, kahvila- ja ravintolatiloja.

Koska alueelle voi sijoittua myös monenlaista muutakin toimintaa, lisääntyy Pakkalan työpaikkamäärä ja palvelutarjonta pysyvillä sekä kausittaisilla työpaikoilla. Hyvät yhteydet Aviapolis-aseman ja lentokentän suuntaan saattavat muodostua oleellisiksi palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Pakkalan virkistystarjonta kasvaa. Nykyisiä peltoalueita rakennetaan puistomaisemmiksi ulkoilureitteineen ja oleskelupaikkoineen. Koko kartanonmäki säilyy edelleen avoimena, yleisesti

käytettävänä alueena. Myös palvelualueen ulkotilat ovat kaikkien vapaassa virkistyskäytössä. Koska alueen aitaaminen kielletään, on palvelurakennusten korttelialueen, rakennussuojelualueen ja lähivirkistysalueen väliset rajat maisemassa olemattomia.

Baana tuo oman lisänsä liikuntapalveluihin ja alueen saavutettavuuteen.

Vesihuolto

Kaava-aluetta palveleva runkolinja sijaitsee Ylästöntien pohjoispuolella. Kaava-aluetta palvelemaan rakennetaan kolme Ylästöntien ylittävää liitoshaaraa. Liitoshaarat rakennetaan asuinkorttelille, elämyskeskukselle sekä kaupan (KL) korttelille. Kaavamuutoksesta johtuen Ylästöntielle rakennetaan 800 metriä DN600 -hulevesiviemäriä. Ylästöntien rakentamisen yhteydessä HSY:llä on tarve saneerata myös olemassa oleva paineviemäri.

Kaavamuutoksesta johtuvat vesijohdon ja jätevesiviemärin suunnittelu- sekä rakentamiskustannukset ovat arviolta 52 000 €. Uuden hulevesiviemärin suunnittelu- ja rakentamiskustannus on arviolta 406 000 €.

Liikenne

Asemakaavaa varten on tehty kaava-aluetta selkeästi laajemmalta alueelta liikenneselvitys ja liikenteen yleissuunnitelma. Liikenneselvityksessä liikenne-ennusteet ja toimivuustarkastelut on laadittu Helmet 3.1 -liikennemallilla Vantaan raitiotien yleissuunnittelun tarkennetun ennusteen pohjalta. Alueen kävijämäärät on arvioitu asiantuntija-arvioina useiden kotimaisten referenssikohteiden pohjalta. Ennuste on laadittu vuoden 2030 iltahuipputunnille, jonka lisäksi tarkasteluja on tehty illan poistuvalla tapahtumaliikenteelle sekä lauantaan huipputunnille. Laadittujen tarkastelujen mukaan elämyskeskuksen synnyttämä liikenne ei aiheuta katuverkon ruuhkautumista tai merkittävää jonoutumista alueen katuverkolla. Ainoat ruuhkautuvat kohdat tarkastellulla alueella ovat Lentoasemantiellä, ja merkittävin niistä on Väinö Tannerin tien/Tasetien liittymä. Tässä kohdassa kauppakeskus Jumbon liikenne on merkittävä tekijä ruuhkautumiseen.

Autoliikenne

Ylästöntielle tulee kolme uutta tonttiliittymää päivittäistavarakaupan, elämyskeskuksen ja asuinkorttelin pysäköintialueille ajon mahdollistamiseksi. Päivittäistavarakaupan liittymä alueen itäosassa lähellä Hagelstamintien liikenneympyrää vaatii muutoksia Ylästöntien katualueelle, mikä tarkoittaa Ylästöntielle uutta ryhmittymiskaistaa idästä kaupalle kääntyttäessä ja toiselle puolelle liittymää uutta keskisaarekettä. Samalla kadun molemmin puolin olevien linja-autopysäkkien paikkoja on muutettu uusi liittymä huomioiden.

Elämyskeskuksen pysäköintialueen liittymä yhdistyy Pakkalan puistotien ja Ylästöntien risteyksen liikenneympyrään. Linja-autojen tilausajoliikenteen pysäköinti järjestetään Ylästöntien varressa syvennyksessä. Lyhytaikaisia ja pitempiaikaisia pysäköintipaikkoja osoitetaan Ylästöntien varteen neljälle tilausajoliikenteen linja-autolle. Samalla nykyinen Karttatien tonttiliittymä suljetaan.

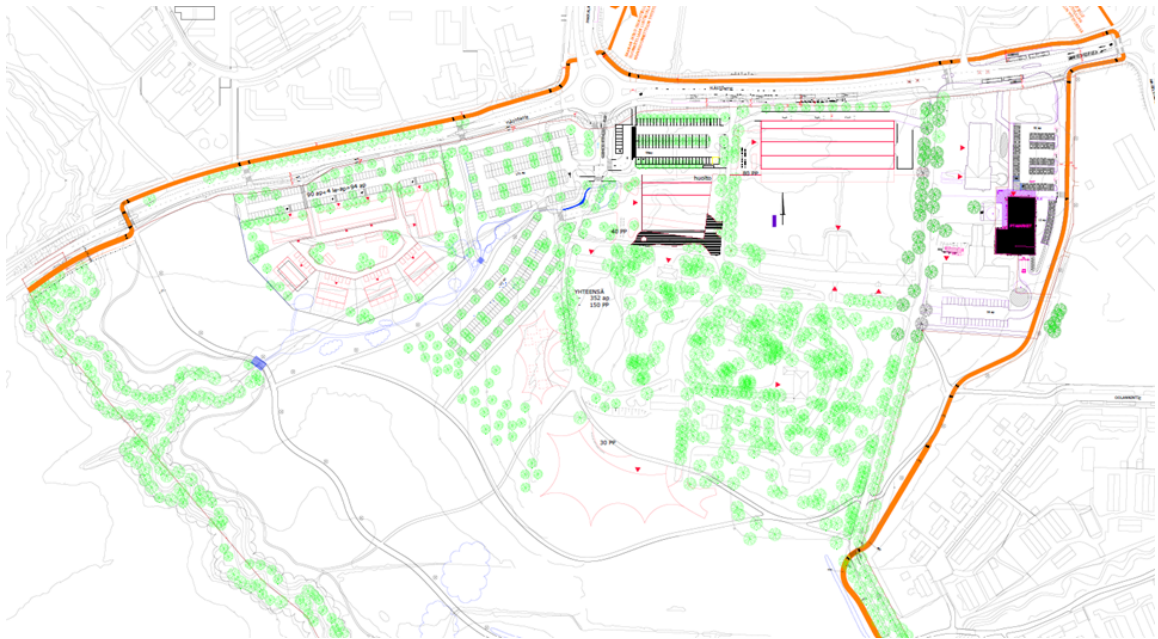
Joukkoliikenne

Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Suorat linja-autoyhteydet kulkevat mm. Helsingin keskustaan, Tikkurilaan, Myyrmäkeen ja Helsinki-Vantaan lentoasemalle. Kartanonkosken ja Pakkalan alueella on useita kaupunkipyöräasemia, jonka lisäksi suunnitteilla olevan Vantaan ratikan lähin pysäkki sijoittuu reilun puolen kilometrin päähän kartanoalueesta. Elämyskeskuksen vieraista puolet saapuu joukkoliikenteellä tai tilausbusseilla.

Jalankulku ja pyöräily

Jalankulkua ja pyöräilyä kehitetään toteuttamalla Ylästöntien eteläpuolelle yhtenäinen yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä Hagelstamintien ja Krakanojan suuntaisesti suunnitellun ulkoilureitin välille. Myös tonteilta on hyvät yhteydet Ylästöntielle. Lisäksi Ylästöntielle on suunniteltu uusia keskisaarekkeellisia suojateitä, joilla varmistetaan turvalliset jalankulun ja pyöräilyn ylityskohdat.

Kaava-alueella kulkee kaksi tulevaisuudessa toteutettavaa pyöräilyn baanayhteyttä, jotka osin yhdistyvät alueella. Etelä-pohjoissuunnassa kulkee Helsingistä lentoasemalle ja länsi-itäsuunnassa Myyrmäestä Tikkurilaan menevät baanayhteydet. Baanayhteydet sijoittuvat Ylästöntielle, päivittäistavarakaupan tontin itäpuolelle, puistoalueelle Ringinpuistoon ja Promenadin viereen erilliselle osuudelle. Samalla Ylästöntielle Krakanojan ulkoilureitistä länteen on varattu tilavaraus tulevaisuudessa toteutuvalla baanayhteydellä Myyrmäen suuntaan.



Backaksen elämyskeskuksen liikenteen yleissuunnitelma, WSP Finland Oy. Baanan reitti on esitetty oranssilla.

Huoltoliikenne

Huoltoliikenteen osalta merkittävimmät huoltoa vaativat kohteet ovat päivittäistavarakauppa sekä elämyskeskus. Päivittäistavarakaupalle on suunniteltu lastauspaikka rakennuksen eteläpuolelle ja elämyskeskuksen huolto on suunniteltu toteutuvan yksisuuntaisena Pakkalan puistotieltä Promenadin kautta poistuen. Asuinkorttelissa riittävät ajourat on tarkastettu pelastuslaitoksen nostolava-autolle.

Sosiaalinen ympäristö

Kartano- ja virkistysalueet ovat avoimia kaikille. Elämyskeskuksen sisäpuistot palvelevat pääasiassa lapsiperheitä. Sisäpuistotoiminta painottunee loma-aikoihin ja viikonloppuihin.

Tapahtumakeskuksen palvelutarjonta kattanee laajemman yleisön. Yhdessä ne houkuttelevat kartanoalueen vanhoihinkin rakennuksiin sijoittumaan myös muita palveluita. Niiden tarjonnasta riippuu, kuinka hyvin ja monipuolisesti alue tarjoaa toimintamahdollisuuksia erilaisille ihmisille ja vastaako se toivottuun ”fiskarsmaiseen” toimintaan.

Asuinalueelle rakennettaneen toivottuja isompia perheasuntoja, joissa on kaikenikäisiä asukkaita.

Hanke on VAT:n mukainen.

5.4.2 Vaikutukset luonnon ympäristöön

Luonto ja luonnonympäristö

Tällä asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella turvataan monien eläinluokkien elinoloja.

Krakanojan eläimistöä suojellaan osoittamalla puroalue luonnonsuojelualueeksi, jonka luontoarvoja ei saa heikentää ja jonka luontoarvoja tulee vaalia. Koska taimen nousee kutemaan Krakanojaan, asemakaavassa määrätään, että Krakanojan läheisyydessä olevilla alueilla rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Tämä on otettava huomioon myös Backaksenojaa siirrettäessä. Backaksenojan siirto ja muotoilu asettuvat maastoon hyvin eikä suuria maastoleikkauksia tule.

Vuonna 2013 on Tulkintien lumenkaatopaikan asemakaavamuutoksen (nro 002149, kv 25.8.2014) yhteydessä arvioitu kaavan vaikutuksia Vantaanjoen Natura-alueeseen ja myös Krakanojan luontoarvoihin. Silloin tehtiin myös erillinen saukkoselvitys Krakanojasta. Lumenkaatopaikan eteläisimmästä kolkasta on noin kilometri Backaksen elämyspuiston asemakaavamuutoksen alueeseen. Tuolloin Vantaan ympäristökeskus totesi, että saukon esiintymiseen Krakanojalla vaikuttaa enemmän rantojen kasvillisuuden ja muun vesiluonnon hoito ja suojelu kuin lumenkaatopaikan sulamisvedet. Myös taimenen menestymiseen Krakanojassa vaikuttavat muut puron valuma-alueelta tulevat hulevedet enemmän kuin hyvin toteutettu lumenvastaanottoaika. Backaksen elämyskeskuksen asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksessa on Krakanojan varteen osoitettu luonnonsuojelualue, jolloin mm. rantakasvillisuus suojaa vesieläinten elinympäristöä,

Vantaankosken myllyn asemakaavamuutoksen (nro 002101, vireillä) selvityksessä on arvioitu rakentamisen vaikutuksia jokeen, mitä voidaan soveltaa myös Backaksen elämyspuiston kohdalla. Esirakentamisen ja rakentamisen aikana työmaavesien mukana kulkeutuva kiintoaines voi aiheuttaa samennusta ja uudelleen sedimentoitumista Vantaanjoessa. Samennuksella ja vesirakentamistöiden aiheuttamalla joen pohjan fyysisellä häiriöllä voi olla vaikutusta vuollejokisimpukkaan. Huleveden mukana kulkeutuvalla aineksella (lähinnä kiintoaines) voi olla vaikutusta vedenlaatuun ja siten vuollejokisimpukkaan. Selvityksessä todetaan kuitenkin: ”Vuollejokisimpukka on muiden jokiekosysteemin eliöiden tapaan sopeutunut jatkuviin muutoksiin eli lajilla on ns. kohtalaisen laaja ekologinen amplitudi (Vuorinen 2010). Vähäisestä

väliaikaisesta, paikallisesta ja palautuvasta vedenlaadun muutoksesta aiheutuvien epäsuorien vuollejokisimpukoihin kohdistuvien vaikutusten arvioidaan siten olevan merkittävyydeltään enintään vähäisiä. Vaikutukset sijoittuvat rakentamisaikaan.” Lisäksi todetaan: ”Vaikutuksia voidaan ehkäistä suunnittelemalla Natura-alueen ympäristössä toteutettavat rakennustyöt siten, että käsiteltävän maa-aineksen kulkeutuminen vesistöön on mahdollisimman vähäistä. Työmaalla muodostuva vesi tulee käsitellä esim. laskeutusaltaissa. Rakentamisen aikainen vesienhallinta on suunniteltava ja toteutettava hyvissä ajoin, jotta huleveden hallinta toimii rakentamisen alusta loppuun. Työmaaveden laatua tulee valvoa.”

Backaksen elämyskeskuksen asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa määrätään, ettei Krakanojan vedenlaadulle saa aiheuttaa heikentymistä, ja mm. laatimaan hulevesien hallintasuunnitelma paitsi käytön myös rakentamisen ajalle. Hulevesivalunnan vaikutukset vuollejokisimpukan ja saukon elinolosuhteisiin voidaan täten arvioida olevan merkityksettömiä, koska alueelta poistuvan virtaaman tulisi vastata luonnontilaista virtaamaa eikä Krakanojan vedenlaatu saa kaavamääräysten mukaan heikentyä.

Kun osa Backaksen viljellystä pellosta, joka saattaa olla osan vuodesta mullalla, tulee muuttumaan ympäri vuoden kasvipeitteiseksi niityksi sekä tehdään hulevesien viivytys- ja puhdistusrakenteita samalla, kun huolehditaan Krakanojasta, sen rantojen luonnontilasta ja sinne laskevien vesien laadusta, voidaan arvioida, ettei uudesta rakentamisesta synny haittaa Vantaanjokeen, vuollejokisimpukalle ja saukolle.

Alueelle määrätään istuttamaan vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa kasvillisuutta, mm. puutarhakasveja. Niityt, laajat kasvikatot ja kartanomäen suuret, vanhat puut ja muu monipuolinen kasvillisuuden käyttö houkuttaa monenlaisia hyönteisiä ja pieneläimiä. Maiseman avoimuudella turvataan peltolinnuston viihtyminen ja yksittäispuilla lintujen, mm. sarvipöllön, pesäpuiden säilyminen. Asemakaava ja asemakaavan muutos ottaa huomioon myös vanhoissa rakennuksissa mahdollisesti asuvien lepakoiden olot ja määrää, että ennen rakennuksissa tehtäviä muutostöitä tulee selvittää lepakoiden esiintyvyys. (Voimassa oleva asemakaava ei huomioi mahdollisia lepakoita.)

Entisen kasvihuoneiden alueen asfaltoitua pysäköintikenttää osin käytetään rakennusmaaksi, osin palautetaan kasvulliseksi maaksi, mikä lisää veden imeytymistä maaperään ja edistää veden kiertokulkua luonnossa.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat.

Huleveden käsittely suunnitellaan korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 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 tulvamitoitus 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.

Krakanojaan johtuvat vedet tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työn aikainen hulevesien hallinta on suunniteltava huolellisesti. Työmaiden on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta - ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla. Hulevesisuunnitelman tulee sisältää suunnitelma työnaikaisesta hulevesien hallinnasta.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Vihertehokkuus

Asemakaavamuutoksen eri korttelialueilla vaaditaan kaavamääräyksissä vihertehokkuutta, joka vaihtelee 0,9:n ja 1,1:n välillä alueen käyttötarkoituksen mukaan. Maiseman takia vihertehokkuusvaatimukset tässä kohteessa ovat korkeammat kuin yleisesti on edellytetty. Vihertehokkuuden – viherpintojen ja puiden – avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiöitä.

Vihertehokkuustuloskortit ovat selostuksen liitteenä.

Taulukko asemakaava-alueen vihertehokkuusvaatimuksista:

Alueen käyttötarkoitus	Vantaan tavoitetaso viherkertoimelle	Backaksen asemakaavan viherkerroin
asuinalue AK, AR, AH	0,9	1,1
LPA	0,6	0,9
palvelut, toimistot P	0,8	1,0
kauppa ja liikeyritys KL	0,7	0,9

Hiilineutraalisuus

Viitesuunnitelman pohjalta tehdyn hiilineutraalisuusselvityksen perusteella asemakaavan hiilijalanjäljen vaikutukset BAU-tilanteeseen (business as usual) verrattuna voivat olla seuraavat:

- Rakennusten rakentamisen hiilijalanjälkeä voidaan puurakentamisella vähentää 21 % .
- Energian hiilijalanjälkeä voidaan vähentää 68 % ottamalla energia-arvoksi A ja käyttämällä maalämpöä.
- Liikenteen hiilijalanjälki voi olla 19 % vähemmän, kun sähköautojen osuus ajosuoritteista on 10 % ja ratikka liikennöi.
- Infra- ja esirakentamisessa voidaan saavuttaa 15,2 % vähennys, kun hyödynnetään purettavan pysäköintialueen ja kasvihuoneiden pohjien rakennekerrokset alueella, hyödynnetään tontilla kaivettava savi esim. pihojen muotoiluun, korvataan stabiloinnin kalkki-sementtiseoksen sementti teollisuuden sivuvirroilla sekä hyödynnetään mahdollisesti lähialueella purettavan rakennuksen betonimursketta korvaamaan pysäköintialueiden murskekerrokset (kuljetus 5 km).
- Mikäli alueen viheralueita kasvatetaan ja puita istutetaan lisää, pystytään pitkälti korvaamaan rakentamisen aiheuttama kasvillisuuden ja maaperän hiilinielun menetys.

Asemakaavatyötä varten laadittu hiilineutraalisuusselvitys (Backaksen hiilineutraalisuusselvitys – Kaavamääräysehdotukset, A-Insinöörit, 26.4.2021) on kaupungin nettisivuilla https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/aviapoliksen_kaavat/aviapoliksen_kaavat_ar_kisto/101/0/151184.

Yhteenveto

Asemakaava suojelee olemassa olevaa ympäristöä ja sallii täydennysrakentamista, joka tukee alueen säilymistä ja kaupungin elinvoimaisuutta. Backas on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

5.5 NIMISTÖ

Promenadi:	1999, nykyinen nimi. Tammiston rajalta alkava ulkoilutie jatkuu SR-alueella saman nimisenä. Alun perin kulkenut Backaksen kartanolta Tammiston kartanolle.
Karttatie:	Ehrnroothien aikaan (1886 – 1916) kartanorakennuksen länsipuolelta kulkenutta ja pihaa sivunnutta tietä kutsuttiin Karttatieksi, koska se oli kartalla ja sitä käytettiin. Kulkijat tapasivat eksyä kartanon pihaan, vaikka Ehrnrooth oli teettänyt uuden tien sivummalle. Kartanonmäellä on ollut keskiajalla Skatsmansbyn kylä, joten tie saattaa olla ikivanhaa kylätietä.
Illenoja:	2015, nykyinen nimi, Illenpuiston (1994) mukaan. Skattmansbyn rälssin 1500-luvulla omistaneen Ille-suvun mukaan.
Krakanoja:	1988, nykyinen nimi, vanhasta paikannimestä 1760 Skrakaåkrar. 1760 Kiällbäck, mutta 'Kylmäoja' oli useita.
Krakanojan luonnonsuojelualue:	2013, nykyinen luonnonsuojelualueen nimi.
Ylästöntie:	1966, nykyinen nimi, 1742 Åbo vägen jne.
Krakanpuisto:	1991, nykyinen nimi, 1760 Skrakaåkrar jne.
Backaksenoja:	2015, nykyinen nimi.
Backaksenpolku:	uusi pyöräilykatu.
Ringinpuisto:	puiston uusi nimi (ent. Ringhinpuisto). Backaksen omisti 1617-33 Per Jönsson Ringh. Backas muodostui 1600-luvulla kahdesta kantatalosta, joista toisessa oli isäntinä 1602 Per Ring ja 1619 Christer Ring.
Skattmansbynniitty:	uusi virkistysalue, kylän nimestä Skattmansby (1480 Skyttmansby, 1505 Skattmanzby, 1957 Veromiehenkylä).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaa ryhdytään toteuttamaan kaavan tultua lainvoimaiseksi. Vanhojen rakennusten kunnostus on aloitettu.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Johanna Rajala
Merja Häsänen
Elina Ekroos
Jonna Juusola
Agon Shala
Vuokko Rova
Anna-Liisa Vanhala

aluearkkitehti
asemakaava-arkkitehti
maisema-arkkitehti
asemakaavasuunnittelija
kaavoitusinsinööri
kaavatekninen koordinaattori
kaavoitusteknikko

Kadut ja puistot:

Paula Luomala
Jarmo Pajunen
Juuso Kauppinen
Petra Tammisto
Taina Suonio

suunnitteluinsinööri/vesihuolto
liikenteen alueinsinööri
liikenneinsinööri
maisema-arkkitehti
projektivastaava/ kasvikatot

Kiinteistöt ja tilat:

Armi Vähä-Piikkiö
Tomi Henriksson
Elina Ranta

tonttipäällikkö/ sopimukset
kiinteistökehityspäällikkö
asumisen erityisasiantuntija

Kaupunginmuseo:

Anne Silanto
Andreas Koivisto

rakennustutkija
arkeologi

Ympäristökeskus:

Sinikka Rantalainen
Ari Pietilä
Jouni Ahtiainen
Marja Vuorinen

ympäristösuunnittelija
ympäristösuunnittelija/ melu
ympäristösuunnittelija/ melu
ympäristösuunnittelija

Mittaus- ja geopalvelut:

Janne Karppinen
Heikki Kangas
Anna-Leena Karhunen

geotekniikkainsinööri
geotekniikkapäällikkö
suunnitteluinsinööri

Rakennusvalvonta

Ilkka Rekonen
Matti Kärki
Ilkka Laitinen

lupapäällikkö
kaupunkikuva-arkkitehti
lupa-arkkitehti

Avanto Arkkitehdit Oy:

Anu Puustinen
Ville Hara
Noora Lehtinen
Veronika Farvozdinova
Akane Imai

WSP Oy:

Harri Haantio

Studio Terra Oy:

Sarianna Silfverberg

A-Insinöörit:	Liisa Jäätvuori Hannela Ahvenniemi Anne Haavisto Tuomo Kotialho Katarina Varteva Salla Vuorinen
Helimäki Akustikot /Sitowise Oy:	Santtu Huusko Miikka Valtonen
HOK-Elanto:	Jyrki Karjalainen Martti Seppänen
Livson Group Oy:	Tim Livson Mikko Riistama

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 22. päivänä maaliskuuta 2022.

Merja Häsänen
asemakaava-arkkitehti

Johanna Rajala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	24.05.2021
Kaavan nimi	512000 Backaksen elämyskeskus		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	26.05.2020	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	31,8108	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	22,8825
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,9283

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

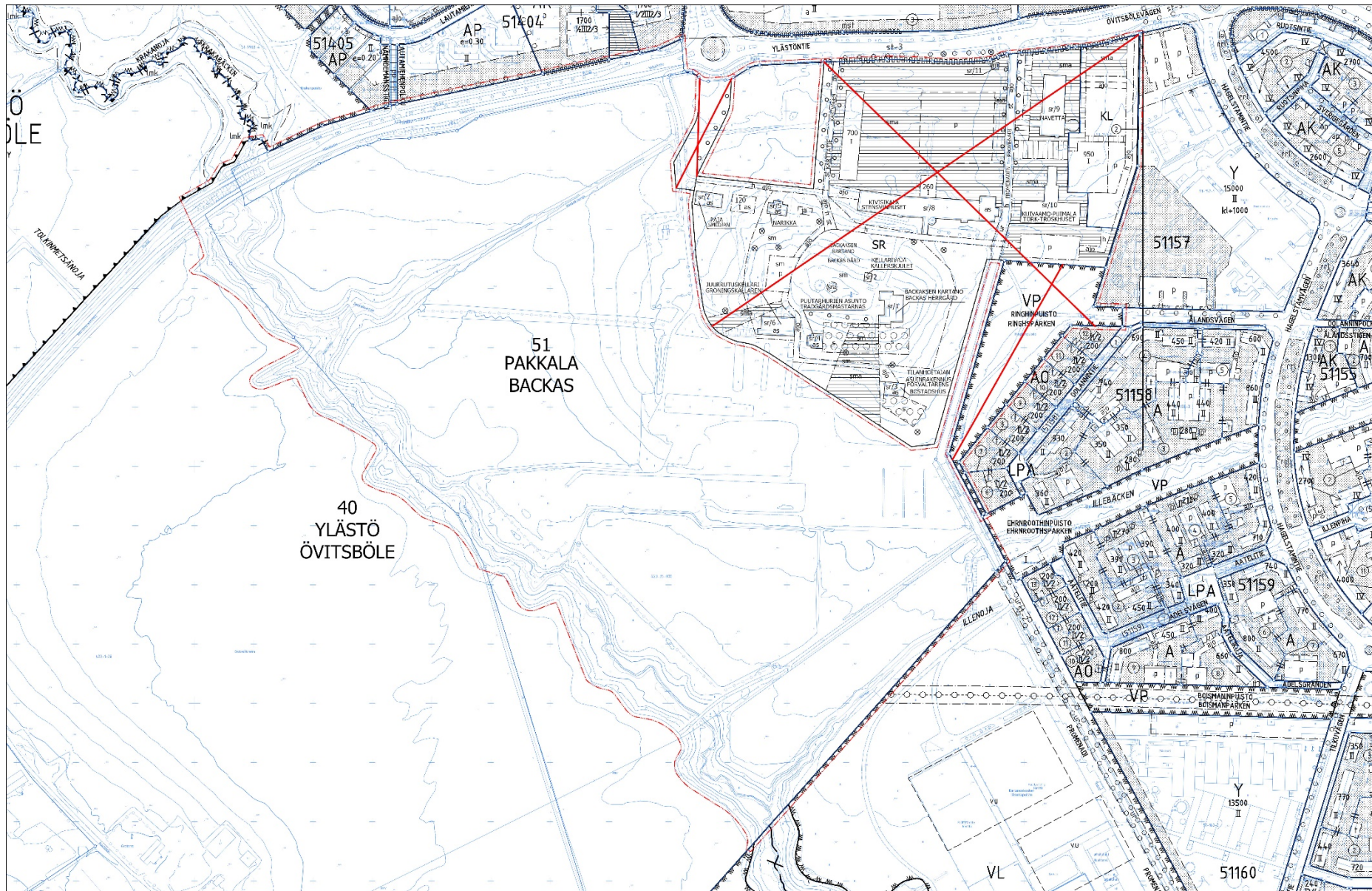
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	31,8108	100,0	21540	0,07	22,8819	19510
A yhteensä	1,2358	3,9	9210	0,75	1,2358	9210
P yhteensä	4,5393	14,3	7400	0,16	4,5393	7400
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6332	2,0	950	0,15	-0,1225	0
T yhteensä						
V yhteensä	13,0840	41,1	0		12,1041	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,9274	6,1	0		1,7092	0
E yhteensä						
S yhteensä	10,3911	32,7	3980	0,04	3,4160	2900
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	31,8108	100,0	21540	0,07	22,8819	19510
A yhteensä	1,2358	3,9	9210	0,75	1,2358	9210
AK	0,4054	32,8	6250	1,54	0,4054	6250
AR	0,4627	37,4	2720	0,59	0,4627	2720
AH	0,3677	29,8	240	0,07	0,3677	240
P yhteensä	4,5393	14,3	7400	0,16	4,5393	7400
P	4,5393	100,0	7400	0,16	4,5393	7400
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6332	2,0	950	0,15	-0,1225	0
KL	0,6332	100,0	950	0,15	-0,1225	0
T yhteensä						
V yhteensä	13,0840	41,1	0		12,1041	0
VP	3,5403	27,1	0		2,5604	0
VL	9,5437	72,9	0		9,5437	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,9274	6,1	0		1,7092	0
Kadut	1,4757	76,6	0		1,2575	0
Kev.liik.kadut	0,1279	6,6	0		0,1279	0
LPA	0,3238	16,8	0		0,3238	0
E yhteensä						
S yhteensä	10,3911	32,7	3980	0,04	3,4160	2900
SL	3,4893	33,6	0		3,4893	0
SR	6,9018	66,4	3980	0,06	-0,0733	2900
M yhteensä						
W yhteensä						



POISTETTAVAT MERKINNÄT

1:2000

0 50 100 200 m



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 22.03.2022 / 6 §

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 512000	Päiväys Datum 22.3.2022
Vantaan kaupunki BACKAKSEN ELÄMYSKESKUS Asemakaava Kaupunginosa 51, Pakkala Kortteli 51164, katu-, virkistys- ja suojelualueet. Kaupunginosa 40, Ylästö Suojelualue. Asemakaavan muutos Kaupunginosa 51, Pakkala Kortteli 51157, katu-, virkistys- ja suojelualueet. Tonttijako Kortteli 51164. Tonttijaon muutos Kortteli 51157. 1:2000	 Vanda stad BACKAS UPPLEVELSECENTRUM Detaljplan Stadsdel 51, Backas Kvarteret 51164, gatu-, rekreations- och skyddsområden. Stadsdel 40, Övitsböle Skyddsområde. Detaljplaneändring Stadsdel 51, Backas Kvarteret 51157, gatu-, rekreations- och skyddsområden. Tomtindelning Kvarteret 51164. Ändring av tomtindelning Kvarteret 51157. 1:2000
 ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Asuinkerrostalojen korttelialue. Yleistä Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Asuinkerrostalojen korttelialue liittyy Backaksen kartanoalueen visuaaliseen kokonaisuuteen. Korttelialueella käytettävien materiaalien, muotojen ja valaistuksen tulee olla ympäristöönsä sopivia. Korttelin 51164 asuinrakentamista ei saa ryhtyä toteuttamaan ennen kuin korttelista 51164 palvelurakennusten korttelialueelta tai rakennussuojelualueelta on huvi- ja/tai tapahtumapalveluiden uudisrakennuksia aloitettu rakentamaan vähintään 3 000 k-m² laajuudelta siten, että vähintään niiden perustukset on tehty. Korttelin kaikkien rakennusten ja muiden järjestelyjen tulee muodostaa ehjä arkkitehtoninen kokonaisuus. Rakennusoikeus. Ullakolle saa rakentaa asuintiloja. Maantasokerrokseen saa sijoittaa asukkaiden työtiloja. Yhteistiloja ja ulkoiluvälinevarastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa käyttää asukkaiden työtiloina. Irtaimistovarastot saa sijoittaa asunnon yhteyteen rakennusoikeuden lisäksi. Asuinrakennuksen porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Varsinaisen porrashuoneen lisäksi palotilanteesta poistumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kvartersområde för flervåningshus. Allmänt Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009). Kvartersområdet för flervåningshus ingår i herrgårdsområdets visuella helhet vid Backas gård. Material, former och belysning som används i kvartersområdet ska passa in i miljön. Bostadsbyggandet i kvarteret 51164 får inte inledas innan byggandet av nybyggnader för nöjes- och/eller evenemangstjänster har inletts i kvartersområdet för servicebyggnader i kvarteret 51164 eller i byggnadsskyddsområdet i en storlek av minst 3 000 m²-vy, så att åtminstone byggnadernas grunder har anlagts. Alla byggnader och övriga arrangemang i kvarteret ska bilda en harmonisk arkitektonisk helhet. Byggrätt. Bostadsutrymmen får byggas på vinden. I markplansvåningen får arbetsutrymmen för de boende placeras. Gemensamma utrymmen och förråd för friluftsutrustning får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. De gemensamma utrymmena får användas som arbetsutrymmen för de boende. Förråd för lös egendom får placeras i anslutning till bostäderna utöver byggrätten. En del som överskrider 15 m²-vy i bostadshusets trapphus får byggas på varje våning utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Förutom den våningsyta som anvisats i detaljplanen får ett separat trapphus som fungera som utgång i händelse av brand byggas det egentliga trapphuset.

Tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita.

Tonttien 2 – 4 väestönsuojatilat ja tekniset tilat saa rakentaa yhteisiksi AK-korttelialueella.

Asukkaita palvelevat yhteistilat ja polkupyörävarastot saa rakentaa yhteisiksi koko korttelissa ja niitä saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

Maaperä

Rakennettaessa alueelle, missä maaperän stabiilitetti on pienempi kuin $F=1,8$ Krakanojan ja/tai Backaksenojan suhteen tulee tehdä stabiilitetitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Ennen Backaksenojan siirtämistä tulee selvittää siirron vaikutusalueella maaperän stabiilitetti ja ottaa se huomioon.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisten rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Melu

Melutaso 55 dB ei saa päivällä ylittyä oleskeluparvekkeilla.

Rakennusvaihekohtaisesti tulee huolehtia siitä, että rakennusmääräyskokoelman vaatimukset rakennusten ääniympäristöstä täyttyvät.

Hiilineutraalisuus

Rakennushankkeelle tulee rakennuslupavaiheessa laatia ilmastaselvitys, jossa esitetään hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Selvityksessä on osoitettava, miten hankkeessa pyritään pienentämään hiilijalanjälkeä ja kasvattamaan hiilikädenjälkeä liittyen energiaratkaisuihin, rakennusmateriaaleihin sekä infra- ja esirakentamiseen.

Autokannan sähköistymisen vaatimukset tulee huomioida rakennushankkeen suunnitelmassa mm. lataustarpeen ja sen arvioidun kehittymisen osalta. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää ratkaisun perustelut.

Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan katata paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla.

Rakennukset

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia ja poikkeuksellisia.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin.

Rakennusten perustukset ja kuivatusrakenteet saavat ulottua AH-korttelialueelle.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen ja/tai LPA-alueelle joko sääsuojattuun tilaan tai maanalaisina säiliöinä ympäristöön-sä sopeuttaen.

Katto ja julkisivut

Kattomuodon tulee olla harjakatto.

Kattomateriaalin ja -värin tulee olla punatiilen väristä tiiltä tai tummanharmaata, konesaumattua peltiä.

Rakennuksen pitkille sivuille tulee rakentaa kattolyhtyjä, joiden ulkomitoista leveys on enintään 3 m, korkeus enintään 3 m ja etäisyys toisiinsa ei saa alittaa 3 m. Kattolyhtyissä ei saa olla näkyvää harjakattoa, vaan kattokallistuksen tulee olla eteen tai sivulle.

Julkisivujen tulee olla pystyaukkoitettua puuta tai puhtaaksi-muurattua tiiltä maantasokerrosta lukuun ottamatta.

Rakennuksen julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisau-moja.

Asuinkestoalojen julkisivujen värisävyyn tulee vaihdella lamelleittain, mutta sävyjen tulee olla keskenään yhteen-sopivia. Väri variaatioiden tulee olla maanläheisistä harmaan sävyistä punatiilen sävyihin.

Tekniska utrymmen får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får grönrums byggas.

Skyddsrum och tekniska utrymmen för tomterna 2–4 får byggas så att de är gemensamma i kvartersområde AK.

Gemensamma utrymmen och cykelförråd som betjänar de boende får byggas så att de är gemensamma i hela kvarteret och de får placeras i kvartersområde AH.

Markens beskaffenhet

Vid byggande i ett område där markens stabilitet är mindre än $F=1,8$ i förhållande till Skrakabäcken och/eller Backasbäcken ska man utföra stabilitetsundersökningar och eventuella markförstärkningsåtgärder.

Innan Backasbäcken flyttas ska markens stabilitet undersökas och beaktas i det område som påverkas av flytten.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

Buller

Bullemnivån 55 dB får inte överskridas dagtid på balkongerna.

Vid varje byggfas ska man se till att byggbestämmelsesa-mlingens krav om byggnadernas ljudmiljö uppfylls.

Klimatneutralitet

För byggprojektet ska en klimatutredning utarbetas i bygglovs-fasen, där koldioxidavtrycket och kolhandtrycket presenteras. I utredningen ska man visa hur man i projektet strävar efter att minska koldioxidavtrycket och förstora kolhandavtrycket i anslutning till energilösningar, byggmaterial samt infrastruktur-byggande och grundberedning.

Kraven i samband med elektrifieringen av bilparken ska beaktas i byggprojektets planer bl.a. med tanke på laddnings-behovet och dess uppskattade utveckling. I bygglovsfasen ska lösningens grunder presenteras.

Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi.

Byggnader

Byggnaderna ska hålla hög kvalitet och vara exceptionella till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Ventilationsmaskinrum och övriga tekniska utrymmen och anordningar ska integreras i byggnadens arkitektur.

Byggnadernas grunder och dräneringskonstruktioner får skjuta ut i kvartersområde AH.

Soprum ska placeras i en byggnad och/eller i LPA-området antingen i ett väderskyddat utrymme eller som underjordiska cisterner så att de är anpassade till sin omgivning.

Tak och fasader

Takformen ska vara sadeltak.

Takmaterial och -färg ska bestå av rödtegel/färgat tegel eller mörkgrå maskinfälad plåt.

På byggnadens långsidor ska takkupor byggas, vars ytter-mått är en bredd på högst 3 m, höjd högst 3 m och avståndet mellan dem får inte underskrida 3 m. Takkuporna får inte ha ett synligt sadeltak, utan taket ska luta framåt eller åt sidan.

Fasaderna ska bestå av stående brädfodring eller renmurat tegel med undantag av markplansvåningen.

I byggnadens fasader är synliga elementfogar inte tillåtna.

Färgnyansen i flervåningshusens fasader ska variera lamellvis, men nyanserna ska vara i harmoni med varandra. Färgerna ska variera mellan jordnära grå nyanser till rödtegelnyanser.

Julkisivut saavat poiketa maantasokerroksessa julkisivukäsittelyltään tai -materiaaliltaan muista kerroksista, olla muita kerroksia tummempia ja olla tiiltä, luonnonkiveä tai pystyuritettua betonia. Maantasokerroksen julkisivu voi olla käsitelty yhtenäisesti kaikissa taloissa.

Ikkuna-aukkojen ja ikkunaovien tulee olla pystysuuntaisia. Maantasokerroksen yleisten tilojen ikkunat voivat olla isoja. Ikkunat ja ikkunaovet tulee toteuttaa pystysuorissa riveissä. Parvekkeiden sijoittelussa tulee olla vaihtelua siten, että kaikki parvekkeet eivät ole pystysuunnassa kohdakkain.

Piharakenteiden tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin.

Parvekkeet ja ulokkeet

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, viherhuone tai terassi.

Rakennusrungosta ulkonevat parvekkeet tulee tehdä pinna-kaiteellisina ja keveän vaikutelman antavina.

Maahan ulottuvia, rakennuksen rungon ulkopuolella olevia parvekkeen kannattajia ei sallita.

Ylästöntien puoleisiin julkisivuihin saa sijoittaa vain ranskalaisia parvekkeita tai sisäänvedettyjä lasitettuja parvekkeita.

Pihat

Korttelin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, joka sisältää pihaj- ja valaistus suunnitelman ja jota tarvittaessa päivitetään seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa puutarhakasvillisuutta. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

AK- ja AH-korttelialueiden yhteisen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,1.

Korttelin yhteinen leikki- ja oleskelualue tulee sijoittaa AH-korttelialueelle.

Korttelin piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Asuntopihat saa rajata leikattavin pensasaidoin.

Korttelin ulkoreunan saa rajata lähivirkistysaluetta vasten vain matalakasvuisella pensasaidalla.

Hulevedet

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupungilla. Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijasta riippumatta ja myös AH-korttelialueella.

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.

Polkupyöräpaikat

Asunnot vähintään 2 pp/asunto

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

Autopaikat

Asunnot 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/3 asuntoa.

Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle.

Pä markplansvåningen får fasaderna avvika från de övriga våningarna till fasadbehandlingen eller -materialet, vara mörkare eller bestå av tegel, natursten eller lodrätt språdat betong. Markplansvåningens fasad kan vara likadant behandlad i alla hus.

Fönsteröppningar och fönsterdörrar ska vara placerade i höjded. Fönstren i de allmänna utrymmena på markplansvåningen kan vara stora. Fönster och fönsterdörrar ska placeras i vertikala rader. Placeringen av balkonger ska variera så att inte alla balkonger står mittemot varandra i lodrätt riktning.

Gårdens konstruktioner ska passa ihop med bostadshusens arkitektur.

Balkonger och utskjutande partier

Varje bostad ska ha en balkong, ett grönrums eller en terrass.

Balkonger som skjuter ut från byggnadsstommen ska förses med spjälräcken och ge ett lätt intryck.

Balkongstöttor som når ända ner till marken och ligger utanför byggnadsstommen är inte tillåtna.

Endast franska balkonger eller indragna inglasade balkonger får placeras på fasaderna mot Övitsbölevägen.

Gårdar

I anslutning till kvarterets första bygglov ska det för hela kvarteret utarbetas en kvartersplan som innehåller en plan över gården och belysningen och som vid behov uppdateras i anslutning till följande bygglov.

Den växtlighet som planteras i området ska väljas så att det är trädgårdsväxtlighet som passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Den gemensamma gröneffektiviteten i kvartersområdena AK och AH ska ha ett målsättningsstäl på minst 1,1.

Kvarterets gemensamma lek- och vistelseområde ska placeras i kvartersområde AH.

Kvarterets gårdsområden ska delas upp med olika ytbeläggningar och planteringar.

Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Bostadsgårdarna får avgränsas med häckar som kan klippas.

Kvarterets utkant får endast avgränsas med en lågvuxen häck mot närrekreationsområdet.

Dagvatten

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden. Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen samt också i kvartersområde AH.

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista.

Bygandet ska utföras så att det inte försämrar Skrabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlans och det sprids fasta partiklar. Under bygandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats.

Cykelplatser

Bostäder minst 2 cp/bostad

Av cykelplatserna ska minst hälften placeras i ett förråd för friluftsutrustning i gårdsnivå.

Cykelplatser får placeras i kvartersområdet AH.

Bilplatser

Bostäder 1 bp/100 m²-vy, dock minst 2 bp/3 bostäder.

Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när parkeringen koncentreras till ommarkerade platser på parkeringsområdet.

AR

Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka / 1 500 k-m², sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap / 5 000 k-m² porraskäytävien läheisyyteen.

Asuntojen autopaikat ja vieraspaikat tulee sijoittaa LPA-alueelle.

Asuintontteja palvelevaa, lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten saa sijoittaa 2 ap asuintalojen sisäänkäyntien läheisyyteen.

Varastot, viherhuoneet ja yhteistilat eivät mitoiteta auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Yleistä

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue liittyy Backaksen kartanoalueen visuaaliseen kokonaisuuteen. Korttelialueella käytettävien materiaalien, muotojen ja valaistuksen tulee olla ympäristöönsä sopivia.

Korttelin 51164 asuinrakentamista ei saa ryhtyä toteuttamaan ennen kuin korttelista 51164 palvelurakennusten korttelialueelta tai rakennusuojealueelta on huvi- ja/tai tapahtumapalveluiden uudisrakennuksia aloitettu rakentamaan vähintään 3 000 k-m² laajuudelta siten, että vähintään niiden perustukset on tehty.

Korttelin kaikkien rakennusten ja muiden järjestelyjen tulee muodostaa ehjä arkkitehtoninen kokonaisuus.

Rakennusoikeus.

Irtaimistovarastot saa sijoittaa asunnon yhteyteen rakennusoikeuden lisäksi.

Tekniset tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita.

Asukkaita palvelevat yhteistilat ja polkupyörävarastot saa rakentaa yhteisiksi koko korttelissa ja niitä saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

Maaperä

Rakennettaessa alueelle, missä maaperän stabiilitetti on pienempi kuin F=1,8 Krakanojan ja/tai Backaksenojan suhteen tulee tehdä stabiilitetitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Ennen Backaksenojan siirtämistä tulee selvittää siirron vaikutusalueella maaperän stabiilitetti ja ottaa se huomioon.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisten rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Melu

Rakennusvaihekohtaisesti tulee huolehtia siitä, että rakennusmääräyskokoelman vaatimukset rakennusten ääniympäristöstä täyttyvät.

Kliimaneutraalisuus

Rakennushankkeelle tulee rakennuslupavaiheessa laatia ilmastaselvitys, jossa esitetään hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Selvityksessä on osoitettava, miten hankkeessa pyritään pienentämään hiilijalanjälkeä ja kasvattamaan hiilikädenjälkeä liittyen energiaratkaisuihin, rakennusmateriaaleihin sekä infra- ja esirakentamiseen.

Autokannan sähköistymisen vaatimukset tulee huomioida rakennushankkeen suunnitelmassa mm. lataustarpeen ja sen arvioidun kehittymisen osalta. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää ratkaisun perustelut.

Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan katata paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla.

Rakennukset

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia ja poikkeuksellisia.

Utöver normen ska 1 bp / 1 500 m²-vy anvisas för gästparkering samt 1 bp / 5 000 m²-vy i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering.

Bostädernas bilplatser och gästplatser ska placeras i LPA-området.

För kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering som betjänar bostadstomterna får 2 bp placeras i närheten av bostadshusens entréer.

Förråd, grönrums och gemensamma utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

Allmänt

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009). Kvartersområdet för radhus och andra kopplade bostadshus ingår i herrgårdsområdets visuella helhet vid Backas gård. Material, former och belysning som används i kvartersområdet ska passa in i miljön.

Bostadsbyggandet i kvarteret 51164 får inte inledas innan byggandet av nybyggnader för nöjes- och/eller evenemangstjänster har inletts i kvartersområdet för servicebyggnader i kvarteret 51164 eller i byggnadsskyddsområdet i en storlek av minst 3 000 m²-vy, så att åtminstone byggnadernas grunder har anlagts.

Alla byggnader och övriga arrangemang i kvarteret ska bilda en harmonisk arkitektonisk helhet.

Byggrätt.

Förråd för lös egendom får placeras i anslutning till bostäderna utöver byggrätten.

Tekniska utrymmen får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får grönrums byggas.

Gemensamma utrymmen och cykelförråd som betjänar de boende får byggas så att de är gemensamma i hela kvarteret och de får placeras i kvartersområde AH.

Markens beskaffenhet

Vid byggande i ett område där markens stabilitet är mindre än F=1,8 i förhållande till Skrakabäcken och/eller Backasbäcken ska man utföra stabilitetsundersökningar och eventuella markförstärkningsåtgärder.

Innan Backasbäcken flyttas ska markens stabilitet undersökas och beaktas i det område som påverkas av flytten.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

Buller

Vid varje byggfas ska man se till att byggbestämmelsesamlingens krav om byggnadernas ljudmiljö uppfylls.

Klimatneutralitet

För byggprojektet ska en klimatutredning utarbetas i bygglovsfasen, där koldioxidavtrycket och kolhandtrycket presenteras. I utredningen ska man visa hur man i projektet strävar efter att minska koldioxidavtrycket och förstora kolhandavtrycket i anslutning till energilösningar, byggmaterial samt infrastrukturbyggande och grundberedning.

Kraven i samband med elektrifieringen av bilparken ska beaktas i byggprojektets planer bl.a. med tanke på laddningsbehovet och dess uppskattade utveckling. I bygglovsfasen ska lösningens grunder presenteras.

Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi.

Byggnader

Byggnaderna ska hålla hög kvalitet och vara exceptionella till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin.

Rakennusten perustukset ja kuivatusrakenteet saavat ulottua AH-korttelialueelle.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen ja/tai LPA-alueelle joko sääsuojattuun tilaan tai maanalaisina säiliöinä ympäristöön-sä sopeuttaen.

Katto ja julkisivut

Kattomuodon tulee olla harjakatto.

Kattomateriaalin ja -värin tulee olla punatiilen väristä tiiltä tai tummanharmaata, konesaumattua peltiä.

Rakennuksen pitkillä sivuille tulee rakentaa kattolyhtyjä, joiden ulkomitoista leveys on enintään 2,6 m, korkeus enintään 1,7 m julkisivun ja katon leikkauslinjan yläpuolella ja etäisyys toisiinsa ei saa alittaa 2,5 m. Kattolyhtyissä ei saa olla näkyvää harjakattoa, vaan kattokallistuksen tulee olla eteen tai sivulle.

Julkisivujen tulee olla pystylaudoitettua puuta tai puhtaaksi muurattua tiiltä. Julkisivujen materiaalin ja värisävyn tulee olla kaikissa asuinrakennuksissa sama.

Rakennuksen julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Asuinrakennuksen ylin kerros tulee käsitellä julkisivussa ullakkomaisesti.

Ikkuna-aukkojen ja ikkunaovien tulee olla pystysuuntaisia. Ikkunat ja ikkunaovet tulee toteuttaa pystysuorissa riveissä.

Piharakennusten ja -rakenteiden tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin.

Piharakennuksissa tulee suosia kasvikattoja.

Parvekkeet ja ulokkeet

Jokaisella asunnolla tulee asuntopihan lisäksi olla parveke, viherhuone tai terassi.

Viherhuoneita saa sijoittaa vain maantasokerroksiin.

Rakennusrungosta ulkonevat parvekkeet tulee tehdä pinna-kaiteellisia ja keveän vaikutelman antavina.

Parvekkeiden rakentaminen ylimmän kerroksen pitkillä julkisivuilla on sallittu vain ranskalaisina parvekkeina tai julkisivupinnasta sisäänvedettyinä.

Maahan ulottuvia, rakennuksen rungon ulkopuolella olevia parvekkeen kannattajia ei sallita.

Pihat

Korttelin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, joka sisältää piha- ja valaistussuunnitelman ja jota tarvittaessa päivitetään seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa puutarhakasvillisuutta. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

AR-korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,1.

Korttelin yhteinen leikki- ja oleskelualue tulee sijoittaa AH-korttelialueelle.

Rakentamattomat tontin osat tulee istuttaa.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Asuntokohtaisten terassien välissä saa olla enintään 4 m pitkä puurakenteinen aita. Muutoin asuntopihat saa rajata leikkavien pensasaidoin.

Korttelin ulkoreunan saa rajata lähivirkistysaluetta vasten vain matalakasvuisella pensasaidalla.

Hulevedet

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupungilla. Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta ja myös AH-korttelialueella.

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista.

Ventilationsmaskinrum och övriga tekniska utrymmen och anordningar ska integreras i byggnadens arkitektur.

Byggnadernas grunder och dräneringskonstruktioner får skjuta ut i kvartersområde AH.

Soprum ska placeras i en byggnad och/eller i LPA-området antingen i ett väderskyddat utrymme eller som underjordiska cisterner så att de är anpassade till sin omgivning.

Tak och fasader

Takformen ska vara sadeltak.

Takmaterial och -färg ska bestå av rötteglfärgat tegel eller mörkgrå maskinfalsad plåt.

På byggnadens långsidor ska takkupor byggas, av vars yttermätt en bredd på högst 2,6 m, en höjd på högst 1,7 m ligger ovanför fasadens och takets skärningslinje och avståndet mellan dem får inte underskrida 2,5 m. Takkuporna får inte ha ett synligt sadeltak, utan taket ska luta framåt eller åt sidan.

Fasaderna ska bestå av stående brädfodring eller renmurat tegel. Fasaderna ska ha samma material och färgnyans i alla bostadshus.

I byggnadens fasader är synliga elementfogar inte tillåtna.

Bostadshusets översta våning ska behandlas i fasaden på ett vindslänkande sätt.

Fönsteröppningar och fönsterdörrar ska vara placerade i höjded. Fönster och fönsterdörrar ska placeras i vertikala rader.

Gårdsbyggnader och -konstruktioner ska passa ihop med bostadshusens arkitektur.

I gårdsbyggnaderna ska gröntak prioriteras.

Balkonger och utskjutande partier

Varje bostad ska utöver en bostadsgård ha en balkong, ett grönrums eller en terrass.

Grönrums får endast placeras på markplansvåningar.

Balkonger som skjuter ut från byggnadsstommen ska förse med spjälräcken och ge ett lätt intryck.

Byggande av balkonger på översta våningens fasader tillåts endast som franska balkonger eller så att de är indragna från fasadytan.

Balkongstötter som når ända ner till marken och ligger utanför byggnadsstommen är inte tillåtna.

Gårdar

I anslutning till kvarterets första bygglov ska det för hela kvarteret utarbetas en kvartersplan som innehåller en plan över gården och belysningen och som vid behov uppdateras i anslutning till följande bygglov.

Den växtlighet som ska planteras i området ska väljas så att det är trädgårdsväxtlighet som passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Gröneffektiviteten i kvartersområde AR ska ha ett målsättningsstap på minst 1,1.

Kvarterets gemensamma lek- och vistelseområde ska placeras i kvartersområde AH.

Obyggda tomtdelar ska förse med planteringar.

Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Mellan de bostadsvisa terrasserna får det finnas ett högst 4 m långt staket av trä. Annars får bostadsgårdarna avgränsas med häckar som kan klippas.

Kvarterets utkant får endast avgränsas med en lågvuxen häck mot närrekreationsområdet.

Dagvatten

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden. Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen samt också i kvartersområde AH.

Konstruktionerna för hantering av dagvattnet från byggandet ska vara färdiga innan byggarbetena påbörjas.

AH

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.

Polkupyöräpaikat

Asunnot vähintään 2 pp/asunto

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

Autopaikat

Asuinpienialot 1,5 ap/ asunto

Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömiin paikkoihin pysäköintialueelle.

Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka /1 500 k-m² sekä lyhytaikaisia huoltopysäköintialueita ja kotipalvelujen pysäköintialueita 1 ap /5 000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen.

Asuntojen autopaikat ja vieraspaikat tulee sijoittaa pääosin LPA-alueelle.

Varastot, viherhuoneet ja yhteistilat eivät mitoiteta auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Yleistä

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöstä (RKY 2009). Korttelialue liittyy Backaksen kartanoalueen visuaaliseen kokonaisuuteen. Korttelialueella käytettävien materiaalien, muotojen ja valaistuksen tulee olla ympäristönsä sopivia.

Korttelin kaikkien rakennusten ja muiden järjestelyjen tulee muodostaa ehjä arkkitehtoninen kokonaisuus.

Korttelialueelle tulee sijoittaa koko korttelin asukkaita palvelevia yhteistiloja sekä korttelin yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Korttelialueelle saa sijoittaa korttelin rakennuksia palvelevia energiakaivoja.

Korttelialueelle saa sijoittaa polkupyörävarastoja enintään 160 k-m².

Piharakennusten ja -rakenteiden tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin.

Piha- ja varastorakennuksissa tulee suosia kasvikatkoja.

AK- ja AR-korttelialueiden rakennusten perustukset ja kuivatusrakenteet saavat ulottua AH-korttelialueelle.

Varastot ja yhteistilat eivät mitoiteta auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Maaperä

Rakennettaessa alueelle, missä maaperän stabiilitetti on pienempi kuin F=1,8 Krakanojan ja/tai Backaksenajan suhteen tulee tehdä stabiilitetitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisen rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Piha

Korttelin ensimmäisen rakennusluvun yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, joka sisältää pihaja valaistusluonnoksen ja jota tarvittaessa päivitetään seuraavien rakennusluupien yhteydessä.

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa puutarhakasvillisuutta. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

Korttelin ulkoreunan saa rajata lähivirkistysaluetta vasten vain matalakasvuisella pensasaidalla.

Korttelialueen piha tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla.

Byggnädet ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlats och det sprids fasta partiklar. Under byggnädet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggnädet ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats.

Cykelplatser

Bostäder minst 2 cp/ bostad

Av cykelplatserna ska minst hälften placeras i ett förråd för friluftsutrustning i gårdsnivå.

Cykelplatser får placeras i kvartersområdet AH.

Bilplatser

Småhus 1,5 bp/ bostad

Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när parkeringen koncentreras till omarkerade platser på parkeringsområdet.

Utöver normen ska 1 gästplats /1 500 m²-vy samt 1 bp/5 000 m²-vy anvisas i närheten av entréerna för kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering.

Bostädernas bilplatser och gästplatser ska huvudsakligen placeras i LPA-området.

Förråd, grönrums och gemensamma utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Kvartersområde i samband som betjänar boendet.

Allmänt

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009). Kvartersområdet ingår i herrgårdens visuella helhet vid Backas gård. Material, former och belysning som används i kvartersområdet ska passa in i miljön.

Alla byggnader och övriga arrangemang i kvarteret ska bilda en harmonisk arkitektonisk helhet.

I kvartersområdet ska det placeras gemensamma utrymmen som betjänar boende i hela kvarteret samt en lek- och vistelseplats som är gemensam för kvarteret.

I kvartersområdet får energibrunnar som betjänar kvarterets byggnader placeras.

I kvartersområdet får högst 160 m²-vy cykelförråd placeras.

Gårdsbyggnader och -konstruktioner ska passa ihop med bostadshusens arkitektur.

I gårds- och förrådsbyggnaderna ska gröntak prioriteras.

Byggnadernas grunder och dräneringskonstruktioner i kvartersområdena AK och AR får skjutas ut i kvartersområde AH.

Förråd och gemensamma utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Markens beskaffenhet

Vid byggande i ett område där markens stabilitet är mindre än F=1,8 i förhållande till Skrakabäcken och/eller Backasbäcken ska man utföra stabilitetsundersökningar och eventuella markförstärkningsåtgärder.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

Gården

I anslutning till kvarterets första bygglov ska det för hela kvarteret utarbetas en kvartersplan som innehåller en plan över gården och belysningen och som vid behov uppdateras i anslutning till följande bygglov.

Den växtlighet som planteras i området ska väljas så att det är trädgårdsväxtlighet som passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Kvarterets utkant får endast avgränsas med en lågvuxen häck mot närrekreationsområdet.

Kvarterets gård ska delas upp med olika ytbeläggningar och planteringar.



AK- ja AH-korttelialueiden yhteisen vihertehokkuuden tavoite-luvun tulee olla vähintään 1,1.

Asuintontteja palvelevaa, lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten saa sijoittaa 2 ap asuintalo-jen sisäänkäyntien läheisyyteen.

Hulevedet

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupungilla.

AK- ja AR-korttelialueiden hulevesien viivytys voidaan järjes-tää AH-korttelialueella.

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakan-ojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiin-toaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisäl-täviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.

Palvelurakennusten korttelialue.

Yleistä

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuri- ympäristöä (RKY 2009).

Palvelurakennusten korttelialue liittyy Backaksen kartano- alueen toiminnalliseen ja visuaaliseen kokonaisuuteen. Korttelialueella käytettävien materiaalien, rakenteiden, mainos- laitteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristöön sopivia.

Alueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähi- palveluita, liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyt- tely-, opetus- ja kokoontumistiloja, ympäristöhäiriöitä aiheutta- mattomia työtiloja, saunatiloja, muuntamon sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa.

Alueelle ei saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa tai vähittäiskaupan suuryksikköä.

Muuntamo tulee sopeuttaa osaksi rakennettavaa ympäristöä myös värityksensä ja julkisivumateriaalinsa osalta.

Rakennusoikeus.

Toimistotilojen määrä saa yhteensä olla korkeintaan 15 % alueen kokonaiskerrosalasta.

Tekniset tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeu- den lisäksi.

Maaperä

Ennen Backaksenojan siirtämistä tulee selvittää siirron vaiku- tusalueella maaperän stabiiliteetti ja ottaa se huomioon.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisten rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Melu

Rakennusvaihekohtaisesti tulee huolehtia siitä, että rakennus- määräyskokoelman vaatimukset rakennusten ääniympäris- töstä täyttyvät.

Ulkona mahdollisesti pidettäviä musiikkiesityksiä järjestettäes- sä tulee etukäteen selvittää melun leviäminen ja tehdä tarvitta- vat toimenpiteet melusta aiheutuvien häiriöiden vähentämiseksi. Ulkokonserttitapahtumat tulee järjestää, toteuttaa ja sijoittaa siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän meluhaittaa alueen asukkaille, koululle ja päiväkodille.

Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A).

Hiilineutraalisuus

Rakennushankkeelle tulee rakennuslupavaiheessa laatia ilmastotarkastus, jossa esitetään hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Selvityksessä on osoitettava, miten hankkeessa pyritään pien- entämään hiilijalanjälkeä ja kasvattamaan hiilikädenjälkeä liittyy energia- ja lämmitykseen, rakennusmateriaaleihin sekä infra- ja esirakentamiseen.

Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kat- taa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla.

Den gemensamma grön effektiviteten i kvartersområdena AK och AH ska ha ett målsättningsstal på minst 1,1.

För kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering som betjänar bostadstomterna får 2 bp placeras i närheten av bos- tadshusens entréer.

Dagvatten

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

Fördröjningen av dagvatten från kvartersområdena AK och AR kan ordnas i kvartersområde AH.

Konstruktionerna för hantering av dagvattnet från byggandet ska vara färdiga innan byggarbetena påbörjas.

Byggandet ska utföras så att det inte försämrar Skrabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släp- pas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats.

Kvartersområde för servicebyggnader.

Allmänt

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande bety- delse (RKY 2009).

Kvartersområdet för servicebyggnader ingår i herrgårdsområ- dets funktionella och visuella helhet vid Backas gård. Material, konstruktioner, reklamannonser och belysning som används i kvartersområdet ska passa in i miljön.

I området är det tillåtet att placera restaurang-, nöjes- och underhållningstjänster, närtjänster, affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, kultur-, utställnings-, undervisnings- och samlingslokaler, arbetslokaler som inte stör miljön, bastuut- rymmen, en transformatorstation samt idrotts- och fritidsverk- samhet.

Specialaffärer eller stora detaljhandelsenheter som kräver mycket utrymme får inte placeras i området.

Transformatorstationen ska anpassas så att den bildar en del av den miljö som byggs också för färgsättningens och fasad- materialets del.

Byggrätt.

Det sammanlagda antalet kontorslokaler får utgöra högst 15 % av områdets totala våningsyta.

Tekniska utrymmen får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

Markens beskaffenhet

Innan Backasbäcken flyttas ska markens stabilitet undersökas och beaktas i det område som påverkas av flytten.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella under- jordiska konstruktioner.

Buller

Vid varje byggfas ska man se till att byggbestämmelsesam- lingens krav om byggnadernas ljudmiljö uppfylls.

Vid arrangemang av musikframträdanden som eventuellt hålls utomhus ska bullerspridningen utredas i förväg och nödvändiga åtgärder ska vidtas för att minska olägenheterna från buller. Utomhuskonserter ska arrangeras, hållas och placeras så att de orsakar så lite bullerolägenheter som möjligt för områdets invånare, skola och daghem.

Bullernivån i affärs- och kontorsrum får inte överskrida riktvärdet för den A-vägd ekvivalentnivån (LAeq) dagtid (kl. 07–22) 45 dB (A).

Klimatneutralitet

För byggprojektet ska en klimattutredning utarbetas i bygglovs- fasen, där koldioxidavtrycket och kolhandtrycket presenteras. I utredningen ska man visa hur man i projektet strävar efter att minska koldioxidavtrycket och förstora kolhandavtrycket i anslutning till energilösningar, byggmaterial samt infrastruktur- byggande och grundberedning.

Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi.

Rakennukset

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia ja poikkeuksellisia.

Rakennuksen julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumojia.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin.

Lastaus- ja huoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen. Ulkovarastointia ei sallita.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai sääsuojatusti aitauksiin.

Piharakenteiden tulee sopia päärakennusten arkkitehtuuriin.

Rakennusta nro 12 koskevia määräyksiä:

Rakennuksessa tulee olla kolmiharjainen harjakatto. Katto-kuilmien tulee vaihdella välillä ~ 25° - 60°.

Rakennuksen korkeimman harjan tulee olla harjoista keskimäinen. Etelä- ja pohjoisjulkisivuilla julkisivun ja katon leikkauspisteen korkeus saa olla enintään 7 m maanpinnasta.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla joko paikalla muurattua tiiltä, puuta tai corten-terästä. Kattomateriaalin tulee olla tiiltä, konesaumattua peltiä tai corten-terästä. Corten-kattoa tulee käyttää vain corten-julkisivun kanssa. Konesaumattua peltikattoa tulee käyttää vain puujulkisivun kanssa.

Rakennuksia nro 13 ja 14 koskevia määräyksiä:

Rakennuksissa tulee olla muodoltaan kumpuilevat kasvikatot, jotka paikoin ulottuvat maahan asti.

Rakennuksen nro 13 vesikaton ylin korkeusasema saa olla enintään kartanomäen lakikorkeuden tasolla. Rakennus saa saavuttaa tämän korkeustason vain kerran.

Rakennuksen nro 14 vesikaton ylin korkeusasema saa olla enintään rakennuksen nro sr/6, juurutuskellarin, harjan tasolla. Rakennus saa saavuttaa tämän korkeustason vain kerran.

Rakennukset tulee tehdä pääosin puurakenteisena.

Pihat

Ulkoalueet tulee säilyttää kaikille avoimina.

Ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, joka sisältää piha- ja valaistus suunnitelman ja jota tarvittaessa päivitetään seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

Alueelle istutettava kasvivilisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

Vanhan, asfaltoidun alueen maisemointi tulee toteuttaa ensimmäisen rakennushankkeen yhteydessä.

Backaksenojan suuntainen ulkoilureitti tulee toteuttaa kaupunkin ohjeiden mukaan. Ulkoilureitin tulee olla aina yleisesti käytettävissä.

Pysäköintialue on sovittava maastoon maaston muotoja seuraillen ja ilman maisemaa muuttavia, suuria tasauksia ja pengerryksiä.

Pysäköintialueen ajoteiden tulee olla kivituhkaa tai vastaavaa puoliäpäisevää pinnoitetta ja pysäköintiruutujen tulee olla nurmikipintaisia.

Pysäköintialue korttelin länsiosassa tulee istuttaa puutarhamaiseksi kukkivin puin siten, että yhtä puuta kohden on enintään 4,7 autopaikkaa.

Karttatien länsipuolella olevalle pysäköintialueelle tulee istuttaa kukkivia pienpuita siten, että yhtä puuta kohden on enintään 3,1 autopaikkaa.

Puut tulee istuttaa siten, että näkyviä Ylästöntieltä kohti avointa maisemaa säilyy.

Pysäköintialueille istutettavien puiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa infra-RYL:n mukaisilla kasvuolosuhteilla.

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,0.

Korttelialuetta ja tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Väliaikaiset rakenteet tapahtumien aikana kulkemisen ohjaamiseksi ovat sallittuja.

Byggnader

Byggnaderna ska hålla hög kvalitet och vara exceptionella till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

I byggnadens fasader är synliga elementfogar inte tillåtna.

Ventilationsmaskinrum och övriga tekniska utrymmen och anordningar ska integreras i byggnadens arkitektur.

Utrymmen för lastning och underhåll ska placeras i en byggnad. Utomhuslagring tillåts inte.

Soprum ska placeras i byggnader eller väderskyddade inhägnader.

Gårdens konstruktioner ska passa ihop med huvudbyggnadernas arkitektur.

Bestämmelser som gäller byggnad nr 12:

Byggnaden ska ha sadeltak med tre åsar. Takvinklarna ska variera mellan ~ 25° - 60°.

Den mellersta åsen ska vara byggnadens högsta ås. På södra och norra fasaderna får fasadens och takets skärningspunkt ligga högst 7 m från markytan.

Byggnadernas fasader ska bestå av antingen platsbyggt tegel, trä eller cortenstål. Takmaterialet ska bestå av tegel, maskinfalsad plåt eller cortenstål. Cortentak ska användas endast med cortenfasader. Maskinfalsad plåttak ska användas endast med träfasader.

Bestämmelser som gäller byggnaderna nr 13 och 14:

Byggnaderna ska ha gröntak som till sin form är kuperade och som på sina ställen når ända ner till marken.

Den högsta höjden hos yttertaget i byggnad nr 13 får högst ligga i nivå med gårdsbackens högsta höjd. Byggnaden får nå denna höjd endast en gång.

Den högsta höjden hos yttertaget i byggnad nr 14 får högst ligga i nivå med åsen på byggnad nr sr/6, gröningskällaren. Byggnaden får nå denna höjd endast en gång.

Byggnaderna ska huvudsakligen byggas av trä.

Gårdar

Utomhusområdena ska bevaras så att de är öppna för allmänheten.

I anslutning till det första bygglovet ska det för hela kvarteret utarbetas en kvartersplan som innehåller en plan över gården och belysningen och som vid behov uppdateras i anslutning till följande bygglov.

Den växtlighet som planteras i området ska väljas så att den passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Det gamla asfalterade området ska anpassas till landskapet i samband med det första byggprojektet.

Friluftsleden som följer Backasbacken ska anläggas i enlighet med stadens anvisningar. Friluftsleden ska alltid vara allmänt tillgänglig.

Parkeringsområdet ska anpassas till terrängen så att det följer terrängens former och utan stora utjämnningar eller terrasseringsarbeten som förändrar landskapet.

Parkeringsområdets körvägar ska bestå av stenmjöl eller motsvarande halvgenomsläpplig beläggning och parkeringsrutorna ska vara gräsarmerade.

Parkeringsområdet i kvarterets västra del ska planteras trädgårdslätt med blommande träd så att det finns högst 4,7 bilplatser för varje träd.

På parkeringsområdet väster om Kartvägen ska blommande små träd planteras så att det finns högst 3,1 bilplatser för varje träd.

Träden ska planteras så att utsikten över det öppna landskapet från Övitsbölevägen bevaras.

Levnadsmöjligheterna hos de träd som planteras på parkeringsområdena ska tryggas med växtunderlag enligt InfraRYL.

Målsättningsstalet för kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 1,0.

Gränserna mellan kvartersområdet och tomtarna får inte inhägnas.

Temporära konstruktioner för att styra trafiken under evenemang är tillåtna.

Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä suodattavalla menetelmällä tai öljynerotuksella ennen eteenpäin johtamista.

Hulevedet

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupungilla. Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta.

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakan-ojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaiden on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.

Polkupyörä- ja autopaikat

Polkupyörä- ja autopaikkatarve määritellään rakennuslupan yhteydessä.

Palvelurakennusten korttelialueelle saa sijoittaa myös rakennusluoalueen autopaikkoja.

Liikerakennusten korttelialue.

Yleistä

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Liikerakennusten korttelialue liittyy Backaksen kartanoalueen toiminnalliseen ja visuaaliseen kokonaisuuteen. Korttelialueella käytettävien materiaalien, mainosrakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristöön sopivia.

Alueelle saa rakentaa rakennusluoaluetta palvelevia tiloja.

Tekniset- ja huoltotilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennuskohteen lisäksi.

Ulkovarastointia ei sallita.

Rakennukset

Liiketilojen tulee avautua länteen.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla joko punatiiltä tai punamullattua puuta.

Kattomateriaalin tulee olla punatiiltä.

Kattomuodon tulee olla harja- tai amakatto avoräystäin.

Lastaus-, jäte- ja huoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen.

Maaperä

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisten rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Pihat

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

Pysäköintialue tulee rajata ja jakaa osiin matalin pensasistutuksin.

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 0,9.

Polkupyörä- ja autopaikat

Polkupyörä- ja autopaikkatarve määritellään rakennuslupan yhteydessä.

Puisto.

Alue valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

Alueella käytettävien materiaalien, rakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristöön sopivia.

Puisto liittyy Backaksen kartanoalueen toiminnalliseen ja visuaaliseen kokonaisuuteen.

Alue säilytetään pääosin avoimena maisemana.

Parkeringsområdenas dagvatten ska hanteras med en filterande metod eller en oljeavskiljare innan de leds vidare.

Dagvatten

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden. Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen.

Konstruktionerna för hantering av dagvattnet från byggandet ska vara färdiga innan byggarbetena påbörjas.

Byggandet ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatserna ska utarbetas en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats.

Cykel- och bilplatser

Behovet av cykel- och bilplatser fastställs i samband med bygglovet.

I kvartersområdet för servicebyggnader får också byggnadsskyddsområdets bilplatser placeras.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Allmänt

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009). Kvartersområdet för affärsbyggnader ingår i herrgårdsområdets funktionella och visuella helhet vid Backas gård. Material, reklamkonstruktioner och belysning som används i kvartersområdet ska passa in i miljön.

I området får det byggas utrymmen som betjänar byggnadsskyddsområdet.

Tekniska utrymmen och serviceutrymmen får byggas utöver den byggrätt som anges i planen.

Utomhuslagring tillåts inte.

Byggnader

Affärslokaler ska öppna sig västerut.

Byggnadens fasader ska bestå av antingen rödtegel eller rödmållat trä.

Takmaterialet ska bestå av rödtegel.

Takformen ska vara sadel- eller valmtak med öppen takfot.

Utrymmen för lastning, avfall och underhåll ska placeras i byggnaden.

Markens beskaffenhet

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

Gårdar

Den växtlighet som planteras i området ska väljas så att den passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Parkeringsområdet ska avgränsas och delas in i delar med låga buskplanteringar.

Målsättningsstalet för kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,9.

Cykel- och bilplatser

Behovet av cykel- och bilplatser fastställs i samband med bygglovet.

Park.

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).

Den växtlighet som ska planteras i området ska väljas så att den passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Material, konstruktioner och belysning som används i området ska passa in i miljön.

Parken ingår i herrgårdsområdets funktionella och visuella helhet vid Backas gård.

Området bevaras huvudsakligen som ett öppet landskap.

KL

VP

Pyöräilyn laatuikäytävän, baan, tulee olla kovapintainen ja tasainen.

Muut kulkureitit tulee tehdä pääosin kivituhka- tai sorapintaisina.

Ennen siltojen, ulkoilureittien ja pyöräilyn laatuikäytävän rakentamista tulee selvittää maaperän stabiiliteetti ja ottaa se huomioon.

Rakennettaessa alueelle, missä maaperän stabiiliteetti on pienempi kuin $F=1,8$ Krakanojan ja/tai Backaksenajan suhteen tulee tehdä stabiiliteettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaiden on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisten rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.



Lähipirkistysalue.

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Lähipirkistysalue liittyy Backaksen kartanoalueen toiminnalliseen ja visuaaliseen kokonaisuuteen. Alueella käytettävien rakenteiden, materiaalien ja valaistuksen tulee olla ympäristönsä sopivia.

Maanomistajan tai -haltijan tulee toteuttaa lähipirkistysalue kaupungin hyväksymän puistosuunnitelman mukaisena.

Krakanojan ja Backaksenajan suuntaiset ulkoilureitit tulee toteuttaa ja pitää kunnossa kaupungin ohjeiden mukaan. Krakanojan suuntainen ulkoilureitti tulee toteuttaa 4,5 m leveänä ja kivituhkapintaisena. Ulkoilureittien tulee olla aina yleisesti käytettävissä.

Muut kulkureitit tulee tehdä pääosin kivituhka- tai sorapintaisina.

Alue säilytetään pääosin avoimena maisemana.

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

Backaksen kartanon ympäristö on arvokasta peltolinnustoaluetta. Alueella tulee säilyttää tai istuttaa puuryhmiä tukemaan linnuston elinolosuhteita. Mikäli alueella on tarpeen kaataa puita, ei puidenkaatoja saa tehdä lintujen pesimäaikaan 1.4. - 31.7.

Avoimena säilytettävät alueet tulee pääosin toteuttaa kasvillisuudeltaan luonnonmukaisina niittyinä sekä maisemapeltoina ja muina viljelyalueina. Alueella tulee välttää nurmikoiden perustamista.

Alueelle ei saa pystyttää aitoja. Väliaikaiset rakenteet tapahtumien aikana kulkemisen ohjaamiseksi ovat sallittuja.

Ennen Backaksenajan siirtämistä tulee selvittää siirron vaikutusalueella maaperän stabiiliteetti ja ottaa se huomioon.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisten rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Rakennettaessa alueelle, missä maaperän stabiiliteetti on pienempi kuin $F=1,8$ Krakanojan ja/tai Backaksenajan suhteen tulee tehdä stabiiliteettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaiden on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.

Kvalitetskorridoren för cykeltrafik, banan, ska ha en hård yta och den ska vara jämn.

Övriga färdvägar ska anläggas så att de huvudsakligen är belagda med stenmjöl eller grus.

Innan broar, friluftsleder och en kvalitetskorridor för cykeltrafik byggs ska markens stabilitet undersökas och beaktas.

Vid byggande i ett område där markens stabilitet är mindre än $F=1,8$ i förhållande till Skrakabäcken och/eller Backasbäcken ska man utföra stabilitetsundersökningar och eventuella markförstärkningsåtgärder.

Bygget ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatserna ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

Område för närrekreation.

Området är en bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).

Närrekreationsområdet ingår i herrgårdens funktionella och visuella helhet vid Backas gård. Konstruktioner, material och belysning som används i området ska passa in i miljön.

Markägaren eller -innehavaren ska anlägga ett närrekreationsområde enligt en parkplan som godkänts av staden.

Friluftslederna som följer Skrakabäcken och Backasbäcken ska anläggas och underhållas enligt stadens anvisningar. Friluftsleden som följer Skrakabäcken ska anläggas med en bredd av 4,5 m och med en beläggning av stenmjöl. Friluftslederna ska alltid vara allmänt tillgängliga.

Övriga färdvägar ska anläggas så att de huvudsakligen är belagda med stenmjöl eller grus.

Området bevaras huvudsakligen som ett öppet landskap.

Den växtlighet som planteras i området ska väljas så att den passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Omgivningen runt Backas gård är ett värdefullt fåltågelområde. Trädgrupper ska bevaras eller planteras i området för att stödja fågelbeståndets levnadsförhållanden. Om träd behöver fällas i området får avverkning inte göras under fåglarnas häckningstid 1.4–31.7.

Områden som ska bevaras öppna ska huvudsakligen förverkligas med en växtlighet bestående av ängar i naturtillstånd samt landskapsåkrar och andra odlingsområden. I området ska man undvika att anlägga gräsmattor.

Staket får inte uppföras i området. Temporära konstruktioner för att styra trafiken under evenemang är tillåtna.

Innan Backasbäcken flyttas ska markens stabilitet undersökas och beaktas i det område som påverkas av flytten.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

Vid byggande i ett område där markens stabilitet är mindre än $F=1,8$ i förhållande till Skrakabäcken och/eller Backasbäcken ska man utföra stabilitetsundersökningar och eventuella markförstärkningsåtgärder.

Bygget ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatserna ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats.

LPA**Autopaikkojen korttelialue**

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Autopaikkojen korttelialue liittyy Backaksen kartanoalueen visuaaliseen kokonaisuuteen.

Korttelialueella käytettävien materiaalien, rakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristönsä sopivia.

Alueella ei saa tehdä maisemaa muuttavia, suuria tasauksia ja pengerryksiä.

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa eikä se estä näkymiä Ylästöntien suunnasta peltoalueille.

Alueelle tulee istuttaa vähintään 20 puuta, joista osa sijoittuu autopaikkojen väliin siten, että puiden välissä on enintään 10 autoa.

Istutettavien puiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa infra-RYL:n mukaisilla kasvuolosuhteilla.

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,9.

Alueelle saa sijoittaa AK- ja AR-korttelialueiden jätetiloja joko sääsuojattuun tilaan tai maanalaisina säiliöinä ympäristönsä sopeuttaen.

Vettä läpäsäätöä pinoitetta saa käyttää pääasiassa vain ajoreiteillä.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisten rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä suodattavalla menetelmällä tai öljynerotuksella ennen eteenpäin johtamista.

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työmaiden hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupungilla. Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta.

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaiden on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.

SL**Luonnonsuojelualue.**

Alue rauhoitetaan luonnonsuojelulain 24 §:n perusteella.

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Jos ulkoilureitti, polku tai silta rakennetaan alueelle, missä maaperän stabiileetti on pienempi kuin $F=1.5$, tulee tehdä stabiileettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaiden on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisten rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

SR**Rakennussuojelualue.****Yleistä**

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Kartanoalueen kaikki rakennukset ja historiallinen puisto muodostavat yhden toiminnallisen kokonaisuuden, jossa rakennussuojelu ja ympäristön suojele nivoituvat toisiinsa. Alueen käyttöön pitää sopeutua historialliseen kartanomiljööseen.

Kvartersområde för bilplatser

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).

Kvartersområdet för bilplatser ingår i herrgårdens visuella helhet vid Backas gård.

Material, konstruktioner och belysning som används i kvartersområdet ska passa in i miljön.

I området är det inte tillåtet att göra stora utjämningar eller terrasseringar som förändrar landskapet.

Den växtlighet som planteras i området ska väljas så att det är trädgårdsväxtlighet som passar in i den gamla kulturmiljön och att den inte blockerar utsikten över åkerområdena från Övitsbölevägen.

I området ska minst 20 träd planteras, varav en del placeras mellan bilplatserna så att det är högst 10 bilar mellan träden.

Levnadsmöjligheterna hos de träd som planteras ska tryggas med tillräckliga växtunderlag enligt InfraRYL.

Målsättningsstalet för tomtens gröneffektivitet ska vara 0,9.

I området får soprum för kvartersområdena AK och AR placeras antingen i ett väderskyddat utrymme eller som underjordiska cisterner så att de är anpassade till sin omgivning.

Beläggning som inte släpper igenom vatten får huvudsakligen endast användas på körvägar.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

Parkeringsområdenas dagvatten ska hanteras med en filterande metod eller en oljeavskiljare innan de leds vidare.

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden. Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen.

Konstruktionerna för hantering av dagvattnet från byggandet ska vara färdiga innan byggarbetena påbörjas.

Byggandet ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggarbetsplatserna ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats.

Naturskyddsområde.

Området skyddas med stöd av 24 § i naturvårdslagen.

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).

Om en friluftsled, stig eller bro byggs i ett område där markens stabilitet är mindre än $F=1.5$ ska man utföra stabilitetsundersökningar och eventuella markförstärkningsåtgärder.

Byggandet ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggarbetsplatserna ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

Byggnadsskyddsområde.**Allmänt**

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).

Alla byggnader i herrgårdensområdet och den historiska parken bildar en funktionell helhet, där byggnadsskyddet och miljöskyddet knyts samman. Områdets användning ska anpassa sig efter den historiska herrgårdsmiljön.

Alueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyttely-, opetus- ja kokoontumistiloja, ympäristöhaiirioita aiheuttamattomia työtiloja, saunatiloja, asuntoja, varastoja, autonsäilytystiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa.

Asumista saa sijoittaa asemakaavakartalla as-merkinnällä osoitettuihin rakennuksiin.

Merkinnällä sr/8 osoitettuun rakennukseen saa sijoittaa asuntoja vain rakennuksen itäpäätyyn tiloihin, jotka ovat olleet aiemmin asuinkäytössä.

Alueelle ei saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa tai vähittäiskaupan suuryksikköä.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai sääsuojatusti aitauksiin.

Alueella käytettävien materiaalien, mainosrakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristöönsä sopivia.

Suojeltavien rakennusten korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Uusittaessa suojeltavien rakennusten täydentäviä rakennusosia, kuten ikkunoita tai ovia, tulee ne sopeuttaa rakennuksen alkuperäiseen ilmeeseen. Rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakennustoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Ennen vanhoissa rakennuksissa tehtäviä muutostöitä tulee selvittää lepakoiden esiintyvyys. Mikäli rakennuksissa todetaan lepakoiden levähdys- tai lisääntymispaikkoja, on oltava yhteydessä alueelliseen luonnonsuojeluviranomaiseen jatko-suunnitteluhjeiden saamiseksi.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisten rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Suojeltavaa rakennusta 1 (BACKAKSEN KARTANO) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisuuteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla. Rakennuksen vanhat tulisijat tulee säilyttää.

Suojeltavaa rakennusta 2 (KELLARIVAJA) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennuksen osa. Rakennuksen kivikellaria ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Suojeltavaa rakennusta 3 (TILANHOITAJAN ASUINRAKENNUS) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisuuteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla. Rakennuksen vanhat tulisijat tulee säilyttää.

Suojeltavaa rakennusta 4 (PUUTARHURIEN ASUNTO) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen kivisokkeli, hirsirunko ja rakennuksen ulkomuoto tulee säilyttää tai tehdä alkuperäisen kaltaiseksi.

Suojeltavaa rakennusta 5 (NARIKKA) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen kivisokkeli säilytetään, hirsirunko ja rakennuksen ulkomuoto tulee säilyttää tai tehdä alkuperäisen kaltaiseksi.

I området är det tillåtet att placera restaurang-, nöjes- och underhållningstjänster, närtjänster, affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, kultur-, utställnings-, undervisnings- och samlingslokaler, arbetslokaler som inte stör miljön, bastuutrymmen, bostäder, förråd, bilförvaringsutrymmen samt idrotts- och fritidsverksamhet.

Boende får förläggas till byggnader som anvisats med beteckningen as på detaljplanekartan.

I byggnaden som anvisats med beteckningen sr/8 får bostäder endast placeras i lokaler i byggnadens östra gavel, vilka tidigare använts för boende.

Specialaffärer eller stora detaljhandelsenheter som kräver mycket utrymme får inte placeras i området.

Soprum ska placeras i byggnader eller väderskyddade inhägnader.

Material, reklamkonstruktioner och belysning som används i området ska passa in i miljön.

För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder i de skyddade byggnaderna ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

När de skyddade byggnadernas kompletterande byggnadsdelar förnyas, som fönster eller dörrar, ska de anpassas till byggnadens ursprungliga utseende. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder i en byggnad ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Innan det görs ändringsarbeten i gamla byggnader ska förekomsten av fladdermöss utredas. Ifall det i byggnaderna konstateras rast- och förökningsplatser för fladdermöss ska den regionala naturskyddsmyndigheten kontaktas för anvisningar om fortsatt planering.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 1 (BACKAS HERRGÅRD):

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens entydiga utseende samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär. Främmande material ska ersättas med material som liknar de ursprungliga materialen. Byggnadens gamla eldstäder ska bevaras.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 2 (KÄLLARSKJULET):

En historiskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnadsdel. Byggnadens stenkällare får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten utföras som riskerar bevarandet av de värden som nämns ovan.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 3 (FÖRVALTARENS BOSTADSHUS):

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens entydiga utseende samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär. Främmande material ska ersättas med material som liknar de ursprungliga materialen. Byggnadens gamla eldstäder ska bevaras.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 4 (TRÄDGÅRDSMÄSTARNAS BOSTAD):

En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens stensockel, timmerstomme och byggnadens utseende ska bevaras eller återställas till ursprunget.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 5 (NARIKKA):

En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens stensockel bevaras, timmerstommen och byggnadens utseende ska bevaras eller återställas till ursprunget.

Suojeltavaa rakennusta 6 (JUURRUTUSKELLARI)
koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen ulkomuoto, kivisokkeli, kellikello ja lastauslaituri suojellaan. Julkisivujen värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisuuteen mukaisesti.

Suojeltavaa rakennusta 7 (PAJA)
koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen ulkomuoto ja ominaispiirteet suojellaan.

Rakennuksen ulkoseinien saastuneisuus tulee tutkia ennen korjaus- ja muutostöiden aloitusta.

Suojeltavaa rakennusta 8 (KIVISIKALA)
koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen ulkomuoto, vesikatto, seinät ja aukot suojellaan.

Rakennuksen lautaverhoiluun, ulkonevan rakennusosan osalta sokkelin kivet tulee säilyttää. Puurakenteisen osan voi korvata uudisosalalla.

Suojeltavaa rakennusta 9 (NAVETTA)
koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto, vesikatto, kellikello sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisuuteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla.

Suojeltavaa rakennusta 10 (KUIVAAMO-PUIMALA)
koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisuuteen mukaisesti.

Suojeltavaa rakennusta 11 (MUUNTAJARAKENNUS)
koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen ulkomuoto, vesikatto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisuuteen mukaisesti.

Uudisrakennukset

Uudisrakennusten tulee tyylliltään sopeutua historialliseen ympäristöönsä. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä museoviranomaisen lausunto sekä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelman sopeutumisen ympäristöönsä ja maastoon.

Uudisrakennuksiin sijoittuvien toimistotilojen määrä saa yhteensä olla korkeintaan 15 % alueen uudisrakennusten kokonaiskerrosalasta.

Tekniset- ja huoltotilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusalueen lisäksi.

Rakennusten julkisivujen tulee olla punatiiltä, corten-terästä tai punamullattua tai peittomaalattua puuta.

Kattomateriaalin tulee olla tiiltä, corten-terästä tai maalattua, konesaumattua peltiä. Corten-kattoon tulee käyttää vain corten-julkisivun kanssa. Konesaumattua peltikattoon tulee käyttää vain puujulkisivun kanssa.

Kattomuodon tulee olla harjakatto.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 6 (GRONINGSKÄLLAREN):

En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens utseende, stensockel, vällingklocka och lastkaj skyddas. Fasadernas färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 7 (SMEDJAN):

En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens utseende och kännetecknande drag skyddas.

Före reparations- och ändringsåtgärder ska föroreningsgraden i byggnadens ytterväggar undersökas.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 8 (STENSVINHUSET):

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens utseende, yttertak, väggar och öppningar skyddas.

I fråga om byggnadens brädbeklädda, utskjutande byggnadsdel ska sockelstenarna bevaras. Trädelen kan ersättas med en ny del.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 9 (LADUGARDEN):

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.

Byggnadens entydiga utseende, yttertak, vällingklockan samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär. Främmande material ska ersättas med material som liknar de ursprungliga materialen.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 10 (TORK-TRÖSKHUSET):

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.

Byggnadens entydiga utseende samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 11 (TRANSFORMATORBYGGNADEN):

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.

Byggnadens utseende, yttertak samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär.

Nybyggnader

Nybyggnader ska vara anpassade till den historiska miljön. Till bygglovansökan ska museimyndighetens utlåtande bifogas samt en utredning som visar hur byggnaden/konstruktionen passar in i omgivningen och terrängen.

Det sammanlagda antalet kontorslokaler som placeras i nybyggnader får utgöra högst 15 % av den totala väningsytan för områdets nybyggnader.

Tekniska utrymmen och serviceutrymmen får byggas utöver den byggrätt som anges i planen.

Byggnadernas fasader ska bestå av rödtegel, cortenstål eller rödmyllat eller täckmålade trä.

Takmaterialet ska bestå av rödtegel, cortenstål eller målade maskinfärgade plåtar. Cortentak ska användas endast med cortenfasader. Maskinfärgade plåttak ska användas endast med träfasader.

Takformen ska vara sadeltak.

Rakennusta nro 15 koskevia määräyksiä:

Rakennuksen keskiosassa tulee olla symmetrinen harjakatto, jonka kaltevuus on 32° - 39° ja jonka sivuilla on molemmin puolin matalammat, ulos päin kaatavat lapekatot kaltevuudeltaan 11° - 27°.

Korkeimman harjan korkeus maanpinnasta saa olla enintään 18 m. Pitkän julkisivun korkeus maasta seinän ja katon leikkauskohtaan tulee olla enintään 5 m.

Rakennuksen päädyn tulee olla mittasuhteiltaan tasapainoinen ja pääsisäänkäynnin suunnassa kutsuva.

Pääsisäänkäyntiä tulee korostaa lasiseinällä.

Rakennushankkeelle tulee rakennuslupavaiheessa laatia ilmastoeselvitys, jossa esitetään hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Selvityksessä on osoitettava, miten hankkeessa pyritään pienentämään hiilijalanjälkeä ja kasvattamaan hiilikädenjälkeä liittyen energiaratkaisuihin, rakennusmateriaaleihin sekä infra- ja esirakentamiseen.

Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla.

Pihat

Kartanoalue tulee säilyttää kaikille avoimena.

Alueen asunnoille ei saa tehdä aidattuja yksityispihoja.

Hulevedet on käsiteltävä imeyttämällä ja/tai viivyttämällä viherpainanteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Ulkovarastointia ei sallita.

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa puutarhakasvillisuutta. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja

Ainoastaan kaavakartalla osoitetuilla huoltoajoreiteillä saa käyttää asfalttia. Promenadin asfaltoidun alueen leveys saa olla enintään 5 metriä.

Pysäköintipaikat ja muut ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä.

Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä suodattavalla menetelmällä tai öljynerotuksella ennen eteenpäin johtamista.

Pysäköinti

Asuinrakennusten pihapiiriin saa sijoittaa autopaikkoja enintään 2 autoa kutakin asuinrakennusta kohden. Muut autopaikat sijoitetaan kartanoalueen pysäköintipaikoille tai autonsäilytystiloihin.

Polkupyörä- ja autopaikat

Polkupyörä- ja autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Autopaikkoja saa sijoittaa myös palvelurakennusten kortteli-alueelle.

Melu

Ulkona mahdollisesti pidettäviä musiikkiesityksiä järjestettäessä tulee etukäteen selvittää melun leviäminen ja tehdä tarvittavat toimenpiteet melusta aiheutuvien haittojen vähentämiseksi. Ulkokonserttitapahtumat tulee järjestää, toteuttaa ja sijoittaa siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän meluhaittaa alueen asukkaille, koululle ja päiväkodille.

Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A).

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

—+—+—

—————

— · — · —

— — —

Bestämmelser som gäller byggnad nr 15:

Byggnadens mittparti ska ha ett symmetriskt sadeltak som har lutningen 32° - 39° och som på båda sidorna har lägre utåtlutande pulpettak med taklutningen 11° - 27°.

Den högsta åsens höjd från markytan får vara högst 18 m. Den långa fasadens höjd från marken till väggens och takets skärningspunkt ska vara högst 5 m.

Byggnadens gavel ska till sina dimensioner vara balanserad och inbjudande i huvudentréns riktning.

Huvudentrén ska framhävas med en glasvägg.

För byggprojektet ska en klimatutredning utarbetas i bygglovsfasen, där koldioxidavtrycket och kolhandtrycket presenteras. I utredningen ska man visa hur man i projektet strävar efter att minska koldioxidavtrycket och förstora kolhandavtrycket i anslutning till energilösningar, byggmaterial samt infrastrukturbyggande och grundberedning.

Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi.

Gårdar

Herrgårdsområdet ska bevaras så att det är öppet för allmänheten.

Områdets bostäder får inte förses med inhägnade privata gårdar.

Dagvattnen ska hanteras genom infiltrering och/eller genom fördröjning i grönsänkor innan de leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Utomhuslagring tillåts inte.

Den växtlighet som planteras i området ska väljas så att det är trädgårdsväxtlighet som passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Asfalt får användas endast på de servicekörningsvägar som anvisats på plankartan. Promenadens alfallerade område får vara högst 5 meter brett.

Parkeringsplatser och övriga körbanor ska anläggas så att de är belagda med stenmjöl eller grus. Stenläggningar ska användas efter övervägande och de ska passa in i omgivningen.

Parkeringsområdenas dagvatten ska hanteras med en filterande metod eller en oljeavskiljare innan de leds vidare.

Parkering

På bostadshusens gårdsområde får bilplatser placeras till ett antal av högst 2 bilar per bostadshus. Övriga bilplatser förläggas till herrgårdsområdets parkeringsplatser eller bilförvaringsutrymmen.

Cykel- och bilplatser

Behovet av cykel- och bilplatser bestäms i samband med bygglovet.

Bilplatser får också placeras i kvartersområdet för servicebyggnader.

Buller

Vid arrangemang av musikframträdanden som eventuellt hålls utomhus ska bullerspridningen utredas i förväg och nödvändiga åtgärder ska vidtas för att minska olägenheterna från buller. Utomhuskonserter ska arrangeras, hållas och placeras så att de orsakar så lite bullerolägenheter som möjligt för områdets invånare, skola och daghem.

Bullernivån i affärs- och kontorsrum får inte överskrida riktvärdet för den A-vägdä ekvivalentnivån (LAeq) dagtid (kl. 07-22) 45 dB (A).

Stadsdelsgrens.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

	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.
51	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
PAKK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
51164	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
YLÄSTÖNTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
PROMENADI	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
3000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	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.
u 4/5	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
$\alpha=39^{\circ}$	Kattokaltevuus.	Taklutning.
	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.	Byggnadsyta där bostadshus får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.	Riktgivande byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linje som anger takåsens riktning.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa	För lek och utevistelse reserverad del av område
	Ohjeellinen pyöräilyn laatuikäytävä.	Riktgivande kvalitetskorridor för cykling.
	Ohjeellinen ulkoilureitti. Reitin tarkempi linjaus tulee tutkia toteutussuunnittelussa.	Riktgivande friluftsled. Ledens mer exakta sträckning ska undersökas vid planeringen av genomförandet.
	Hulevesialue. Hulevesialue tulee toteuttaa maanpäällisenä rakenteena.	Dagvattenområde. Dagvattenområdet ska anläggas som en konstruktion ovan jord.
	Ohjeellinen hulevesireitti. Ohjeellinen hulevesireitti tulee toteuttaa maanpäällisenä rakenteena.	Riktgivande dagvattenled. Den riktgivande dagvattenlinjen ska anläggas som en konstruktion ovan jord.
	Säilytettävä/istutettava puurivi Huonokuntoiset puut tulee tarvittaessa uusia.	Trädrad som skall bevaras/planteras Träd i dåligt skick ska vid behov förnyas.
	Viherkatto.	Gröntak.



Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Backaksen kartanon hedelmätarhat tulee säilyttää. Näkymät kartanonmäeltä hedelmätarhan läpi ja yli kohti kulttuurimaisemaa tulee säilyttää.



Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Puita uudistettaessa ne tulee korvata mielellään saman lajin yksilöillä. Puun juuristoalueella, 5 metriä puun tyvestä mitattuna, ei saa tehdä kaivuu- tai muita vastaavia töitä.



Luonnonmukaisena kehitettävä alueen osa.

Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.

Avoimen maiseman erityispiirteet tulee säilyttää. Maisemassa olevat yksittäispuut voidaan säilyttää. Kulkuväyliä, pintamateriaaleja, rakenteita ja istutuksia tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa siten, että ympäristökokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Näkymät kartanonmäeltä hedelmätarhan läpi ja yli kohti kulttuurimaisemaa tulee säilyttää.

Rakenteet tulee tehdä riittävän matalina siten, että näkymät kartanonmäeltä ja Ylästöntieltä kohti kulttuurimaisemaa säilyvät.



Alueen osa, jonka maaperä on saastunut.

Jätetäyttöä ja haitta-ainepitoisuuksia sisältävän maa-aineksen takia alueella sallitaan vain välttämättömien rakenteiden ja istutusten edellyttämä maarakentaminen. Maarakentamisen yhteydessä on huolehdittava, ettei haitta-aineita pääse leviämään ympäristöön.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Ajoyhteys.



Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.



Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

(51164)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

/11

Alueeseen tai kohteeseen liittyvä kirjain- tai numerotunnus.

Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.

Frukträdgårdarna vid Backas gård ska bevaras. Utsikten från herrgårdsbacken tvärs över frukträdgården och bort mot kulturlandskapet ska bevaras.

Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

Då träd förnyas ska de helst ersättas med exemplar av samma trädslag. I området för trädets rotsystem, mätt 5 meter från trädets bas, får inga gräv- eller motsvarande arbeten utföras.

Del av område som ska utvecklas naturenligt.

Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.

Det öppna landskapets särdrag ska bevaras. Enskilda träd i landskapet kan bevaras. Förbindelseleder, ytmaterial, konstruktioner och planteringar ska skötas och vid behov förnyas så att miljöhelhetens kulturhistoriska värde bevaras. Utsikten från herrgårdsbacken trävs över frukträdgårderna och bort mot kulturlandskapet ska bevaras. Växtligheten ska huvudsakligen vara låg.

Konstruktioner ska byggas så att de är tillräckligt låga på ett sådant sätt att utsikten från gårdsbacken och Övitsbölevägen över kulturlandskapet bevaras.

Del av område vars mark är förorenad.

På grund av avfallsupplag och marksubstanser som innehåller halter av skadliga ämnen är det i området endast tillåtet med sådan markbyggnad som förutsätts av nödvändiga konstruktioner och planteringar. I samband med markbyggandet ska man se till att skadliga ämnen inte kan spridas till omgivningen.

Gata.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.

Körförbindelse.

Riktgivande körförbindelse inom området.

För områdets interna servicetrafik reserverad del av område

Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område.

För områdets interna gångtrafik reserverad del av område

Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.

För allmän gångtrafik reserverad del av område

Parkeringsplats.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

Siffrorna inom parentes anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

Bokstavs- eller sifferkod för ett område eller objekt.

sm	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue. Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Jos ulkoilureitti tai muuta rakentamista osoitetaan muinaismuistoalueen päälle, tulee ensin tehdä arkeologiset koetutkimukset, joilla selvitetään, onko alueella säilynyt muinaisesta ihmistoiminnasta kertovia maakerroksia.	Del av område inom vilken i lagen om fornminnen avsett fornminnesområde är beläget. I området finns ett fast fornminne som är skyddat genom fornminneslagen (295/1963). Med stöd av fornminneslagen är det förbjudet att gräva i området, att täcka in det, ändra eller på annat sätt göra överkan på området. Angående åtgärder och planer som gäller området måste museimyndigheten konsulteras. Om en friluftsled eller annat byggande anvisas på ett fornminnesområde ska arkeologiska provgrävningar först utföras för att utreda om marklager som vittnar om forntida mänsklig aktivitet bevarats i området.
sr sra	Suojeltava rakennus. Suojeltava raunio. Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä vesisäiliön raunio, jota ei saa purkaa tai muuttaa siten, että sen historiallista arvoa turmellaan. Korjaus- ja muutostyötoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.	Byggnad som bör skyddas. Ruin som skall skyddas. En historiskt och med tanke på området som helhet betydelsefull ruin efter en vattenreservoar som inte får rivas eller ändras så att dess historiska värde förstörs. För reparations- och ändringsarbeten ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
st	Suojeltava tie. Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävä tieosuus. Tien luonne ja linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Väg som skall skyddas. Områdesdel där det finns ett vägvagnsnitt av historisk betydelse. Vägens karaktär och sträckning ska bevaras. Över områdets byggnads- och underhållsplaner ska den lokala museimyndighetens utlåtande inhämtas.
pov	Alue, jolle rakentaminen edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä. MUUTA Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta pohjaveden tasoa. TONTTIIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	Område, där byggande förutsätter åtgärder för att stärka markgrunden. ÖVRIGT Byggnaden ska utföras så att det inte leder till förändringar i grundvattennivån. 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 Detaljanering
Mittaus- ja geopalvelut Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Mätning och geoteknik Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.		Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__		Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

Vihertehokkuuslaskelma

/ Asuinkerrostalojen korttelialue AK ja asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH

Tuloskortti

Päivämäärä 7.5.2021

Osoite

Kaavan numero

Backaksen tila, asuinkortteli AH+AK

512000 Backas elämyskeskus

Vihertehokkuuslaskelma

Viher- tehokkuus	1,3
Tavoitetaso	1,1

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

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

Hulevesimäärä m ³	
24,3	
Valuma kerroin C	
0,6	
Viivytystilavuustarve m ³	
24,3	
Jää viivytymättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	66,5
Läpäisemättömän pinnan osuus	
21 %	



kaavavaihe



Vihertehokkuuslaskelma

/ Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR

Tuloskortti

Päivämäärä 7.5.2021

Osoite

Kaavan numero

Backaksen tila, Asuinkortteli AR

210503 Backas elämyspuisto

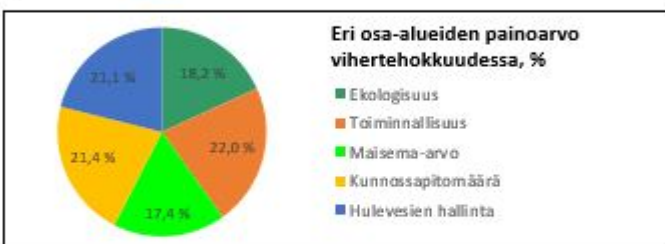
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

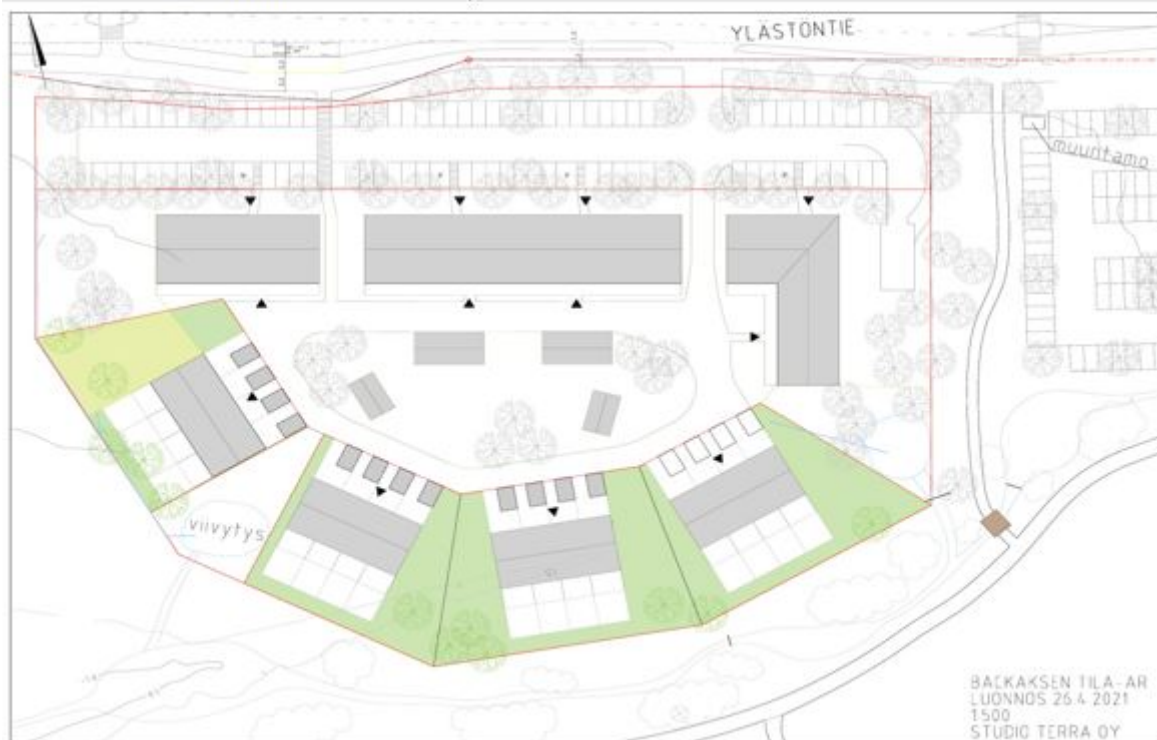
Vihertehokkuus	1,2
Tavoitetaso	1,1

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	2	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuus	1	8
Pinnotteet	1	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	5	36

Hulevesimäärä m ³	
13,4	
Valuma kerroin C	
0,5	
Viivytystilavuustarve m ³	
13,4	
Jää viivytettävä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	13,5
Läpäisemättömän pinnan osuus	
12 %	



Kaavavaihe



Vihertehokkuuslaskelma
/ Autopaikkojen korttelialue LPA

Tuloskortti

Päivämäärä 3.5.2021

Osoite
Kaavan numero

Backaksen tila, asuinkortteli LPA
210503

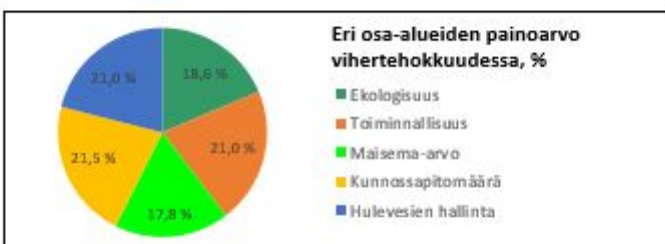
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	1,7
Tavoitetaso	0,9

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

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

Hulevesimäärä m ³	
16,7	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m ³	
16,7	
Jää viivytettävä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	17,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
79 %	



Kaavavaihe



Vihertehokkuuslaskelma
/ Palvelurakennusten korttelialue P

Tuloskortti

Päivämäärä 3.5.2021

Osoite

Backaksen tila, P- Elämyskortteli, Ylästöntie 28, Pakkala

Kaavan numero

-

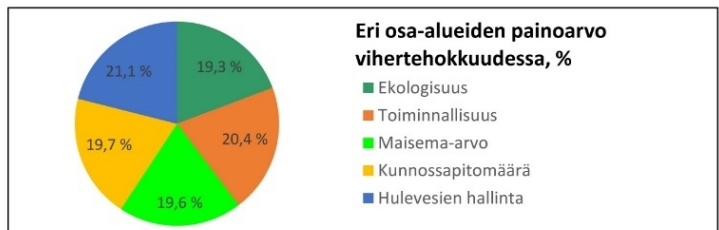
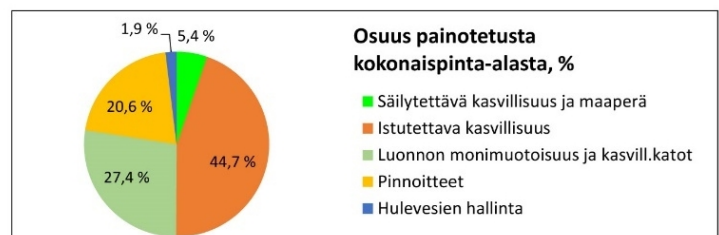
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	1,6
Tavoitetaso	1,0

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	7
Istutettava kasvillisuus	4	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	3	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	11	36

Hulevesimäärä m ³	
76,5	
Valuma kerroin C	
0,4	
Viivytystilavuustarve m ³	
76,5	
Jää viivyttämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	150,8
Läpäisemättömän pinnan osuus	
8 %	



Pihasuunnitelma



Vihertehokkuuslaskelma
/ Rakennussuojelualue SR

Tuloskortti

Päivämäärä 4.5.2021

Osoite
Kaavan numero

Backaksen tila, SR-Alue, Ylästöntie 28, Pakkala
-

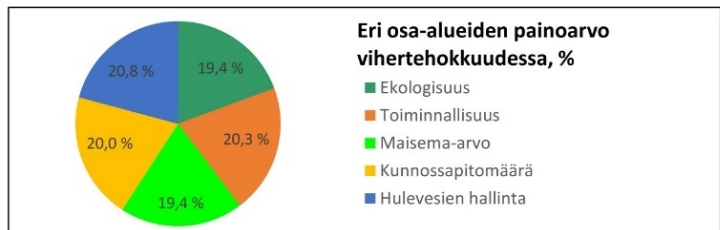
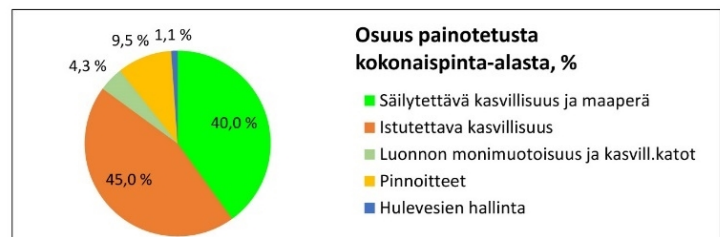
Vihertehokkuuslaskelma

Viher- tehokkuus	1,7
Tavoitetaso	1,0

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	2	7
Istutettava kasvillisuus	3	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	1	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	9	36

Hulevesimäärä m ³	
140,5	
Valuma kerroin C	
0,4	
Viivytystilavuustarve m ³	
140,5	
Jää viivytämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	151,5
Läpäisemättömän pinnan osuus	
7 %	



Pihasuunnitelma



Puuinventointi / Loci Maisema-arkkitehdit

KAVAAN SUOJELTAVAT PUUT

PUU 1 (VAAHTERA)



PUU 2 (VAAHTERA)



PUU 3 (VAAHTERA)

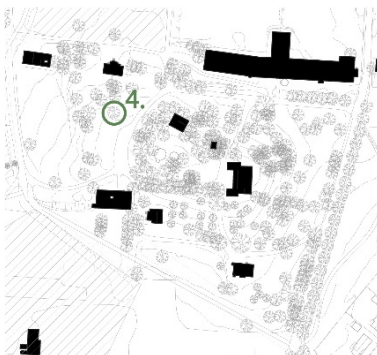


Backas - kokousmateriaali 04.10.2017 - LOCI maisema-arkkitehdit Oy

1

KAVAAN SUOJELTAVAT PUUT

PUU 4 (VAAHTERA)



PUU 5 (TAMMI)



PUU 6 (VAAHTERA)



Backas - kokousmateriaali 04.10.2017 - LOCI maisema-arkkitehdit Oy

2

KAAVAAN SUOJELTAVAT PUUT

PUU 7 (VAAHTERA)



PUU 8 (VAAHTERA)



PUU 9 (TAMMI)



Backas - kokousmateriaali 04.10.2017 - LOCI maisema-arkkitehdit Oy

3

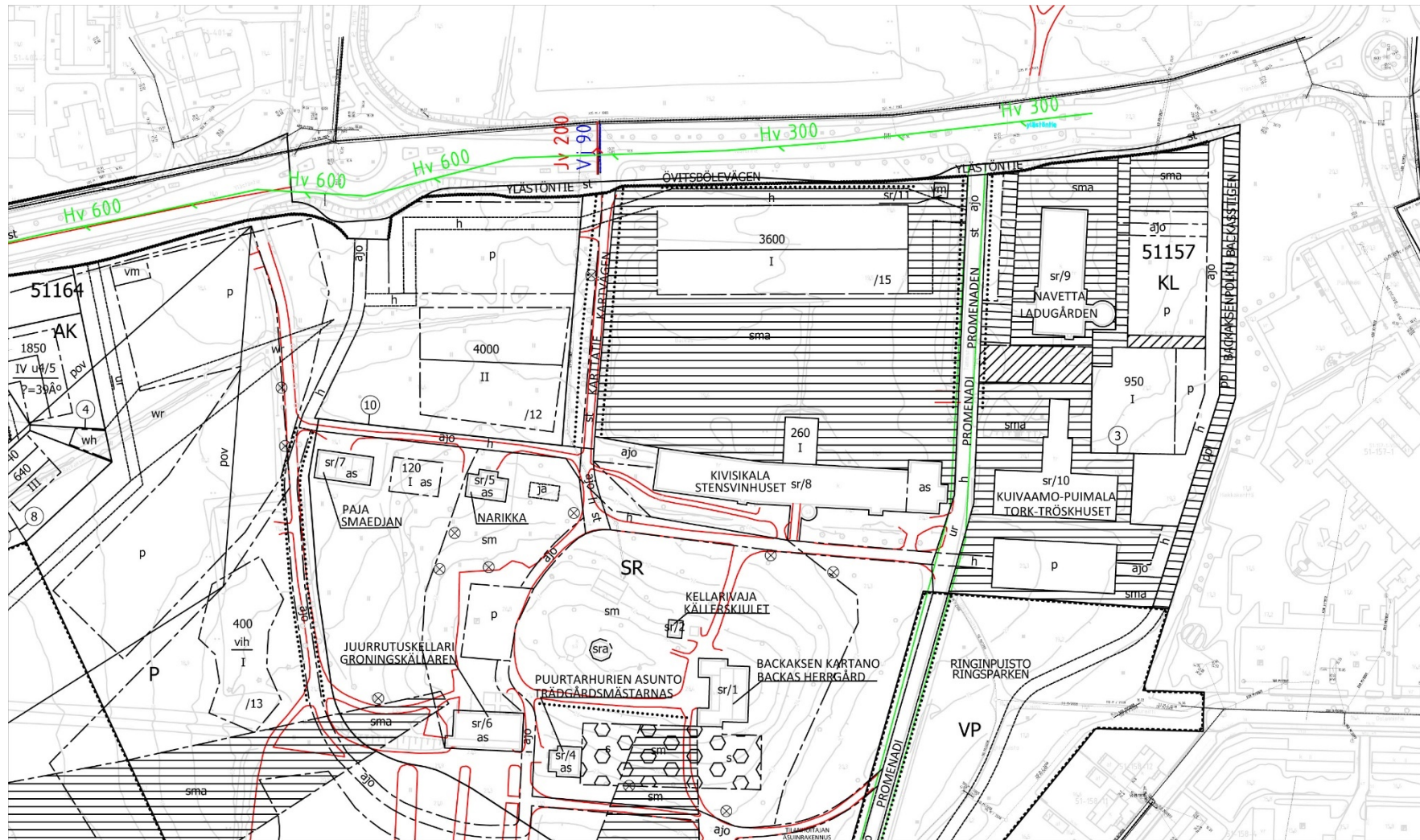
KAAVAAN SUOJELTAVAT PUUT

PUU 10 (TAMMI)



4

Backas - kokousmateriaali 04.10.2017 - LOCI maisema-arkkitehdit Oy



Vantaan kaupunki
copyright

Paula Luomala
tulosteen laatija

28.2.2022
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma
512000 Backaksen elämyskeskus

ETRS-GK25
Koord.järj.

N2000
Korkeusjärj.

1:2000
Mittakaava



VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAEHDOTUS

NRO 512000

Backaksen elämyskeskus

MUISTUTUKSET JA VASTINEET

22.3.2022

Asemakaavoitus / MHÄ

Asemakaavaehdotus nro 512000 / Backaksen elämyskeskus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **10.11.-9.12.2021**. Tänä aikana jätettiin 11 muistutusta ja yksi myöhästynyt.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1, asukas 1 , 25.11.2021	Liikenneselvitys ei sisällä vaihtoehtoa ilman ratikkaa. Ylästöntien ruuhkaisuus kasvaa. Ei huomioitu uusien asuntojen pysäköinnin liikennejärjestelyjä. Tapahtumien purkautumisessa ei ole huomioitu kevyen liikenteen aiheuttamia liikennekatkoja. Elämyspuisto pitää siirtää Aviapoliksen aseman lähelle. Backaksessa ei ole tilaa laajeta. Kaavan hyväksyminen tulee sitoa Vantaan Ratikan hyväksymiseen.	-
NRO 2, asukas 2 , 30.11.2021	Liikennevaikutuksia ympäröiviin alueisiin pitää tutkia laajasti. Kaavaehdotuksen rajausta on riittämätön eikä ota huomioon liikennejärjestelyitä Ylästöntien itäosassa (kahden kiertoliittymän välillä). Ei ole huomioitu kasvavaa liikennemäärää ja lisäkaistatarvetta. Ei ole huomioitu jalankulun ja kevyenliikenteen sujuvaa ja turvallista reittiä kaavamuuutosalueen ja Ylästöntien pohjoispuolen välillä. Asuntorakentaminen ei ole yleiskaavan mukaista. Kaupungin karttapalvelussa kaavamuuotosalue ei näy. Ulkoesiintymislava ei näy ohjeellisenä alueena kaavaehdotuksessa. Alueille SR ja P täytyy laittaa desibelirajoitukset estämään mahdolliset meluhaitat.	Lisätään P- ja SR-alueiden määräyksiin: <i>"Ulkona mahdollisesti pidettäviä musiikkiesityksiä järjestettäessä tulee etukäteen selvittää melun leviäminen ja tehdä tarvittavat toimenpiteet melusta aiheutuvien haittojen vähentämiseksi.</i> <i>Ulkokonserttitapahtumat tulee järjestää, toteuttaa ja sijoittaa siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän meluhaittaa alueen asukkaille, koululle ja päiväkodille."</i>

NRO 3, asukas 3 , 7.12.2021	Liikennejärjestelyt ruuhkautuvat. Edellyttää suuria kevyenliikenteen ja liittymien laajennuksia. Kaavan hyväksyminen tarkoittaa ratikan hyväksymistä. Alueelle ei mahdu suunniteltuja fasiliteetteja, eikä niistä ole alueen asukkaille hyötyä, esim. Aviapolikseen mahtuisi.	-
NRO 4, asukas 4 , 6.12.2021	Liikenneselvityksessä ei ole huomioitu tapahtumia, jotka ruuhkauttavat alueen liikenteen. Liikenneselvitys on puutteellinen ja perustuu Vantaan Ratikkaan. Ehdotus pilaa kulttuurisesti ja luontoarvoiltaan tärkeän alueen, kasvattaa liikennemääriä ja alentaa alueen asumisviihtyvyyttä ja liikenneturvallisuutta. Parempi paikka olisi juna-asemalla. Yksittäinen maanomistaja ei voi määrätä kunnan kaavoitusta. Kaavaehdotus ei tue kulttuurisesti arvokkaan alueen säilymistä, vaan tuhoaa sen alueelle sopimattomalla rakentamisella. Kaava poikkeaa ylemmän tason kaavoista. Asukkaiden kuuleminen on jätetty vastausten tasolle tekemättä muutoksia kaavaehdotukseen. Kaavaehdotus heikentää mm. lähiasukkaiden turvallisuuden tunnetta, alueen viihtyisyyttä, liikenteen sujuvuutta, virkistyskäyttöä, luonnonympäristöä... Ehdotus ei tuo asukkaille uusia palveluita. HOK-Elannon tulee pitää kiinteistönsä kunnossa. Pieneliöstöä ei liene kartoitettu. Rakentaminen ja Backaksenojan siirto uhkaavat uhanalaisia eläimiä. Kaikki esitetyt parkkipaikat tulee poistaa ja käyttää olevia asfalttikenttiä ja tulevan kaupan autopaikkoja.	-

	Baana ei sovi Ringhinpuistoon. Baana alkaa ei mistään ja päättyy ei mihinkään. Aidosti julkista liikennettä, kävelyä ja pyöräilyä suosiva kaupunki ei kaavoita parkkipaikkoja. Kaava tulee hylätä ja tarvittaessa palauttaa paremmin yleiskaavan, maakuntakaavan, luonnon monimuotoisuuden, liikenteen ja historialliset arvot huomioiden uudelleen käsittelyyn. Ilmastomuutokseen varautuminen ei ole huomioitu kaavaehdotuksessa. Erilaisia digitaalisia vaihtoehtoja kansainvälisen elämyskeskuksen järjestämiseksi ei ole huomioitu. Vaarallisiin tartuntatauteihin ei ole varauduttu ja vierailijoiden ennakkotestaus, koronavilkut yms. seuranta tulee saattaa kaavamääräyksiin. Alueen suojeltujen rakennusten käyttötarkoitusta ja kunnossapitoa ei ole yksilöity. Erilaisten sukupuolten välinen ero tulee huomioida alueen käytön suunnittelussa.	
NRO 5, asukas 5, 8.12.2021	HOK-Elanto on itse päästänyt alueen rakennukset nykyiseen kuntoonsa. Kaupungin ei tule ottaa kantaa, millä rahalla yksityinen maanomistaja rakennuksiaan kunnostaa maanomistajien tasavertaisen kohtelun nimissä. Vantaa on linjannut, että yksityistä maata ei asemakaavoiteta, miksi nyt toimitaan toisin? Onko noin 14 hehtaarin puistoalueen lisääminen perusteltua? Alueen historia perustuu viljelyyn. Asukkaiden mielipiteillä tulisi olla enemmän painoarvoa.	-
NRO 6, asukas 6, 8.12.2021	Uusi liikenneselvitys pitäisi tehdä, jossa mahdollista raitiovaunuverkkoa ei huomioida.	-

NRO 7, asukas 7, 8.12.2021	Vantaan upeaa historia Backaksella ja Ylästöntieltä tulee säilyttää ja muutetaan Backaksen kaavasuunnitelmaa, joka tuhoaa historiallisen miljöön. Pelto on luonnonsuojelualueetta. Kerrostalo blokkaa auringonvalon Ylästöntieltä varsinkin talviaikaan, kun aurinko on matalalla. Asuintalot saisivat olla matalia ja siten, etteivät ne eiväts pilaa maisemaa, esim. tapahtumahalli 2:n kohdalla, jolloin nykyistä parkkipaikkaa voisi hyödyntää asukkaille. Suunnitelmassa on liian paljon parkkialueita. Suunnitelma ei suojele historiallista miljöötä, sillä uudet rakennukset estävät upeiden rakennusten ja miljöön näkymisen tielle. Ensin olisi tehtävä suunnitelma vanhoille rakennuksille ja laskea niistä saatava hyöty vuokraukseen ja muuhun toimintaan, joilla voisi kustantaa kunnostusta. Suunnitelmassa ei ole otettu huomioon meitä asukkaita, jotka emme halua näin suuria halleja naapuriimme. Mahtipontisen suunnitelman sisäpuistot eivät tue Backaksen kartanomiljöötä tai alueen karaktääriä. Olemassa olevan pysäköintialueen 'maisemointia' ei suunnitelmassa näytetä. Miksi sitä ei voi käyttää pysäköintipaikaksi? Esityksen mukaan melun ohje-arvot täyttyvät pihan oleskelualueilla, mutta ei asunnoissa. Väitetään, että hanke ei aiheuttaisi enempää ruuhkaa, mutta asukkaat ovat eri mieltä. Asiasta kerrottiin ilmoitettavan lähiseudun isännöitsijöille, jotta he olisivat yhteydessä asukkaisiin. Isännöitsijämme ei ollut kuullutkaan tästä. Asukkaiden vastustamaa ideaa viedään lujaa eteenpäin, jolloin vaihtoehtoja ei ehditä miettiä tarpeeksi.	
--	--	--

	Kuinka voi olla varaa tehdä kallis suunnitelma ja uudisrakennuksia, mutta ei kunnostaa vanhoja rakennuksia ja luoda niille liike-toimintaa? Asukkaiden toiveita ei ole otettu huomioon. Haluamme, että vanhat rakennukset otettaisiin käyttöön niitä kunnioittaen ja säästettäisiin pihapiirin upea luonto. Suunnitelmassa olevaan taide-museon rakennukseen olisi hienoa saada yritystapahtumia, konsertteja, joulutapahtumia, messuja ym. Vanha rakennus toisi ainutlaatuisen elämyksen tapahtumille. Backakseen ei sovi uudisrakennus tällaisten tapahtumien järjestämiseen. Sikalarakennukseen olisi hienoa saada ravintola- ja kahvilatoimintaa. Muumipuisto voisi olla Aviapoliksessä.	
NRO 8, asukas 8, 9.12.2021	Ehdotuksessa ei ole riittävästi huomioitu vaikutusta Backaksen alueen historiallisen ilmeen säilyttämiseen ja tapahtumakeskuksen vaikutuksia olemassa oleviin lähiasuinalueisiin. Tehdyt arviot tapahtumakeskuksen liikennevaikutuksista sekä tarvittavista pysäköintipaikoista eivät ole riittäviä. Esitettyä kaavamuuatosta ei tulisi tällaisenaan hyväksyä. Vaikutukset lähiympäristöön ja kaava-alueeseen tulisi selvittää uudestaan. Ehdotus ei huomioi v. 2012 tärkeinä pidettyjä näkymiä tai kartanoalueen säilyttämistä omana maisemakokonaisuutenaan. Kartanon aluetta tulisi kehittää nykyisiä rakennuksia korjaamalla, ilman näin merkittävää lisärakentamista. Tapatumapuiston ja Vantaan Ratikan päätökset tulisi kytkeä yhteen tai siirtää tapahtuma-	Lisätään P- ja SR-alueiden määräyksiin: <i>”Ulkona mahdollisesti pidettäviä musiikkiesityksiä järjestettäessä tulee etukäteen selvittää melun leviäminen ja tehdä tarvittavat toimenpiteet melusta aiheutuvien haittojen vähentämiseksi. Ulkokonserttitapahtumat tulee järjestää, toteuttaa ja sijoittaa siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän meluhaittaa alueen asukkaille, koululle ja päiväkodille.”</i>

	puisto paikkaan, jossa esitetty julkinen liikenne voi toteutua, esimerkiksi Aviapoliksen juna-aseman lähistölle. Pysäköintipaikkojen tarve tulisi arvioida uudestaan. Liikenneselvitys tulisi tehdä uudestaan siten, ettei Vantaan Ratikkaa huomioida ja että suurin osa elämyspuiston käynneistä painottuu joko viikonloppuihin (lauantai ja sunnuntai) sekä loma-kausiin. Myös elämyspuiston teemapäivien vaikutukset tulisi arvioida paremmin. Ei ole selvitetty tapahtumien melun vaikutusta lähiasuinalueiden asukasviihtyvyyteen.	
NRO 9, asukas 9 , 9.12.2021	Ylästöntie ruuhkautuu. Miten turvallinen ja toimiva liikenne taataan alueen asukkaille? Ylästöntielle tulisi tehdä Backakseen kääntyville erilliset kaistat. Tilausajobusseille pitää osoittaa sellainen paikka pysähtyä ja pysäköidä, ettei se haittaa Ylästöntien liikennettä ja aiheuta vaaratilanteita. Asukkaiden ilmainen pysäköinti kirjastokäynneille on taattava, etteivät turistit valtaa näitä pysäköintipaikkoja.	
NRO 10, asukas 10 , 9.12.2021	Toivon, että viheralueita ei ylihoi- deta ja että jätetään pusikoita, pensaikkoja ja puuryhmiä pien- eläimille. Tämän kaavan jälkeen ilmeisesti hankitaan lisää tilaa parkkipai- koiksi Ylästöntien puolelta niityltä. Selostuksessa on ristiriita koskien sarvipöllöjä: säilytetäänkö puu- ryhmiä vai yksittäisiä puita? Riittääkö sarvipöllölle yksittäiset puut? Onko tehty luontoselvitykset ajantasaisia?	

NRO 11, asukas 11, 9.12.2021	Kaavaehdotus on palautettava valmisteluun Maankäyttö- ja rakennuslain (sekä Vantaan strategisten tavoitteiden vastaisena. Baanan linjaus ei noudata yleiskaavaa. Kaavaehdotus edistää kestävien kulkumuotojen sijaan autoliikennettä. Liikenneselvitys tulisi laatia uudestaan niin, että se kattaa kaikki kulkumuodot. Elämyskeskuksen pysäköinnin sijoittamista kartanoalueen ulkopuolelle ei ole selvitetty tarpeeksi. Kaava-aluetta tulisi tarvittaessa laajentaa. Kookkaat uudisrakennukset ovat ristiriidassa valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen kanssa. Asukkaiden huolia lisääntyvästä liikenteestä ei oteta vakavasti. Muutos ja rakentaminen on liian massiivista. Suunnitelma heikentää alueen luontoarvoja, asukkaiden hyvinvointia ja alueen arvoa.	
NRO 12, asukas 12, 12.12.2021 (myöhässä)	Elämyspuisto pitäisi sijoittaa paikkaan, mihin vierailijat pääsisivät helposti tulemaan julkisilla kulkuvälineillä eli Aviapoliksen juna-aseman tuntumaan. Kaava muuttaa alueen nykyisen luonteen urbaaniksi lähiöksi. Vähemmällä rakentamisella alueesta saadaan vantaalaisille paljon viihtyisämpi ja se antaisi myös Vantaasta paljon myönteisemmän kuvan vierailijoille.	

NRO 1**asukas1, 25.11.2021****Muistutus:**

Arvoisa Vantaan Valtuusto sekä Hallitus.

Backaksen Elämyspuistohankkeen asemakaavamuutoksen valmistelussa on esitetty useita ansiokkaita selvityksiä mm. melun ja ympäristön osalta. Liikenneselvitys ei kuitenkaan täytä laadukkaalta selvitykseltä vaadittuja ansioita. Liikenneselvitys jättää useita kysymyksiä avoimeksi.

Liikenneselvitys perustuu vain ja ainoastaan Vantaan Ratikkaan, jonka rakentamispäätös tehdään aikaisintaan 2023 ja aikaisin valmistumisajankohta olisi vuonna 2028. Ensimmäistäkään liikenneselvitystä ilman Vantaan Ratikkaa ei ole esitetty. Jo nykyään Ylästöntie ennen Lentoasemantien liikenneympyrää Ylästöstä tullessa on ruuhka-aikoina pahasti ruuhkautunut. Liikenneselvityksen mukaan Ylästöntien liikenne itään päin mennessä ruuhkautuisi vielä entisestään. Ja tämä ratikan kanssa. Ylästöläiset voivat unohtaa liikenteen idän suuntaan elämyspuiston valmistuttua. Ratikalla, tai ilman. Tämän lisäksi kevyen liikenteen kulku Ylästöntien yli on suunniteltu suojateitä pitkin. Jokainen suojatien ylitys pysäyttää koko Ylästöntien liikenteen luoden vielä enemmän ruuhkia. Suunnittelussa ei myöskään olla otettu huomioon uuden asuntotuotannon asukaspysäköinnin vaatimia liikennejärjestelyjä. Idän suunnasta tulevien on lähes mahdotonta päästä kotiinsa tapahtuma-aikoihin. Tämän lisäksi liikenneselvityksen tapahtumien purkautumista koskevassa osiossa ei ole otettu huomioon kevyen liikenteen aiheuttamia liikennekatkoja. Todennäköisesti tapahtumien purkautuminen tulee kestämään tunnista kahteen, jolloin tieraiivo ja liikenneonnettomuusalttius lisääntyy huomattavasti.

Ratkaisuja puutteellisiin liikennejärjestelyihin on useita. Backaksen alueen liikenneselvitys tulisi tehdä myös ilman Vantaan Ratikan vaikutusta. Samalla tulee pitää mielessä, että vastuullinen ja kestävä kehitys ei voi perustua yksityisautoiluun.

Raitiovaunulla, tai ilman Vantaan tulee varautua varsinkin kevyen liikenteen liikennejärjestelyistä koituviin kuluihin ylikulkusiltojen, ja/tai alikulkutunneleiden myötä.

Liikennejärjestelyjen suunnitelmat ovat puutteelliset, mutta nojaavat silti 100 % Vantaan Ratikkaan. Kaavamuutoksen hyväksyminen tulee sitoa Vantaan Ratikan hyväksymiseen. Valtuutettujen tulee myös ymmärtää, että hyväksymällä Backaksen Elämyspuiston kaavan Vantaan Ratikan hyväksymiselle ei enää ole vaihtoehtoja.

Paras ratkaisu liikennejärjestelyjen sujuvuuden varmistamiseksi on siirtää elämyspuiston suunnitelmat sinne, minne ne alun perinkin kuuluvatkin, eli Aviapoliksen juna-aseman läheisyyteen. Rautateiden kuljetuskapasiteetti on vertaansa vailla varsinkin tarkasteltaessa asiaa kestävän kehityksen, tai vastuullisuuden mittareilla. Elämyspuisto tulee olemaan massiivinen kompleksi, joka toimisi erinomaisena ankkurina aluekehitykselle. Toteutuessaan elämyspuisto luo useita työpaikkoja Vantaalle ja kehittää koko aluetta eteenpäin. Backaksen alueella jatkokehitysmahdollisuuksia ei ole. Uusia hotelleja, huvipuistoja, ravintoloita, tai baareja ei mahdu Backaksen läheisyyteen elämyspuiston jälkeen. Aviapolikseen mahtuisi. Toteutuessaan Vantaan Ratikka pystyisi tuomaan elämyspuiston alueelle lähialueen kävijöitä, mutta elämyspuisto ei olisi riippuvainen Ratikan toteutumisesta.

Kaavamuutoksen hyväksyminen tulee sitoa Vantaan Ratikan hyväksymiseen. Ilman tomivia joukkoliikenneyhteyksiä kaavamuutosta ei tule hyväksyä.

As Oy Vantaan Backaksen lidan, Backaksen Elämyspuiston ”seinänaapurin”, puolesta ... [asukas 1]

Vastine:

Liikenneselvityksen laatijat ovat alansa huippuja Suomessa. Heillä on monen vuosikymmenen kokemus vastaavien selvitysten laadinnasta, minkä lisäksi he ovat olleet laatimassa Vantaalle monia muita - myös ratikkaan liittyviä - liikenneselvityksiä ja liikenteen toimivuustarkasteluja, mikä antaa heille hyvät pohjatiedot alueen ja sen liikenteen kehityksestä ja muista taustatiedoista.

Liikenneselvityksiä on tehty yksi, jossa yhtenä lähtökohtana on ratikan rakentaminen. Jos ratikkaa ei tulisi, hoidetaan vastaava liikenteellinen palvelutaso bussilinjastolla. Liikenteellinen vertailu ratikan ja ei-ratikan välillä on tehty jo ratikan aikaisemman suunnittelun (mm. ratikan hankearviointi) yhteydessä. Ratikka- tai bussilinjasto -vaihtoehdon erojen vaikutus tällä etäisyydellä olevaan tämäntyyppisen hankkeen liikenteen toimivuuteen on pieni. Ratkaisevia ovat hankkeen omat tunnusluvut ja ominaisuudet, joiden perusteella liikenneselvitys on tehty. Ilmastotietoinen, kestävä kaupunkisuunnittelu perustuu mm. hyvin toimivaan joukkoliikenteeseen. Täten ei voida väittää, että selvitys perustuu yksinomaan ratikan liikennöintiin. Näin vaatimus, että tämä asemakaava ja asemakaavan muutos tulisi sitoa ratikan hyväksymispäätökseen, on perusteeton.

Liikenneselvityksessä elämyskeskuksen vierailijoista noin 50 % odotetaan vuositasolla olevan kansainvälisiä turisteja, jotka eivät saavu alueelle omalla autolla, vaan julkisilla liikennevälineillä. Keskukseen saavutaan myös paljon tilausajobusseilla. Kävely- ja pyöräily-yhteydet alueelle ovat hyvät. Vantaan baanaverkkokin kytkeytyy alueeseen. Tästä nähdään, että kohde on hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla.

Liikenneselvityksessä todetaan, että Ylästöntien ja Lentoasemantien kiertoliittymässä sekä Lentoasemantien ja Tasetien liikennevalloissa etelän suunnasta syntyvät jonot ovat lyhytaikaisia. Myös Ylästöntien ja Pakkalan puistotien kiertoliittymän liikenteen välityskyky on hyvä, joten jonotus ei sielläkään muodostu pitkäksi. Kaikkiaan vaihtoehtoisia reittejä eri suuntiin on useita, mikä tulee tasaamaan yksittäisten liittymien kuormitusta.

Liikenneselvityksessä todetaan myös, että tarkastellun alueen länsipuolella ruuhkautumista ei ole, vaikka selvityksessä lasketut automäärät edustavat syntyvän liikenteen ylälikiarvoa, sen lisäksi, että suurin liikennettä tuottava tekijä on Jumbon kauppakeskus. Uuden asuinkorttelin autopaikkamäärä kokonaisuuden kannalta on pieni, 105 paikkaa. Aasukkaat voivat halutessaan autoilla kotiinsa myös vaihtoehtoisia reittejä pitkin, esimerkiksi Pakkalan puistotietä pitkin. Asuinkorttelin autoliikenne ei edellytä lisäkaistoja tai muita liikennejärjestelyjä Ylästöntielle. Kiertoliittymä tulee tässä toimimaan erinomaisesti.

Ylästöntielle tullaan tekemään keskisaarekkeellisia suojateitä liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Toki suojatietä ylittävää täytyy väistää ja autokin ehkä pysäyttää, mutta liikenne kaupungissa edellyttää sitä. Pakkalan alue on yhä suurelta osaltaan rakentamatonta, mutta yleiskaavan mukaisesti alue tulee täydentymään ja asukasmäärä ja siten myös liikennemäärä kasvamaan. Kun liikenne perustuu pääasiassa joukkoliikenteeseen, jalankulkuun ja pyöräilyyn, välttään monelta liikenneraivokohtaukselta ja ylipäättään liikenteen konfliktitilanteilta.

Jalankulun ja pyöräilyn eritasoratkaisut Ylästöntien yli tai ali ovat tässä kohdin haasteellisia. Jotta ratkaisu olisi esteetön, tulee tien ylle tai alle johtavien ramppien pituudeksi – maaston muodoista riippuen – n. 50 – 70 m, minkä johdosta kiertomatkat muodostuisivat helposti pitkiksi, jolloin osa kulkijoista ylittäisi kadun edelleen tasossa, mikä olisi autoilijoille yllätyksellistä ja jalankulkujoille turvattomampaa.

Tilaisuudesta purkautuva liikenne on liikennemallinnuksessa laskettu 500 autoa tunnissa, mikä on liioitellusti yliarvioitu, sillä elämyspuiston alueelle on varattu vain 350 autopaikkaa. Samalla kaavalla laskettuna elämyskeskuksen automäärä poistuisi 42 minuutissa.

Koska Vantaan kaupungin maanomistus kaupungin alueella on kohtalaisen vähäinen, varsinkin Aviapoliksen suuralueella, on kaupungin asemakaavoitus pääasiassa ns. kumppanuuskaavoitusta, jossa maanomistaja

yleensä tekee aloitteen asemakaavan laadinnasta tai muuttamisesta. Elämyskeskuksen tapaiset asemakaavahankkeet edellyttävät toiminnasta kiinnostunutta tahoa; kaupunki ei voi realistisesti ajatellen lähteä kaavoitusmonipolinsa turvin tekemään kaavaa sellaiselle hankkeelle, jolle ei ole tiedossa toteuttajaa. Elämyskeskuksen toimija on selvittänyt toiminnalleen potentiaalisia sijoitusvaihtoehtoja ja päätenyt Backakseen. Vaihtoehtoina on ollut myös ulkomailla sijaitsevia kohteita. Aviapoliksen asemanseutu on todella hyvä toiminnalle, joka houkuttaa asiakasvirtoja, mutta elämyspuistotoimija ei ole siitä kiinnostunut. Kaupunki ei voi pakottaa yksityistä toimijaa toteuttamaan hankettaan paikkaan, jossa tämä ei katso voivansa toimia toimintansa edellyttämällä tavalla.

Aviapoliksen aseman seudulle on Aviapoliksen kaavarungossa esitetty paikka ”yleisömagneetille” Tikkurilantien ja Lentoasemantien kulmaan. Sekin on yksityistä maata, joka toistaiseksi odottaa, että sopiva hanke kiinnostuu paikasta. Aviapoliksen aseman seudulla maankäyttö keskittyy eloisan, kaupunkimaisen ympäristön luomiseen asuinkorttelein, työpaikoin ja palveluin, puistoja unohtamatta.

Elämyskeskuksen toiminnalle Backas on Suomen vaihtoehtoista paras, koska se sijaitsee keskeisesti pääkaupunkiseudulla ja on helposti tavoitettavissa lentoasemalta, juna-asemalta ja mm. seudun hotelleista. Asemilta, hotelleista ja kauppakeskuksesta tuleville vierailijoille elämyskeskustoimija voi järjestää kuljetuksen, mutta se ei ole asemakaavallinen asia eikä siitä voi esimerkiksi antaa asemakaavassa määräystä. Ensi vaiheessa elämyspuistosta on tarkoitus toteuttaa lähinnä Ylästöntietä olevat rakennukset: tapahtumakeskus ja Muumi-sisäpuisto. Myöhemmin toimintaa on tarkoitus laajentaa entisten kasvihuoneitten kulmille toisella sisäpuistolla. Toimijan suunnitelmissa on myös mm. järjestää ympäri vuoden koko perheen ulkoilutapahtumia, jotka tarvitsevat paljon vapaata ulkotilaa, mitä Backaksessa on. Suunnitelmassa on siten jo varauduttu toiminnan laajenemiseen.

Tarkistukset:

-

NRO 2**asukas 2, 30.11.2021****Muistutus:****1. Liikennevaikutukset**

Kaavamuutoksen liikennevaikutuksia ympäröiviin alueisiin pitää tutkia laajasti. Ylästöntie on tukossa jo nykyisellä käytöllä. Iltaisin saa jalankulkija odottaa suojatien reunassa loputtoman autoletkan taukoamista. Tämä on tilanne molempien Ylästöntien kiertoliittymien kohdalla sijaitsevilla suojateilla ja lisäksi niiden välillä sijaitsevilla kaksiosaisilla suojateilla.

Kaavaehdotuksen rajausta on riittämätön eikä nykyisellään ota lainkaan huomioon liikennejärjestelyitä po. Ylästöntien itäosassa (kahden kiertoliittymän välillä), koska ko. tieosuus ei kuulu kaavamuutosalueeseen. Mitä kautta vahvasti yksityisautoiluun tukeutuva liikenne saapuu suunniteltuun elämyspuistoon, kun ilmeisesti edellä mainittua tieosuutta ei tulla kaavaehdotuksen rajauksesta ja yleisötilaisuuden annista päätellen saapumistarkoitukseen käyttämään? Mitä liikennejärjestelyitä kaavaehdotus pitää sisällään tai poikii jatkossa?

Pidän kaavamuutosalueen rajausta riittämättömänä, koska siinä ei olla huomioitu esimerkiksi Ylästöntien kasvavaa liikennemäärää, kadun mahdollista lisäkaistatarvetta liikennevirran kasvaessa suunnitellun elämyskeskuksen ja muun suunnittelun johdosta. Täten ei myöskään ole voitu ottaa huomioon yleisen jalankulun ja kevyenliikenteen sujuvaa ja turvallista reittiä kaavamuutosalueen ja pohjoisen alueen välillä (Ylästöntie erottaa nämä alueet toisistaan).

2. Asuntorakentaminen

Voimassa oleva yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta (yleiskaavan oikeusvaikutus). Yleiskaavassa kaavamuutosalueella on merkinnät P ja VL, joista kumpikaan ei tarkoita asumisen uudisrakentamista.

Samassa yhteydessä moitin sitä, että tätä kaavamuutosehdotusta ei näy Vantaan karttapalvelun vireillä olevissa kaavoissa alueena, jolloin sitä voisi tehokkaasti tarkastella osana ympäröiviä suunnitelmia ja suhteessa mm. yleiskaavaan. Onko ollut tarkoitus hankaloittaa tiedon etsimistä kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana?

3. Elämyspuistoon suunniteltu ulkolava

Ulkona sijaitseva esiintymislava ei näy ohjeellisena alueena kaavamuutosehdotuksessa, mutta aihe tuli esiin Vantaan järjestämässä yleisötilaisuudessa. Elämyspuisto (ymmärtääkseni kuitenkin vahvasti sisätiloihin tukeutuvana) ja siihen liittyvä toiminta ei saa aiheuttaa meluhaittaa ympäröivien alueiden asukkaille. Tämän turvaamiseksi korttelialueille SR ja P täytyy laittaa asemakaavaan desibelirajoitukset, jotka tehokkaasti estävät mahdolliset suunnitellut meluhaitat.

Vastine:**1. Liikennevaikutukset**

Asemakaavaehdotuksen aluerajausta Ylästöntien osalta ei ole ollut tarpeen ulottaa esitettyä laajempaan, koska Ylästöntiellä on jo asemakaava Backaksen kohdalta itään päin. Tämän asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotuksen hyväksymisen jälkeen ainoastaan Krakanojan ja Tolkinkyläntien välinen

osuus Ylästöntiestä on ilman asemakaavaa. Liikenneselvityksessä tarkastelualue on tietenkin asemakaavan aluetta huomattavasti laajempi.

Backaksen elämyskeskuksen oletettu vierailijamäärä, noin 0,5 miljoonaa kävijää, huomioiden sille on osoitettu vain 350 autopaikkaa. Tällöin ei voida väittää, että elämyskeskuksen toiminta perustuisi yksityisautoiluun. Elämyskeskuksen vierailijoista noin 50 % odotetaan vuositasolla olevan kansainvälisiä turisteja, jotka eivät saavu alueelle omalla autolla, vaan julkisilla liikennevälineillä ja tilausbusseilla. Autolla saapuvat vierailijat tulevat todennäköisesti pääasiassa Kehä III:n suunnasta Lentoasemantietä ja Pakkalantietä – Pakkalan puistotietä pitkin.

Ylästöntielle tullaan tekemään keskisaarekkeellisia suojateitä liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Alueen pyöräliikenteen sisäistä ja jo osin ulkoistakin verkkoa täydennetään ja tilausajobusseille tehdään jättöpaikat. Ylästöntien pohjoispuolelle, Backasta vastapäätä, ryhdytään laatimaan lähivuosina asemakaavamuutosta. Sen yhteydessä voidaan tarvittaessa tarkemmin määrittää tarvittavien jalankulun ja pyöräilyn ylityspaikkojen sijaintia ja tarkistaa Ylästöntien katualueen leveyttä. Ylästöntien pohjoispuolen aluetta ei otettu mukaan Backaksen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen, koska molemmat asemakaavatyöt ovat hyvin laajoja kokonaisuuksia ja molempiin liittyy siten paljon erilaisia asioita ja selvitystarpeita. Tosin Ylästöntien pohjoispuolta on Backaksen kaavatyön yhteydessä alustavasti luonnosteltu mm. rakentamisen määrän ja liikennetuotoksen arvioimiseksi. Luonnokset ovat olleet niin alustavia, ettei niitä ole ollut syytä liittää asemakaava-aineistoon.

2. Asuntorakentaminen

Maankäyttö- ja rakentamislaki sanoo yleiskaavasta mm.: ”Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet. / Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. / Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.” Yleiskaava siis ohjaa asemakaavoitusta yleispiirteisesti.

Yleispiirteisyyden rajoissa voidaan todeta, että asuinkortteli tukeutuu Sandbackan asuinalueeseen ja olemassa olevaan katuverkkoon sijoittumalla Ylästöntien varteen, kulttuurimaiseman ja rakennetun ympäristön rajalle. Kaukomaisemassa uudisrakentamisella ja sen lähiympäristön rakentamisella luodaan uusi reuna rakennetulle ympäristölle niin, että se sopeutuu kulttuuriympäristöön. Sopeutuminen toteutetaan perinteisillä rakennusten asemoimisella, rakennusmuodoilla ja -materiaaleilla sekä pihakasvillisuudella. Sijoittamalla rakennukset hieman etäämmälle Ylästöntiestä ja istuttamalla puita tien ja pysäköintialueen väliin korostetaan tien luonnetta paikoin luontoympäristön halki kulkevana Suurena Rantatienä.

Niin asuinrakentaminen kuin palvelurakentaminenkin tukeutuvat myös yleiskaava 2020:n mukaisiin kestäväen kasvun vyöhykkeeseen ja kaupunkikeskustan alueeseen sekä yleiskaava 2007:n mukaiseen keskustatoimintojen alueeseen. Vähänkin lisääntyvä asukasmäärä edistää palvelurakenteen kehittymistä yleiskaavan mukaisella keskustamaisella alueella.

Backaksen asemakaavaehdotuksessa ja asemakaavan muutosehdotuksessa yleiskaavan mukaisesta korttelimaasta (P) osa muuttuu virkistysalueeksi (VL) ja yleiskaavan mukaisesta virkistysalueesta osa muuttuu korttelimaaksi. Lopputuloksena on, että virkistysalueen määrä asemakaavassa on lähes sama kuin yleiskaavassa.

Backaksen asemakaava-alueen rajausta oli huomaamattamme kadonnut karttapalvelun sivulta. Se on jälleen lisätty sinne.

3. Elämyspuistoon suunniteltu ulkolava

Asemakaava ja asemakaavan muutos ei määrrä esiintymislavalle sijoituspaikkaa. Mahdollisen esiintymislavan sijoittamisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset.

Desibelirajoitukset laitetaan asemakaavakartalle siinä tapauksessa, että jokin tila on suojattava tilan ulkopuolelta tulevalta melulta, eli koskemaan rakennuksen ulkovaipan (seinät, katto) tai meluesteen (seinämäinen rakenne) äänieristävyyttä. Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti toiminnanharjoittajan on tehtävä erityisen häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavasta tilapäisestä toimenpiteestä tai tapahtumasta ympäristönsuojelulain 60 §:n mukainen kirjallinen ilmoitus Vantaan ympäristökeskukselle vähintään 30 päivää ennen toiminnan aloittamista. Tämä koskee mm. ulkoilmakonserttia. Ilmoitusvelvollisuus ei kuitenkaan koske yksipäiväistä tapahtumaa, joka järjestetään maanantaista lauantaihin klo 7.00–20.00 tai sunnuntaina tai yleisenä juhlapäivänä kello 12.00–20.00.

Ulkokonsertit järjestetään todennäköisimmin sikalan, tapahtumakeskuksen ja vanhan navetan välisellä alueella, jolloin jo ympäröivistä rakennuksista muodostuu hyvää äänisuojaa ympäristöön nähden. Sen lisäksi ulkona mahdollisesti pidettäviä musiikkiesityksiä järjestettäessä tulee etukäteen selvittää melun leviäminen ja tehdä tarvittavat toimenpiteet melusta aiheutuvien haittojen vähentämiseksi. Ulkokonserttitapahtumat tulee järjestää, toteuttaa ja sijoittaa siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän meluhaittaa alueen asukkaille, koululle ja päiväkodille.

Tarkistukset:

Lisätään P- ja SR-alueiden määräyksiin:

”Ulkona mahdollisesti pidettäviä musiikkiesityksiä järjestettäessä tulee etukäteen selvittää melun leviäminen ja tehdä tarvittavat toimenpiteet melusta aiheutuvien haittojen vähentämiseksi.

Ulkokonserttitapahtumat tulee järjestää, toteuttaa ja sijoittaa siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän meluhaittaa alueen asukkaille, koululle ja päiväkodille.”

NRO 3**asukas 3, 7.12.2021****Muistutus:**

Vaadin kaava-ehdotuksen hylkäämistä ja suunnitelmien siirtämistä Aviapoliksen alueelle.

Oma suurin huolenaiheeni on liikennejärjestelyjen ruuhkautuminen ilman ratikkaa tai ratikan kanssa. Jo nyt liikenne on tukkoinen sekä Kartanonkosken liikenneympyrässä että ennen sitä Ylästön ja Jumbon suunnista. Asian ratkaisemiseksi vaadittaisiin massiiviset kevyenliikenteen ja liittymien laajennukset. Mikäli kaava hyväksytään tarkoittaa se myös kytkeytyminen ratikan hyväksymistä. Toivottavasti tämä on kaupungin päättäjille selvä.

Alueelle ei yksinkertaisesti mahdu suunniteltuja tiliteetteja, eikä niistä ole alueen asukkaille hyötyä (alueella on jo riittävästi palveluita ja työpaikkoja välittömässä läheisyydessä, myös nuorisolle). Toisin kuin esim. Avispolikseen viihdyke-eläimet (muumit) ja konsertti/tv-studio ym.sopisivat mainiosti, vaikka tulevan Ilmailumuseon läheisyyteen.

Pyydän ystävällisesti siirtämään kaupungin lobbaustoiminnan HOK-Elannosta Finavian ja muiden lentokentän alueen toimijoiden suuntaan.

Yst.

[X. X.]

Backaksen alueen välitön naapuri, asunut alueella vuodesta 2013 lähtien.

[Muistutuksesta on poistettu nimi]

Vastine:

Koska Vantaan kaupungin maanomistus kaupungin alueella on kohtalaisen vähäinen, varsinkin Aviapoliksen suuralueella, on kaupungin asemakaavoitus pääasiassa ns. kumppanuuskaavoitusta, jossa maanomistaja yleensä tekee aloitteen asemakaavan laadinnasta tai muuttamisesta. Elämyskeskuksen tapaiset asemakaavahankkeet edellyttävät toiminnasta kiinnostunutta tahoa; kaupunki ei voi realistisesti ajatellen lähteä kaavoitusmonipolinsa turvin tekemään kaavaa sellaiselle hankkeelle, jolle ei ole tiedossa toteuttajaa. Elämyskeskuksen toimija on selvittänyt toiminnalleen potentiaalisia sijoitusvaihtoehtoja ja päätenyt Backakseen. Vaihtoehtoina on ollut myös ulkomailla sijaitsevia kohteita. Aviapoliksen asemanseutu on todella hyvä toiminnalle, joka houkuttaa asiakasvirtoja, mutta elämyspuistotoimija ei ole siitä kiinnostunut. Kaupunki ei voi pakottaa yksityistä toimijaa toteuttamaan hankettaan paikkaan, jossa tämä ei katso voivansa toimia toimintansa edellyttämällä tavalla. Kaupunki ei ole hankkeessa mukana.

Aviapoliksen aseman seudulle on Aviapoliksen kaavarungossa esitetty paikka ”yleisömagneetille” Tikkurilantien ja Lentoasemantien kulmaan. Sekin on yksityistä maata, joka toistaiseksi odottaa, että sopiva hanke kiinnostuu paikasta. Aviapoliksen aseman seudulla maankäyttö keskittyy eloisaa, kaupunkimaisen ympäristön luomiseen asuinkorttelein, työpaikoin ja palveluin, puistoja unohtamatta.

Elämyskeskuksen toiminnalle Backas on Suomen vaihtoehtoista paras, koska se sijaitsee keskeisesti pääkaupunkiseudulla ja on helposti tavoitettavissa lentoasemalta, juna-asemalta ja mm. seudun hotelleista. Ensi vaiheessa elämyspuistosta on tarkoitus toteuttaa lähinnä Ylästöntietä olevat rakennukset: tapahtumakeskus ja Muumi-sisäpuisto. Myöhemmin toimintaa on tarkoitus laajentaa entisten

kasvihuoneitten kulmille toisella sisäpuistolla. Toimijan suunnitelmissa on myös mm. järjestää ympäri vuoden koko perheen ulkoilutapahtumia, jotka tarvitsevat paljon vapaata ulkotilaa, mitä Backaksessa on. Suunnitelmassa on siten jo varauduttu toiminnan laajenemiseen, mikä Backaksen alueelle mahtuu hyvin.

Elämyskeskus hyödyttää vantaalaisia mm. siten, että uudet toiminnot tuovat Vantaalle uusia työpaikkoja niin rakentamisen aikana kuin toiminnan aikana mm. pysyvillä ja kausittaisilla työpaikoilla. Toiminnan menestyksekkyyttä tuottaa Vantaalle myös verotuloja.

Liikenneselvityksessä yhtenä lähtökohtana on ratikan rakentaminen. Jos ratikkaa ei tulisi, hoidetaan vastaava liikenteellinen palvelutaso bussilinjastolla. Ilmastotietoinen, kestävä kaupunkisuunnittelu perustuu mm. hyvin toimivaan joukkoliikenteeseen. Täten väite, että Backaksen elämyskeskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos olisi kytköksissä ratikkaa koskeviin päätöksiin, on perusteeton.

Liikenneselvityksessä elämyskeskuksen vierailijoista noin 50 % odotetaan vuositasolla olevan kansainvälisiä turisteja, jotka eivät saavu alueelle omalla autolla, vaan julkisilla liikennevälineillä. Keskukseen saavutaan myös paljon tilausajobusseilla. Asemilta, hotelleista ja kauppakeskuksesta tuleville vierailijoille elämyskeskustoimija voi järjestää kuljetuksen, mutta se ei ole asemakaavallinen asia eikä siitä voi esimerkiksi antaa asemakaavassa määräystä. Kävely- ja pyöräily-yhteydet alueelle ovat hyvät. Vantaan baanaverkkokin kytkeytyy alueeseen. Tästä nähdään, että kohde on hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla, jotka rasittavat katuverkkoa vähemmän kuin yksityisautoilu.

Liikenneselvityksessä todetaan, että Ylästöntien ja Lentoasemantien kiertoliittymässä sekä Lentoasemantien ja Tasetien liikennevalloissa etelän suunnasta syntyvät jonot ovat lyhytaikaisia. Lisäksi todetaan, että myös Ylästöntien ja Pakkalan puistotien kiertoliittymän liikenteen välityskyky on hyvä. Liikenneselvityksessä todetaan myös, että tarkastellun alueen länsipuolella ruuhkautumista ei ole, vaikka selvityksessä lasketut automäärät edustavat syntyvän liikenteen yläikiarvoa, sen lisäksi, että suurin liikennettä tuottava tekijä on Jumbon kauppakeskus.

Ylästöntielle tullaan tekemään keskisaarekkeellisia suojateitä liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Alueen pyöräliikenteen sisäistä ja jo osin ulkoistakin verkkoa täydennetään. Pakkalan alue on yhä suurelta osaltaan rakentamatonta, mutta yleiskaavan mukaisesti alue tulee täydentymään ja asukasmäärä ja siten myös liikennemäärä kasvamaan. Esteettömät eli riittävän loivat jalankulun ja pyöräilyn eritasoratkaisut Ylästöntien yli tai ali ovat tässä kohdin haasteellisia. Reittien jatkuminen Ylästöntien pohjoispuolelle tutkitaan kyseisen alueen asemakaavatyössä. Jotta ratkaisu olisi esteetön, tulee tien ylle tai alle johtavien ramppien pituudeksi – maaston muodoista riippuen – n. 50 – 70 m, minkä johdosta kiertomatkat muodostuisivat helposti pitkiksi, jolloin osa kulkijoista ylittäisi kadun edelleen tasossa, mikä olisi autoilijoille yllätyksellistä ja jalankulkijoille turvattomampaa.

Tarkistukset:

-

NRO 4**asukas 4, 6.12.2021****Muistutus:**

Vaadin kaava-ehdotuksen hylkäämistä ja tarvittaessa palauttamista uuteen valmisteluun.

Kaavaehdotus ei tue lähialueiden asukkaiden hyvinvointia tai turvallisuutta. Alueelle suuntautuva liikenne kulkee jo ruuhkaisen Jumbon liittymän, Kartanonkosken asuinalueen toisen uloskäynti-liittymän (myös joukkoliikenteen ainoa julkinen väylä), neljän koulun alueelta (Veromies, Veromiehen koulun sivupiste, Pointin kansainvälinen koulu, Kartanonkosken koulu) ja lukuisten päiväkotien läheltä. Alueella järjestettävien tapahtumien jotka ruuhkauttavat alueen liikenteen (autoilu, joukkoliikenne, pysäköinti, jalankulku, pyöräily) ei ole huomioitu liikenne-selvityksissä. Liikenne kohdistuu hyvin pienelle alueella jonka liittymät ovat hyvinkin rajattuja ja suuntautuvat lähinnä pohjoiseen (eli yhteen ilmansuuntaan alueella jossa ei ole liikennevaloja - eikä toivottavasti koskaan tule).

Liikenneselvitys on myös puutteellinen ja perustuu ehkä 2030 rakennettavaan Vantaan Ratikkaan. Vantaan kaupungille on myös tehty valtuustoaloite koko Ratikka-hankkeen hylkäämisestä johon on osallistunut 25 valtuutettua 67:stä valtuutetusta (lähde: Vantaan Sanomat 24.8.2021). Näiltä osin kaavaehdotuksen liikenneselvitys on jo niin puutteellinen että kaava tulee asettaa vähintään uudelleen tarkasteltavaksi, mutta mieluiten hylätä jäljellä esitettävien painavien ja merkityksellisten seikkojen takia.

Hylkäyksen syynä on myös kulttuurisesti ja luontoarvoiltaan merkityksellisen alueen pilaaminen ja liikennemäärien kasvu ja sitä kautta alueen asumisviihtyvyyden ja liikenneturvallisuuden aleneminen. Kaavoittajan tulisikin osoittaa elämyskeskuksille ja vastaaville yleiskaavassa paremmin soveltuva jollekin Vantaan lukuisista juna-asemien ympäristöistä. Yksittäisen maanomistajan toiminta ja halu kaavoittaa ei voi määrätä kunnan kaavoitusta - toki ehdotukset ovat hyviä kun mietitään kuinka Vantaata voi kehittää. Suojeltu alue ei voi olla paras paikka elämys-toiminnalle joka pohjautuu turismiin eikä niinkään kuntalaisten elinolojen ja viihtyvyyden parantamiseen.

Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen ei tue kulttuurisesti arvokkaan alueen säilymistä vaan tuhoaa sen alueelle sopimattomalla lisärakentamisella. Muumit-puistot tai esiintymislavat eivät tue kulttuurihistoriallisesti merkittävän alueen imagoa. SR-kaava jo sinällään vaatii alueen rakennusten suojelua ja ELY-keskuksen puuttumista Kaavoittajan toimiin. Kaava vaikuttaa lainvastaiselta koska poikkeaa ylemmän tason kaavoista (maakuntakaava ja yleiskaava) sekä asukkaiden kuuleminen on jätetty vastausten tasolle tekemättä järkeviä ja tarpeellisia muutoksia kaavaehdotukseen. Kaavaehdotus heikentää oleellisesti alueen lähiasukkaiden turvallisuuden tunnetta, alueen viihtyisyyttä, liikenteen sujuvuutta, alueen virkistyskäyttöä, luonnonympäristön oloja ym..

Alueen asukkaat ovat osoittaneet voimakasta vastustusta, eikä kaava-ehdotus tuo heille mitään uusia kaivattuja palveluita - päinvastoin meluisaa, saastuttavaa ja ruuhkauttavaa liikennettä (bussit, jalankulku, yksityisautoilu). Palvelut ovat jo nyt Vantaan parhaimmistoa: lähikauppoja, supermarketteja, ostoskeskuksia, Jumbon kauppakeskus, Flamingon elämyskeskus, Tammiston luonnonsuojelualue, Vantaanjoki, Haltialan tila ja Haltialan aarnialue.

1

Kiinteistön omistajan HOK-Elannon vastuulla on huolehtia kiinteistöjen pitämisestä kunnossa ja jos rahat ei riitä niin aina voi tehdä Elannot (konkurssi). Tilan osti Elannolle aikanaan sotasyllisyydestä vankilaan vuosiksi 1946-1948 tuomittu Väinö Tanner (viittaus Tanneriin HOK-Elannon mainosmateriaalissa) ja ehdotankin osuus-liikkeelle että voisi olla aika antaa historian olla ja lahjoittaa tai myydä (esim. eurolla) kiinteistö sen arvot paremmin tunnistavalle taholle. Pitkäaikaisena Elannon ja sittemmin osuusliike HOK-

Elannon asiakasomistajana en ymmärrä halua pilata kulttuurihistoriallisesti merkittävä alue turismilla ja sinne kuulumattomalla toiminnalla.

Alueella olevaa pieneliöstöä ei liene kartoitettu ja kaava-ehdotus puuttuu eliölajien luontaiseen asujaimistoon, Backaksenojaan - jonka siirtoa on ehdotettu. Alueen lisärakentaminen asettaa uhanalaisen pieneliöstön tai eläimien (nilviäiset, perhoset, liito-oravat, jyrsijät, linnut ym.) elinolosuhteet uhatuiksi. Kaikki kaavaehdotuksessa esitetty parkkipaikat tulee poistaa luonnoksesta ja alueen kehitys sitoa jo olemassa oleviin viihtyisiin asfaltti-kenttiin alueen etelä-reunalla ja alueelle tulevan päivittäistavarakaupan tontille tuleviin autopaikkojen varaan. Alueella jo muutenkin lukuisia parkkialueita jotka istuvat alueen historiaan ja ilmeeseen oikein hyvin.

Alueelle kaava-luonnoksessa esitetty asuinrakennuskanta ei myöskään sovi alueella vaan tulisi suosia maalaismaisemaa - joita ei ole koskaan liikaa. Vastustan siis asuinrakennusten sijoittelua niiden kulttuurimaisemaa pilaavan ja liikennettä haittaavan ylimääräisen liikennetarpeen takia - myös pieneliöstö alueella tulee kartoittaa. Niille voi osoittaa paikan olemassa olevan asfalttikentän etelälaidalta jossa aiemmin sijaisi nyt jo purettu lämpövoimala kauniine tiilisine savupiippuineen.

Polkupyörille tarkoitettu Baana-väylähanke on sijoitettu täysin sopimattomasti Ringhinpuistoon joka on erityisesti koiranulkoiluttajien suosiossa. Korona-aika on lisännyt koirien määrää ja ne tuovat ihmisille iloa. Nyt koiranulkoiluttajat ja Kartanon maisemasta nauttivat ulkoilijat asetetaan vaaraan "vauhdikkaiden" (viittaus kaavaluonnoksen lähdemateriaaliin) pyöräilijöiden sekaan. Baana alkaa ei mistään ja päättyy ei mihinkään, ja se tulee uudelleen linjata järkevämmiin Backaksen kartanonmäen länsipuolelta. Sinne voi rakentaa polkupyöräilijöille vauhti-kaistan jolloin turistit voivat ihastella vauhdikasta ja innovatiivista menoa (etenkin jos pyöräilijät ajavat +25km/h sähköpyörillä). Aidosti julkista liikennettä, kävelyä ja pyöräilyä suosiva Kaupunki ei kaavoita parkkipaikkoja (kuten esim. Kivistön alueella on menestyksekkäästi tehty)

Kaava tulee edellä mainituista asioista johtuen hylätä ja tarvittaessa palauttaa paremmin yleiskaavan, maakuntakaavan, luonnon monimuotoisuuden, liikenteen ja historialliset arvot huomioivan kaavaehdotuksen ollessa kyseessä uudelleen käsittelyyn. Ilmastomuutokseen varautuminen ja huomiointi esim. kansainvälisen lentoliikenteen toivottavana vähentymisenä (hiilidioksidipäästöt) ei ole huomioitu kaavaehdotuksessa. Myöskään erilaisia digitaalisia vaihtoehtoja kansainvälisen elämyskeskuksen järjestämiseen sen sijaan, että suunnitellaan kaikenlaisen liikenteen avulla paikalla tulemiseen pohjautuvaa liikenteenlamauttajaa ja ympäristömelun lisääjää, ei ole huomioitu. Korona-virukseen ja muihin vaaralliseen tartuntatauteihin ei myöskään ole varauduttu suunnitelmissa ja eri puolilta maailmaa alueelle ja erityisesti sisä-puistoon ohjattavien henkilöiden ennakkotestaus, rekisteröinti, korona-vilkut yms. seuranta tulee saattaa kaavamääräyksissä ajan tasalle.

2

Alueella jo olevien, SR kaavalla suojeltujen, rakennusten käyttötarkoitusta ja kunnossapitoa ei ole yksilöity vaan esitetty että niille ehkä keksitään jotain käyttöä. Historiallisesti merkittävän alueen hyödyntäminen ei voi pohjata uudisrakentamiseen vaan jo olemassa olevan rakennuskannan järkevään käyttöön mikä on kulttuuriarvojen ja ekologisuuden kannalta paras ja ainoa vaihtoehto. Ei ole tarpeen jättää vanhoja rakennuksia kulsiksi vaan luoda niihin aitoa toimintaa.

Erilaisten sukupuolten välinen ero tulee myös huomioida alueen käytön suunnittelussa ja muumit eivät edusta tasapuolista sukupuolten välistä jakoa pohjautuen Muumi-Mamma, Muummi-Pappa, Niisku-Neiti sukupuolittuneisiin termeihin ja 40-luvun perherakenteen manifestaatioon. Muumimaailma edustaakin tässä suhteessa vanhakantaisia patriarkaalisia valtarakenteita.

Taiteilija Goodmania siteeraten ja vinkiksi tontin omistajalle (HOK-Elanto) ja Kaavoittajalle (Vantaan Kaupunki) tähän oli sopinut parempikin teksti, mutta tällä kertaa näin koska kehitystä pitää olla (historian, tasa-arvoisuuden ja segregaaion vastustamisen nimissä):

Ensin oli pelto, sitten kymmenen taloa, ostoskeskus ja sen keskellä krouvi
 Siellä turvenuijat ja eronneet muijat kaljaansa maistelee
 Siellä istuu tummat, ja kollaat ja summat kolunneet taistelee
 Se on lähiön kulttuurin kehto, se on monen elämän ehto
 Siellä turvenuijat ja eronneet muijat kaljaansa maistelee
 Vilja kasvoi ja lainehti puntarpäät
 Arkkitehditkin viisaat ja älykkäät
 Elementeistä laatikot suuret loi
 Perunamaalta kansaa toi
 Sinne Karjalan poikaa ja Pohjanmaa
 Muutti kirves ja justeerin kontissaan
 Päättyi avio-onni pian oikeuteen
 Jäi krouvi heille kodikseen

Sanat Irwin Goodmanin kappaleesta Ostoskeskus ja Krouvi.
 (Backaksen Krouvi, se uusi Hyvä Ystävä !)

Vastine:

Backaksen elämyskeskuksen asemakaavan ja asemakaavan muutokseen liittyvä liikenneselvitys on tehty, jotta saadaan selville elämyskeskustoiminnan aiheuttama liikennetuotos. Täten väite, jonka mukaan elämyskeskustapahtumien liikennettä ei olisi selvityksessä otettu huomioon, on perusteeton.

Liikenneselvityksessä yhtenä lähtökohtana on ratikan rakentaminen. Jos ratikkaa ei tulisi, hoidetaan vastaava liikenteellinen palvelutaso bussilinjastolla. Ilmastotietoinen, kestävä kaupunkisuunnittelu perustuu mm. hyvin toimivaan joukkoliikenteeseen. Täten väite, että Backaksen elämyskeskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos perustuisi ratikkaan, on perusteeton.

Liikenneselvityksessä elämyskeskuksen vierailijoista noin 50 % odotetaan vuositasolla olevan kansainvälisiä turisteja, jotka eivät saavu alueelle omalla autolla, vaan julkisilla liikennevälineillä. Keskukseen saavutaan myös paljon tilausajobusseilla. Asemilta, hotelleista ja kauppakeskuksesta tuleville vierailijoille elämyskeskustoimija voi järjestää kuljetuksen, mutta se ei ole asemakaavallinen asia eikä siitä voi esimerkiksi antaa asemakaavassa määräystä. Kävely- ja pyöräily-yhteydet alueelle ovat hyvät. Vantaan baanaverkkokin kytkeytyy alueeseen. Tästä nähdään, että kohde on hyvin saavutettavissa kestäväillä kulkumuodoilla, jotka rasittavat katuverkkoa vähemmän kuin yksityisautoilu.

Liikenneselvityksessä todetaan, että Ylästöntien ja Lentoasemantien kiertoliittymässä sekä Lentoasemantien ja Tasetien liikennevalloissa etelän suunnasta syntyvät jonot ovat lyhytaikaisia. Lisäksi todetaan, että myös Ylästöntien ja Pakkalan puistotien kiertoliittymän liikenteen välityskyky on hyvä. Selvityksessä todetaan myös, että tarkastellun alueen länsipuolella ruuhkautumista ei ole, vaikka selvityksessä lasketut automäärät edustavat syntyvän liikenteen yläliikiarvoa. Lisäksi on muistettava, että suurin liikennettä tuottava tekijä on Jumbon kauppakeskus.

Koska Vantaan kaupungin maanomistus kaupungin alueella on kohtalaisen vähäinen, varsinkin Aviapoliksen suuralueella, on kaupungin asemakaavoitus pääasiassa ns. kumppanuuskaavoitusta, jossa maanomistaja yleensä tekee aloitteen asemakaavan laadinnasta tai muuttamisesta. Elämyskeskuksen tapaiset asemakaavahankkeet edellyttävät toiminnasta kiinnostunutta tahoa; kaupunki ei voi realistisesti ajatellen lähteä kaavoitusmonopolinsa turvin tekemään kaavaa sellaiselle hankkeelle, jolle ei ole tiedossa toteuttajaa. Elämyskeskuksen toimija on selvittänyt toiminnalleen potentiaalisia sijoitusvaihtoehtoja ja päättänyt Backakseen. Vaihtoehtoina on ollut myös ulkomailla sijaitsevia kohteita. Aviapoliksen tai muu

asemanseutu on todella hyvä toiminnalle, joka houkuttaa asiakasvirtoja, mutta elämyspuistotoimija ei ole siitä kiinnostunut. Kaupunki ei voi pakottaa yksityistä toimijaa toteuttamaan hankettaan paikkaan, jossa tämä ei katso voivansa toimia toimintansa edellyttämällä tavalla. Kaupunki ei ole hankkeessa mukana.

Elämyskeskuksen toiminnalle Backas on Suomen vaihtoehtoista paras, koska se sijaitsee keskeisesti pääkaupunkiseudulla ja on helposti tavoitettavissa lentoasemalta, juna-asemalta ja mm. seudun hotelleista. Ensi vaiheessa elämyspuistosta on tarkoitus toteuttaa lähinnä Ylästöntietä olevat rakennukset: tapahtumakeskus ja Muumi-sisäpuisto. Myöhemmin toimintaa on tarkoitus laajentaa entisten kasvihuoneitten kulmille toisella sisäpuistolla. Toimijan suunnitelmissa on myös mm. järjestää ympäri vuoden koko perheen ulkoilutapahtumia, jotka tarvitsevat paljon vapaata ulkotilaa, mitä Backaksessa on. Suunnitelmassa on siten jo varauduttu toiminnan laajenemiseen, mikä Backaksen alueelle mahtuu hyvin.

Vantaan kaupunki on katsonut, että elämyskeskus hyödyttää vantaalaisia mm. siten, että uudet toiminnat tuovat Vantaalle uusia työpaikkoja niin rakentamisen aikana kuin toiminnan aikana mm. pysyvillä ja kausittaisilla työpaikoilla. Toiminnan menestyksekkäys tuottaa Vantaalle myös verotuloja.

Asemakaavamääräyksiin ja -merkinnöihin on varmistettu, että kartanon ainutlaatuinen luonne säilytetään ja otetaan huomioon kaikessa toteutuksessa. Parhaiten alue säilyy, kun vanhat rakennukset otetaan käyttöön ja alueelle sallitaan monipuolista toimintaa.

Pelkästään säilyttämällä vanhat rakennukset ilman, että sallitaan uutta rakentamista, rajataan alueen toimintamahdollisuuksia rajusti, sillä rakennukset ovat pieniä, jolloin niihin sijoittuvan toiminnan tulee olla myös hyvin pienipiirteistä. Pienipiirteisen toiminnan tuotolla harvoin pystytään investoimaan rakennusten edellyttämään korjaamiseen. Kaikkein hankalin tilanne on entisen sikalan kohdalla: kuntoinventoinnissa on ilmennyt, että rakenteet ovat urean kyllästämiä. Sikala tulisi korjata käytännössä lähes rakentamalla se uudelleen puhtain rakentein tai tekemällä ulkokuoren sisään jonkinlainen ”kapseloitu” puhdas tila ja jäykistämällä ulkokuori niin, että se pysyy koossa. Niin kauan kuin sikala on käyttämättömänä, sen säilyttäminen vaikeutuu vuosi vuodelta. Sikala on sentään alueen komeimpia rakennuksia. Alueen säilyttäminen edellyttää uutta rakentamista, jolla osin rahoitetaan korjauskuluja ja siten edistetään alueen historian säilymistä näkyvänä.

Alueen historiallisen luonteen säilyttäminen on varmistettu asemakaavaehdotuksessa. Uudisrakennuksille on annettu hyvin tarkkoja määräyksiä, joilla varmistetaan, että ne sopeutuvat ympäristöönsä. Elämyskeskuksen uudisrakennukset sijoittuvat paikkoihin, joissa on ennenkin ollut tai joihin on joskus suunniteltu uudisrakentamista. Asuinkorttelin sijainti tukeutuu Sandbackan alueeseen ja olevaan katuverkkoon. Rakennusten materiaalit ja muodot ovat peräisin alueen vanhasta rakennuskannasta ja uudisrakennukset korkeudet on sovitettu kartanokukkulaan ja alueen vanhaan rakennuskantaan. Asuinkortteli muodostaa perinteisen, rakennuksin ympäröidyn pihan. Kartanon ympärille jätetään avointa maisemaa. Puutarhahistoriaan viitataan pysäköintialueen runsailla puuistutuksilla.

Alueen vanhat rakennukset on suojeltu asemakaavassa nro 511800 (KV 18.5.2020) aluksi ympäristöministeriön, sittemmin ELY-keskuksen kehotuksen mukaisesti. Määräyksissä on mm. tarkasti määriteltä, mitä kunkin rakennuksen piirteitä tulee säilyttää tai ennallistaa. Asemakaavassa alueen suojelua on laajennettu koskemaan myös kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä yksittäispuita, puurivejä, rakenteita, vanhoja tielinjauksia ja pitkiä näkymiä ja näkemäsuuntia.

Yleiskaava pohjautuu maakuntakaavaan. Maankäyttö- ja rakentamislaki sanoo yleiskaavasta mm.: ”Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet. / Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. / Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.” Yleiskaava siis ohjaa asemakaavoitusta yleispiirteisesti.

Yleispiirteisyyden rajoissa voidaan todeta, että asuinkortteli tukeutuu Sandbackan asuinalueeseen ja olemassa olevaan katuverkkoon sijoittumalla Ylästöntien varteen, kulttuurimaiseman ja rakennetun ympäristön rajalle. Kaukomaisemassa uudisrakentamisella ja sen lähiympäristön rakentamisella luodaan uusi reuna rakennetulle ympäristölle niin, että se sopeutuu kulttuuriympäristöön. Sopeutuminen toteutetaan perinteisillä rakennusten asemoinimisella, rakennusmuodoilla ja -materiaaleilla sekä pihakasvillisuudella. Sijoittamalla rakennukset hieman etäämmälle Ylästöntiestä ja istuttamalla puita tien ja pysäköintialueen väliin korostetaan tien luonnetta paikoin luontoympäristön halki kulkevana Suurena Rantatienä.

Niin asuinrakentaminen kuin palvelurakentaminenkin tukeutuvat myös yleiskaava 2020:n mukaisiin kestäväen kasvun vyöhykkeeseen ja kaupunkikeskustan alueeseen sekä yleiskaava 2007:n mukaiseen keskustatoimintojen alueeseen. Vähänkin lisääntyvä asukasmäärä edistää palvelurakenteen kehittymistä yleiskaavan mukaisella keskustamaisella alueella.

Backaksen asemakaavaehdotuksessa ja asemakaavan muutosehdotuksessa yleiskaavan mukaisesta korttelimaasta (P) osa muuttuu virkistysalueeksi (VL) ja yleiskaavan mukaisesta virkistysalueesta osa muuttuu korttelimaaksi. Lopputuloksena on, että virkistysalueen määrä asemakaavassa on lähes sama kuin yleiskaavassa.

Edellä esitetyn perusteella voidaan sanoa, että asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus ovat yleiskaavan mukaisia.

Asemakaavatyön aikana asukkaita on kuultu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti työn alussa osallistumis- ja arviointivaiheessa sekä kaavaehdotusvaiheessa, johon esitetty muistutus ja tämä vastine liittyvät. Lisäksi kaavatyöstä on järjestetty kaksi yleisötilaisuutta, jotka koronatilanteen vuoksi toteutettiin Teams-tapahtumina. Asukkaiden mielipiteitä on otettu huomioon mm. sallimalla alueelle erilaisia toimintoja, joilla varmistetaan, että vanhoillekin rakennuksille voidaan saada jotain käyttöä, sekä määräämällä kartanopuiston pysymisestä avoimena myös ulkoilijoille, huolehtimalla alueen eläimistön hyvinvoinnista jopa asemakaavamääräyksiin, poimimalla uudisrakennusten ulkonäköön liittyviä seikkoja vanhasta rakennuskannasta ja Kartanonkoskelta sekä vähennetty asuinrakentamisen määrää.

1

HOK-Elanto on korjannut alueen rakennuksia useilla miljoonilla euroilla. Kartanon päärakennus on korjattu perusteellisesti ja rakennustyyliin sopimattomat korjaukset ja muutokset on palautettu vastaamaan paremmin rakennuksen alkuperäistä luonnetta.

Alueen eläimistöstä on kartoitettu saukko ja linnusto, jonka lisäksi erikseen petolinnut. Lisäksi tiedetään, että taimen nousee Krakanojaan ja että Backaksenoja ei ole taimenelle tärkeä. Vantaanjoen vuolejokisimpukka ei esiinny asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueella, mutta Krakanojan vedenlaatu vaikuttaa sen elinympäristöön ojansuussa Vantaanjoen alueella. Lepakkoja ei kartoitettu, mutta koska niitä esiintyy usein vanhoissa rakennuksissa, määrätään, että lepakkotilanne selvitetään ennen kuin vanhoissa rakennuksissa tehdään muutostöitä. Kartanokukkulan ympärillä on viljeltyä peltoa, jonka pieneläimistö ei ole merkittävä; eläimet siirtyvät nykyisinkin puimureiden tieltä muualle. Asemakaavaehdotuksessa Krakanojan varsi osoitetaan luonnonsuojelualueeksi ja nykyiset pellot virkistysalueeksi, jonka kasvillisuudesta ja muusta käsittelystä määrätään, että sen on oltava monipuolista ja perinnemaisemaan sopivaa. Sillä varmistetaan myös monipuolisen pieneläimistön asettuminen ja hyvinvointi alueella. Myös asuinkortteli sijoittuu nykyisen pellon alueelle eikä se siten ole uhka eläimistölle. Backaksenojan uudelleen muotoilu mutkikkaaksi ja vedenvirtausta hidastavammaksi ojaan liittyvine hulevesien viivytysrakenteineen mahdollistaa kosteikkoeläinten asettumisen ojan äärelle jopa paremmin kuin nykyinen suora pelto-oja.

Asemakaavassa tulee esittää riittävä määrä pysäköintipaikkoja asemakaavassa osoitettuun toimintaan. Jos pysäköintipaikkoja ei ole tarpeeksi eikä niiden käyttöä pystytä riittävästi rajoittamaan esimerkiksi aikatauluttamalla, on vaarana, että pysäköinti laajenee hallitsemattomasti lähiympäristöön ja vie sieltä esimerkiksi asukkaiden pysäköintipaikkoja. Backaksen elämyskeskuksen asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa on elämyskeskukselle osoitettu n. 350 autopaikkaa, asuinkorttelille n. 105 autopaikkaa, kaupalle n. 63 autopaikkaa sekä kartanoalueelle n. 45 autopaikkaa, minkä oletetaan olevan tarpeeksi. Kauppapuutarhan aikaiset asfalttikentät kartanokukkulan eteläpuolelta maisemoidaan. Niitä ei osoiteta pysäköintialueiksi, jotta autoliikenne voidaan rajoittaa mahdollisimman pienelle alueelle mahdollisimman lähelle katuverkkoa liikennevahinkojen välttämiseksi. Vaikka olettaisimme kaikkien vierailijoiden käyttävän julkista liikennettä tai tulevan jalan tai pyörällä, aina on liikuntaesteisiä, joiden on hyvä päästä kohteeseen henkilöautolla ja saada auto pysäköityä mahdollisimman lähelle määränpäättään.

Pyöräilyn baana on linjattu asemakaavan ja asemakaavamuutoksen itälaidalle, jotta ei aiheuteta vaaratilanteita lapsivierailijoiden ja pyöräilijöiden välillä. Baanan luonteeseen kuuluu, että se on sujuva ja kovapäällysteinen, minkä vuoksi voidaan olettaa pyöräilijöiden vauhdinkin olevan tavallista suurempi esteettömillä ja vähäliikennöidyillä osuuksilla. Kaavan alueella niin Ringhinpuistossa kuin Promenadin vierelläkin baana kulkee omalla reitillään tai kaistallaan. Alueen länsilaidalle on osoitettu ulkoilureitti, jota myös pyöräilijät voivat käyttää, mutta reitin rakenteen vuoksi kulkuvauhti on rauhallisempi. Ylästöntiellä baana sijoittuu tien pohjoislaidalle elämyskeskuksen kohdalla ja siirtyy tien etelälaidalle ennen Krakanojan ylitystä. Baana tulee jatkumaan Backaksesta etelään päin, mutta sille ei ole toistaiseksi esitetty omaa kaavamerkintää voimassa olevassa asemakaavassa, koska kyseinen asemakaava on tullut voimaan ennen baanasuunnitelmia. Baanan jatkuminen otetaan huomioon myös laadittaessa asemakaavamuutosta Ylästöntien pohjoispuolelle.

Kaavaehdotuksessa on varauduttu ilmastonmuutoksen ilmiöihin. Kaikissa asemakaavoissa edellytetään mm. vihertehokkuuslaskelmaa ja hulevesien käsittelyä, jotka tulee todentaa rakennusluvan yhteydessä. Hiilineutraaliudesta on laadittu selvitys, jonka pohjalta kaavaehdotukseen on kirjattu määräyksiä. Kansainvälisen lentoliikenteen kehitys ja siihen liittyvät päästövähennykset eivät kuulu asemakaavoituksen piiriin.

Digitaalisten, etäkoettavien elämysten järjestäminen ei kuulu asemakaavoitukseen. Asemakaavalla tehdään mahdolliseksi sellaisten tilojen rakentaminen, joihin kyseinen toiminta voi sijoittua.

Tartuntatauteja ja niihin varautumista koskee oma lainsäädäntönsä, joka on eri kuin rakentamista, kaavoitusta ja maankäyttöä koskeva maakäyttö- ja rakennuslaki.

2

Rakennussuojelualueen suojeltuihin rakennuksiin voi asemakaavan mukaisesti sijoittua monenlaista toimintaa. Asemakaavassa ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa täsmällisiä käyttötarkoituksia kullekin rakennukselle, jottei siten tarpeettomasti estetä jotain toista, rakennukseen yhtä hyvin soveltuvaa käyttöä. Tavoitteena on alueen pitäminen ns. elävänä, rakennuksiin aidosti sopivan toiminnan löytäminen. Liian tarkka määrittely myös rajoittaisi rakennukseen sijoittumaan kiinnostuvien toimijoiden piiriä, mikä ei ole viime vuosikymmenten aikana kovin suurena näyttäytynyt.

Sallimalla asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa alueelle lukuisia erilaisia käyttötarkoituksia voidaan olettaa ja odottaa, että kaikkensukupuolisille ja kaikenikäisille on alueella toiminnallista, viihdykkeellistä ja esteettistä tarjontaa. Satuhahmot eivät kuulu maankäytön piiriin.

Tarkistukset:

-

NRO 5

asukas 5, 8.12.2021

Muistutus:

Backaksen yleisötilaisuuden 17.11. kysymysvastaukset:

"Jotta vanhoja rakennuksia voidaan korjata ja ottaa käyttöön, alueelle tarvitaan uutta rakentamista, jolla maksetaan ympäristön ja rakennusten korjaamista ja ylläpitoa"

Muistutan että kaupungin puolustaessa asuin rakentamista tuollaisella lausunnolla, tulee huomioida että HOKElanto on itse tietoisesti päästänyt alueen rakennukset nykyiseen kuntoonsa.

Vantaan kaupunkina ei tule ottaa kantaa millä rahalla yksityinen maanomistaja rakennuksiaan kunnostaa, tämä ei ole tasavertaista kohtelua maanomistajien kesken. Tasavertaista ei myöskään ole aiottu maankäyttösopimus, Vantaa on selkeästi linjannut että yksityistä maata ei asemakaavoiteta, miksi nyt toimitaan toisin?

Poimintoja kaavan yleisötilaisuudesta:

"HOK-Elannon tavoitteen "kartanojuuriensa" säilymisestä."

"näkyvä ylästötietä peltomaisemaan säilyy".

Tällaisten lauseiden jälkeen voisi olettaa että alueella säilytettäisiin myös oikeaa maatalouspeltoa.

Asemakaava alueen vieressä sijaitsee jo ringhinpuisto sekä liikuntapuisto joissa on puistoaluetta jo yhteensä lähes 4 hehtaaria ja asemakaavalla aiotaan vielä lisätä alueelle noin 14 hehtaaria puistoaluetta. Onko näin iso puistoalue perusteltua? Alueen historiahan nimenomaan perustuu viljelyyn, ei mihinkään muuhun. On sinisilmäistä kertoa että halutaan vaalia alueen historiaa ja toimia päivittäin.

Asukkaiden mielipiteillä tulisi olla enemmän painoarvoa. Jää tunne että jos asukkaat vastustavat rakentamista niin saavat vain vastauksen: parkkipaikoille lisätään hedelmäpuita, eikös puu parkkipaikalla olekin ainutlaatuista. Alusta asti on ollut selvää että tämä runnotaan läpi, sanoivat asukkaat mitä hyvänsä

Vastine:

HOK-Elanto on korjannut alueen rakennuksia useilla miljoonilla euroilla. Kartanon päärakennus on korjattu perusteellisesti ja rakennustyyliin sopimattomat korjaukset ja muutokset on palautettu vastaamaan paremmin rakennuksen alkuperäistä luonnetta. Muiden rakennusten osalta korjaaminen on ollut välttämättömien rakenteiden uusimista, millä on estetty rakennuksen tuhoutuminen. On mm. uusittu talousrakennusten kattoja. Rakennusten kunnostaminen sellaiseen kuntoon, että rakennukset voidaan ottaa muuhun kuin varastokäyttöön, vie todella paljon niin taloudellisia kuin muitakin resursseja. Backaksen kartano on myös valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, joka sijaitsee Vantaan kaupungin alueella. Siten on myös kaupungin asia pitää huolta ympäristön kunnosta.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa (Kaupunginvaltuusto 18.6.2018) määritellään kohdan 2. Päämäärä alla, että "Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen". Samassa yhteydessä todetaan, että "Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin omistamaa maata ja asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita". Backaksen elämyskeskus on katsottu tuon ensimmäisen sitaatin alaiseksi ja siten asemakaavoituksessa erittäin tärkeäksi, vaikkei ns. ensisijaiseksi kaavoituskohteeksi.

Backaksen kartano ei ole enää viljelykartano. Alkuperäinen toiminta on muuttunut kauppapuutarhaksi ja sen loputtua kartanoalueen toiminnallinen identiteetti on ollut löytymättä. Kartanon päärakennus on toiminut ravintolana, mutta muille rakennuksille ei ole juurikaan ollut käyttöä. Ilman käyttöä rakennukset rapistuvat. Jäljellä olevia peltoalueita on viljellyt vuokratilajelijä. Jotta pellostsa saataisiin riittävä hyöty viljelijän kannalta, tulee viljeltävän alueen olla riittävän laaja. Backaksen peltoala on jokseenkin pieni. Maisemassa säilyy kyllä viljeltyä peltoakin, sillä Krakanojan länsipuolella on viljelytila edelleen. Myös HOK-

Elannon omistamista alueista osa myös jäämässä edelleen pelloksi ja viljelykäyttöön (Krakanojan länsipuoli). Asemakaavallisen ratkaisun yhtenä periaatteena on jättää kartanomäen ympärille avointa tilaa. Koska se on tehokkaaksi peltopinta-alaksi liian pieni, on se osoitettu pääasiassa virkistysalueeksi. Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa määrätään, että lähivirkistysalue tulee toteuttaa mm. niittyinä ja maisemapeltoina. Kaupunkisuunnittelussa ja asemakaavoituksessa täytyy usein sovittaa vanhaa toimintaa ja rakennuskantaa nykytilanteeseen ja nykynormeihin. Sekä vanhan että nykyisen on usein taivuttava toisiaan kohti.

Asemakaavatyön aikana asukkaita on kuultu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti työn alussa osallistumis- ja arviointivaiheessa sekä kaavaehdotusvaiheessa, johon esitetty muistutus ja tämä vastine liittyvät. Lisäksi kaavatyöstä on järjestetty kaksi yleisötilaisuutta, jotka koronatilanteen vuoksi toteutettiin Teams-tapahtumina. Asukkaiden mielipiteitä on otettu huomioon mm. sallimalla alueelle erilaisia toimintoja, joilla varmistetaan, että vanhoillekin rakennuksille voidaan saada jotain käyttöä, sekä määräämällä kartanopuiston pysymisestä avoimena myös ulkoilijoille, huolehtimalla alueen eläimistön hyvinvoinnista jopa asemakaavamääräyksiin, poimimalla uudisrakennusten ulkonäköön liittyviä seikkoja vanhasta rakennuskannasta ja Kartanonkoskelta. On huomattava, että osallistumis- ja arviointivaiheessa saadut mielipiteet olivat toisinaan keskenään ristiriitaisiakin. Myös kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on muistutuksia otettu huomioon mm. tarkistamalla selostusta ja lisäämällä määräys mahdollisten ulkokonserttien kovaäänisyydestä.

Tarkistukset:

-

NRO 6**asukas 6, 8.12.2021****Muistutus:**

Elämyspuistoprojektin dokumentaatiossa ja yleisötilaisuudessanne esitetyt selvitykset liikennemääristä eivät vakuuta minua. Alueen vieressä asuvana uskon että ruuhkat ovat väistämättömiä. Uusi liikenneselvitys pitäisi tehdä, jossa mahdollista raitiovaunuverkkoa ei huomioida.

Vaimoni kysyi arviosta, kuinka läpiajoliikenne Hagelstamintien kautta kasvaa. Tähän emme saaneet vastausta.

Vastine:

Liikenneselvityksen laatijat ovat alansa huippuja Suomessa. Heillä on monen vuosikymmenen kokemus vastaavien selvitysten laadinnasta, minkä lisäksi he ovat olleet laatimassa Vantaalle monia muita - myös ratikkaan liittyviä - liikenneselvityksiä ja liikenteen toimivuustarkasteluja, mikä antaa heille hyvät pohjatiedot alueen ja sen liikenteen kehityksestä ja muista taustatiedoista.

Liikenneselvityksessä yhtenä lähtökohtana on ratikan rakentaminen. Jos ratikkaa ei tulisi, hoidetaan vastaava liikenteellinen palvelutaso bussilinjastolla. Ilmastotietoinen, kestävä kaupunkisuunnittelu perustuu mm. hyvin toimivaan joukkoliikenteeseen.

Hagelstamintie on jo alun perin suunniteltu vain Kartanonkosken asutuksen ja muiden toimintojen tarpeisiin. Siksi läpiajosta on tehty mahdollisimman vähän houkutteleva, kun yhteys sitä kautta on hitaampi, mutkikkaampi ja pidempi kuin Ylästöntietä pitkin. Tämä toimii myös uusien käyttäjien suhteen.

Tarkistukset:

-

NRO 7

asukas 7, 8.12.2021

Muistutus:



Toivon että Vantaan upeaa historia Backaksella ja Ylästöntiellä säilyy ja vaaditaan muutosta Backaksen kaavasuunnitelmaan, joka tuhoaa upean historiallisen miljöön. Upeassa maisemassa on suuri arvo!

Backaksen maisemapellolle kerrostaloja

Backaksen maisemapelto on ehdottomasti Vantaan kauneimpia maisemia ja on pieni palanen yhä säilynyttä Elannon historiaa. Backaksen pelto mukailee keskiaikaista maisemaa historiallisen Kuninkaantien varrella. Muuttaessani Pakkalaan vuonna 2010, ihastuin ensimmäisenä upeaan peltomaisemaan, joka avautuu ikkunoistani. Naapurini kertoi minulle tuolloin, että pelto on luonnonsuojelualue, eikä siihen tulla rakentamaan. Löysin tuolloin netistä tiedon, että maisemapelto mukailee keskiaikaista näkymää historialliselta Kuninkaantieltä ja on suojeltu alue.

Kaunis maisemapelto on todella upea kaikkina vuodenaikoina ja se on täynnä elämää; muuttolintujen, kuten joutsenten kokoontumispaikkana, jänisten, kettujen, kauriiden, siilien ja monien muiden eläinten elinpaikkana. On ollut upeaa katsella ikkunasta, kun traktori kyntää peltoa ja puimuri poimii viljaa. Tämä pelto on elinehto meille asukkaille, ohikulkijoille ja monille eläimille. Se on pieni jäljellä oleva pala Elannon historiaa, joka on osa Backaksen näkyvää miljöötä. Aurinko nousee Backaksen suunnalta ja ottaa vastaan ohikulkijat. Kerrostalo blokkaisi auringonvalon Ylästöntieltä, varsinkin talviaikaan, kun aurinko on matalalla.



Kaavamuutoksessa myönnetään, että alue on valtakunnallisesti kulttuuriympäristön- ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Väitetään että kaavamuutoksella suojellaan kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas Backaksen alue, mutta tämä väite ei käy suunnitelmassa toteen.

Suunnitelmassa esitettiin, että Sandbackasta olisi yhä näkymä peltomaisemaan, vaikka talot rakennettaisiin pellolle. Tämä ei pidä paikkaansa, sillä talot rakennettaisiin juurikin kauneimpaan peltomaisemaan. Mikäli taloja olisi pakko rakentaa, ne saisi olla matalia ja kohdassa, jossa ne ei pilaa maisemaa. Tämä kohta voisi olla suunnitellun tapahtumahalli 2:n kohdalla, jolloin nykyistä parkkipaikkaa voisi hyödyntää asukkaille. On todella hurjaa, että suunnitelmassa on niin paljon parkkialueita tänne upealle alueelle. Jo nyt suuri alue on pilattu asfaltilla.

[HOK-E:n] mukaan pelto alkaisi risuuntumaan ja kuusiaita olisi ylikasvanut, mutta minä asukkaana näen pellon vuokraajan tekemän työtä maisemapellon ylläpitämiseksi. Kuusiaita on maisemallisesti todella kaunis, kuin metsä pellon laidalla. Kuuset voivat hyvin elää vaikka 400- vuotiaaksi. Vanhat, suuret puut kertovat myös alueen historiasta. Ilmeisesti juurikin näihin kuusiin on sarvipöllökin tehnyt pesän. Pöllön ääntä olen Backakselta kuullutkin. Suunnitelma ei todellakaan näytä suojelevan historiallista kartanomiljöötä, vaan päinvastoin, uudet rakennukset sijoiteltaisiin maisemallisesti estämään upeiden rakennusten näkyvyyttä tielle ja näin ollen estää miljöön näkymisen. Suuria rakennuksia on katsottava kauempaa, jolloin niiden kauneus tulee esiin!

Ulkopaikkakunnalla asuneena näen sen, mitä Vantaalla ikänsä asunut ei välttämättä osaa arvostaa. Luonnonsuojelualueet ja lehtometsät, rauhallinen maalaisidylli loistavilla liikenneyhteyksillä, palveluilla ja kauniilla joenvarsireiteillä yllättivät tehden minuun suuren vaikutuksen. Olen tutustunut myös Vantaan kiehtovaan historiaan, josta en ollut aiemmin kuullutkaan ja josta Vantaa saisi olla vielä ylpeämpi! Meillä ei ole paljoa jäljellä historiallisia alueita, Backas on uniikki ja todellinen helmi!

Backaksen uudistusta koskeva yleisötilaisuus 17.11.2021.

Esitys käytiin nopealla tahdilla läpi ja siinä oli paljon ristiriitoja ja epäkohtia! Hanke vaikuttaa todella mittavalta ja kalliilta, jonka 'tarkoituksena on rahoittaa vanhojen rakennusten kunnostusta'. Mielestäni ensin olisi tehtävä kunnon suunnitelma upeille vanhoille rakennuksille ja laskea niiden käytöllä saatava hyöty vuokraukseen ja muuhun toimintaan, joilla voisi kustantaa kunnostustoimenpiteitä. Näen että vanhojen rakennusten kunnostamisella saataisiin paljon parempi ja kannattavampi lopputulos myös liiketoiminnan kannalta, kuin mittavalla uudisrakentamisella, jolla tuhoetaan kulttuurisia arvoja.

- Vaikutti siltä, että [HOK-E] ei ole ottanut huomioon, että vanhojen rakennusten käytöllä on myös taloudellista potentiaalia. [...] Saa vaikutelman, että kulttuurilla ei olisi taloudellista tuottoa. Näihin rakennuksiin kannattaisi tehdä kunnon suunnitelmat, jotka palvelisivat sekä alueen asukkaita, että myös vierailevia turisteja. [HOK-E:lla] ei [...] ole vielä ideaa tai suunnitelmaa vanhoihin rakennuksiin, vaikka meiltä asukkailta on tullut paljon hyviä ja arvokkaita ideoita, joilla on myös kaupallista arvoa kulttuuri- ja asumisen lisäarvoista puhumattakaan! Hän mainitsi, että sikalan rakennus on niin huonossa kunnossa, että on epävarmaa, voidaanko sitä edes hyödyntää. Olen käynyt Backaksen puutarhamyymälässä, jolloin rakennukset olivat vielä käytössä.

- Suunnitelmassa ei ole otettu tarpeeksi huomioon meitä alueen asukkaita, jotka emme halua näin suuressa mittakaavassa olevia elämyshalleja naapuriimme. Me halusimme vanhojen rakennusten ottamista käyttöön kahvila- ja ravintolatoimintaan, livemusiikille, galleriaksi sekä paikallisten tuotteiden myymäläksi.

- Vaikka toisin väitetään, suunnitelman mukaan Sandbackalta ei jää näkymää varsinaiseen peltomaisemaan enää, koska juuri pellolle, näkymään on tarkoitus rakentaa kerrostaloja!

- Asuinkortteli saisi tulla mieluummin kohtaan, johon on tarkoitus rakentaa teemasisäpuisto 2. jolloin asukkailla olisi jo valmiiksi parkkipaikat, eikä rakennukset pilaisi arvokasta maisemaa.

- Nykyisessä kaavassa on aivan liian mahtipontinen suunnitelma erilaisia sisäpuistoja, jotka eivät millään tavalla tue Backaksen kartanomiljöötä tai alueen karaktääriä.
- Nykyinen upean maiseman avoimuus pellolle ja vanhoihin rakennuksiin EI tulisi säilymään, koska Ylästöntieltä maiseman peittää kerrostalot, muumirakennus ja tapahtumahalli. Kartanonkoskelta tullessa maiseman peittää Alepa, nyt jo rakennettu päiväkotit ja koulu sekä tapahtumahalli. Avoimuudella tarkoitetaan jostain kohdista hieman näkyviin jääviä kulmia, mutta todellisuudessa ei missään nimessä voi puhua avoimesta näkymästä!
- On jo valmiina laaja pysäköintialue, joka tarkoitus 'maisemoida' (asfaltti), jota ei suunnitelmassa näytetä. Miksi sitä ei voi ottaa käyttöön pysäköintipaikaksi, vaan rakennettaisiin uudet pysäköintipaikat? Kyllä autoilijakin voisi sen verran kävellä. Suunnitelmassa Ylästöntien varrella on nyt pelkkää parkkipaikkaa, joka on järkyttävä jo ajatuksenakin. 'Hedelmätarha' ei auta tilannetta!
- Meluselvityksen mukaan asuntoihin kohdistuu 60dB melutaso, kun Vantaan rakennusjärjestys edellyttää 30 dB:n äänitasoeroa tieliikennemelua vastaan. Esityksen mukaan melun ohjearvot täyttyvät pihan oleskelualueilla, mutta ei asunnoissa. Asukkaana Ylästöntien varrella tiedän, että melu on todella kova varsinkin ruuhka-aikaan!
- Väitetään että liikenteellisesti keskus ja asunnot eivät aiheuttaisi enempää ruuhkaa, mutta asukkaat ovat tästäkin eri mieltä. Me tiedämme, millainen ruuhka täällä on jo nyt ja sitä olisi mieluummin vähennettävä! Esityksessä mainittiin, että liikenne ajoittuisi pääosin lauantaihin, jolloin ei oletettu olevan muuta liikennettä mutta lauantait ovat tällä alueella myös todella ruuhkaisia, kun alueen asukkaat käyvät ostoksilla ja viettävät vapaa-aikaa.
- Asiasta kerrottiin ilmoitettavan lähiseudun isännöitsijöitä, jotta he voisivat olla yhteydessä suunnitelmasta asukkaisiinsa. Minulle ei ole tullut isännöitsijältä mitään infoa, eikä isännöitsijämme [...] ollut kuullutkaan tästä. He vastasivat, että eivät voi ottaa kantaa ja tiedonvälitys on asukkaiden käsissä. [Kyseiset] asunnot ovat maisemapeltoa vastapäätä.

Joulutapahtuma

Kyselin Backaksesta vuonna 2013, voisiko Puimalaa vuokrata talvikäyttöön. Minulla oli jo tuolloin paljon ideoita Backaksen kehittämiseksi, koska asuin Backaksen naapurissa. Valmistuin [...] vuonna 2010, jolloin muutin Sandbackaan ja perustin oman [...]. Suunnittelin tuolloin Joulutapahtumaa, jossa olisi rekiäjelua, kuusimyyntiä ym. Sain tuolloin Backakselta vastaukseksi, että tilaa ei vuokrata talvella. Lähetin samankaltaisen viestin myöhemmin [HOK-E:lle], joka sanoi jakavansa viestin myös [X:lle], mutta en saanut häneltä vastausta. Ehdotin että voitaisiin pitää asukkaiden kanssa jopa talkoot Backaksen kehittämiseksi ja tarjouduin talkoo- ja ideointiavuksi. [...] Backaksen Puimalassa on järjestetty pari vuotta Joulutapahtumia, jonne olen osallistunutkin, mutta henkilökunta on jäänyt etäiseksi.

Historiallinen asuinalue

Backaksen alue on todella historiallinen, uniikki ja muutokset olisi tehtävä todella harkiten! Nyt tätä asukkaiden vastustamaa ideaa ollaan viemässä liian lujaa eteenpäin, jolloin vaihtoehtoja ei ehditä miettiä tarpeeksi!

Kuninkaantiellä on kuljettu jo keskiajalla. Silloin kestikievarit tarjosivat levähdyspaikkoja kulkijalle. Backaksen upeista kivenavetoista saisi hienon kestikievarin ruokailulle ja illanviettoon rauhallisen livemusiikin parissa. Tapahtumien melutasossa on otettava huomioon asukkaat pidemmältäkin alueelta, joten suuria konsertteja alueella ei voisi järjestää. Ehkä Krapinpajan kaltaisia tapahtumia voisi järjestää.

Tällä hetkellä Backaksen kartanon ravintola tuntuu hyvin etäiseltä, sillä se on pääasiassa tilauskäytössä. Muuten varmasti tulisi käytyä ravintolassa. Tapahtumat Puimalassa ovat todella kalliita siihen nähden, mitä ohjelmaa heillä on. Olisi mukava käydä Backaksella ilman että tarvitsee ostaa kallista lippua tai suunnitella menoa paljon ennakoon. Kuten Aviapolis asukkaiden ryhmässä keskusteltiin, asukkaat toivovat mukavaa tilaa, jossa voisi viettää aikaa. Lähin tällainen paikka on Wanha Pehtoori Haltialassa, joka onkin todella suosittu. Toinen on Laurentius Pyhän Laurin kirkolla, joka on myös suosittu. Ylästöstä varmasti tulisi asiakkaita viihtymään Backaksella, jos alue olisi mukavan rauhallinen ja viihtyisä.

Lähiympäristöstä pääsee Backakselle helposti bussilla tai pyörällä. Tällöin parkkipaikkaa ei tarvitsisi lisätä, sillä parkkialue Kartanonkosken puolella, Backaksen takana olisi riittävä. Backaksen alue ja Kuninkaantie ovat jo itsessään upeita ja historiallisia nähtävyyksiä. Rakentamalla alueelle lisää, upea ja houkutteleva näkymä tieltä rakennuksiin tuhoetaan täysin! Jo nyt aivan rakennuksen viereen ollaan pystyttämässä ALEPA ruokakauppaa, joka peittää upean näkymän lentokenttäväylän varrelta. Tätä näkymää olen aina niin ihaillut bussin ikkunasta ja nyt se tuhoetaan lopullisesti. Aviapolis asukkaiden Facebook keskusteluissa kaikki asukkaat ovat olleet ALEPA kauppaa vastaan, sillä meillä on aivan tarpeeksi lähikauppoja alueella.

Jo nyt Ylästöntie on todella ruuhkainen ja meluisa. Jostain syystä kaikki äänet kuuluvat erittäin voimakkaasti, kuten tiellä liikkuvien puhe kuuluu omaan pihaan ja ruuhka-aikana on niin kova melu, että se häiritsee keskustelua pihassa. Naapurin kanssa jutellessa täytyy korottaa ääntä merkittävästi.

Sanottiin että suunnitelmassa Sanbackasta säilytetään peltonäkymä, mutta se tarkoittaa näkymää uusista rakennetuista taloista, joilla blokataan peltonäkymä nykyisistä taloista. Kulttuurihistoriallista maisemapeltoa ei tällöin enää ole Backaksella, joka näkyisi Kuninkaantieltä (nyk. Ylästöntie).

Hiekkatien varrelta, pellon laidalta purettiin viime kesänä omakotitalo maan tasalle. Se taisi olla ensimmäinen askel tälle järjettömälle hankkeelle, jossa ei nähdä alueen todellista potentiaalia, vaan tuhoetaan se. Backaksen upeus on näkymä, jonka se tarjoaa jo tieltä Ylästöntieltä- ja Kartanonkoskelta tullessa. Suunnitelmissa nämä kauniit näkymät peitetään uusien rakennusten myötä!

Asukkaiden huomioiminen

Tällähetkellä Backaksen puisto on suosittu virkistyspaikka alueen asukkaille juurikin sen luonnollisen ympäristön ja kauniiden rakennusten ansiosta. Hiekkatie pellon reunalla on aivan ihastuttava ja vertaansa vailla! Täällä on todella tunne, kuin olisi maalla! Olen nähnyt turistien myös ihailevan peltoa ja ottavan siitä kuvia. Jokaisen alueesta päättävän on ehdottomasti tutustuttava alueeseen erityisen tarkasti myös asukkaiden näkökulmasta. Me asukkaat olemme Backaksen tulevia asiakkaita! Me osallistuisimme mielellään talkoisiin – kyläyhteisöisyyys, josta olisi etua jokaiselle ja Vantaa näyttäytyisi asukaslähtöisenä kaupunkina. Ymmärrän että Backaksella on tarkoitus tehdä myös bisnestä, jotta voitaisiin suojella vanhoja rakennuksia. Olen jo kauna odottanutkin, että Backaksen upeat rakennukset tulisivat käyttöön.

Mutta kuinka voi olla, että on varaa tehdä kallis suunnitelma ja uudisrakennuksia, mutta ei ole varaa kunnostaa vanhoja rakennuksia ja luoda niille hyvää liiketoimintaa. Jyrki Karjalaisen mukaan heillä ei ole vielä kunnan suunnitelmia tai ideoita vanhoille rakennuksille. Suunnitelmassa edetään mielestäni väärässä järjestyksessä. Kuulemma vasta kun uudet rakennukset tuottavat, olisi mahdollista alkaa kartoittamaan vanhojen rakennuksien potentiaalia!

Eikö myös asukkaat voisi tehdä ehdotuksia ja niiden perusteella äänestäisimme suosikkia, jonka pohjalta tehtäisiin uusi suunnitelma. Tämän hetken suunnitelmassa Muumipuistorakennus on kuin lapsen piirtämä, eikä sovi ollenkaan arvokkaaseen miljööseen!

Minua harmittaa, että asukkaiden ääntä ja toiveita ei ole otettu huomioon. Me asukkaat haluaisimme, että vanhat, upeat rakennukset otettaisiin käyttöön niitä kunnioittaen ja säästettäisiin pihapiiriin upea luonto.

Backas ei kaipaa ulkopuolista, väkisin tehtyä vetonaulaa, vaan jo olemassa olevan upean historian tuomista esille. Meillä Vantaalla voisi olla oma Fiskars, Elannon upea tilapuoti, kulttuuria ja kaupunkilaisten rauhallinen oleskelutila. Alueella ei asu enää niin paljon lapsiperheitä, vaan aikuisia, joiden lapset ovat jo muuttaneet pois ja alue on silti niin rakas, että täältä ei halua pois muuttaa. Backas olisi ihanteellinen alue aikuisille, mutta toki myös lapsille voisi järjestää tapahtumia ja konserteja.

Unelmieni Backas, Vantaan historiallinen ylpeys!

- Suunnitelmassa olevan taidemuseon rakennukseen, (ensimmäinen rakennus vasemmalla) olisi hienoa saada tila yritystapahtumille, konserteille, joulutapahtumille, messuille ym. Nimenomaan vanha rakennus toisi ainutlaatuisen elämyksen tapahtumille. Backaksen miljööseen ei mielestäni sovi uudisrakennus tällaisten tapahtumien järjestämiseen. Uudisrakennus lisäksi peittäisi ainutlaatuisen kauniin näkymän historialliselta Kuninkaantieltä, nykyiseltä Ylästöntieltä.

- Sikalarakennukseen olisi hienoa saada avointa ravintola- ja kahvilatoimintaa, samaan tilaan galleria- sekä kotimaisten- ja paikallisten tuotteiden myymälä. Ravintola voisi olla kestävä, jossa yhdistyisi perinteet raikkaasti nykypäivän mausteilla. Paikalla voisi olla myös Vantaan ylpeys, Fazerin kahvila ja leipomomyymälä. Karl Fazer toi aikanaan Vantaalle fasaaneita, joita on alueella vieläkin runsaasti. Ravintolassa voisi tarjota ruokaa vaikka fasaaneita ja historia yhdistyisi samalla paikallisuuteen. Uskon että asiakkaita, niin paikallisia kuin turisteja kiinnostaisi paljon enemmän kiehtova historia ja Fazerin uniikki kahvila sekä ravintola, kuin Muumipuisto. Muumipuisto voisi olla Aviapoliksessa, matkan varrella, jolloin turistit voisivat vierailla vaikka molemmissa.

- Sikalarakennuksen edessä, nurmialueella voisi järjestää tapahtumia ja ravintolakahvilalla voisi olla alueella myös terassi. Nurmialue muotoutuisi erilaisiksi tapahtumiksi kesä- ja talviaikaan. Esimerkiksi joulutori kuusineen ja kesällä juhannustapahtuma kokkoineen. Näkymä Ylästöntielle on mielestäni erityisen arvokas ja tärkeä jo houkuttelevuuden ja elämyksellisyyden kannalta, mutta myös historiallisen arvon kannalta. On tärkeää, että kaikkea ei rakenneta umpeen!

- Puimalassa olisi jatkossakin mukava olla lavatansseja, kesäteatteritoimintaa ja kesätapahtumia. Talvella rekiajelua, joulutori ja kuusimyyntiä.

- Backaksen peltoja voisi hyödyntää myös viininviljelyyn. Minulla- ja naapurillani on viiniköynnökset, jotka tuottavat satoa todella hyvin. Olen saanut tehtyä rypäleistä erittäin hyvää viiniä. Olisi upeaa, jos Vantaallakin olisi oma viinitila, kuten muualla Suomessa on esimerkiksi Rönnekin viinitila, jossa on myös upea ravintola, myymälä ja näyttelytila. <http://ronnvik.com/>

- Backaksella olisi nähtävä ne potentiaalit, jotka tukevat miljöötä, ovat ainutlaatuisia ja jo olemassa olevia!

Mallia muualta

Asuessani [X:ssä], lähellä oli samankaltainen suuri kivinavetta, kuin Backaksessa. Navetassa oli kahvila, galleria, kivinäyttely ja kotimaisten tuotteiden myymälä, jossa soi rauhoittava musiikki. Paikka oli syrjässä, mutta todella suosittu. Siellä kävi bussilasteittain asiakkaita kauempaakin. [...] Tilassa kiehtovaa oli nimenomaan vanhat kiviseinät ja rakennuksen tuoma tunnelma!

Uskon että meiltä Vantaalta löytyisi paljon upeita yrittäjiä tilaan vuokralle! Tilassa voisi olla Kinuskilla tapainen konditoria, jonne voisi milloin vain mennä kahville, lounaalle, brunssille tai lasilliselle. Sieltä saisi tuoreita, paikallisia leivonnaisia myös mukaan vietäväksi. Kinuskilla on todella suosittu, vaikka onkin pienellä Kellokosken ruukkialueella, jossa ei paljoa muuta nähtävää ole. Vantaalaisista yrityksistä uniikki Fazer kahvila olisi upea! Vantaan Fazer kahvila on niin syrjässä, että en ole itse ainakaan siellä koskaan käynyt, paitsi kerran Jumbossa, mutta kauppakeskuksessa ei ole aitoa tunnelmaa. Voisin kuvitella

lentokentältä bussilla kulkevia turisteja (ei tarvitse edes parkkipaikkaa) käymässä jo pelkän Fazer kahvilan- ja paikallisen historian-, ympäristön- ja tuotteiden vuoksi Backaksella!

Vantaalla ei myöskään ole oikein taidegalleriaa, josta voisi ostaa taidetta. Kahvilan yhteydessä voisi samalla ihailla esimerkiksi paikallista, vaihtuvaa taidetta. Myymälässä voisi olla paikallisia tuotteita ja muita kotimaisia, pienempien brandien tuotteita, joita ei Vantaalta oikein löydy. Lähellä on vain suurien ketjujen outletkauppoja sekä kauppakeskus. Vantaan olisi aika nostaa kulttuuria ja paikallista osaamista vahvemmin esille.

Valmistuin vuonna 2010 [...] ja minulla on oma [...]. Suunnittelen ja valmistan luonnonläheiset tuotteet kotonani [...], Backaksen naapurissa. Voisiko olla lähempänä tuotettua ja uniikimpaa, kuin tämä? En ole löytänyt Vantaalta tuotteilleni sopivaa jälleenmyyjää, mutta Backas olisi sopiva paikka juurikin paikalliselle- ja uniikille muotoilulle.

Ravintola Backas

Backaksen ravintola nostaa esille luontoarvoja, paikallisia raaka-aineita ja lähituotantoa. Olisipa hienoa, jos Backas nostaisi tätä vielä enemmän esille ja hyödyntäisi myös aluetta paikallisessa tuotannossa. Oman tilan hunajaa, hedelmiä ja muita pienelintarvikkeita voisi olla myös myynnissä. Miksi ei voisi Backaksellakin olla oma viinitila?

Backaksen ravintolassa on harvakseltaan järjestetty paikallisten elintarviketuottajien myyjäiset. Lisäksi kananmunan tuottaja käy myymässä Kartanonkosken koulun parkkipaikalla kennoittain tuoreita munia. Tilaukset hoidetaan facebookissa. Olisi upeaa, jos esimerkiksi Backaskella oleva vanha, mansardikattoinen talo kunnostettaisiin paikallisten tuottajien kaupaksi, jossa myös ravintolan herkkuja (hunajaa, sinappia, hilloja ym.) olisi tarjolla. Sieltä voisi saada myös tuoretta luomulihaa, riistaa ja sesonkiherkkuja. Talo olisi sympaattinen myös vohvelikahvilana, jonka entisöidyssä puutarhassa voisi istuskella ja ihailla peltomaisemaa.



Kauniin asuinympäristömme puolesta,

[Muistutuksesta on poistettu nimet ja muut henkilöihin suoraan viittaavat tiedot]

Vastine:

Backaksen maisemapellolle kerrostaloja

Backaksen elämyskeskuksen asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella pyritään juuri säilyttämään kartanoalueen upeaa historiaa sekä lisäämään siihen uusi kulttuurikerrostuma. Usein ajatellaan, että vain vanha kulttuuri on arvokasta eikä uudet muutokset niinkään, mutta ehkä nykyisin upeina historiakerrostumina pitämämme muutokset ovat aikoinaan herättäneet närkästystä. Jotain sellaista on aikaisemmassakin historiassa tapahtunut, mikä on ollut syynä muutokseen: kyllästyikö kartanonherra pihansa läpi nelistäviin kasakoihin ja siksi linjasi tiensä uudelleen sikalan ja tallin välistä; halusiko toinen seurata muotia ja uusi siksi päärakennuksen ulkomuotoa? Vanhoja karttoja selaamalla voidaan todeta, että kartanoalueella on ollut mm. monia, nyt jo hävinneitä rakennuksia sekä rautatie kartanolta nykyisen lentokentän alueelle. Elämyskeskus on uusi vaihe kartanon elämässä.

Kartanoa ympäröivä pelto ei ole koskaan ollut luonnonsuojelualueutta. Lähin rauhoitettu luonnonsuojelualue on Ylästöntien pohjoispuolella Krakanojan ympärillä. Krakanojan varsi siitä etelään päin on virtavesien arvokasta elinympäristöä ja siitä on tehty luonnonsuojelualuevaraus. Tämän asemakaavan vahvistuttua Krakanojan luonnonsuojelualueen rajat vahvistuvat. Peltoalueet ovat arvokasta peltolinnustoalueutta. Asemakaavalla määrätään, että alue tulee säilyttää pääosin avoimena niittynä tai maisemapeltoina ja toteuttaa monipuolisin, perinnemaisemaan sopivin lajein, jotta alueella edelleen viihtyy monipuolinen linnusto ja tulisi myös monipuolinen hyönteislajisto. Pellolla olevassa puussa – ei kuitenkaan kuusessa – on myös sarvipöllön pesä. Yksittäispuita tulee tämän vuoksi säilyttää eikä puita saa kaataa lintujen pesimäaikaan. Toki peltoalueen ilme tulee jonkin verran muuttumaan, mutta maisematila säilyy edelleen avoimena ja mm. aitaamattomana.

Asuintalot on sijoitettu niin, että niiden sivuitse ja välistä voi edelleen nähdä avoimeen maisemaan niin Ylästöntiellä kulkien kuin Sandbackan asunnoistakin. Lisäksi Krakanojaa seurailee ulkoilureitti, joka on kaikkien käytettävissä, joten avoimesta maisemasta pääsevät nauttimaan kaikki muutkin, kuin lähiasukkaat. Asuinrakennukset ovat riittävän etäällä Ylästöntiestä, jotta niiden varjo ei lankea tielle asti silloin, kun aurinko jo lämmittää. Talviaurinko paistaa niin matalalta, että se luo aina pitkiä varjoja missä tahansa.

Asemakaavamääräyksiin ja -merkinnöihin on varmistettu, että kartanon ainutlaatuinen luonne säilytetään ja otetaan huomioon kaikessa toteutuksessa. Parhaiten alue säilyy, kun vanhat rakennukset otetaan käyttöön ja alueelle sallitaan monipuolista toimintaa. Vanhat, suojeltavat rakennukset on asemakaavakartalla osoitettu sr-merkinnöin ja niistä on annettu tarkempia suojelumääräyksiä. Puukujanteita tulee säilyttää, samoin kuin tärkeät näkemäkiilat.

Backaksen uudistusta koskeva yleisötilaisuus 17.11.2021.

Backaksen elämyskeskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos on sekä pinta-alaltaan että sisällöltään hyvin laaja asemakaavatyö. Yleisötilaisuudelle oli 17.11.2021 varattu noin kaksi tuntia, mikä oli kieltämättä hyvin lyhyt aika koko kaavamateriaalin esittelemiseen ja siitä keskustelemiseen. Keskustelua ja kysymyksiä kuitenkin nousi kiitettävän paljon.

Pelkästään säilyttämällä vanhat rakennukset ilman, että sallitaan uutta rakentamista, rajataan alueen toimintamahdollisuuksia rajusti, sillä rakennukset ovat pieniä, jolloin niihin sijoittuvan toiminnan tulee olla myös hyvin pienipiirteistä. Pienipiirteisen toiminnan tuotolla harvoin pystytään investoimaan rakennusten edellyttämään korjaamiseen. Kaikkein hankalin tilanne on entisen sikalan kohdalla: kuntoinventoinnissa on ilmennyt, että rakenteet ovat urean kyllästämisiä ja haurastuttamia. Sikala tulisi korjata käytännössä lähes rakentamalla se uudelleen puhtain rakentein tai tekemällä ulkokuoren sisään jonkinlainen ”kapseloitu” puhdas tila ja jäykistämällä ulkokuori niin, että se pysyy koossa. Niin kauan kuin sikala on käyttämättömänä, sen säilyttäminen vaikeutuu vuosi vuodelta. Sikala on sentään alueen komeimpia rakennuksia. Se olisi

sijainniltaan upea ravintolaksi, mutta rakenteiden saastuneisuus ja hauraus sekä tilan mataluus toistaiseksi estävät sen. Koko alueen säilyttäminen edellyttää uutta rakentamista, jolla osin rahoitetaan korjauskuluja.

Elämyskeskushankkeella ja asuinkorttelin tuotolla ei pystytä kokonaan kattamaan Backaksen kartanoalueen vanhojen rakennusten korjaamista. Niillä pystytään vain osin auttamaan korjaamisessa. Yleisötilaisuudessa 17.11.2021 kerrottiin, että HOK-Elanto on korjannut Backaksen rakennuksia (mm. päärakennuksen korjaaminen ja kattojen uusimista) jo useilla miljoonilla euroilla. Voidaanko edes kuvitella, kuinka moninkertaisesti jo käytetty rahamäärä vielä tarvitaan, jotta kaikki rakennukset olisivat käyttökelpoisia uuteen toimintaan? On selvää, että vuokratuloilla korjauskuluja ei pystytä kattamaan. Elämyskeskustoiminta uudisrakennuksineen antaa kartanoalueelle pitkään kaivatun piristyspulssin, joka houkuttaa paikalle myös oheistoimintaa. Vanhoihin rakennuksiin on mahdotonta ryhtyä keksimään toteutuskelpoisia käyttötarkoituksia, jollei käytön toteuttajaa ja tilan käyttökuntoon saattamiseen tarvittavaa rahoitusta tiedetä. Siksi on rakennusten säilymisen kannalta ensiarvoisen tärkeää, että alueesta on kiinnostunut riittävän suuri ns. veturihanke. Ehkä navettaan tai sikalaan syntyykin joskus ”Vantaan Fiskars”, kun ne on ensin kunnostettu, mutta pelkällä pienipiirteisellä toiminnalla niin ei tapahdu. Mutta ideointia tietenkin tarvitaan. Tavoitteena on, että alue on kiinnostava paitsi matkailijoiden myös paikallisten asukkaiden silmissä ja että alueella on monenlaista toimintaa, kuten muistuttajan esittämää kahvila- ja ravintolatoimintaa, livemusiikkia, galleria sekä paikallisten tuotteiden myymälä.

Asukkaiden mielipiteitä on otettu huomioon mm. sallimalla alueelle erilaisia toimintoja, joilla varmistetaan, että vanhoillekin rakennuksille voidaan saada jotain käyttöä, sekä määräämällä kartanopuiston pysymisestä avoimena myös ulkoilijoille, huolehtimalla alueen eläimistön hyvinvoinnista jopa asemakaavamääräyksiin, poimimalla uudisrakennusten ulkonäköön liittyviä seikkoja vanhasta rakennuskannasta ja Kartanonkoskelta sekä vähentämällä asuinrakentamisen määrää. On huomattava, että osallistumis- ja arviointivaiheessa saadut mielipiteet olivat toisinaan keskenään ristiriitaisiakin: mm. osa asukkaista toivotti hankkeen tervetulleeksi, osa ei.

Alueen historiallisen luonteen säilyttäminen on varmistettu asemakaavaehdotuksessa. Uudisrakennuksille on annettu hyvin tarkkoja määräyksiä, joilla varmistetaan, että ne sopeutuvat ympäristöönsä. Elämyskeskuksen uudisrakennukset sijoittuvat paikkoihin, joissa on ennenkin ollut tai joihin on joskus suunniteltu uudisrakentamista. Asuinkorttelin sijainti tukeutuu Sandbackan alueeseen ja olevaan katuverkkoon. Rakennusten materiaalit ja muodot ovat peräisin alueen vanhasta rakennuskannasta ja uudisrakennukset korkeudet on sovitettu kartanokukkulaan ja alueen vanhaan rakennuskantaan. Asuinkortteli muodostaa perinteisen, rakennuksin ympäröidyn pihan. Kartanon ympärille jätetään avointa maisemaa. Puutarhahistoriaan viitataan pysäköintialueen runsailla puuistutuksilla.

Se, ettei asuinkortteli ole kiinni Ylästötiessä, vaan pysäköintialueen verran kauempana, johtaa siihen, että asuinkorttelin ohi ja rakennusten välistä näkee hyvin avoimeen maisemaan.

Asuinkorttelia ei ole esitetty kartanokukkulan eteläpuolelle, koska kartanomäen liittyminen maisemaan ja näkymä kohti Haltialan tilaa on kulttuurimaiseman kannalta tärkeää ja osa kartanon historiaa. Kukkulan lounais- ja länsipuolelle on osoitettu kasvipeitteiset ja kumpuilevakattoiset rakennukset, jotka sulautuvat maisemaan. Samaa vaikutelmaa ei asuinrakennuksilla hevin saada.

Nykyistä, pysäköintikäytössä ollutta asfalttikenttää ei ole osoitettu pysäköintialueeksi, koska elämyskeskustoimijalla on aikomuksena ulottaa toimintoja, kuten lasten hiihtokilpailuja tai rekiajeluja, myös virkistysalueelle, jolloin jalankulkuliikenne risteäisi tarpeettomasti pysäköintialueelle suuntautuvan autoliikenteen kanssa. Asfalttikenttä maisemoidaan paremmin kulttuuriympäristöön sopivaksi mm. nurmettamalla ja liittämällä se osittain kasvikattoisen sisäpuiston pihapiiriin, osittain lähivirkistysalueeksi.

Ylästöstä päin tultaessa kartanorakennuksia ei runsaan puuston takia näe nykyisin juuri lainkaan. Juurrutuskellarin pääty ja vellikello ovat ensimmäisiä, jotka tulevat näkyviin Krakanojan ylityksen jälkeen.

Asemakaava ja asemakaavamuutos eivät muuta tätä. Inventoinneissa on sikalan komeat päädyt arvotettu tärkeiksi. Jos sikala saadaan huonosta nykykunnostaan huolimatta säilymään, näkyvät päädyt hyvin Ylästöntielle uudisrakentamisen jälkeenkin. Navetta ja kuivaamo-puimala näkyvät tielle kuten aiemminkin. Navetan pohjoispääty näkyy Ylästöntielle hyvin myös lännestä lähestyttäessä, sillä tapahtumakeskuksen uudisrakennus on asemoitu siten. Tapahtumakeskuksen sijoittelussa on otettu huomioon myös näkemäyhteys Backaksen ja Lustikullan välillä, koska niillä on yhteinen historia. Myös muuntamorakennus näkyy Ylästöntielle hyvin. Myymälärakennus rakentuu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti puretun lantalan paikalle, eli sekään ei oleellisesti muuta maisemaa.

Viimeisen reilun 20 vuoden aikana Backaksen kartanoalueen ympäristöön on etsitty monenlaista toimintaa. Suunnitelmia lie ollut jo aiemminkin.

Alueelle on esitetty suurimittakaavaista pääkonttoritoimintaa Ylästöntien varteen, mutta toimistokeskittymänä alueen tunnelma ja ilme kärsisivät eivätkä kerrostalomaiset toimistorakennukset sopisi tähän maisemaan. Samalla ainakin osa alueesta yksityistettäisiin toimistokäyttöön.

Aluetta on esitetty myös golf-käyttöön. Koko peltoalue olisi sen suunnitelman mukaan golf-kenttää, jonne kenelläkään ei ole menemistä ilman oikeanlaista varustusta ja pelioikeutta. Maisema toki säilyisi avoimena, mutta golf-viheriöt ovat melko kaukana kulttuurihistoriallisen maiseman statuksesta. Tämä suunnitelma ei myöskään tukenut vanhojen rakennusten uusiokäyttöä.

On myös esitetty suunnitelmia, joissa lähes koko kartanokukkulaa ympäröivä peltoalue sekä kartanokukkulan ja Ylästöntien välinen alue täytettäisiin rivitaloilla ja muilla pientaloilla sekä muutamalla kerrostalolla. Tällainen suunnitelma muuttaisi kulttuurihistoriallisesti merkittävää maisemaa joka suunnalta, peittäisi näkymät avoimeen maisemaan niin Ylästöntieltä kuin Kartanonkosken asunnoista ja muuttaisi lähes koko alueen yksityiseksi korttelimaaksi. Tosin näin suurimittakaavaisella asuntorakentamisella voitaisiin hyvin osin rahoittaa vanhojen rakennusten kunnostusta.

Backaksen elämyskeskus -asemakaavaehdotuksen taustalla oleva suunnitelma on tähän asti esitetyistä suunnitelmista parhaiten kartanorakennukset ja miljöön huomioon ottava. Elämyskeskuksen uudisrakennukset sijoittuvat paikkoihin, joihin on sata vuotta sitten suunniteltu tai niissä on ollut rakennuksia. Suunnitelma ottaa huomioon näkymät niin kartanonmäeltä maisemaan kuin ympäröiviltä alueita kartanolle. Avoin maisema säilyy kartanon ympärillä. Uusi toiminta on sellaista, että se tukee vanhojen rakennusten säilymistä houkutelllessaan niihin uusia toimijoita sen jälkeen, kun ne on kunnostettu. Alue säilyy kokonaisuudessaan lähialueen asukkaiden ulkoilukäytössä kuten se on epävirallisesti ollut tähänkin asti, vaikka alue onkin yksityistä maata. Sen lisäksi ulkoilualueita laajennetaan rakentamalla virkistysalueita toimintoihin (mm. viljelypalstoja, leikki- ja piknik-paikkoja, lintutorneja) nykyisten peltojen sijaan.

Tämä suunnitelma ottaa huomioon kartanopuiston arvokkaan säilymisen, rakennusten hienovaraisen uusiokäytön, asukkaiden toiveet alueen säilymisestä yleisessä käytössä ja siitä, ettei aluetta rakenneta täyteen, kaupungin tahtotilan virkistysmahdollisuuksien lisääntymisestä ja talouden tasapainottamisesta, valtakunnallisesti merkittävän maiseman säilymisestä sekä HOK-Elannon tavoitteen ”kartanojuuriensa” säilymisestä. Samalla pidetään huolta liikenneturvallisuudesta niin kartanoalueen sisällä kuin sen ympärilläkin, kun muun muassa jalankulun ja pyöräilyn reittejä ei ohjata tarpeettomasti risteämään autoliikenteen kanssa.

Vantaan kaupunki on katsonut, että elämyskeskus hyödyttää vantaalaisia mm. siten, että uudet toiminnat tuovat Vantaalle uusia työpaikkoja niin rakentamisen aikana kuin toiminnan aikana mm. pysyvillä ja kausittaisilla työpaikoilla. Toiminnan menestyksekkäys tuottaa Vantaalle myös verotuloja.

Ylästöntietä lähinnä oleviin julkisivuihin kohdistuu enimmillään 61 dB:n keskiäänitaso päivällä. Kaavan yhteydessä teetetyn meluselvityksen mukaan kyseisten julkisivujen ääneneristävyysvaatimus olisi 30 dB. Mutta koska kortteli sijoittuu lentomeluviyöhykkeelle 3 (Lden 50-55 dB), Vantaan rakennusjärjestys edellyttää asuntojen ulkovaipalta (ulkoseinät, katto) 32 dB:n äänitasoeroa tieliikennemelua vastaan. Piha-alue sen sijaan on kokonaisuudessaan alle melun ohjearvojen (< 55 dB).

Liikenneselvityksen laatijat ovat alansa huippuja Suomessa. Heillä on monen vuosikymmenen kokemus vastaavien selvitysten laadinnasta, minkä lisäksi he ovat olleet laatimassa Vantaalle monia muita - myös ratikkaan liittyviä - liikenneselvityksiä ja liikenteen toimivuustarkasteluja, mikä antaa heille hyvät pohjatiedot alueen ja sen liikenteen kehityksestä ja muista taustatiedoista.

Liikenneselvityksiä on tehty yksi, jossa yhtenä lähtökohtana on ratikan rakentaminen. Jos ratikkaa ei tulisi, hoidetaan vastaava liikenteellinen palvelutaso bussilinjastolla. Ilmastotietoinen, kestävä kaupunkisuunnittelu perustuu mm. hyvin toimivaan joukkoliikenteeseen. Liikenneselvityksessä elämyskeskuksen vierailijoista noin 50 % odotetaan vuositasolla olevan kansainvälisiä turisteja, jotka eivät saavu alueelle omalla autolla, vaan julkisilla liikennevälineillä. Keskukseen saavutaan myös paljon tilausajobusseilla. Kävely- ja pyöräily-yhteydet alueelle ovat hyvät. Vantaan baanaverkkokin kytkeytyy alueeseen. Tästä nähdään, että kohde on hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla.

Liikenneselvityksessä on tutkittu normaalin arkihiipputunnin ja lauantain huipputunnin liikenteen sujuvuus, eli ajankohdat, jolloin liikenteessä todennäköisimmin on eniten liikkuja. Selvityksessä todetaan, että Ylästöntien ja Lentoasemantien kiertoliittymässä sekä Lentoasemantien ja Tasetien liikennevaloissa etelän suunnasta syntyvät jonot ovat lyhytaikaisia. Myös Ylästöntien ja Pakkalan puistotien kiertoliittymän liikenteen välityskyky on hyvä, joten jonotus ei sielläkään muodostu pitkäksi. Liikenneselvityksessä todetaan myös, että tarkastellun alueen länsipuolella ruuhkautumista ei ole, vaikka selvityksessä lasketut automäärät edustavat syntyvän liikenteen yläliikarvoa, sen lisäksi, että suurin liikennettä tuottava tekijä on Jumbon kauppakeskus. Asuinkorttelin autopaikkamäärä, 105 autoa, on pieni kokonaisuuden kannalta.

Osallistumis- ja arviointivaiheessa asunto- tai kiinteistöasakeyhtiön isännöitsijää pyydetään toimittamaan tieto asemakaavan laatimisesta ja/tai muuttamisesta alueella isännöimänsä yhtiön asukkaille, osakkaille ja kiinteistössä toimiville yrityksille. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan (MRA 27 §) asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetettävä kirjallinen ilmoitus sellaiselle asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella paikkakunnalla. Koska kiinteistöasakeyhtiönne ei ole kaava-alueen maanomistaja, sille ei myöskään ole lain mukaan tarvinnut ilmoittaa nähtävilläolosta.

[Historiallinen asuinalue]

Asemakaavassa tulee esittää riittävä määrä pysäköintipaikkoja asemakaavassa osoitettuun toimintaan. Jos pysäköintipaikkoja ei ole tarpeeksi eikä niiden käyttöä pystytä riittävästi rajoittamaan esimerkiksi aikatauluttamalla, on vaarana, että pysäköinti laajenee hallitsemattomasti lähiympäristöön ja vie sieltä esimerkiksi asukkaiden pysäköintipaikkoja. Backaksen elämyskeskuksen asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa on elämyskeskukselle osoitettu n. 350 autopaikkaa, asuinkorttelille n. 105 autopaikkaa, kaupalle n. 63 autopaikkaa sekä kartanoalueelle n. 45 autopaikkaa, minkä oletetaan olevan tarpeeksi. Elämyskeskuksen pysäköintipaikat eivät ole asfalttipintaisia.

[Unelmieni Backas, Vantaan historiallinen ylpeys!]

Koska Vantaan kaupungin maanomistus kaupungin alueella on kohtalaisen vähäinen, varsinkin Aviapoliksen suuralueella, on kaupungin asemakaavoitus pääasiassa ns. kumppanuuskaavoitusta, jossa maanomistaja yleensä tekee aloitteen asemakaavan laadinnasta tai muuttamisesta. Elämyskeskuksen tapaiset asemakaavahankkeet edellyttävät toiminnasta kiinnostunutta tahoa; kaupunki ei voi realistisesti ajatellen

lähteä kaavoitusmonopolinsa turvin tekemään kaavaa sellaiselle hankkeelle, jolle ei ole tiedossa toteuttajaa. Elämyskeskuksen toimija on selvittänyt toiminnalleen potentiaalisia sijoitusvaihtoehtoja ja päättynyt Backakseen. Vaihtoehtoina on ollut myös ulkomailla sijaitsevia kohteita. Aviapoliksen tai muu asemanseutu on todella hyvä toiminnalle, joka houkuttaa asiakasvirtoja, mutta elämyspuistotoimija ei ole siitä kiinnostunut. Kaupunki ei voi pakottaa yksityistä toimijaa toteuttamaan hankettaan paikkaan, jossa tämä ei katso voivansa toimia toimintansa edellyttämällä tavalla. Kaupunki ei ole hankkeessa mukana.

Elämyskeskuksen toiminnalle Backas on Suomen vaihtoehtoista paras, koska se sijaitsee keskeisesti pääkaupunkiseudulla ja on helposti tavoitettavissa lentoasemalta, juna-asemalta ja mm. seudun hotelleista. Ensi vaiheessa elämyspuistosta on tarkoitus toteuttaa lähinnä Ylästöntietä olevat rakennukset: tapahtumakeskus ja Muumi-sisäpuisto. Myöhemmin toimintaa on tarkoitus laajentaa entisten kasvihuoneitten kulmille toisella sisäpuistolla. Toimijan suunnitelmissa on myös mm. järjestää ympäri vuoden koko perheen ulkoilutapahtumia, jotka tarvitsevat paljon vapaata ulkotilaa, mitä Backaksessa on. Suunnitelmassa on siten jo varauduttu toiminnan laajenemiseen, mikä Backaksen alueelle mahtuu hyvin.

Tarkistukset:

-

NRO 8

asukas 8, 9.12.2021

Muistutus:

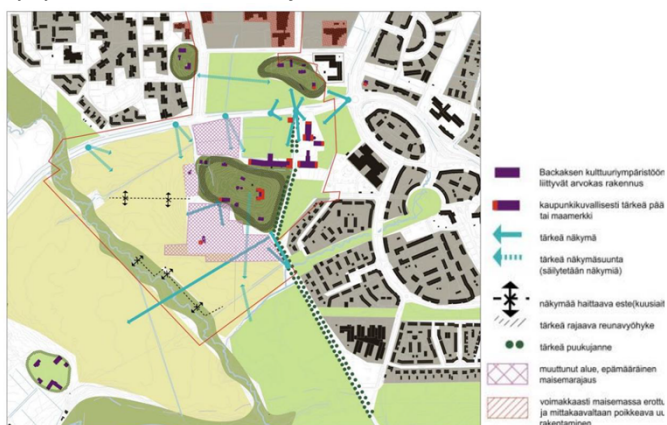
Arvoisa Vantaan Valtuusto sekä Hallitus,

Backaksen elämyspuistohankkeen asemakaavamuutoksen valmistelussa on esitetty useita selvityksiä. Mielestämme kaavamuutosta suunniteltaessa ei ole kuitenkaan huomioitu riittävästi kaavan vaikutusta Backaksen alueen historiallisen ilmeen säilyttämiseen ja tapahtumakeskuksen vaikutuksia olemassa oleviin lähiasuinalueisiin. Lisäksi kaavamuutoksen yhteydessä tehdyt arviot tapahtumakeskuksen liikennevaikutuksista sekä arviot tarvittavista pysäköintipaikoista eivät ole riittäviä ja liikenneselvityksen alkuoletukset ovat mielestämme virheellisiä ja/tai liian optimistisia. Esitettyä kaavamuutosta ei tulisi tällaisenaan hyväksyä ja muutoksen vaikutukset lähiympäristöön ja kaava-alueeseen tulisi selvittää uudestaan.

Backaksen alueen historiallisen ilmeen säilyttäminen

Vuonna 2012 laadittiin Länsi-Pakkalan yleissuunnitelma, jossa oli tavoitteena kartanon ydinalueen säilyttäminen omana maisemakokonaisuutena ja korostettiin tärkeitä "näkömääsektoreita" (https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/150235_kaupsu_511800_selostus_kh23032020_.pdf). Näitä yleissuunnitelmassa mainittuja "näkömääsektoreita" olivat mm. oheisen kuvan mukaiset näkymät Ylästöntieltä kartanon ja sikalan suuntaan. Nyt esitetty kaavamuutos ei huomioi vuonna 2012 tärkeinä pidettyjä näkymiä tai kartanoalueen säilyttämistä omana maisemakokonaisuutenaan. Osa uudisrakennuksista on suunniteltu suoraan "näkömääsektorien" päälle ja viitesuunnitelmassa mainitut rakennukset "Teema sisäpuisto 1" ja "Studio/tapahtumakeskus" peittävät vanhemmassa suunnitelmassa mainitut "näkömääsektorit" Ylästöntieltä sikalan suuntaan lähes kokonaan muuttaen radikaalisti näkymää Ylästöntien suunnasta.

Backaksen kartanon alue on historiallinen kokonaisuus, jonka viehätys perustuu kauniisiin vanhoihin rakennuksiin ja avaraan tilaan niiden ympäristössä. Ehdotettu kaava lisää merkittävästi alueen rakennusten määrää muuttaen alueen luonnetta merkittävästi. Mielestämme kartanon alueen toimintaa tulisi kehittää nykyisiä rakennuksia korjaamalla, ilman näin merkittävää lisärakentamista.



Analyysikartta / Serum Arkkitehdit 2012



157653_210519_Backas_viitesuunnitelma_Avanto.pdf

Liikenneselvitys

Liikenneselvityksen

(https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/157654_Backaksen_liikenneselvitys_raportti_20201116_WSP.pdf) lähtökohtana on käytetty arvioita, jonka mukaan elämyspuistossa kävisi 500 000 vuosittaista kävijää ja puolet kävijöistä saapuisi alueelle julkisilla liikennevälineillä.

Liikenneselvitys perustuu hyvin vahvasti siihen oletukseen, että puolet vuosittaisista vierailijoista käyttäisi julkista liikennettä ja että Vantaan Ratikka olisi käytössä. Vantaan Ratikan rakentamispäätös tehdään kuitenkin aikaisintaan 2023 ja aikaisin valmistumisajankohta olisi vuonna 2028. Mielestämme liikenneselvitys on näin ollen virheellinen, sillä mikäli tapahtumapuiston vierailijoiden käytettävissä ei ole sujuvaa julkista liikennettä – saapuvat he paikalle suurella todennäköisyydellä omilla ajoneuvoilla, jolloin esitetty liikenneselvitys ei toteudu nyt esitetyllä tavalla. Tapahtumapuiston ja Vantaan Ratikan päätökset tulisivat mielestämme kytkeä yhteen tai siirtää tapahtumapuisto sellaiseen paikkaan, jossa tämä nyt esitetty julkinen liikenne voi toteutua, esimerkiksi Aviapoliksen juna-aseman lähistölle.

Liikennemääriä arvioitaessa on myös käytetty oletusta, jonka mukaan elämyskeskuksen käynnit jakautuvat tasaisesti ympäri vuoden kaikille viikonpäiville (liikenneselvitys/ Elämyskeskuksen matkatuotos). Toisaalta kaavamuuotosten sosiaalisia vaikutuksia arvioidaan asemakaavan selostuksen luvussa "Sosiaalinen ympäristö" seuraavasti: **"Kartano- ja virkistysalueet ovat avoimia kaikille. Elämyskeskuksen sisäpuistot palvelevat pääasiassa lapsiperheitä. Sisäpuistotoiminta painottunee loma-aikoihin ja viikonloppuihin."**. Nämä kaksi oletusta ovat selvästi ristiriidassa keskenään.

Asemakaavamuutoksesta järjestettiin yleisötilaisuus 2021-11-17. Tilaisuudessa Livson Groupin [...] kertoi, että elämyspuiston kävijämäärä "kohtuukiiireisenä" päivänä saattaa olla noin 5000 kävijää ja enemmänkin mikäli tapahtuma-aukiolla on tapahtuma. Tapahtumapäivinä arvioidut kävijämäärät ovat selvästi suuremmat kuin mitä liikenneselvityksen päivittäisenä kävijämääränä (500 000/365 <1400) on arvioitu ja mielestämme liikenneselvitys pitäisi tehdä myös selvästi suuremmille kävijämäärille.

Elämyskeskuksen autopaikkatarpeen on arvioitu olevan 354 autopaikkaa

(https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/159332_kaupsu_512000_selostus_12102021.PDF). Arvio perustuu liikenneselvitykseen ja elämyskeskuksen kävijämäärien tasaiseen jakautumiseen. Kaava-alueen lähellä olevilla asuinalueilla (esim. Kartanonkoski, Sandbacka) on pulaa vieraspaikoista ja epäilemme, että suuret kävijämäärät tulevat lisäämään merkittävästi lähialueiden pysäköintiongelmia. Pysäköintipaikkojen tarve tulisi arvioida uudestaan, sillä oletuksella, että merkittävästi isompi osa kävijöistä tulee alueelle omalla autolla ja vierailut painottuvat viikonloppuihin ja loma-aikoihin. Pysäköintipaikkojen puute houkuttelee elämyskeskuksen asiakkaita etsimään pysäköintipaikkoja lähiasuinalueiden kaduilta tai Kartanonkosken liikuntapuiston yhteydessä

olevalta parkkipaikalta, mikä tulee lisäämään autoliikennettä asuinalueilla ja heikentämään liikenneturvallisuutta erityisesti pienten lasten osalta.

Liikenneselvityksessä on arvioitu vuoden 2030 iltahuipputunnin liikennemäärien vaikutusta ja selvityksessä on todettu, että idän (elämyskeskuksen) suunnasta tuleva liikenne varaa Ylästöntien ja Lentoasemantien kiertoliittymän aiheuttaen pohjoisen ja lännen suunnilta jonoutumista. Liikenneselvityksessä ei kuitenkaan arvioitu sitä, miten kiertoliittymän varaaminen heijastuu esim. Hagelstamintien kautta ajamisena tullessa Kartanonkoskelle lännen suunnalta (Muuntotien ja Ylästöntien kiertoliittymän kautta).

Edellä mainituista syistä johtuen liikenneselvitys tulisi tehdä uudestaan siten, ettei Vantaan Ratikkaa huomioida ja että suurin osa elämyspuiston käynneistä painottuu joko viikonloppuihin (lauantai ja sunnuntai) sekä lomakausiin. Myös elämyspuiston mahdollisten teemapäivien vaikutukset tulisi arvioida nykyistä paremmin. 4 (5)

Lähiasuinalueiden asuinviihtyvyyden säilyttäminen

Suunnitelmassa ei ole mielestämme riittävästi arvioitu suunnitellun kaava-alueen lähellä asuvien ihmisten asuinviihtyvyyttä. Mikäli kaava-alueella tulee vierailemaan vuosittain 500 000 vierasta, tulee se väistämättä vaikuttamaan ainakin Sandbackaan ja Kartanonkoskeen. Näin suuri vierailijamäärä tulee varmasti lisäämään myös lähialueiden autoliikennettä, vaikeuttamaan vieraspysäköintiä sekä muuttamaan lähialueiden äänimaailmaa.

Suunnitellun "tapahtuma-areenan" paikalla toimii nykyisin tapahtumakeskus Puimala, jossa järjestettävästä toiminnasta aiheutuu jo nykyisin meluhaittaa viikonloppuisin lähitalojen asukkaille. Suunnitelmassa ei arvioitu riittävästi esimerkiksi "tapahtuma-areenan" ja "tapahtuma aukion" ympäristövaikutuksia (meluhaittaa) lähialueiden asukkaiden asuinviihtyvyyteen. Vuonna 2006 julkaistussa tutkimuksessa "Miljöö miellyttää, palveluissa parannettavaa" (<https://docplayer.fi/4939707-Miljoo-miellyttaa-palveluissa-parannettavaa.html>), todetaan mm. seuraavasti: "Yli puolet kyselyyn vastanneista oli muuttanut nykyiseen asuntoonsa muualta Vantaalta. Ulkopaikkakuntalaisista 60 prosenttia oli helsinkiläisiä. Kartanonkoski oli ainoa alue, jonne oli muuttanut enemmän ulkopaikkakuntalaisia kuin vantaalaisia. Asuinalueen valintaan valtaosalla vaikutti asuinalueen **luonnonläheisyys, rauhallisuus, turvallisuus** ja hyvät ulkoilu- ja liikuntamahdollisuudet. Lapsiperheillä asiaan vaikutti luonnollisesti alueen lapsiystävällisyys.

Palveluiden merkitys asuinalueen valintaan jäi vähäisemmäksi. Kartanonkoskella asuinalueen valintaan oli vaikuttanut paljon myös alueen ulkonäkö." Samassa raportissa todettiin myös seuraavasti: "Kyselyyn vastanneet pitivät asuinalueitaan viihtyisinä, rauhallisina ja turvallisina. Kaikki alueet saivat hyviä arvioita visuaalisesta ilmeestään, mutta ylivoimaisesti parhaimmat arviot asukkailtaan sai Kartanonkoski. Palveluihin oltiin tyytyväisimpiä kerrostaloalueilla ja etenkin niiden kerrostaloissa, ja tyytymättömyimpiä Kartanonkoskella ja pientaloalueilla.

Tyytymättömyyttä herätti myös vieraspysäköinti, erityisesti Kartanonkoskella, mutta myös kerrostaloalueiden kerrostaloissa." Raportin valmistumisen jälkeen Kartanonkosken ja lähialueiden palveluita ovat parantaneet mm. kahden lähikaupan (Alepa ja K-kauppa) avaaminen Kartanonkoskella, Flamingon ostoskeskuksen avautuminen sekä lukuisien Tammiston kauppapientien kauppapientien avaaminen. Sen sijaan Sandbackan ja Kartanonkosken vieraspysäköintimahdollisuudet eivät ole juuri parantuneet.

Kartanonkosken asuinalueen rauhallisuus, turvallisuus sekä näkymät Backaksen kartanon suuntaan muuttuvat huonompaan suuntaan suunnitellun teemapuiston myötä. Pelkästään jo lisääntyvä liikenne aiheuttaa rauhallisuuden vähenemistä. Täällä on ollut myös turvallista päästää kohtuullisen pienetkin lapset omalle piha-alueelle ja lähipuistoihin leikkimään – lisääntyvä liikenne ei tätä enää jatkossa mahdollista.

Asuinalueen rauhallisuuteen vaikuttaa myös alueen äänimaailma. Kuten jo aiemmin totesimme, aiheuttavat tapahtumakeskus Puimalassa pidetyt konsertit ja tanssit jo tällä hetkellä meluhaittaa viikonloppuisin Kartanonkoskelle - voimme vain arvailla, miten paljon lisämeteliä tulee teemapuistosta.

Asemakaavamuutoksen yleisötilaisuudessa 2021-11-17 kysyttiin kuinka elämyskeskuksen alueella järjestettävien tapahtumien aiheuttamaa meluhaittaa on tutkittu kaavaa suunniteltaessa. Vantaan kaupungin asemakaava-arkkitehti [...] totesi, että melua tuottavia tapahtumia koskee kaupungin järjestyssääntö ja ettei meluhaittoja ole voitu arvioida etukäteen. 5 (5)

Haluaisimme tietää, kuinka voidaan suunnitella kaavamuutosta liiketoiminnalle, jonka yksi liiketoimintaidea on järjestää tapahtumia, ilman että tapahtumien meluhaittoja arvioidaan kattavasti. Lisäksi kaupungin järjestyssäännöt ovat melko väljät melurajojen ja niitä koskevien kellonaikojen suhteen ja vähäisempikin äänenvoimakkuus voi häiritä lähitalojen asukkaita. Kaavaa suunniteltaessa on kyllä selvitetty liikenteen melun vaikutus alueen toimintoihin, mutta ei lainkaan tapahtumien melun vaikutusta lähiasuinalueiden asukasviihtyvyyteen.

Esitämme siis, että elämyspuistoa koskeva kaavamuutos 512000 palautetaan käsittelyyn, jossa huomioidaan tässä muistutuksessa esitetyt asiat.

[Muistutuksesta on poistettu nimet ja muut henkilöihin suoraan viittaavat tiedot]

Vastine:

Backaksen alueen historiallisen ilmeen säilyttäminen

Vuonna 2012 laaditun Länsi-Pakkalan yleissuunnitelman analyysikartan mukaan kartanomäki erottuu hyvin maisemassa, Ylästöntieltä avautuu useita näkymäsuuntia kartanolle päin ja kartanolta avautuu tärkeitä näkemäsuuntia peltomaisemaan. Kyseiseen yleissuunnitelmaan sisältyy myös suunnitelmaosa, jossa on tutkittu erilaisia kehittämisen vaihtoehtoja. Niissä oli mm. asuinkortteli Ylästöntien varrella kuten tässä asemakaavaehdotuksessa, mutta laajempaan, sisäpuisto 1:n paikalla oli yhtä paljon rakentamista, sikalan pohjoispuolta oli täydennetty uudisrakentamisella ja entisten kasvihuoneiden paikalla oli myös uudisrakentamista. Analysoituja näkymäsuuntia oli silloin työn edetessä arvotettu ja säilytetty tärkeimmät.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotuksessa kartanomäki säilyy edelleen nykyisellään. Uudet rakennukset on sijoitettu paikkoihin, joissa on kartanohistorian aikana ollut tai niihin on suunniteltu rakennuksia jo viime vuosituhanella. Ehdotus säilyttää laajat näkymäkiilat kohti Haltialan ja Petaksen kartanoita ja siten sitoo niiden yhteistä historiaa yhteen. Ylästön suunnasta tultaessa juurrutuskellarin pääty ja vellikello näkyvät edelleen ensinäkymänä kartanosta. Itse päärakennus on kartanopuiston puiden kätkemänä niin, ettei se näy juuri muualta kuin etelän suunnasta. Sisäpuisto 1 sijoittuu nykyisin puustoittuneelle alueelle ja puustoa karsimalla tieltä voidaan avata uusia näkymiä mm. kohti pajarakennusta ja Narikkaa (ent. asuinrakennus). Vanhan sikalan pääty näkyy tielle uudisrakennusten välistä. Tallin pääty ja muuntamorakennus eivät myöskään jää tapahtumakeskuksen taakse piiloon, vaan ne näkyvät hyvin Ylästöntien molemmista suunnista. Myös näkymäyhteys Backaksen ja Lustikullan välillä on huomioitu jättämällä sikalalta ja kuivaamo-puimalalta tielle johtavan puukujanteen ympäristö nykyiselleen. Myymälärakennus rakentuu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti puretun lantalalan paikalle. Kukkulan lounais- ja länsipuolelle on esitetty kasvipinginteiden, kumpuilevakattoisten rakennusten rakennusalat, jotta rakennukset sulautuisivat kaukomaisemassa kartanomäkeen. Niidenkin paikalle on yli sata vuotta sitten suunniteltu isoja rakennuksia. Täten voidaan todeta, että kaavaehdotus ottaa huomioon tärkeitä näkymäsuuntia ja kohtelee kartanoympäristöä kokonaisuutena ja suurella pieteetillä.

Pelkästään säilyttämällä vanhat rakennukset ilman, että sallitaan uutta rakentamista, rajataan alueen toimintamahdollisuuksia rajusti, sillä rakennukset ovat pieniä, jolloin niihin sijoittuvan toiminnan tulee olla myös hyvin pienipiirteistä. Pienipiirteisen toiminnan tuotolla harvoin pystytään investoimaan rakennusten edellyttämään korjaamiseen. Kaikkein hankalin tilanne on entisen sikalan kohdalla: kuntoinventoinnissa on ilmennyt, että rakenteet ovat urean kyllästämiä ja haurastuttamia. Sikala tulisi korjata käytännössä lähes rakentamalla se uudelleen puhtain rakentein tai tekemällä ulkokuoren sisään jonkinlainen ”kapseloitu” puhdas tila ja jäykistämällä ulkokuori niin, että se pysyy koossa. Niin kauan kuin sikala on käyttämättömänä eikä sitä korjata uuteen käyttöön, sen säilyttäminen vaikeutuu vuosi vuodelta. Sikala on sentään alueen komeimpia rakennuksia. Se olisi sijainniltaan upea vaikkapa ravintolaksi, mutta rakenteiden saastuneisuus ja hauraus sekä tilan mataluus toistaiseksi estävät sen. Koko alueen säilyttäminen edellyttää uutta rakentamista, jolla osin rahoitetaan korjauskuluja.

Elämyskeskushankkeella ja asuinkorttelin tuotolla ei pystytä kokonaan kattamaan Backaksen kartanoalueen vanhojen rakennusten korjaamista. Niillä pystytään vain osin auttamaan korjaamisessa. Yleisötilaisuudessa 17.11.2021 kerrottiin, että HOK-Elanto on korjannut Backaksen rakennuksia (mm. päärakennuksen korjaaminen ja kattojen uusimista) jo useilla miljoonilla euroilla. Voidaanko edes kuvitella, kuinka moninkertaisesti jo käytetty rahamäärä vielä tarvitaan, jotta kaikki rakennukset olisivat käyttökelpoisia uuteen toimintaan? Elämyskeskustoiminta uudisrakennuksineen antaa kartanoalueelle pitkään kaivatun piristyspulssin, joka houkuttaa paikalle myös oheistoimintaa. Vanhoihin rakennuksiin on mahdotonta ryhtyä keksimään toteutuskelpoisia käyttötarkoituksia, jollei käytön toteuttajaa ja tilan käyttökuntoon saattamiseen tarvittavaa rahoitusta tiedetä. Siksi on rakennusten säilymisen kannalta ensiarvoisen tärkeää, että alueesta on kiinnostunut riittävän suuri ns. veturihanke. Ehkä navettaan tai sikalaan syntyykin joskus ”Vantaan Fiskars”, kun ne on ensin kunnostettu, mutta pelkällä pienipiirteisellä toiminnalla niin ei tapahdu. Mutta ideointia tietenkin tarvitaan. Tavoitteena on, että alue on kiinnostava paitsi matkailijoiden myös paikallisten asukkaiden silmissä ja että alueella on monenlaista toimintaa, kuten kahvila- ja ravintolatoimintaa, livemusiikkia, galleria sekä paikallisten tuotteiden myymälä.

Liikenneselvitys

Liikenneselvityksessä yhtenä lähtökohtana on ratikan rakentaminen. Jos ratikkaa ei tulisi, hoidettaisiin vastaava liikenteellinen palvelutaso bussilinjastolla. Ilmastotietoinen, kestävä kaupunkisuunnittelu perustuu mm. hyvin toimivaan joukkoliikenteeseen. Täten ei voida väittää, että selvitys perustuu yksinomaan ratikan liikennöintiin. Näin vaatimus, että tämä asemakaava ja asemakaavan muutos tulisi sitoa ratikan hyväksymispäätökseen, on perusteeton.

Koska Vantaan kaupungin maanomistus kaupungin alueella on kohtalaisen vähäinen, varsinkin Aviapoliksen suuralueella, on kaupungin asemakaavoitus pääasiassa ns. kumppanuuskaavoitusta, jossa maanomistaja yleensä tekee aloitteen asemakaavan laadinnasta tai muuttamisesta. Elämyskeskuksen tapaiset asemakaavahankkeet edellyttävät toiminnasta kiinnostunutta tahoa; kaupunki ei voi realistisesti ajatellen lähteä kaavoitusmonopolinsa turvin tekemään kaavaa sellaiselle hankkeelle, jolle ei ole tiedossa toteuttajaa. Elämyskeskuksen toimija on selvittänyt toiminnalleen potentiaalisia sijoitusvaihtoehtoja ja päätyntä Backakseen. Vaihtoehtoina on ollut myös ulkomailla sijaitsevia kohteita. Aviapoliksen tai muu asemanseutu on todella hyvä toiminnalle, joka houkuttaa asiakasvirtoja, mutta elämyspuistotoimija ei ole siitä kiinnostunut. Kaupunki ei voi pakottaa yksityistä toimijaa toteuttamaan hankettaan paikkaan, jossa tämä ei katso voivansa toimia toimintansa edellyttämällä tavalla. Kaupunki ei ole hankkeessa mukana.

Elämyskeskuksen toiminnalle Backas on Suomen vaihtoehtoista paras, koska se sijaitsee keskeisesti pääkaupunkiseudulla ja on helposti tavoitettavissa lentoasemalta, juna-asemalta ja mm. seudun hotelleista. Ensi vaiheessa elämyspuistosta on tarkoitus toteuttaa lähinnä Ylästöntietä olevat rakennukset: tapahtumakeskus ja Muumi-sisäpuisto. Myöhemmin toimintaa on tarkoitus laajentaa entisten kasvihuoneitten kummitalle toisella sisäpuistolla. Toimijan suunnitelmissa on myös mm. järjestää ympäri vuoden koko perheen ulkoilutapahtumia, jotka tarvitsevat paljon vapaata ulkotilaa, mitä Backaksessa on.

Suunnitelmassa on siten jo varauduttu toiminnan laajenemiseen, mikä Backaksen alueelle mahtuu hyvin. Tämän lisäksi sekä maanomistaja että elämyskeskustoimija ovat sitoutuneita kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kartanoympäristön vaalimiseen.

Liikenneselvityksessä sanotaan: ”Ennuste on laadittu vuoden 2030 iltahuipputunnille. Lisäksi on tehty herkkyystarkastelu iltatunnin tapahtumaliikenteelle (festivaalit yms.) sekä lauantain huipputunnille”. Matkatuotoksen jakauma on arvioitu tasaisesti läpi vuoden arkipäiville 60 % ja viikonlopulle 40 % eli esimerkiksi kesäloma- tai hiihtolomakautta ei ole eritelty erikseen. Voidaan olettaa, että esimerkiksi maaliskuussa, jolloin ei ole yleisiä lomapäiviä (jos pääsiäinen ajoittuu huhtikuulle), sisäpuistotoiminta on hiljaisempaa kuin esimerkiksi heinäkuussa, jolloin lähes koko valtakunta lomailee, ja viikonloppuisin – jopa maaliskuussa – voi vierailijoita olla enemmän kuin saman kuun arkipäivinä. Ristiriitaa ei siis ole liikenneselvityksen ja selostusmaininnan välillä.

Liikenneselvitys kuvaa tilaisuudesta purkautuvaa liikennettä näin: ”Liikenneverkon toimivuus on tarkistettu tilanteessa, jossa elämyskeskuksessa oleva iso tilaisuus päättyy. Tässä on oletettu, että tällöin alueelta poistuu katuverkkoon 500 autoa tunnissa. Pohjana on iltaliikenne huipputunnin jälkeen (70 % iltahuipputunnin liikenteestä). Liikenneverkko välittää hyvin tällaisen liikennetilanteen. Liikenteessä syntyy lyhytaikaisia jonoja Ylästöntien ja Lentoasemantien kiertoliittymässä sekä Lentoasemantien ja Tasetien liikennevalloissa etelän suunnasta. Jonoja syntyy myös elämyskeskuksen pysäköintialueelle osallistujien poistuessa paikalta. Ylästöntien ja Pakkalan puistotien kiertoliittymän liikenteen välityskyky on hyvä, joten jonotus ei muodostu pitkäksi.” Tapahtumapäivän tilanne on siis jo tutkittu ja todettu, että liikenneverkko toimii.

Elämyskeskuksen pysäköintipaikkojen tarve on arvioitu noin 350 paikaksi. Elämyspuistovierailijoiden saapumista voidaan porrastaa tiedottamalla asiasta nettisivuilla esimerkiksi lipunoston yhteydessä sekä varaamalla vierailijalle vierailuun esimerkiksi kolme tuntia. Näin kaikki päiväkohtaiset vierailijat eivät ole paikalla samanaikaisesti. Jos alueella sattuu olemaan tapahtuma, joka houkuttaa paikalle samalla kertaa paljon väkeä, voi toimija järjestää lisäpysäköintipaikkoja esimerkiksi Jumbosta tai muualta lähialueelta sekä kuljetuksen kyseisestä paikasta Backakseen. Jumbon ja Flamingon toimijoiden kanssa onkin jo keskusteltu autopaikkojen sijoittamisesta myös Jumbon alueelle. Tällöin ratkaisu voisi toimia niin sanottuna varaventiilinä, mutta ei kaavan mukaisena ratkaisuna. Se tarvitsee bussi-/shuttle-kuljetuksen kohteeseen. Vastaaviin kohteisiin verraten on arvioitu, että suuri osa vierailijoista saapuu paikalle turistibusseilla. Myös esimerkiksi lähialueen hotellivieraille voidaan järjestää kuljetus. Voidaan todeta, että pysäköinti voidaan järjestää hallitusti ja naapurialueita rasittamatta.

Liikenneselvityksessä on oletettu, että elämyskeskusvieraat ymmärtävät, ettei Hagelstamistietä ajaminen lyhennä matkaa tai matka-aikaa, joten selvityksessä on otettu huomioon vain kartanonkoskelaisten aiheuttama liikenne.

Lähiasuinalueiden asuinviihtyvyyden säilyttäminen

Asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotusta on laadittu myös lähialueen asukkaita muistaen. Asukkaiden viihtyvyyttä lisää mm. virkistysalueiden rakentaminen nykyisen pellon sijaan. Kun alueelle sallitaan erilaisia toimintoja, varmistetaan, että alue voi palvella monenlaisia ihmisiä ja vanhoillekin rakennuksille voidaan saada jotain käyttöä. Asemakaavassa ja asemakaavan muutosehdotuksessa määrätään kartanopuiston pysymisestä avoimena myös ulkoilijoille ja huolehditaan alueen eläimistön hyvinvoinnista. Alueelle rakennetaan uusia ulkoilureittejä monipuolisen liikkumisen takaamiseksi. Myös baana on lähialueen asukkaiden helposti saavutettavissa. Asukkaiden toivomuksesta uudisrakentaminen sopeutetaan vanhaan rakennuskantaan mm. poimimalla uudisrakennusten ulkonäköön liittyviä seikkoja vanhoista rakennuksista ja Kartanonkoskelta. Liikenneturvallisuutta vaalitaan mm. sijoittamalla pysäköintialueet lähelle Ylästöntietä, jottei alueella jalan ja pyörällä liikkuvien – niin

elämyskeskusvieraiden kuin ulkoilijoidenkaan - kulkureitit häiriinny, sekä rakentamalla Ylästöntielle keskisaarekkeellisia ylityspaikkoja.

Vantaan kaupunki on katsonut, että elämyskeskus hyödyttää vantaalaisia mm. siten, että uudet toiminnot tuovat Vantaalle uusia työpaikkoja niin rakentamisen aikana kuin toiminnan aikana mm. pysyvillä ja kausittaisilla työpaikoilla. Toiminnan menestyksekkäys tuottaa Vantaalle myös verotuloja.

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus eivät vaikuta Sandbackan ja Kartanonkosken leikkipuistoihin johtaviin kulkureitteihin. Elämyskeskukseen suuntautuva liikenne ohjataan Kehä III:n suunnasta Lentoasemantietä ja Pakkalantietä-Pakkalan puistotietä pitkin. Sandbackassa ei ole läpikulkuliikennettä lainkaan eikä mikään ajoreitti oikaise Kartanonkosken kautta.

Tapahtuma-aukio sijoittuisi sikalan ja tapahtumakeskuksen väliin, jolloin em. rakennukset yhdessä tallirakennuksen ja kuivaamo-puimalan kanssa estävät melun leviämistä. Asemakaava ja asemakaavan muutos ei määrää esiintymislavalle sijoituspaikkaa. Mahdollisen esiintymispaikan sijoittamisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset.

Desibelirajoitukset laitetaan asemakaavakartalle siinä tapauksessa, että jokin tila on suojattava tilan ulkopuolelta tulevalta melulta, eli koskemaan rakennuksen ulkovaipan (seinät, katto) tai meluesteen (seinämäinen rakenne) äänieristävyyttä. Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti toiminnanharjoittajan on tehtävä erityisen häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavasta tilapäisestä toimenpiteestä tai tapahtumasta ympäristönsuojelulain 60 §:n mukainen kirjallinen ilmoitus Vantaan ympäristökeskukselle vähintään 30 päivää ennen toiminnan aloittamista. Tämä koskee mm. ulkoilmakonserttia missä tahansa Vantaalla. Ilmoitusvelvollisuus ei kuitenkaan koske yksipäiväistä tapahtumaa, joka järjestetään maanantaista lauantaihin klo 7.00–20.00 tai sunnuntaina tai yleisenä juhlapäivänä kello 12.00–20.00.

Ulkokonsertit järjestetään todennäköisimmin sikalan, tapahtumakeskuksen ja vanhan navetan välisellä alueella, jolloin jo ympäröivistä rakennuksista muodostuu hyvää äänisuojaa ympäristöön nähden. Sen lisäksi ulkona mahdollisesti pidettäviä musiikkiesityksiä järjestettäessä tulee etukäteen selvittää melun leviäminen ja tehdä tarvittavat toimenpiteet melusta aiheutuvien haittojen vähentämiseksi. Ulkokonserttitapahtumat tulee järjestää, toteuttaa ja sijoittaa siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän meluhaittaa alueen asukkaille, koululle ja päiväkodille. Puimalassa ei ole äänieristystä, mikä musiikkitarkoituksiin suunnitelluilta uudisrakennuksilta vaaditaan. Kun alueelle saadaan konsertteja varten tehty rakennus (tapahtumakeskus), voidaan Puimalan musiikkitilaisuuksia siirtää sinne. Puimala kuitenkin soveltuu hyvin esimerkiksi kesäisille tansseille.

Muistuttajan mainitseman 2006 julkaistun raportin "Miljö miellyttar, palveluissa parannettavara" julkaisun jälkeen Kartanonkoskelle on toteutettu vieraspysäköintipaikkoja keskeiselle paikalle, Hagelstamintien varteen asemakaavamuutoksen nro 001951 (kv 25.8.2008) mukaisesti.

Tarkistukset:

Lisätään P- ja SR-alueiden määräyksiin:

"Ulkona mahdollisesti pidettäviä musiikkiesityksiä järjestettäessä tulee etukäteen selvittää melun leviäminen ja tehdä tarvittavat toimenpiteet melusta aiheutuvien haittojen vähentämiseksi.

Ulkokonserttitapahtumat tulee järjestää, toteuttaa ja sijoittaa siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän meluhaittaa alueen asukkaille, koululle ja päiväkodille."

NRO 9**asukas 9, 9.12.2021****Muistutus:**

Millä tavalla tässä suunnitelmassa on huolehdittu siitä, että alueella asuvat ihmiset pystyvät jatkamaan normaalia elämäänsä? Liikkumaan töihin, kouluun, kauppaan, kirjastoon ja harrastuksiin? Suunnitelmissa sanotaan, että elämyskeskuksen synnyttämä liikenne ei aiheuta katuverkon ruuhkautumista, mutta samalla odotetaan 500 000 kävijää vuodessa. Tämä yhtälö on mahdoton. Jo nyt liikenne Ylästöntiellä on todella vilkasta, ja erityisesti ruuhka-aikoina se puuroutuu viimeistään Ylästöntien ja Lentoasemantien liikenneympyrässä. Tähän kun lisätään 500 000 turistia, niin liikennekaaos on aivan varmasti taattu. Tässä asiassa ei voi tuudittautua siihen oletukseen, että kaikki ruuhka johtuu kauppakeskus Jumboon menevästä liikenteestä.

Haluan tietää millä tavalla turvallinen ja toimiva liikenne taataan alueen asukkaille. Ehdotan, että Ylästöntiestä tehdään vähintään Backaksen kohdalla nelikaistainen, niin että Backakseen kääntyvillä on erilliset kaistat, ja liikenne pääsee kulkemaan suoraan kääntyvistä ajoneuvoista huolimatta. Lisäksi linjaautojen tilausajoliikenteelle pitää osoittaa sellainen paikka pysähtyä ja pysäköidä, ettei se haittaa Ylästöntien liikennettä ja aiheuta siinä vaaratilanteita, eli syvennys Ylästöntien varressa ei kuulosta järkevältä ratkaisulta. Lisäksi alueen asukkaiden ilmainen pysäköinti kirjastokäynneille on taattava jollain tavalla, niin etteivät turistit valtaa näitä pysäköintipaikkoja.

Vastine:

Liikenneselvityksen laatijat ovat alansa huippuja Suomessa. Heillä on monen vuosikymmenen kokemus vastaavien selvitysten laadinnasta, minkä lisäksi he ovat olleet laatimassa Vantaalle monia muita - myös ratikkaan liittyviä - liikenneselvityksiä ja liikenteen toimivuustarkasteluja, mikä antaa heille hyvät pohjatiedot alueen ja sen liikenteen kehityksestä ja muista taustatiedoista.

Liikenneselvitys on laadittu siten, että Backaksen elämyskeskuksen kävijämäärät on arvioitu asiantuntija-arvioina useiden kotimaisten referenssikohteiden pohjalta. Selvityksessä sanotaan lisäksi: ”Ennuste on laadittu vuoden 2030 iltahuipputunnille. Lisäksi on tehty herkkyystarkastelu iltatunnin tapahtumaliikenteelle (festivaalit yms.) sekä lauantaan huipputunnille. Elämyskeskuksen vierailijoista noin 50 % odotetaan vuositasolla olevan kansainvälisiä turisteja, jotka eivät saavu alueelle omalla autolla, vaan julkisilla liikennevälineillä. Näin ollen selvityksessä lasketut automäärät edustavat syntyvän liikenteen yläliikarvoa.” Eli tarkastelu on tehty oletettua suuremmalle vierailijajoukolle.

Elämyskeskuksen aiheuttama liikenteen määrä on kohtuullinen ja liikenne jakautuu normaalioloissa suurelle osalle päivää. Alueelle saavutaan paljon myös tilausajobusseilla, mikä merkittävästi pienentää henkilöautoliikenteen määrää.

Selvityksessä todetaan lopuksi: ”Laadittujen tarkastelujen mukaan elämyskeskuksen synnyttämä liikenne ei aiheuta katuverkon ruuhkautumista tai merkittävästi jonotumista alueen katuverkolla. Ainoat ruuhkautuvat kohdat tarkastellulla alueella ovat Lentoasemantiella, merkittävin niistä on Väinö Tannerin tien / Tasetien liittymä. Tässä kohdassa kauppakeskus Jumbon liikenne on merkittävä tekijä ruuhkautumiseen.

Elämyskeskus liittyy Ylästöntiehen ja keskuksen lähiympäristön liikenneverkko toimii hyvin niin arjen iltahuipputuntina, lauantaan päivähuipputuntina kuin illalla alueella olleen yleisötilaisuuden päättyessä. Liikenneturvallisuus on tärkeä lähtökohta elämyskeskuksen suunnittelussa. Se on otettu huomioon kaikissa kohdissa, joissa kävely ja pyöräily risteävät henkilöautoliikenteen kanssa. Olennaista on varmistaa, että

autojen nopeudet Ylästöntiellä pysyvät matalina. Tämä edellyttää nopeusrajoitusten lisäksi niiden noudattamisen valvontaa tai rajoituksia tukevia liikennejärjestelyjä.”

Asiantuntijatyönä tehdyn liikenneselvityksen perusteella alueen liikenneverkko toimii eikä Ylästöntielle ole tarvetta rakentaa lisäkaistoja. Jos niille kuitenkin tulevaisuudessa todetaan tarve, tutkitaan liikenteen järjestämisen vaihtoehtoja.

Pysäköintipaikkojen tarve on arvioitu noin 350 paikaksi. Elämyspuistovierailijoiden saapumista voidaan porrastaa tiedottamalla asiasta nettisivuilla esimerkiksi lipunoston yhteydessä sekä varaamalla vierailijalle vierailuun esimerkiksi kolme tuntia. Näin kaikki päiväkohtaiset vierailijat eivät ole paikalla samanaikaisesti. Jos alueella sattuu olemaan tapahtuma, joka houkuttaa paikalle samalla kertaa paljon väkeä, voi toimija järjestää lisäpysäköintipaikkoja esimerkiksi Jumbosta tai muualta lähialueelta sekä kuljetuksen kyseisestä paikasta Backakseen. Jumbon ja Flamingon toimijoiden kanssa onkin jo keskusteltu autopaikkojen sijoittamisesta myös Jumbon alueelle. Tällöin ratkaisu voisi toimia niin sanottuna varaventiilinä, mutta ei kaavan mukaisena ratkaisuna. Se tarvitsee bussi-/shuttle-kuljetuksen kohteeseen. Vastaaviin kohteisiin verraten on arvioitu, että suuri osa vierailijoista saapuu paikalle turistibusseilla. Myös esimerkiksi lähialueen hotellivieraille voidaan järjestää kuljetus. Voidaan todeta, että pysäköinti voidaan järjestää hallitusti ja naapurialueita rasittamatta.

Tilabussien pysäköintijärjestelyjen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon HSL:n joukkoliikenteen toiminta. Järjestelyissä pyritään mahdollisimman selkeään erotteluun.

Tarkistukset:

-

NRO 10

asukas 10, 9.12.2021

Muistutus:

Alueen "kehittämisen" myötä toivon todella, että jäljelle jääviä viheralueita ei ylihoideta, että alueelle (sekä kartanon ympäristöön että tulevaan puistoon) jätetään oikeasti kunnon pusikoita, pensaikkoja ja puuryhmiä pieneläimille, linnuille ym.. Emme tarvitse yhtään enempää monimuotoisesti köyhää nurmikkoa ja yksittäisiä puita tai siistittäviä, talveksi alasleikattavia pensaita siellä täällä. Tämän kaavan hyväksymisen myötä tullaan ilmeisesti hankkimaan lisää tilaa parkkipaikoiksi Ylästöntien puolelta. Eli lisää niittyä asfaltin alle vain?

Tässä kaksi ristiriitaista otetta selostuksestanne 12.10. koskien sarvipöllöjä:

Sivu 53 "Koska alueella on todettu sarvipöllön pesintää, tulee avoimessa maisemassa säilyttää myös puuryhmiä" mutta sitten s. 71: "Maiseman avoimuudella turvataan peltolinnuston viihtyminen ja yksittäispuilla lintujen, mm. sarvipöllön, pesäpuiden säilyminen." Olette siis tunnistanee sarvipöllöjen pesäpuut? Tuletteko säilyttämään puuryhmiä vai yksittäisiä puita? Ja riittääkö sarvipöllölle todella yksittäiset puut lajin viihtymiseen alueella jatkossakin?

Onko luontoselvitykset tehty vanhojen raporttien pohjalta ja koskevat ko. raportit nimenomaan tätä aluetta? Onko alueella tehty mitä luontokartoituksia paikan päällä kaavan suunnittelun yhteydessä ja mihin vuoden aikaan selvitykset on tehty?

Asukkaiden huolia lisääntyvästä liikenteestä ei selvästi oteta vakavasti vaan niihin on suhtauduttu jopa vähättelevästi. Liikenne ei muka lisäännä merkittävästi alueella tämän muutoksen myötä. Toisaalta kaupungin puolella ollaan kyllä huolissaan turistien turvallisuudesta, joiden ei ole hyvä kävellä paikalle kauempaa parkkipaikoilta (kts. yleisötilaisuus). Mutta alueen asukkaiden ja etenkin koululaisten on kuitenkin turvallista liikkua?

Muutos ja rakentaminen kartanon ympärille on aivan liian massiivista. Aluetta olisi pitänyt kehittää tavalla, joka olisi sopinut alueen ympäristöön. Alueen rauhallisuudesta ei ole mitään jäljellä tämän jälkeen. Kuljemme tuolla alueella lähes joka päivä. Suunnitelma heikentää alueen luontoarvoja, asukkaiden hyvinvointia ja alueen arvoa.

Ainoa hyvä puoli tässä kaavassa on Krakanojan luonnonsuojelualueen laajentaminen, mutta senkin olisi voinut tehdä ilman tätä massiivista muutosta.

Vastine:

Krakanojan varsi osoitetaan kaavaehdotuksessa luonnonsuojelualueeksi, millä varmistetaan kalojen ja muiden vesieläinten ja alueen muun, pusikoissa viihtyvän eläinkannan hyvinvointi ja elinolosuhteiden säilyminen. Mitä vähemmän hoidettuja Krakanojan reunavyöhykkeet ovat, sitä paremmin ne turvaavat siellä pesiviä (myös maassa pesiviä) lintuja mm. ulkoilijoilta ja koiranulkoiluttajilta. Lähivirkistysalueelle määrätään mm. että "avoimena säilytettävät alueet tulee pääosin toteuttaa kasvillisuudeltaan luonnonmukaisina niittynä sekä maisemapeltoina ja muina viljelyalueina. Alueella tulee välttää nurmikoiden perustamista". Tavoitteena on juuri alueen pieneläimistön monipuolisuuden lisääminen mm. pölyttäjähöynteisillä sekä perinnemaiseman säilyttäminen kuitenkin niin, että asukkaillakin on pääsy alueen ulkoilureiteille, piknikpaikoille ja eläinten bongailuun.

Asemakaavassa tulee esittää riittävä määrä pysäköintipaikkoja asemakaavassa osoitettuun toimintaan. Jos elämyskeskus toteaa tarvitsevänsä lisää pysäköintitilaa, voi elämyskeskustoimija vuokrata sitä lähialueelta esimerkiksi Jumbosta, joka on jo esittänyt kiinnostuksensa tällaiseen järjestelyyn. Tällöin ratkaisu voisi toimia niin sanottuna varaventiilinä, mutta ei kaavan mukaisena ratkaisuna. Se tarvitsee bussi-/shuttle-kuljetuksen kohteeseen. Vastaaviin kohteisiin verraten on arvioitu, että suuri osa vierailijoista saapuu paikalle turistibusseilla. Myös esimerkiksi lähialueen hotellivieraille voidaan järjestää kuljetus. Vierailijoiden saapumista voidaan myös porrastaa tiedottamalla asiasta nettisivuilla esimerkiksi lipunoston yhteydessä sekä varaamalla vierailijalle vierailuun esimerkiksi kolme tuntia. Näin kaikki päiväkohtaiset vierailijat eivät ole paikalla samanaikaisesti. Voidaan todeta, että pysäköinti voidaan järjestää hallitusti ja naapurialueita rasittamatta.

Ylästöntien pohjoispuolelle, Backasta vastapäätä, ryhdytään seuraavien vuosien aikana laatimaan asemakaavamuutosta. Ylästöntien pohjoispuolen pysäköinti tullaan ratkaisemaan kyseisessä kaavatyössä. Samalla tutkitaan mm. jalankulun ja pyöräilyn reittejä alueen halki ja voidaan tarvittaessa tarkemmin määrittää tarvittavien jalankulun ja pyöräilyn ylityspaikkojen sijaintia ja tarkistaa Ylästöntien katualueen leveyttä.

Kaavatyössä on käytetty sekä aiemmin laadittuja luontoselvityksiä että niitä tätä kaavatyötä varten tarkennettuja tietoja. Selvitykset on laadittu asiantuntijatoina vuosina 2013 – 2020. Luonnonsuojelualueen rauhoituksen taustalla on vuosina 2010 - 2011 tehty Vantaan virtavesiselvitys 2010 - 2011 (Vantaan Ympäristökeskus, Aki Janatuinen). Asiantuntijat tietävät, mihin aikaan vuodesta selvitys on paras tehdä.

Lintututkija Tapio Solonen (Päiväpetolintujen ja pöllöjen esiintyminen Vantaalla vuosina 2001–2014. Vantaan kaupunki, ympäristökeskus, julkaisematon, 2015) on tämän kaavatyön yhteydessä tarkentanut inventointiraportissaan olevaa tietoa sarvipöllöstä seuraavasti: ”Tammiston – Backaksen alueella on havaittu sarvipöllöpoikueita useina vuosina. Pesiiä ei ole yleensä etsitty, mutta ne ovat vanhoissa variksen tai harakan pesissä. Harakanpesiä voi olla niin kookkaissa puissa kuin ojanvarsien pajupensaikoissakin. Variksenpesät ovat tavallisesti korkeammalla varttuneempien puiden latvuksissa. Sarvipöllön pesintä riippuu siten ravintolantanteen lisäksi tällaisten pesäalustojen saatavuudesta. Sarvipöllö siis valitsee varislintujen aikaisemmin valitsemista paikoista, eikä pesäpaikan tarkalla sijainnilla ole suurta merkitystä. Suositullakin pesimäalueella pesäpaikat yleensä vaihtuvat vuosittain.” Solonen on myös kartoittanut sarvipöllön käyttämän pesäpuun.

Lisäksi kaavatyössä mukana olleen ympäristökeskuksen käytössä on ollut Kari Lindblomin vuonna 2021 valmistunut, vielä julkaisemattomaan selvitys: Vantaan linnusto 2010-luvulla – avomaaympäristöjen lajit, sekä merkittävät lintukohteet kosteikoilla, maatalousmailloja ja muilla avomaa-alueilla. Hän on osoittanut linnustoltaan arvokkaita avomaa-alueita ja kuvailee myös Krakanojan lähellä olevaa peltoaluetta.

Kun kaava-alueella ja sen läheisyydessä säilyy sekä isoja puita, puuryhmiä että puronvarren pensaikkoa, niin sarvipöllölle, varikselle ja harakalle on alueella riittävästi pesäpuuta. Muutoinkin tämä kaavaehdotus ottaa huomioon monenlaisten eläinten elinolot ja suojaa niitä. Myös monipuolisella kasvillisuuden käytöllä turvataan biodiversiteetin laaja kirjo.

Elämyskeskus on lapsiperhekohte, joten suuri osa paikalle tulevista turisteista on lapsia. Sen takia keskuksen pysäköintialueet on sijoitettu lähelle Ylästöntietä, jottei jalankulkijoiden tarvitse tarpeettomasti ristettyä autoliikenteen kanssa. Tarvittaessa elämyskeskustoimija voi järjestää kuljetuksen kauempaa elämyskeskuksen käytössä olevilta pysäköintipaikoilta, joiden käytöstä on erikseen sovittu. Elämyskeskustoiminnan voidaan olettaa olevan vilkkaimmillaan silloin, kun koululaiset ovat lomalla. Tällöin eivät myöskään Pakkalan alueen koululaiset kulje kouluihinsa. Lisäksi Ylästöntielle tullaan tekemään keskisaarekkeellisia suojateitä liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Viimeisen reilun 20 vuoden aikana Backaksen kartanoalueen ympäristöön on etsitty monenlaista toimintaa. Suunnitelmia lie ollut jo aiemminkin.

Alueelle on esitetty suurimittakaavaista pääkonttoritoimintaa Ylästöntien varteen, mutta toimistokeskittymänä alueen tunnelma ja ilme kärsisivät eivätkä korkeat toimistorakennukset sopisi tähän maisemaan. Samalla ainakin osa alueesta yksityistettäisiin toimistokäyttöön.

Aluetta on esitetty myös golf-käyttöön. Koko peltoalue olisi sen suunnitelman mukaan golf-kenttää, jonne kenelläkään ei ole menemistä ilman oikeanlaista varustusta ja pelioikeutta. Maisema toki säilyisi avoimena, mutta golf-viheriöt ovat melko kaukana kulttuurihistoriallisen maiseman statuksesta. Tämä suunnitelma ei myöskään tukenut vanhojen rakennusten uusiokäyttöä.

On myös esitetty suunnitelmia, joissa lähes koko kartanokukkulaa ympäröivä peltoalue sekä kartanokukkulan ja Ylästöntien välinen alue täytettäisiin rivitaloilla ja muilla pientaloilla sekä muutamalla kerrostalolla. Tällainen suunnitelma muuttaisi kulttuurihistoriallisesti merkittävää maisemaa joka suunnalta, peittäisi näkymät avoimeen maisemaan niin Ylästöntieltä kuin Kartanonkosken asunnoista ja muuttaisi lähes koko alueen yksityiseksi korttelimaaksi. Tosin näin suurimittakaavaisella asuntorakentamisella voitaisiin hyvin rahoittaa vanhojen rakennusten kunnostusta.

Backaksen elämyskeskus -asemakaavaehdotuksen taustalla oleva suunnitelma on tähän asti esitetyistä suunnitelmista parhaiten kartanorakennukset ja miljöön huomioon ottava. Elämyskeskuksen uudisrakennukset sijoittuvat paikkoihin, joihin on sata vuotta sitten suunniteltu tai niissä on ollut rakennuksia. Suunnitelma ottaa huomioon näkymät niin kartanonmäeltä maisemaan kuin ympäröiviltä alueita kartanolle. Avoin maisema säilyy kartanon ympärillä. Uusi toiminta on sellaista, että se tukee vanhojen rakennusten säilymistä houkutellessaan niihin uusia toimijoita sen jälkeen, kun ne on kunnostettu. Alue säilyy kokonaisuudessaan lähialueen asukkaiden ulkoilukäytössä kuten se on epävirallisesti ollut tähänkin asti, vaikka alue onkin yksityistä maata. Sen lisäksi ulkoilualueita laajennetaan rakentamalla virkistysalueita toimintoihin (mm. viljelypalstoja, leikkipaikkoja, piknik-paikkoja, lintutorneja) nykyisten peltojen paikalle. Kukkulan etelä- ja länsipuolen kumpuilevasti viherkattoiset rakennukset maastoutuvat kaukomaisemassa hyvin kukkulan rinteeseen. Uudella asuinkorttelilla rahoitetaan vanhojen rakennusten korjaamista ja lähiympäristön rakentamista, mutta ei kateta niitä kokonaan.

Tämä suunnitelma ottaa huomioon kartanoympäristön arvokkaan säilymisen, rakennusten hienovaraisen uusiokäytön, asukkaiden toiveet alueen säilymisestä yleisessä käytössä ja siitä, ettei aluetta rakenneta täyteen, kaupungin tahtotilan virkistysmahdollisuuksien lisääntymisestä ja talouden tasapainottamisesta, valtakunnallisesti merkittävän maiseman säilymisen sekä HOK-Elannon tavoitteen ”kartanojuuriensa” säilymisestä. Samalla pidetään huolta liikenneturvallisuudesta niin kartanoalueen sisällä kuin sen ympärilläkin, kun muun muassa jalankulun ja pyöräilyn reittejä ei ohjata tarpeettomasti risteämään autoliikenteen kanssa.

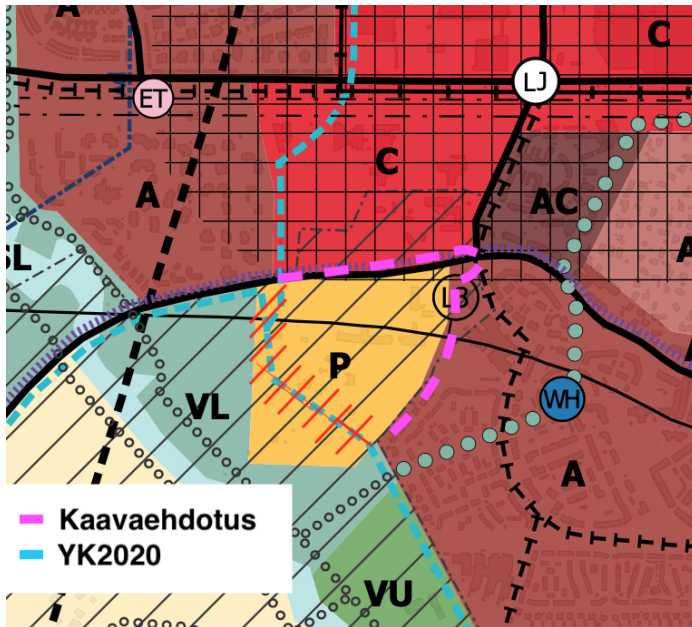
Tarkistukset:

-

NRO 11**asukas 11, 9.12.2021****Muistutus:**

Kaavaehdotus on palautettava valmisteluun Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, mm. 24 §, 54 §) sekä Vantaan strategisten tavoitteiden vastaisena. Perustelut:

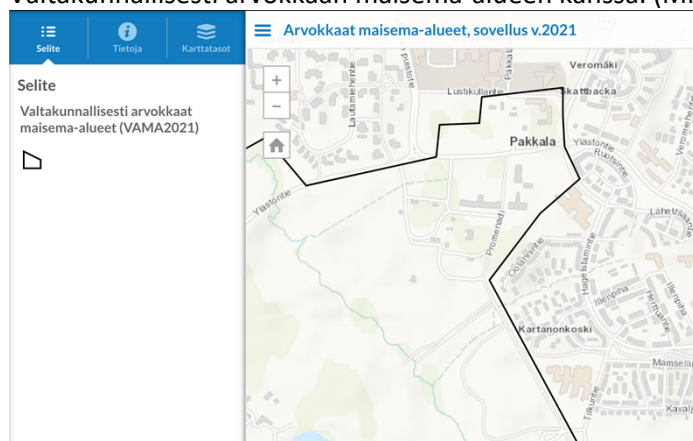
1. Baanan linjaus poikkeaa niin merkittävästi Yleiskaava 2020:ssä esitetystä, ettei esitettyä linjausta voida pitää yleiskaavan ohjeellisen linjauksen mukaisena.
2. Baanan mutkitteleva linjaus ei toteuta yleiskaavan kaavamerkinnän "Pitkämatkaisen pyöräliikenteen nopea runkoyhteys" tarkoitusta. (MRL 54 §)
3. Baanan sijoittamista tammikujanteen keskelle ei ole selvitetty riittävästi. Riittävällä suunnittelulla toteutus olisi mahdollista ilman, että puut kärsivät. Tammikujannetta seuraava linjaus palvelisi baanan tarkoitusta ja olisi yleiskaavan mukainen.



Yleiskaava 2020:n kaavamerkintä, sekä ote oikeusvaikutteisesta yleiskaavakartasta, johon on merkitty pinkillä muistutuksen kohteena olevassa kaavaehdotuksessa esitetty mutkitteleva linjaus. 2/2

4. Kaavaehdotus on Vantaan strategisten tavoitteiden (mm. Hiilineutraali Vantaa 2030) vastainen, sillä se edistää kestävien kulkumuotojen sijaan autoliikennettä.
5. Liikenneselvitys on puutteellisesti laadittu, sillä se tarkastelee vain autoliikennettä. Liikenneselvitys tulisi laatia uudelleen niin, että se kattaa kaikki kulkumuodot (julkisen liikenteen sekä jalankulku- ja pyöräliikenteen).
6. Elämyskeskuksen autopysäköinnin sijoittamista kartanoalueen ulkopuolelle ei ole selvitetty tarpeeksi. Kaava-aluetta tulisi tarvittaessa laajentaa, jotta autopysäköinti voidaan ratkaista ilman laajojen pysäköintialueiden rakentamista.

7. Kookkaat uudisrakennukset (elämyskeskuksen rakennukset ja asuinkerrostalot) ovat ristiriidassa Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen kanssa. (MRL 24 §)



Vastine:

1. Maankäyttö- ja rakentamislaki sanoo yleiskaavasta mm.: ”Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet. / Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. / Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.” Yleiskaava siis ohjaa asemakaavoitusta yleispiirteisesti toimintoja yhteen sovittaen.

Koska elämyskeskus on etenkin lapsiperheiden vierailukohde, katsottiin, että voisi aiheutua vaaratilanteita etenkin lapsivieraille, jos baana kulkisi paikassa, jossa jalankulkureitit risteäisivät pyöräliikenteen kanssa juuri pysäköintialueen ja elämyskohteiden välissä. Sen takia baana on linjattu alueen itälaitaan, josta se saadaan juohevasti jatkumaan myös kohti pohjoista, Aviapoliksen asemalle ja lentokentälle asti. Baanan jatkolinjaus ratkaistaan tässä kohtaa tarkemmin tulevaisuuden asemakaavoissa lähivuosina. Etelästä länteen päin suuntautuva pyöräliikenne voi käyttää myös Krakanojaa seuraavaa ulkoilureittiä.

Yleiskaavan yleispiirteisyyden rajoissa voidaan todeta, että esitetty baanan linjaus on yleiskaava 2020:n mukainen.

2. Asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti (MRL § 54) asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus luo edellytykset erityisesti terveelliselle, turvalliselle ja siten myös viihtyisälle elinympäristölle sekä liikenteen järjestämiselle, sillä ehdotus ottaa hyvin huomioon kaikenlaiset liikkujat ja heidän liikenneturvallisuuksensa. MRL sanoo myös, että ”Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää”.

Yleiskaava 2020:n mukaan baanalle on ”jatkosuunnittelussa tehtävä riittävä tilavaraus ja se tulee toteuttaa erityisen korkeatasoisena”. Kaavaehdotuksessa esitetty linjaus on sellainen. Lisäksi kaavaehdotuksessa esitetään kaksi pyöräilyyn sopivaa reittiä: varsinaisen baanän lisäksi myös lähivirkistysalueella kulkeva, korkeatasoinen ulkoilureitti, jolloin verkostollisesti pyöräilyreitistöstä tulee laadukas. Kaksi reittiä mahdollistaa sujuvan kulun pohjois-etelä-suuntaisesti sekä lännen suuntaan. Alueen on hyvin saavutettavissa pyörällä, vaikka baana ei kuljekaane alueen läpi.

3. Baana ei voi sijoittua jalankulkureitin kanssa Promenadin puukujan väliin mitoituksellisista syistä. Koska puut ovat jo isoja ja kasvattaneet vapaasti juuriaan laajallekin, jouduttaisiin juuria katkomaan rajustikin, jotta laadukkaan baanan edellyttämät rakennekerrokset saataisiin tehtyä. Sen jälkeen puita tuskin olisi. Tämän takia baana on suunniteltu puukujan länsipuolelle Promenadin suoralla osuudella ja sen ylitys on sijoitettu mahdollisimman hyvään paikkaan. Jatkossa Kartanonkosken liikuntapuiston kohdalla joudutaan tekemään muutoksia joidenkin järjestelyjen osalta, mm. siirtämään huoltorakennusta. Täytyy muistaa, että yleiskaavan esitystapa ei suinkaan ole tarkka, vaan yleispiirteinen ja ohjeellinen.
4. Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017) painottaa mm. kaupunkirakenteen eheyttämistä ja keskustojen tiivistämistä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille, kestävästä kehitystä, ekologisia näkökulmia ja oikeudenmukaisuutta.

Asemakaavaehdotuksessa ja asemakaavan muutosehdotuksessa on määräyksiä myös hiilineutraaliudesta. Ne pohjautuvat asemakaavatyön yhteydessä teetettyyn hiilineutraaliusselvitykseen (A-Insinöörit, 2021), jota kaupungin resurssiviisausasiantuntijat ohjasivat ja jota tekijä on sen jälkeen käyttänyt malliesimerkkinä hiilineutraalisselvityksen sisällöstä ja vaatimuksista.

Elämyskeskuksen kävijöistä arviolta jopa puolet tulee muulla tavoin kuin henkilöautolla. Arvio perustuu useisiin kotimaisiin referenssikohteisiin sekä toiminnan laatuun, joka kiinnostaa erityisesti ulkomaisia matkailijoita. Elämyskeskustoimija voi järjestää kuljetuksen lähialueen hotelleilta ja lentoasemalta sekä esimerkiksi Jumbosta. Täten väite autoliikenteeseen perustuvan toiminnan edistämisestä on perusteeton.

Siten asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus on Vantaan strategisten tavoitteiden ja Vantaa hiilineutraali 2030 -raportin mukainen.

5. Liikenneselvitys tarkastelee elämyskeskuksen aiheuttamaa liikennetuotosta ja ympäröivän katuverkon toimivuutta. Selvitys ottaa huomioon joukkoliikenteen ja muut kulkutavat seuraavissa suhteissa: autoilu 65 %, joukkoliikenne 18 % ja muut kulkutavat 17 %. Päähuomio on autoliikenteessä, koska sen vaikutus on suurin.
6. Asemakaavassa tulee esittää riittävä määrä pysäköintipaikkoja asemakaavassa osoitettuun toimintaan. Jos pysäköintiä laajennettaisiin toiselle alueelle, esimerkiksi Ylästöntien pohjoispuolelle, tulisi myös kyseinen alue sisällyttää asemakaavaan ja laatia tai laadittua myös siltä alueelta erilaisia selvityksiä sekä suunnitella sen ja sitä ympäröivän alueen maankäyttö. Kyseisen alueen maanomistajan olisi näin myös haluttava asemakaavan muuttamista mailleen. Kovin harvassa taitavat olla ne, jotka luovuttaisivat maataan jonkun toisen toiminnan pysäköintiä varten. Elämyskeskuksen tapauksessa Jumbo on jo esittänyt halukkuutensa pysäköintitilojensa vuokraamiseen eikä asemakaava estä elämyskeskustoimijaa sopimasta asiasta. Backaksen elämyskeskuksen asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa osoitettujen autopaikkojen oletetaan olevan tarpeeksi.
7. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on kuvattu selostuksen kohdassa 3.2 suunnittelutilanne / 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset / Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Kaavahanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Alueen historiallisen luonteen säilyttäminen on varmistettu asemakaavaehdotuksessa. Uudisrakennuksille on annettu hyvin tarkkoja määräyksiä, joilla varmistetaan, että ne sopeutuvat ympäristöönsä. Elämyskeskuksen uudisrakennukset sijoittuvat paikkoihin, joissa on ennenkin ollut tai joihin on joskus suunniteltu uudisrakentamista, kookastakin. Asuinkorttelin sijainti tukeutuu Sandbackan alueeseen ja olevaan katuverkkoon. Rakennusten materiaalit ja muodot ovat peräisin alueen vanhasta rakennuskannasta ja uudisrakennukset korkeudet on sovitettu kartanokukkulaan ja

alueen vanhaan rakennuskantaan. Asuinkortteli muodostaa perinteisen, rakennuksin ympäröidyn pihan. Kartanon ympärille jätetään avointa maisemaa.

Alueen vanhat rakennukset on suojeltu asemakaavassa nro 511800 (KV 18.5.2020) aluksi ympäristöministeriön, sittemmin ELY-keskuksen kehotuksen mukaisesti. Asemakaavassa alueen suojelua on laajennettu koskemaan myös kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä yksittäispuita, puurivejä, rakenteita, vanhoja tielinjauksia ja pitkiä näkymiä ja näkemäsuuntia.

Tarkistukset:

-

NRO 12**asukas 12, 12.12.2021 (myöhässä)****Muistutus:**

Minusta elämyspuisto rakennetaan täysin väärään paikkaan, mihin suurin osa ihmisistä tulisi omalla autolla. Alueella ei tällä hetkellä ole julkisen liikenteen taso sillä tasolla, että voisi olettaa kovinkaan monen tulevan bussilla elämyspuistoon. Tämä käy ilmi jo pelkästään kun katsoo autojonoja Jumboon, jotka tukkivat alueen liikenteen aikoina milloin ihmiset tekevät ostoksia. Samoin lähialueen liikenneympyrät ovat ruuhka-aikoina aivan tukossa, koska autoja on liikaa suhteessa liikenteen kapasiteettiin. Näin massiivinen elämyspuisto tulisi jumittamaan liikennettä entisestään ja loisi alueesta Tammiston kauppakadun tyyppisen liikennesumpun, jota yritän välttää ruuhka-aikoina. Tämän takia elämyspuisto pitäisi sijoittaa paikkaan mihin ihmiset ja ulkomaiset vierailijat pääsisivät helposti tulemaan myös julkisilla kulkuvälineillä eli Aviapoliksen juna-aseman tuntumaan mihin myös liikennejärjestelyt pystytään rakentamaan paljon paremmin.

Toinen asia on, että alueen kulttuurihistoriallinen maisema tulisi täysin peruuttumattomasti muuttumaan ja alueesta tulisi urbaani lähiö. HOK Elanto on esittänyt alueen suunnitelmaksi jatkuvasti ratkaisuita missä alue rakennettaisiin täyteen asuntoja tai siitä tulisi elämyspuiston tyylinen iso huvipuisto. Nämä ratkaisut jättävät käytännössä kartanon ja sen rakennukset täysin muiden rakennusten keskelle, samalla muuttaen alueen nykyisen luonteen urbaaniksi lähiöksi. Uskon, että vähemmän massiivisella rakentamisella alueesta saadaan Vantaalaisille ihmisille paljon viihtyisämpi ja se antaisi samalla myös Vantaasta paljon myönteisemmän kuvan vierailijoilla.

Vastine:

Koska Vantaan kaupungin maanomistus kaupungin alueella on kohtalaisen vähäinen, varsinkin Aviapoliksen suuralueella, on kaupungin asemakaavoitus pääasiassa ns. kumppanuuskaavoitusta, jossa maanomistaja yleensä tekee aloitteen asemakaavan laadinnasta tai muuttamisesta. Elämyskeskuksen tapaiset asemakaavahankkeet edellyttävät toiminnasta kiinnostunutta tahoa; kaupunki ei voi realistisesti ajatellen lähteä kaavoitusmonipolinsa turvin tekemään kaavaa sellaiselle hankkeelle, jolle ei ole tiedossa toteuttajaa. Elämyskeskuksen toimija on selvittänyt toiminnalleen potentiaalisia sijoitusvaihtoehtoja ja päättänyt Backakseen. Vaihtoehtoina on ollut myös ulkomailla sijaitsevia kohteita. Aviapoliksen asemanseutu on todella hyvä toiminnalle, joka houkuttaa asiakasvirtoja, mutta elämyspuistotoimija ei ole siitä kiinnostunut. Kaupunki ei voi pakottaa yksityistä toimijaa toteuttamaan hankettaan paikkaan, jossa tämä ei katso voivansa toimia toimintansa edellyttämällä tavalla.

Aviapoliksen aseman seudulle on Aviapoliksen kaavarungossa esitetty paikka ”yleisömagneetille” Tikkurilantien ja Lentoasemantien kulmaan. Sekin on yksityistä maata, joka toistaiseksi odottaa, että sopiva hanke kiinnostuu paikasta. Aviapoliksen aseman seudulla maankäyttö keskittyy eloisan, kaupunkimaisen ympäristön luomiseen asuinkorttelein, työpaikoin ja palveluin, puistoja unohtamatta.

Elämyskeskuksen toiminnalle Backas on Suomen vaihtoehtoista paras, koska se sijaitsee keskeisesti pääkaupunkiseudulla ja on helposti tavoitettavissa lentoasemalta, juna-asemalta ja mm. seudun hotelleista. Asemilta, hotelleista ja kauppakeskuksesta tuleville vierailijoille elämyskeskustoimija voi järjestää kuljetuksen, mutta se ei ole asemakaavallinen asia eikä siitä voi esimerkiksi antaa asemakaavassa määräystä.

Liikenneselvityksen yhtenä lähtökohtana on ratikan rakentaminen. Jos ratikkaa ei tulisi, hoidetaan vastaava liikenteellinen palvelutaso bussilinjastolla. Ilmastotietoinen, kestävä kaupunkisuunnittelu perustuu mm. hyvin toimivaan joukkoliikenteeseen.

Elämyskeskuksen aiheuttama liikenteen määrä on kohtuullinen ja liikenne jakautuu normaalioloissa suurelle osalle päivää. Alueelle saavutaan paljon myös tilausajobusseilla, mikä merkittävästi pienentää henkilöautoliikenteen määrää. Selvityksessä todetaan lopuksi: ”Laadittujen tarkastelujen mukaan elämyskeskuksen synnyttämä liikenne ei aiheuta katuverkon ruuhkautumista tai merkittävästi jonotumista alueen katuverkolla. Ainoat ruuhkautuvat kohdat tarkastellulla alueella ovat Lentoasemantiellä, merkittävistä niistä on Väinö Tannerin tien / Tasetien liittymä. Tässä kohdassa kauppakeskus Jumbon liikenne on merkittävä tekijä ruuhkautumiseen. Elämyskeskuksen lähiympäristön liikenneverkko toimii hyvin niin arjen iltahuipputuntina, lauantain päivahuipputuntina kuin illalla alueella olleen yleisötilaisuuden päättyessä.

Viimeisen reilun 20 vuoden aikana Backaksen kartanoalueen ympäristöön on etsitty monenlaista toimintaa. Suunnitelmia lie ollut jo aiemminkin.

Alueelle on esitetty suurimittakaavaista pääkonttoritoimintaa Ylästöntien varteen, mutta toimistokeskittymänä alueen tunnelma ja ilme kärsisivät eivätkä korkeat toimistorakennukset sopisi tähän maisemaan. Samalla ainakin osa alueesta yksityistettäisiin toimistokäyttöön.

Aluetta on esitetty myös golf-käyttöön. Koko peltoalue olisi sen suunnitelman mukaan golf-kenttää, jonne kenelläkään ei ole menemistä ilman oikeanlaista varustusta ja pelioikeutta. Maisema toki säilyisi avoimena, mutta golf-viheriöt ovat melko kaukana kulttuurihistoriallisen maiseman statuksesta. Tämä suunnitelma ei myöskään tukenut vanhojen rakennusten uusiokäyttöä.

On myös esitetty suunnitelmia, joissa lähes koko kartanokukkulaa ympäröivä peltoalue sekä kartanokukkulun ja Ylästöntien välinen alue täytettäisiin rivitaloilla ja muilla pientaloilla sekä muutamalla kerrostalolla. Tällainen suunnitelma muuttaisi kulttuurihistoriallisesti merkittävää maisemaa joka suunnalta, peittäisi näkymät avoimeen maisemaan niin Ylästöntieltä kuin Kartanonkosken asunnoista ja muuttaisi lähes koko alueen yksityiseksi korttelimaaksi. Tosin näin suurimittakaavaisella asuntorakentamisella voitaisiin hyvin rahoittaa vanhojen rakennusten kunnostusta.

Backaksen elämyskeskus -asemakaavaehdotuksen taustalla oleva suunnitelma on tähän asti esitetyistä suunnitelmista parhaiten kartanorakennukset ja miljöön huomioon ottava. Elämyskeskuksen uudisrakennukset sijoittuvat paikkoihin, joihin on sata vuotta sitten suunniteltu tai niissä on ollut rakennuksia. Suunnitelma ottaa huomioon näkymät niin kartanonmäeltä maisemaan kuin ympäröiviltä alueita kartanolle. Avoin maisema säilyy kartanon ympärillä. Uusi toiminta on sellaista, että se tukee vanhojen rakennusten säilymistä houkutellessaan niihin uusia toimijoita sen jälkeen, kun ne on kunnostettu. Alue säilyy kokonaisuudessaan lähialueen asukkaiden ulkoilukäytössä kuten se on epävirallisesti ollut tähänkin asti, vaikka alue onkin yksityistä maata. Sen lisäksi ulkoilualueita laajennetaan rakentamalla virkistysalueita toimintoihin (mm. viljelypalstoja, leikkipaikkoja, piknik-paikkoja, lintutorneja) nykyisten peltujen paikalle. Kukulan etelä- ja länsipuolen kumpuilevasti viherkattoiset rakennukset maastoutuvat kaukomaisemassa hyvin kukulan rinteeseen.

Asuinkortteli tukeutuu Sandbackan asuinalueeseen ja olemassa olevaan katuverkkoon sijoittumalla Ylästöntien eteläpuolelle, kulttuurimaiseman ja rakennetun ympäristön rajalle. Kaukomaisemassa uudisrakentamisella ja sen lähiympäristön rakentamisella luodaan uusi reuna rakennetulle ympäristölle niin, että se sopeutuu kulttuuriympäristöön. Sopeutuminen toteutetaan perinteisillä rakennusten asemoinimisella, rakennusmuodoilla ja -materiaaleilla sekä pihakasvillisuudella.

Tämä suunnitelma ottaa huomioon kartanoympäristön arvokkaan säilymisen, rakennusten hienovaraisen uusiokäytön, asukkaiden toiveet alueen säilymisestä yleisessä käytössä ja siitä, ettei aluetta rakenneta

täyteen, kaupungin tahtotilan virkistysmahdollisuuksien lisääntymisestä ja talouden tasapainottamisesta, valtakunnallisesti merkittävän maiseman säilymisen sekä HOK-Elannon tavoitteen ”kartanojuuriensa” säilymisestä. Samalla pidetään huolta liikenneturvallisuudesta niin kartanoalueen sisällä kuin sen ympärilläkin, kun muun muassa jalankulun ja pyöräilyn reittejä ei ohjata tarpeettomasti risteämään autoliikenteen kanssa.

Tarkistukset:

-

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAEHDOTUS 512000

Asemakaavoitus JOR /MHÄ

Backaksen elämyskeskus
LAUSUNNOT JA VASTINEET
kala 22.3.2022

Kaupunginhallitus 1.11.2021 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta 512000 Backaksen elämyskeskus. Lausuntoja pyydettiin 11 kpl ja saatiin 7 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1, Helsingin , 1.12.2021	Alueen kehittäminen monipuolisenä elämyskeskuksena on Helsingin ja koko pääkaupunkiseudun näkökulmasta kannatettavaa. Olisi perusteltua tutkia uutta siltayhteyttä Vantaanjoen yli kuntayhteistyönä.	-
NRO 2, HSL, 2.12.2021	Tilausbussien pysäköinnin suunnitteluun Ylästöntien varressa on kiinnitettävä huomiota, jotta tilausbussien pysäköinti ei haittaa HSL:n joukkoliikenteen toimintaa.	-
NRO 3, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, 15.12.2021	Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtojen siirtämistä.	-
NRO 4, Vantaan Energia, 15.12.2021	Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön Ylästöntien ja Oolannintien kautta.	-
NRO 5, Ylästön kotiseutuyhdistys, 15.12.2021	Ylästöntien ja Pakkalan puistotien liikenneympyrä sijaitsee ainoalla itään johtavalla reitillä, joten ruuhkautuessaan se tukkisi pääsyn itään sekä henkilöauto-	Selostuksen kohtaa 3 Lähtökohdat /Selvitys suunnittelualueen oloista / 3.1.2 Luonnon ympäristö täydennetään vesieläinten osalta.

	että bussiliikenteeltä etenkin viikonloppuisin. Sujuva liikenne Ylästöstä itäsuuntaan on varmistettava kaikissa olosuhteissa vaihtoehtoisilla reiteillä. Turistibussit tulisi ohjata pääsääntöisesti elämyskeskuksen alueelle matkustajien jättämistä ja noutamista varten. Pääsyä Pakkalan alueelta pääväylille pitäisi sujuvoittaa toteuttamalla vaihtoehtoisia reittejä. On varmistettava, ettei elämyskeskuksen ja sen lähialueiden asuntorakentaminen vaaranna Pakkalanpuron luontoarvoja, ja aiheuta ylimääräistä häiriötä puron taimenkannalle ja ranta-lehtojen eläimille. Kartanon erityisluonteen ja historiallisen identiteetin säilyminen pitää ottaa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.	Selostuksen kohtaa 5.4. Kaavan vaikutukset /5.4.2. Vaikutukset luonnon ympäristöön täydennetään kaavan vaikutuksia alueen vesistöihin ja niiden eläimistöön. Selostuksen kohtaa ”1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista” täydennetään kahdella julkaisulla.
NRO 6, Vantaan kaupunginmuseo, 16.12.2021	Muinaisjäännöskohteet on merkitty asianmukaisesti. Voimassa olevan asemakaavan suojelumääräykset sekä aiemmin laaditut kulttuurihistorialliset selvitykset on otettu huomioon. Alueen ominaisluonne ja erityispiirteet on huomioitu. Valtakunnallisesti arvokkaan alueen kulttuuriympäristön arvot on mahdollista turvata kaavaehdotuksen mukaisilla ratkaisuilta. On hyvä, että historiallisesti arvokkaisiin rakennuksiin liittyvä uudisrakentaminen sijoitetaan siten, että sen avulla voidaan tukea vanhojen rakennusten korjausta ja uudiskäyttöä.	-
NRO 7, Uudenmaan ELY-keskus, 16.12.2021	Kaava-aineistoa on asuinkorttelin osalta syytä täydentää tarkastellulla, miten asemakaava toteuttaa kaavoitusta ohjaavaa yleis-	Selostukseen lisätään kohtaan 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja valitun ratkaisun perustelut /Vaihtoehtoiset asema-

	kaavaa ja sen tavoitteita. Hulevesien hallinta ja käsittely tulee suunnitella kokonaisuutena ja siinä tarvittaville rakenteille tulee varata alustavat alueet kaavakartalla. Kaavamääräyksiin tulee lisätä, että rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen maa-rakentamisen aloittamista. Pysäköintialueiden (LPA- ja p) kaavamääräyksiin tulee lisätä, että niiden hulevedet on käsiteltävä suodattavalla menetelmällä tai öljynerotuksella ennen eteenpäin johtamista. Määräyksen ”Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.” voi poistaa. Kaavaselostukseen on lisättävä arviointi Vantaanjoen Natura-alueelle mahdollisesti kohdistuvasta vesistökuormituksesta ja sen vaikutuksesta suojelun perusteena olevaan vuollejokisimpukkaan. Rakennusten massoittelemalla tulee varmistaa, että kaikki asuinhuoneistot avautuvat myös suuntaan, jossa melutasojen ohjearvot (Vnp 993/1992) täyttyvät, tai meluselvitykseen on liitettävä vaikutusarvio, jolla tehty kaavaratkaisut ja annetut määräykset on perusteltu. Melun näkökulmasta olisi parempi, että kaikki pysäköintialueet sijoitettaisiin Ylästöntien varteen. Kaavassa tulisi antaa melusta yleismääräys: ”Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A).”	kaavaratkaisut ja suhde yleiskaavaan /Valitun ratkaisun suhde yleiskaavaan /Uudisrakentaminen /Asuinkortteli /Kaavaratkaisun perustelut, miten asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus ottaa huomioon yleiskaavan. AK-, AR-, AH-, P- ja LPA-alueiden kaavamääräyksiä täydennetään rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden osalta. LPA-, P- ja SR-alueille lisätään määräys pysäköintialueiden hulevesien tarkemmasta käsittelystä. Hulevesimääräyksistä poistetaan ELY:n ehdottama lause. Selostuksen kohtaa 3 Lähtökohdat /Selvitys suunnittelualueen oloista / 3.1.2 Luonnon ympäristö täydennetään vesieläinten, etenkin vuollejokisimpukan osalta. Selostuksen kohtaa 5.4. Kaavan vaikutukset /5.4.2. Vaikutukset luonnon ympäristöön täydennetään arvioinnilla Vantaanjoen Natura-alueelle mahdollisesti kohdistuvasta vesistökuormituksesta ja sen vaikutuksesta suojelun perusteena olevaan vuollejokisimpukkaan. Selostuksen kohtaa ”1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista” täydennetään kahdella julkaisulla. Selostuksen kohtaa 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja valitun ratkaisun perustelut /Vaihtoehtoiset asemakaavaratkaisut ja suhde yleiskaavaan /Valitun ratkaisun suhde yleiskaavaan /Uudisrakentaminen /Asuinkortteli /Kaavaratkaisun perustelut täydennetään melun
--	---	--

		näkökulmasta Lisätään C- ja SR-alueille määräys: ”Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A)”.
--	--	---

NRO 1

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus, 1.12.2021

Lausunto:

Vantaan kaupungin asemakaavoitus pyytää Helsingin kaupungilta lausuntoa Backaksen elämyskeskuksen asemakaavaehdotuksesta.

Suunnittelualue sijaitsee Haltialan pohjoispuolella ja rajautuu Helsingin ja Vantaan rajavyöhykkeen laajaan viheralueeseen. Alueen kehittäminen monipuolisena elämyskeskuksena on Helsingin ja koko pääkaupunkiseudun näkökulmasta kannatettavaa. Backaksen kartanoalueen länsipuolelle suunniteltu elämyskeskus sijoittuu, ja tullee houkuttelemaan pääkaupunkiseudun lisäksi kävijöitä myös muualta Etelä-Suomesta sekä lentokentältä. Elämyskeskuksen sijaintipaikka tukee samalla Backaksen kartanomiljöön kehittämistä matkailukohteena, joka on hyvin saavutettavissa myös Pohjois-Helsingistä. Helsingin ja Vantaan alueelle levittäytyvän laajan viheralueen palveluita on kehitetty molempien kaupunkien alueella ja alueen käyttö on lisääntynyt. Haltialan pellot ja Paloheinän ladut houkuttelevat pääkaupunkiseudulla keskeisesti sekä helsinkiläisiä että vantaalaisia asukkaita eri vuodenaikoina. Vastaavasti helsinkiläiset hyödyntävät Vantaan alueen monipuolisia palveluja.

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala kiinnittää huomiota seudullisen viherverkoston ja virkistysreitistön jatkuvuuteen ja toimivuuteen Vantaanjoen yli. Alueen kehittyessä ja sen virkistyskäytön lisääntyessä olisi perusteltua tutkia siltayhteyttä Vantaanjoen yli kuntayhteistyönä. Nykyisten ylityspaikkojen etäisyys on neljä kilometriä, joka on huomattavasti pidempi matka kuin muualla Vantaanjoen varrella. Seudullisen kävely- ja pyöräilyverkoston kehittäminen edistäisi viisaan liikkumisen kulkutapoja kuntarajan molemmin puolin ja voisi lisätä molempien kaupunkien alueelle levittäytyvän laajan viher- ja virkistysalueen houkuttelevuutta entisestän.

Vastine:

Niskalansilta-nimellä on ollut investointihanke, joka on toistaiseksi jäänyt toteutumatta. Vantaan kaupunki on ollut yhteydessä Helsingin kaupunkiin tästä asiasta. Vantaan viheraluerakenteelle olisi hyväksi saada silta Ylästönrantaan, missä geo-olosuhteet olisivat helposti rakennettavat ja silta jäisi lyhyeksi. Helsingin suunnitelmissa siltaa oli ehdotettu idemmäs, missä sillan tulisi olla pidempi ja pohjarakentamisolosuhteet olisivat haastavammat. Vantaan puolella Helsingin esittämän sillan sijainti ei johtaisi mihinkään kaupungin omistamaan viheralueeseen. Keskustelu kaupunkien välillä tästä jatkuu.

Vantaan liikennesuunnittelun näkökulmasta siltayhteys Vantaanjoen yli on kannatettava. Silta reitistön osana vastaisi myös Vantaan yleiskaavan ajatuksia.

Tarkistukset:

-

NRO 2 HSL, 2.12.2021

Lausunto:

Alue sijaitsee Pakkalan ja hieman myös Ylästön kaupunginosissa pääosin Ylästöntien eteläpuolella. Aluetta rajaavat pohjoisessa Ylästöntie ja Sandbackan asuinalue, idässä Kartanonkosken asuinalue, lännessä viljelykäytössä oleva peltoalue ja etelässä Kartanonkosken liikuntapuiston alue. Alueen koko on noin 31,8 ha.

Kaava lisää uudisrakentamista 19 810 k-m². Asuntorakentamista 8 810 k-m²: n ja elämyspuistorakentamista 11 000 k-m²:n verran ja 380 k-m²:n verran rakennussuojelualueen voimassa olevan kaavan mukaisia uudisrakennuksia. Asuinkortteliin sallitaan lisäksi yhteensä 400 k-m² talousrakennuksia. Liikerakennuksen (950 k-m²) korttelialueen ja rakennussuojelualueen asemakaavamerkintöjä tarkistetaan.

HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) on lausunut asemakaavan muutoksesta 06/20 seuraavaa:

”Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Ylästöntien linjat 415, 571 ja 614 tarjoavat yhteydet Myyrmäen ja Tikkurilan aluekeskuksiin sekä Lentoasemalle ja Helsingin keskustaan. Kaavoitusalueen itäreunalta linja 615 lisää vuorotarjontaa Lentoaseman ja Helsingin keskustan suuntaan, linja 561 mahdollistaa vaihdottomat yhteydet Itä-Helsingin alueille.

Hämeenlinnanväylän- ja Vihdintien linjastosuunnitelma tuo muutoksia alueen joukkoliikenneverkkoon. Näillä näkymin vuonna 2022 linja 415 lakkautetaan ja bussi 574 Myyrmäki–Peijas siirtyy kulkemaan kaavoitusalueen viereen reitille Ylästöntie–Pakkalan puistotie–Väinö Tannerin tie. Linja tulee kulkemaan myös Lentoaseman rautatieaseman eteläisen sisäänkäynnin läheisyyteen, jossa se tulee palvelemaan kaavoitusalueen joukkoliikennetarjonnasta poistuvan linjan 415 Lentoaseman suuntaiset yhteydet. Linjan 571 Myyrmäki–Tikkurila reitti oikaistaan Ylästöntielle, Kuriirintielle ja Tikkurilantielle, jonka seurauksena matka Tikkurilaan nopeutuu huomattavasti.

Linjapari 571-574 yhteisellä runkolinjamaisella tiheydellään tulee tarjoamaan erinomaiset yhteydet Martinlaaksoon ja Myyrmäkeen sekä sujuvat vaihdot Kehäradan junille Martinlaaksossa Helsingin keskustaan. Rakennusvaiheessa on huomioitava Ylästöntien pysäkkien käytettävyys ja lopputilanteessa lisäksi alueen kävely-yhteydet pysäkeille.

HSL on mielellään mukana suunnittelun edetessä ja kommentoimme mieluusti myös asiaan liittyviä liikenneselvityksiä.

Aiempaan lausuntoon nähden on osaan linjoista tulossa muutoksia syysliikenteen alusta 2022 alkaen. Linja 615 muutetaan runkolinjaksi 600, joka tarjoaa entistä tiheämpiä ja sujuvampia yhteyksiä, reitti pysyy edelleen kaava-alueen itäpuolella. Linja 614 muuttuu liikennöimään ainoastaan ruuhka-aikoina ja sen reitti muuttuu Kartanonkosken läpiajon sijaan liikennöimään Tammiston kauppatieä. Linjan 561 reittiä jatketaan Aviapoliksesta lentoaseman sijaan Kivistöön, joten yhteydet sinne paranevat. Linja 574 ei aja Pakkalan puistotietä eikä Väinö Tannerin tietä, sen reitti muutetaan Ylästöntielle ja Lentoasemantielle, jonka ansiosta linjapari 571-574 tulee tarjoamaan paremmat vaihtoyhteydet Ylästöstä ja suunnittelualueelta uudelle runkolinjalle 600.

Tilausbussien pysäköinnin suunnitteluun Ylästöntien varressa on kiinnitettävä huomiota, jotta tilausbussien pysäköinti ei haittaa HSL:n joukkoliikenteen toimintaa. Eri toiminnot tulee olla selkeästi eriytetty ja viitoituksin selkeästi osoitettu, jotta minimoidaan tilausbussiliikenteen väärinpysäköinti joukkoliikenteen pysäkeillä. Tilausbussien pysäköintipaikkojen ja joukkoliikenteen bussipysäkin sijoittaminen samaan pysäkkitaskuun ei ole toivottava ratkaisu.

Lisätietoja lausunnosta antaa joukkoliikennesuunnittelija Jussi Saarinen ja jatkosuunnittelussa yhteyshenkilönä on liikennesuunnittelija Markus Nevalainen, etunimi.sukunimi@hsl.fi
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
Mika Nykänen

Vastine:

Tilausbussien pysäköintijärjestelyjen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon HSL:n joukkoliikenteen toiminta. Järjestelyissä pyritään mahdollisimman selkeään erotteluun.

Tarkistukset:

-

NRO 3

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, 15.12.2021

Lausunto:

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Pakkalan ja hieman myös Ylästön kaupunginosissa pääosin Ylästöntien eteläpuolella. Aluetta rajaavat pohjoisessa Ylästöntie ja Sandbackan asuinalue, idässä Kartanonkosken asuinalue, lännessä viljelykäytössä oleva peltoalue ja etelässä Kartanonkosken liikuntapuiston alue. Alueen koko on noin 31,8 ha.

Asemakaava koskee Backaksen kartanon viereen sijoittuvaa elämyskeskuskokonaisuutta. Vantaalle luodaan sekä kansainvälisesti että kaupungin elinvoiman kannalta merkittävä matkakohde, jossa yhdistyvät suomalainen luonto, kulttuurihistoria ja kansainvälisesti kiinnostavat brändit.

Asumiseen rakennusoikeutta tulee yhteensä 8810 k-m² ja asumiseen liittyville talousrakennuksille 400 k-m². Elämyspuistoa varten osoitetaan palvelurakennusten korttelialueelle 7400 k-m² ja rakennussuojelualueelle 3600 k-m².

Rakennussuojelualueella toteutumaton 700 k-m²:n rakennusoikeus poistuu, muut uudisrakennusmerkinnät (yht. 380 k-m²) sekä KL-korttelialueen 950 k-m² pysyvät voimassa olevan kaavan mukaisina. Kaava lisää uudisrakentamista 19 810 k-m²

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:
Suunnittelualueen pohjoisreunassa, Ylästöntien katualueelle, sijaitsee rakennettua vesihuoltoa. Kaavamuuotos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtojen siirtämistä.

Lisätietoja antaa aluepäällikkö Mikko Stenius, puh. (09) 1561 2109.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 4

Vantaan Energia, 15.12.2021

Lausunto:**Sähköverkko**

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 -2 mukaisesti. Suunnittelualueella karttaliitteiden ulkopuolella ei sijaitse VES:n keski- tai pienjännitejohtoja.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Asemakaavakarttaan palvelurakennusten korttelialueelle merkattu muuntamon rakennusala (vm) on soveltuva muuntamon sijoitukselle. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse kaukolämpöjohtoja. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön Ylästöntien ja Oolannintien kautta.

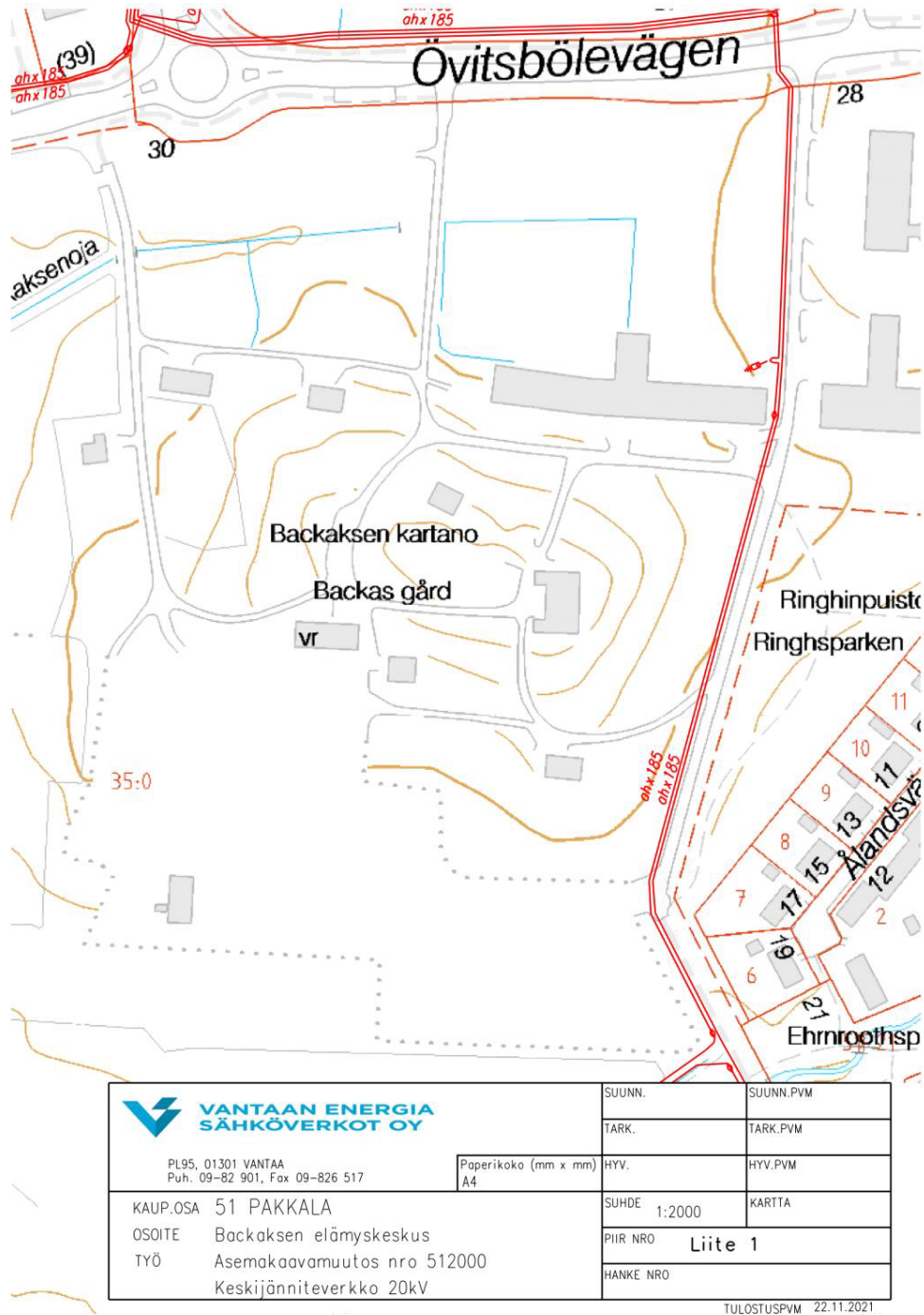
Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa kaukolämpöinsinööri Tero Kortesmäki, puh. 050-4633508.

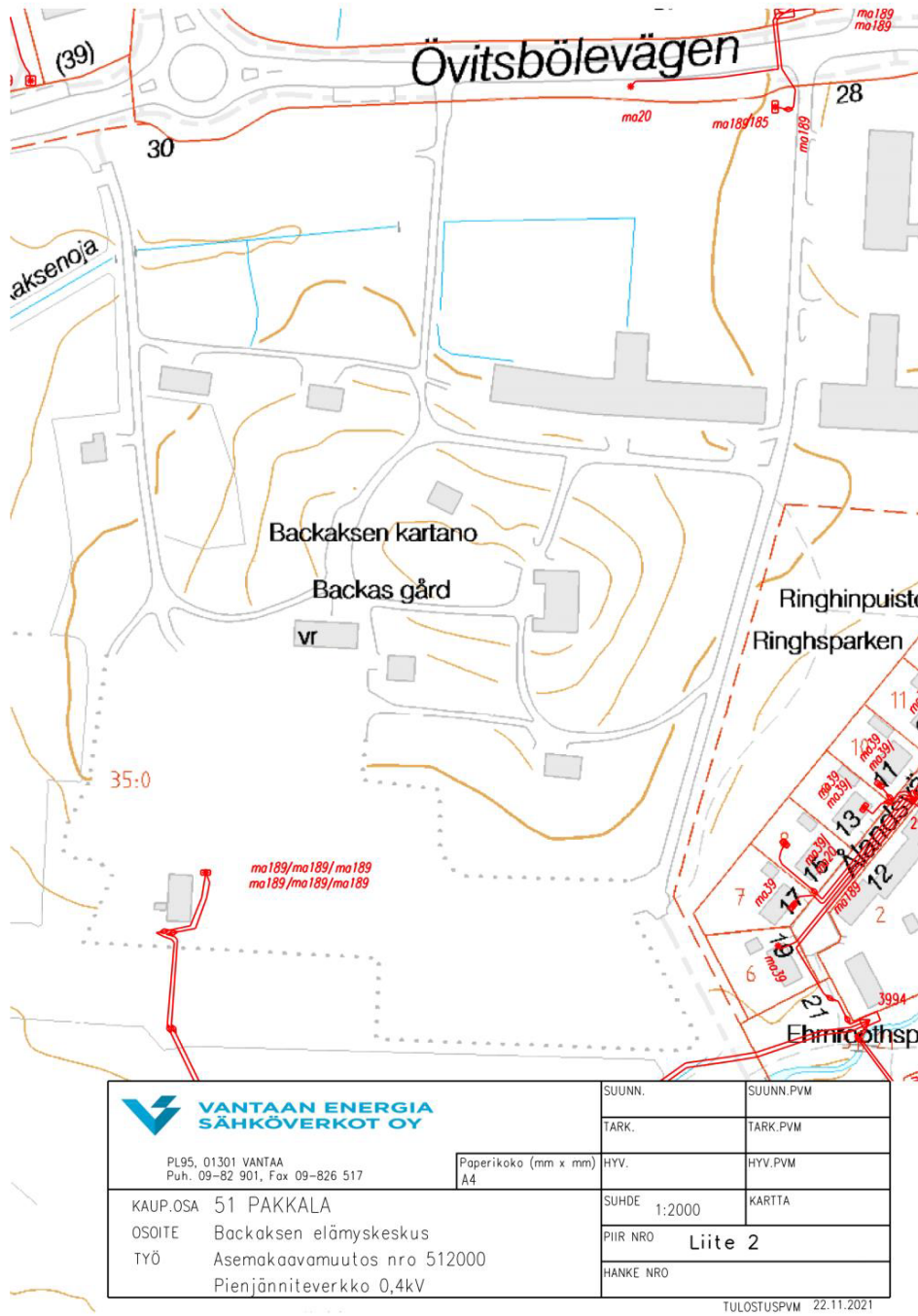
Kunnioittavasti
VANTAAN ENERGIA OY
Tero Kortesmäki

VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY
Antti Hartikainen

LIITTEET

1. Keski-jänniteverkon kartta 1:2000
2. Pienjänniteverkon kartta 1:2000





Vastine:

Jos maakaapeleiden siirto on aiheellista, toimitaan kuten on aiemmin kaupungin ja Vantaan Energian kesken sovittu.

Tarkistukset:

-

NRO 5

Ylästön kotiseutuyhdistys, 15.12.2021

Lausunto:

Ylästön kotiseutuyhdistys kiittää saamastaan lausuntopyynnöstä. Suhtaudumme lähtökohtaisesti positiivisesti Backaksen elämyskeskushankkeeseen, mutta haluamme lausunnossamme kiinnittää huomiota seuraaviin huolenaiheisiin:

1. Ylästön liikenne ja saavutettavuus

Yli 5000 asukkaan Ylästö sijaitsee liikenteellisesti haastavassa paikassa: sieltä on vain yhdet reitit Ylästöntietä pitkin itään ja länteen. Muita vaihtoehtoisia reittejä ei ole.

Ylästöntien ja Pakkalan puistotien risteuksen liikenneympyrä sijaitsee ainoalla itään johtavalla reitillä, joten ruuhkautuessaan se tukkisi pääsyn itään sekä henkilöauto- että bussiliikenteeltä. Liikennemäärien kasvaessa etenkin viikonloppuruuhkat ovat erittäin todennäköisiä. Vastaava ilmiö on nähtävissä jo Tammiston kauppaliikenteellä.

Sisääntuloväylillä Kesä 3:n ja Tuusulanväylän suunnilta on paljon liikennevalo-ohjattuja vilkkaita risteyskohteita, joiden vetokyky on jo nykyisillä liikennemäärillä usein heikko. Sujuva liikenne Ylästöstä itäsuuntaan on varmistettava kaikissa olosuhteissa vaihtoehtoisilla reiteillä.

Turistibussit tulisi ohjata pääsääntöisesti elämyskeskuksen alueelle matkustajien jättämistä ja noutamista varten.

2. Pakkalan kaupungiosan heikot yhteydet pääväyliin

Pakkalan alueelta (sisältää Vantaanportin ja Kartanonkosken alueet) ei ole kovin sujuvia yhteyksiä pääväylille: Kehä 3:lle itään ja Tuusulanväylälle pääsee vain Jumbon risteuksen kautta, ja reitti on nykyisin usein ruuhkainen.

Pääsyä Pakkalan alueelta pääväylille pitäisi sujuvoittaa toteuttamalla vaihtoehtoisia reittejä.

3. Krakanojan suojeleminen ja luontoarvot

Krakanojan eli Pakkalanpuron ennallistamisen eteen on tehty paljon työtä, jonka tuloksena puro on saatu elvytettyä hienoksi luontokohteeksi, ja luotua edellytykset esimerkiksi taimenen kudulle. Puronvarren lehdot ovat myös arvokkaita luontokohteita, ja useiden nisäkä- ja lintulajien pesimäalueita.

On varmistettava, ettei elämyskeskuksen ja sen lähialueiden asuntorakentaminen vaaranna Pakkalanpuron luontoarvoja, ja aiheuta ylimääräistä häiriötä puron taimenkannalle ja rantalehtojen eläimille.

4. Backaksen kartanoalueen historiallinen luonne

Backaksen kartanoalue on tärkeä osa Aviapoliksen alueen identiteettiä ja historiaa. Samalla kun elämyskeskushanke parantaa taloudellisia edellytyksiä kartanoalueen suojelemiseen ja säilyttämiseen, aiheuttaa se myös riskejä alueen historiallisen identiteetin säilymiselle.

Kartanon erityisluonteen ja historiallisen identiteetin säilyminen pitää ottaa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Kunnioitavasti

X. X.

Hallituksen puheenjohtaja

Ylästön kotiseutuyhdistys ry.

Vastine:

1. Liikenneselvityksen perusteella Pakkalan puistotien ja Ylästöntien kiertoliittymässä ei ole arki-iltana ruuhkautumisen tai edes merkittävän jonoutumisen riskiä. Lauantai on viikonlopun vilkkain päivä ja selvityksen perusteella liikenne on silloin Pakkalan puistotien ja Ylästöntien kiertoliittymässä pienempi kuin arkena.

Turistibusseille ei ole asemakaavaehdotuksessa esitetty pysäköintimahdollisuutta tai ajoreittiä kartanoalueen kautta, koska niiden vaatima tila on niin suuri, että se turmelisi kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä. Bussien ajoreitin tieltä täytyisi mm. raivata kartanopuiston puita ja puiden lehvästöä riittävien näkemien ja ajotilan varmistamiseksi sekä estää tai rajoittaa elämyspuistovieraiden kulkua turvallisen liikkumisen takaamiseksi. Koska alue tulee olemaan etenkin lapsivieraiden kohde, ei tällaista vaihtoehtoa ole pidetty mahdollisena. Bussit olisivat tässä kulttuurimaisemassa kuin ”norsut posliinikaupassa”: ne ovat kooltaan niin suuria ja kartanoympäristön imagosta poikkeavia, että niiden pysäköinninkin onnistunut sijoittaminen kartanoalueelle on hyvin vaikeaa, käytännössä mahdotonta.

2. Vaihtoehtoisia yhteyksiä pääväylille eri suuntiin on jo nyt useita. Nykyisin Pakkalasta Kehä III:lle pääsee Lentoasemantietä sekä Pakkalan puistotietä ja Pakkalantietä (Kehä III länteen) pitkin. Tikkurilantien kautta on yhteys myös Niittytielle ja siitä Kehä III:lle tai Tuusulanväylälle etelään. Kehä III:lle pääsee myös Tulkintien ja Caravellentien kautta. Tuusulanväylälle ajoreitti kulkee joko Tasetietä tai Ylästöntietä sekä Tammiston kauppätietä pitkin, jota pitkin ajamalla pohjoisessa on Valkoisenlähteentien ja Niittytien eritasoliittymät ja etelässä Tammiston eritasoliittymä. Kaupunki on tehnyt yhdessä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa vuonna 2018 Kantatien 45 Tuusulanväylän parantamisen sekä Ylästön suuntaisliittymän toteuttamiskelpoisuusselvityksen. Selvityksessä on mm. suunniteltu Ylästöntieltä rampit etelään Helsingin suuntaan. Ramppien toteuttamisesta ei ole kuitenkaan vielä päätöstä.
3. Vuonna 2013 on Tulkintien lumenkaatopaikan asemakaavamuutoksen (nro 002149, kv 25.8.2014) yhteydessä arvioitu kaavan vaikutuksia Vantaanjoen Natura-alueeseen ja myös Krakanojan luontoarvoihin. Silloin tehtiin myös erillinen saukkoselvitys Krakanojasta. Lumenkaatopaikan eteläisimmästä kolkasta on noin kilometri Backaksen elämyspuiston asemakaavamuutoksen alueeseen. Tuolloin Vantaan ympäristökeskus totesi, että saukon esiintymiseen Krakanojalla vaikuttaa enemmän rantojen kasvillisuuden ja muun vesiluonnon hoito ja suojelu kuin lumenkaatopaikan sulamisvedet. Myös taimenen menestymiseen Krakanojassa vaikuttavat muut puron valuma-alueelta tulevat hulevedet enemmän kuin hyvin toteutettu lumenvastaanottopaikka. Backaksen elämyskeskuksen asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksessa on Krakanojan varteen osoitettu ympäristökeskuksen esityksen mukaisesti luonnonsuojelualue, jolloin mm. rantakasvillisuus suojaa vesieläinten elinympäristöä,

Vantaankosken myllyn asemakaavamuutoksen (nro 002101, vireillä) yhteydessä on arvioitu rakentamisen vaikutuksia Vantaanjoen Natura-alueeseen (Ramboll, 30.11.2021). Vantaanjoessa elää vuollejokisimpukka (*Unio crassus*), joka on Suomessa uhanalainen ja rauhoitettu, valtakunnallisesti silmälläpidettävä (NT) virtalude, jota esiintyy mm. Ruutinkoskella, sekä erittäin uhanalainen taimen, ja vaikka se ei olekaan suojeluperuste tai erityisesti suojeltu laji, on se syytä huomioida. Taimen nousee myös Krakanojaan. Vantaanjoki on todettu yksilömäärältään Suomen runsasyksilöisimmäksi suursimpukkajokeksi (Valovirta ym. 2008). Selvityksen perusteella Vantaanjoen Natura-alueen vuollejokisimpukkakannan koko on laskennallisesti noin 2,9 miljoonaa yksilöä ja vähintään 2,06 milj.

yksilöä. Vantaanjoen alajuoksun (0 – 20 km jokisuulta) vuollejokisimpukakannan koko on laskennallisesti keskimäärin 1,98 milj. yksilöä ja vähintään 1,4 milj. yksilöä. Saukkohavainnot ovat lisääntyneet Vantaalla viime vuosina ja sauksia esiintyy mm. Vantaan- ja Keravanjoella sekä niiden suurimmissa sivupuroissa. Vantaanjoen Natura-alueen suojeluperusteena on myös sauksu, joka liikkuu myös Krakanojalla.

Vantaankosken myllyn selvityksessä on arvioitu rakentamisen vaikutuksia jokeen, mitä voidaan soveltaa myös Backaksen elämyspuiston kohdalla. Esirakentamisen ja rakentamisen aikana työmaavesien mukana kulkeutuva kiintoaines voi aiheuttaa samennusta ja uudelleen sedimentoitumista Vantaanjoessa. Samennuksella ja vesirakentamistöiden aiheuttamalla joen pohjan fyysisellä häiriöllä voi olla vaikutusta vuollejokisimpukkaan. Huleveden mukana kulkeutuvalla aineksella (lähinnä kiintoaines) voi olla vaikutusta vedenlaatuun ja siten vuollejokisimpukkaan. Selvityksessä todetaan kuitenkin: ”Vuollejokisimpukka on muiden jokiekosysteemin eliöiden tapaan sopeutunut jatkuviin muutoksiin eli lajilla on ns. kohtalaisen laaja ekologinen amplitudi (Vuorinen 2010). Vähäisestä väliaikaisesta, paikallisesta ja palautuvasta vedenlaadun muutoksesta aiheutuvien epäsuorien vuollejokisimpukoihin kohdistuvien vaikutusten arvioidaan siten olevan merkittävyydeltään enintään vähäisiä. Vaikutukset sijoittuvat rakentamisaikaan.” Lisäksi todetaan: ”Vaikutuksia voidaan ehkäistä suunnittelemalla Natura-alueen ympäristössä toteutettavat rakennustyöt siten, että käsiteltävän maa-aineksen kulkeutuminen vesistöön on mahdollisimman vähäistä. Työmaalla muodostuva vesi tulee käsitellä esim. laskeutusaltaissa. Rakentamisen aikainen vesienhallinta on suunniteltava ja toteutettava hyvissä ajoin, jotta huleveden hallinta toimii rakentamisen alusta loppuun. Työmaaveden laatua tulee valvoa.”

Backaksen elämyskeskuksen asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa määrätään, ettei Krakanojan vedenlaadulle saa aiheuttaa heikentymistä, ja mm. laatimaan hulevesien hallintasuunnitelma paitsi käytön myös rakentamisen ajalle. Hulevesivalunnan vaikutukset vuollejokisimpukan ja saucon elinolosuhteisiin voidaan täten arvioida olevan merkityksettömiä, koska alueelta poistuvan virtaaman tulisi vastata luonnontilaista virtaamaa eikä Krakanojan vedenlaatu saa kaavamääräysten mukaan heikentyä.

Ojan varressa on myös esimerkiksi kulkureittien ja polkujen toteuttamisessa otettava huomioon, ettei ojan läheisyyteen aikoinaan haudattuja, vaarallisia aineita kulkeudu ojaan, esimerkiksi sijoittamalla polut ja kulkureitit riittävän etäälle ojasta ja tarvittaessa uusimaan ojan yli kulkeva siltayhteys riittävää varovaisuutta noudattaen. Kaavakartalla pilaantuneiden maiden alue on esitetty pima-merkinnällä ja siihen liittyvällä lisämääräyksellä, millä varmistetaan, että asia otetaan huomioon maisemarakentamisessa.

Kun osa Backaksen viljellystä pellostä, joka on osan vuodesta mullalla, tulee muuttumaan ympäri vuoden kasvipeitteiseksi niityiksi sekä tehdään hulevesien viivytys- ja puhdistusrakenteita samalla, kun huolehditaan Krakanojasta, sen rantojen luonnontilasta ja sinne laskevien vesien laadusta, voidaan arvioida, ettei uudesta rakentamisesta synny haittaa Vantaanjokeen, vuollejokisimpukalle, taimenelle ja sauksolle.

Kari Lindblom osoittaa raportissaan ”Vantaan linnusto 2010-luvulla avomaaympäristöissä” (Vantaan kaupunki, ympäristökeskus, julkaisematon, 2020) Backaksen ja Ylästön pellot linnustoltaan arvokkaiksi alueiksi seuraavin arvioin: ”Pesimälinnustoltaan merkittävimmät alueet sijoittuvat peltojen laiteille erityisesti Krakanojaan ja sen sivuosiin rajautuville piennarkuvioille, jotka tarjoavat reheviä niitty-laikkuja, sekä vaihtelevia lehtomaisia puustokuvioita ja pensastoja. Reuna-alueilla viihtyvät mm. yölaulajat (satakieli, luhta- ja viitakerttunen, sekä pensas- ja viitasirkkalintu), jotka ovat alueen linnustossa merkittävä osa loppukevään ja alkukesän äänimaisemaa. Lintujen levähdys ja ruokailukertymät ovat keskittyneet Krakanojan länsipuolen pelloille Ylästöntien ja Ruutinkosken välille (Bäckesåkrarna), siemeniä syövien osalta myös Krakanojan itäpuolen maisemapeltoina viljellyille lohkoille.”

Asemakaavassa määrätäänkin luonnonsuojelualueeseen rajoittuvan lähivirkistysalueen käsittelystä, että alue tulee säilyttää pääosin avoimena alueena, joka tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan pääosin luonnonmukaisina niittyinä ja maisemapeltoina.

Tapio Solonen (Päiväpetolintujen ja pöllöjen esiintyminen Vantaalla vuosina 2001–2014. Vantaan kaupunki, ympäristökeskus, julkaisematon, 2015) on tämän kaavatyön yhteydessä tarkentanut inventointiraportissaan olevaa tietoa sarvipöllöstä seuraavasti:

”Tammiston – Backaksen alueella on havaittu sarvipöllöpoikueita useina vuosina. Pesiä ei ole yleensä etsitty, mutta ne ovat vanhoissa variksen tai harakan pesissä. Harakanpesiä voi olla niin kookkaissa puissa kuin ojanvarsien pajupensaikoissakin. Variksenpesät ovat tavallisesti korkeammalla varttuneempien puiden latvuksissa. Sarvipöllön pesintä riippuu siten ravintotilanteen lisäksi tällaisten pesäalustojen saatavuudesta. Sarvipöllö siis valitsee varislintujen aikaisemmin valitsemista paikoista, eikä pesäpaikan tarkalla sijainnilla ole suurta merkitystä. Suositullakin pesimäalueella pesäpaikat yleensä vaihtuvat vuosittain.”

Kun kaava-alueella ja sen läheisyydessä säilyy sekä isoja puita, puuryhmiä että puronvarren pensaikkoja, niin sarvipöllölle, varikselle ja harakalle on alueella riittävästi pesäpuita.

4. Asemakaavamääräyksiin ja -merkinnöihin on varmistettu, että kartanon ainutlaatuinen luonne säilytetään ja otetaan huomioon kaikessa toteutuksessa. Parhaiten alue säilyy, kun vanhat rakennukset otetaan käyttöön ja alueelle sallitaan monipuolista toimintaa.

Pelkästään säilyttämällä vanhat rakennukset ilman, että sallitaan uutta rakentamista, rajataan alueen toimintamahdollisuuksia rajusti, sillä rakennukset ovat pieniä, jolloin niihin sijoittuvan toiminnan tulee olla myös hyvin pienipiirteistä. Pienipiirteisen toiminnan tuotolla harvoin pystytään investoimaan rakennusten edellyttämään korjaamiseen. Kaikkein hankalin tilanne on entisen sikalan kohdalla: kuntainventoinnissa on ilmennyt, että rakenteet ovat urean kyllästämiä. Sikala tulisi korjata käytännössä lähes rakentamalla se uudelleen puhtain rakentein tai tekemällä ulkokuoren sisään jonkinlainen ”kapseloitu” puhdas tila ja jäykistämällä ulkokuori niin, että se pysyy koossa. Niin kauan kuin sikala on käyttämättömänä, sen säilyttäminen vaikeutuu vuosi vuodelta. Sikala on sentään alueen komeimpia rakennuksia. Alueen säilyttäminen edellyttää uutta rakentamista, jolla osin rahoitetaan korjauskuluja.

Alueen historiallisen luonteen säilyttäminen on varmistettu asemakaavaehdotuksessa.

Uudisrakennuksille on annettu hyvin tarkkoja määräyksiä, joilla varmistetaan, että ne sopeutuvat ympäristöönsä. Elämyskeskuksen uudisrakennukset sijoittuvat paikkoihin, joissa on ennenkin ollut tai joihin on joskus suunniteltu uudisrakentamista. Asuinkorttelin sijainti tukeutuu Sandbackan alueeseen ja olevaan katuverkkoon. Rakennusten materiaalit ja muodot ovat peräisin alueen vanhasta rakennuskannasta ja uudisrakennukset korkeudet on sovitettu kartanokukkulaan ja alueen vanhaan rakennuskantaan. Asuinkortteli muodostaa perinteisen, rakennuksin ympäröidyn pihan. Kartanon ympärille jätetään avointa maisemaa. Puutarhahistoriaan viitataan pysäköintialueen runsailla puuistutuksilla.

Asemakaavaehdotuksessa määrätään suojeltaviksi myös kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä yksittäispuita, puurivejä, rakenteita, vanhoja tielinjauksia ja pitkiä näkymiä ja näkemäsuuntia.

Tarkistukset:

Selostuksen kohtaan 3 Lähtökohdat /Selvitys suunnittelualan oloista / 3.1.2 Luonnon ympäristö lisätään:

/ Eläimistö

Vantaankosken myllyn asemakaavamuutoksen (nro 002101, vireillä) yhteydessä on arvioitu rakentamisen vaikutuksia Vantaanjoen Natura-alueeseen (Ramboll, 30.11.2021). Vantaanjoessa elää vuollejokisimpukka (*Unio crassus*), joka on Suomessa uhanalainen ja rauhoitettu, valtakunnallisesti silmälläpidettävä (NT) virtalude, jota esiintyy mm. Ruutinkoskella, sekä erittäin uhanalainen taimen, ja vaikka se ei olekaan suojeluperuste tai erityisesti suojeltu laji, on se syytä huomioida. Taimen nousee myös Krakanojaan. Vantaanjoki on todettu yksilömäärältään Suomen runsasyksilöisimmäksi suursimpukkajokeksi (Valovirta ym. 2008). Selvityksen perusteella Vantaanjoen Natura-alueen vuollejokisimpukkakannan koko on laskennallisesti noin 2,9 miljoonaa yksilöä ja vähintään 2,06 milj. yksilöä. Vantaanjoen alajuoksun (0–20 km jokisuulta) vuollejokisimpukkakannan koko on laskennallisesti keskimäärin 1,98 milj. yksilöä ja vähintään 1,4 milj. yksilöä. Saukkohavainnot ovat lisääntyneet Vantaalla viime vuosina ja saukkoja esiintyy mm. Vantaan- ja Keravanjoella sekä niiden suurimmissa sivupuroissa. Vantaanjoen Natura-alueen suojeluperusteena on myös saukko, joka liikkuu myös Krakanojalla.

Selostuksen kohtaan 5.4. Kaavan vaikutukset /5.4.2. Vaikutukset luonnon ympäristöön lisätään:

”Vuonna 2013 on Tulkintien lumenkaatopaikan asemakaavamuutoksen (nro 002149, kv 25.8.2014) yhteydessä arvioitu kaavan vaikutuksia Vantaanjoen Natura-alueeseen ja myös Krakanojan luontoarvoihin. Silloin tehtiin myös erillinen saukkoselvitys Krakanojasta. Lumenkaatopaikan eteläisimmästä kolkasta on noin kilometri Backaksen elämyspuiston asemakaavamuutoksen alueeseen. Tuolloin Vantaan ympäristökeskus totesi, että saukon esiintymiseen Krakanojalla vaikuttaa enemmän rantojen kasvillisuuden ja muun vesiluonnon hoito ja suojelu kuin lumenkaatopaikan sulamisvedet. Myös taimenen menestymiseen Krakanojassa vaikuttavat muut puron valuma-alueelta tulevat hulevedet enemmän kuin hyvin toteutettu lumenvastaanottopaikka. Backaksen elämyskeskuksen asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksessa on Krakanojan varteen osoitettu luonnonsuojelualue, jolloin mm. rantakasvillisuus suojaa vesieläinten elinympäristöä,

Vantaankosken myllyn asemakaavamuutoksen (nro 002101, vireillä) selvityksessä on arvioitu rakentamisen vaikutuksia jokeen, mitä voidaan soveltaa myös Backaksen elämyspuiston kohdalla. Esirakentamisen ja rakentamisen aikana työmaavesien mukana kulkeutuva kiintoaines voi aiheuttaa samennusta ja uudelleen sedimentoitumista Vantaanjoessa. Samennuksella ja vesirakentamistöiden aiheuttamalla joen pohjan fyysisellä häiriöllä voi olla vaikutusta vuollejokisimpukkaan. Huleveden mukana kulkeutuvalla aineksella (lähinnä kiintoaines) voi olla vaikutusta vedenlaatuun ja siten vuollejokisimpukkaan. Selvityksessä todetaan kuitenkin: ”Vuollejokisimpukka on muiden jokiekosysteemin eliöiden tapaan sopeutunut jatkuviin muutoksiin eli lajilla on ns. kohtalaisen laaja ekologinen amplitudi (Vuorinen 2010). Vähäisestä väliaikaisesta, paikallisesta ja palautuvasta vedenlaadun muutoksesta aiheutuvien epäsuorien vuollejokisimpukoihin kohdistuvien vaikutusten arvioidaan siten olevan merkittävyydeltään enintään vähäisiä. Vaikutukset sijoittuvat rakentamisaikaan.” Lisäksi todetaan: ”Vaikutuksia voidaan ehkäistä suunnittelemalla Natura-alueen ympäristössä toteutettavat rakennustyöt siten, että käsiteltävän maa-aineksen kulkeutuminen vesistöön on mahdollisimman vähäistä. Työmaalla muodostuva vesi tulee käsitellä esim. laskeutusaltaissa. Rakentamisen aikainen vesienhallinta on suunniteltava ja toteutettava hyvissä ajoin, jotta huleveden hallinta toimii rakentamisen alusta loppuun. Työmaaveden laatua tulee valvoa.”

Backaksen elämyskeskuksen asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa määrätään, ettei Krakanojan vedenlaadulle saa aiheuttaa heikentymistä, ja mm. laatimaan hulevesien hallintasuunnitelma paitsi käytön myös rakentamisen ajalle. Hulevesivalunnan vaikutukset vuollejokisimpukan ja saukon elinolosuhteisiin voidaan täten arvioida olevan merkityksettömiä, koska alueelta poistuvan virtaaman tulisi vastata luonnontilaista virtamaa eikä Krakanojan vedenlaatu saa kaavamääräysten mukaan heikentyä.

Kun osa Backaksen viljellystä pellosta, joka saattaa olla osan vuodesta mullalla, tulee muuttumaan ympäri vuoden kasvipeitteiseksi niityksi sekä tehdään hulevesien viivytys- ja puhdistusrakenteita samalla, kun huolehditaan Krakanojasta, sen rantojen luonnontilasta ja sinne laskevien vesien laadusta, voidaan arvioida, ettei uudesta rakentamisesta synny haittaa Vantaanjokeen, vuollejokisimpukalle ja saukolle.”

Selostuksen kohtaan ”1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista” lisätään:

Vantaankosken mylly, asemakaavamuutoksen natura-arviointi. Vaikutukset vantaanjoen NATURA-alueeseen. Ramboll, 30.11.2021.

Vantaanjoen Natura-alueen vuollejokisimpukkainventointi 2004-2007. Luonnontieteellinen keskusmuseo, Eläinmuseo ja Maailman Luonnon Säätiö (WWF). Valovirta, I. 2008.

NRO 6

Vantaan kaupunginmuseo, 16.12.2021

Lausunto:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 512000 Backaksen elämyskeskus. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on suojella kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas Backaksen kartanokukkula, osoittaa kaava-alueelle luonnonsuojelualuetta, lähivirkistysaluetta sekä puistoa sekä sallia uudisrakentamista kukkulan ympärille. Uudisrakentaminen koostuu asunto-, elämyspuisto- ja talousrakennuksista sekä liikerakennuksesta. Asemakaavaa laaditaan osalle Ylästöntietä. Vantaan kaupunginmuseo lausuu asiasta museolain (314/2019) tarkoittamana kulttuuriympäristön asiantuntijana Keski-Uudenmaan aluevastuumuseon kanssa tehdyn delegointisopimuksen mukaisesti. Museo on antanut mielipiteensä kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 26.05.2020 päivätyssä lausunnossaan (Dnro VKM/105/2020).

Museo toi edellisessä lausunnossaan esille, että kaava-alueella on useita kulttuuriympäristöön kohdistuvia arvoja. Backaksen kartanoalue ja sen lähiympäristö muodostavat merkittävän osan Vantaanjokilaakson kulttuurimaisemaa. Se on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jota halkoo Suuren Rantatien linjaus, eli nykyinen Ylästöntie (Backas- Elannon suurtila ja Suuri Rantatie, RKY 2009). Suunnittelualue on myös valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Ympäristöministeriö, mietintö 66/1992), jonka status on huomioitu myös kaavatyön aikana valtioneuvoston päätöksellä vahvistuneessa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamassa inventoinnissa (VAMA 2021). Voimassa olevassa Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on maisemallisesti arvokasta aluetta, jonka maisemakuvaa on suojeltava. Lisäksi alueella sijaitsee useita muinaismuistolain (295/1963) suojelemia muinaisjäännöskohteita.

Kaupunginmuseo huomautti aiemmassa lausunnossaan, että muinaisjäännösalueet tulee merkitä kaavakartalle sm-merkinnöillä ja niihin liittyvillä suojelumääräyksillä. Muinaisjäännöskohteet on nyt kaavaehdotuksessa merkitty asianmukaisin

suojelumerkinnöin ja -määräyksiin.

Osa suunnittelualueesta on asemakaavoitettu (kv 18.5.2020). Alue on pääosin rakennussuojelualueita. Voimassa olevassa asemakaavassa on annettu yksityiskohtaisia suojelumääräyksiä alueen olemassa oleville rakennuksille, rauniona suojeltavalle vanhalle vesisäiliölle, kartanopuiston maisemallisille ominaispiirteille kuten puuyksilöille, puurivelle, näkymäakseleille ja historiallisille tielinjauksille. Voimassa olevan asemakaavan suojelumääräykset sekä aiemmin laaditut kulttuurihistorialliset selvitykset on huomioitu rakennusperinnön ja kulttuurimaiseman suojelemiseksi myös asemakaavamuutoksen yhteydessä. Alueen ominaisluonne ja erityispiirteet on tunnistettu. Valtakunnallisesti merkittävän alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, rakennelmat, puukujanteet, kartanopuisto sekä ympäröivä viljelysmaisema ja arvokkaat historialliset tieosuudet on osoitettu asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksessa yksityiskohtaisin ja selkein suojelumääräyksiin. Kaavaehdotuksessa on annettu kortteli- ja rakennuskohtaisia määräyksiä suunnitellun uudisrakentamisen sijoittumiseen alueelle, sekä sopeutumiseen Backas - Elannon suurtilan perinteiseen rakennuskantaan ja kulttuurimaisemaan.

Kaavatyön yhteydessä on tehty vaikutusten arviointia ja etsitty ratkaisuja kaupunkikuvan, maiseman ja kulttuuriperinnön vaalimiseen suunnittelualueella. Uudisrakennusten sijoittelussa on huomioitu tärkeimpien näkymien säilyminen alueelta ja alueelle, kuten vanhojen talousrakennusten kaupunkikuvallisesti merkittäviin päätyihin. Rakennusten korkeudet on sovitettu ympäröivien rakennusten korkeuksiin. Uudisrakennusten julkisivujen kaariaiheet viittaavat Backaksen vanhojen maatalousrakennusten näyttäviin päätyihin ja julkisivuihin, joissa sisäänkäyntien paikkaa sekä keskinäistä hierarkiaa on korostettu eri kokoisilla kaarimuodoilla. Kaupunginmuseon näkökulmasta valtakunnallisesti arvokkaan alueen kulttuuriympäristön arvot on mahdollista turvata kaavaehdotuksen mukaisilla ratkaisuilla. Museo pitää myönteisenä tavoitetta, jossa historiallisesti arvokkaisiin rakennuksiin liittyvä uudisrakentaminen sijoitetaan siten, että sen avulla voidaan tukea vanhojen rakennusten korjausta ja uudiskäyttöä.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 7

Uudenmaan ELY-keskus, 16.12.2021

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Backaksen elämyskeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 512000).

Yhdyskuntarakenne

Kaavaselostuksessa on syytä avata perusteellisemmin uuden asumisen korttelialueiden sijoittamista Ylästöntien eteläpuolelle. Aineistossa on tarkasteltu asuinrakentamisen maisemallisia vaikutuksia, mutta aineistoa on syytä täydentää tarkastelulla, miten asemakaava toteuttaa kaavoitusta ohjaavaa yleiskaavaa ja sen tavoitteita. ELY-keskus toteaa esitetyn rakentamisen liittyvän Ylästöntien pohjoispuolella olevaan rakenteeseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavaratkaisussa on tunnistettu Backaksen kartanon erityisen merkittävät kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot. Tunnistaminen perustuu asianmukaisiin selvityksiin. Suojelutavoitteet on turvattu asianmukaisin suojelumääräyksin.

Kartanorakennusten muodostaman rakennetun kulttuuriympäristön lisäksi myös kartanon toiminnan ilmentäjänä toimivaan maisematilaan on kiinnitetty huomiota. Uudisrakentaminen tulee muuttamaan maisemaa, mutta kartanoa ympäröivät avoimet, pitkään viljeltyinä olleet alueet säilyttävät avoimen luonteensa kartanon toiminnasta muistuttavana maisemaelementtinä, uudisrakentamisen sijoituessa maisematilan laitamille, osittain vanhojen rakennusten paikalle. Rakentamisen vaikutusta maisemaan on myös mahdollista lieventää maisematilaan soveltuvin istutuksin.

Kartanon lähetyville, entisen talouspihan ympärille sijoittuvan uudisrakentamisen sijoittelussa on pyritty noudattamaan osittain vanhoja rakennuspaikkoja tai aiemmin kartanon historiassa suunniteltuja rakennuspaikkoja. Tämä vaikuttaa perustellulta ratkaisulta. Rakennusten koot ovat suurehkoja, mutta niiden sijoituessa suunnittelualueen laitamille, katualueen varrelle ja sen läheisyyteen, ne muodostavat uuden suojaavan kerrostuman arvokkaalle kartanoympäristölle.

Ylästöntien varteen sijoittuvat asuinkerrostalot sijoittuvat sinällään irralleen maisema- ja kartanoalueesta omaksi yksikökseen. Rakennukset pysäköintialueineen tulevat kuitenkin muuttamaan kartanoympäristöä ja maisemaa, mutta vaikutuksia kulttuuriympäristöön ja maisemaan on mahdollista lieventää mm. istutuksin. Piha- ja pysäköintialueiden käsittelystä ja istutuksista on määrätty erikseen, mikä edistää kulttuuriympäristön huomioimista.

Pinta- ja hulevesien hallinta

Krakanojan läheisyyden vuoksi kaava-alueen hulevesien hallinta ja käsittely tulee suunnitella kokonaisuutena ja siinä tarvittaville rakenteille tulee varata ainakin alustavat alueet kaavakartalla.

Hulevesien määrää kaava-alueella on pyritty vähentämään mm. viherkatoilla ja niiden laadullisia haittavaikutuksia on rajoitettu määräyksillä. Krakanojan vedenlaadun ja vesiympäristön suojelemiseksi erityisesti rakentamisen aikaisilta hulevesivaikutuksilta on annettu määräyksiä. Toisaalta kaavan toiminnan aikaista hulevesien käsittelyä ei ole suunniteltu kaavassa riittävän yksityiskohtaisesti. Kaavamääräyksiin tulee lisätä, että rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen maarakentamisen aloittamista. Lisäksi pysäköintialueiden (LPA- ja p) kaavamääräyksiin tulee lisätä, että

niiden hulevedet on käsiteltävä suodattavalla menetelmällä tai öljynerotuksella ennen eteenpäin johtamista. Määräyksen ”Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.” voi poistaa.

Luonnonsuojelu

Kaavaselostukseen on lisättävä arviointi Vantaanjoen Natura-alueelle mahdollisesti kohdistuvasta vesistökuormituksesta ja sen vaikutuksesta suojelun perusteena olevaan vuollejokisimpukkaan.

Meluntorjunta

Kaava-alueella on tie- ja lentoliikenteen aiheuttamaa melua. ELY-keskus katsoo, että kaavassa tulee rakennusten massoittelun avulla varmistaa, että kaikki asuinhuoneistot avautuvat myös suuntaan, jossa melutasojen ohjearvot (Vnp 993/1992) täyttyvät. Varmistamalla asunnon avautuminen hiljaisen julkisivun puolelle kompensoidaan meluisan puolen haitallisia vaikutuksia ja 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. Ohjearvoista poikkeaminen kaavahankkeessa ei vaikuta perustellulta, koska asia todennäköisesti olisi ratkaistavissa rakennusten massoittelulla ja/tai vaatimuksella läpitalon huoneistoista.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan on hyvä, että asuinkorttelin pysäköintialue on sijoitettu Ylästöntien varteen. Elämyskeskuksen pysäköintialueet kuitenkin sijaitsevat osittain kaava-alueen hiljaisemmassa osassa lähellä asuinrakennuksia. Melun näkökulmasta olisi parempi, että pysäköintialueet sijoitettaisiin Ylästöntien varteen. ELY-keskus huomauttaa, että parvekkeiden lisäksi myös leikki- ja oleskelualueet sekä virkistysalueet tulee sijoittaa tai suojata siten, että päivääjän keskiäänitason ohjearvo (55 dB) ei ylity. Kaavassa tulisi antaa melusta yleismääräys: ”Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A).”

Vastine:

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava tarkentaa yleiskaavassa esitettyjä eri aluevarausten rajoja. Tässä kohdassa on mahdollista esittää rakentamista VL-varauksen päälle, koska kyseessä on laaja viheraluekokonaisuus, jonka laidan maisemakuva esitetty rakentaminen pyrkii eheyttämään. Asuinkortteli tukeutuu Sandbackan asuinalueeseen ja olemassa olevaan katuverkkoon sijoittumalla Ylästöntien eteläpuolelle, kulttuurimaiseman ja rakennetun ympäristön rajalle. Kaukomaisemassa uudisrakentamisella ja sen lähiympäristön rakentamisella luodaan uusi reuna modernisti rakennetulle ympäristölle niin, että se sopeutuu kulttuuriympäristöön. Sopeutuminen toteutetaan perinteisillä rakennusten asemoimisella, rakennusmuodoilla ja -materiaaleilla sekä pihakasvillisuudella. Sijoittamalla rakennukset hieman etäämmälle Ylästöntiestä ja istuttamalla puita tien ja pysäköintialueen väliin korostetaan tien luonnetta paikoin luontoympäristön halki kulkevana Suurena Rantatienä.

Niin asuinrakentaminen kuin palvelurakentaminenkin tukeutuvat myös yleiskaava 2020:n mukaisiin kestäväan kasvun vyöhykkeeseen ja kaupunkikeskustan alueeseen sekä yleiskaava 2007:n mukaiseen keskustatoimintojen alueeseen. Pienestikin lisääntyvä asukasmäärä edistää palvelurakenteen kehittymistä yleiskaavan mukaisella keskustamaisella alueella.

Yleiskaava 2020:n mukaisesti asemakaavaehdotuksessa on otettu huomioon museoviranomaisen ylläpitämän kulttuuriympäristötietokannan mukaiset merkittävät rakennusperintökohteet sekä museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaiset kiinteät muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet ja selvitetty niiden suojelutarve ja -edellytykset. Kaavaehdotuksessa on mm. näitä koskevia rakennuskohtaisia ja ympäristöä koskevia suojelumääräyksiä sekä olevaa ja istutettavaa kasvillisuutta koskevia määräyksiä. Määräyksiä on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Uusi rakentaminen sopeutetaan perinteiseen ympäristöön, mistä myös annetaan kaavamääräyksiä. Viljelymaiseman säilymistä edistetään avoimen maisematilan säilyttämisellä sekä määräyksillä maisemaan sopivan kasvillisuuden käytöllä. Backaksen kartanoalueen avoin maisematila säilytetään kartanokukkulan eteläpuolella Haltialaan ja Petakseen päin suuntautuvien näkymäkiilojen alueilla sekä kukkulan länsi-, etelä- ja itäpuolella viheralueiden avoimena maisemana säilytettävällä määräyksellä. Avoimuutta säilytetään myös kaupan korttelialueella sekä vanhojen talousrakennusten ympärillä. Kasvillisuudesta määrätään, että sen tulee olla kulttuuriympäristöön sopivaa, monipuolista perinnekasvillisuutta. Avoimena säilytettävät alueet tulee pääosin toteuttaa kasvillisuudeltaan luonnonmukaisina niittyinä sekä maisemapeltoina ja muina viljelyalueina. Nurmikoiden perustamista tulee välttää. Viljelymaiseman ja avoimen maiseman suojeluun liittyvät määräykset ovat tiukemmat kuin yleiskaava 2007:ssä, koska alue tuolloin haluttiin varata golfkentäksi.

Pinta- ja hulevesien hallinta

Asuinkorttelin hulevesien hallintaan on kaavakartalla esitetty kaksi wh-merkinnällä (hulevesialue) osoitettua alueen osaa. Palvelurakennusten korttelialueelle ja lähivirkistysalueelle on esitetty wr-merkinnällä (ohjeellinen hulevesireitti) osoitetut alueen osat. Lisäksi kaikille uusille korttelialueille on hulevesien käsittelystä annettu määräyksiä. Hulevesiä tulee viivyttää ja myös rakennustyön aikaisisten hulevesien käsittelystä on esitettävä suunnitelma. Rakennussuojelualueita koskeva hulevesien käsittelyä koskeva määräys on sama kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Hulevesisuunnitelmat hyväksytään rakennuslupavaiheessa. Hulevesialueet tulee toteuttaa maanpäällisinä rakenteina, jolloin niiden kautta johdettavien hulevesien laatua saadaan parannettua ennen vesien johtumista Krakanojaan.

Kaavamääräyksiä täydennetään rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden osalta, että niiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista.

Luonnonsuojelu

Vuonna 2013 on Tulkintien lumenkaatopaikan asemakaavamuutoksen (nro 002149, kv 25.8.2014) yhteydessä arvioitu kaavan vaikutuksia Vantaanjoen Natura-alueeseen ja myös Krakanojan luontoarvoihin. Silloin tehtiin myös erillinen saukkoselvitys Krakanojasta. Lumenkaatopaikan eteläisimmästä kolkasta on noin kilometri Backaksen elämyspuiston asemakaavamuutoksen alueelle. Tuolloin Vantaan ympäristökeskus totesi, että saukon esiintymiseen Krakanojalla vaikuttaa enemmän rantojen kasvillisuuden ja muun vesiluonnon hoito ja suojelu kuin lumenkaatopaikan sulamisvedet. Myös taimenen menestymiseen Krakanojassa vaikuttavat muut puron valuma-alueelta tulevat hulevedet enemmän kuin hyvin toteutettu lumenvastaanottoaika. Backaksen elämyskeskuksen asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksessa on Krakanojan varteen osoitettu luonnonsuojelualue, jolloin mm. rantakasvillisuus suojaa vesieläinten elinympäristöä.

Vantaankosken myllyn asemakaavamuutoksen (nro 002101, vireillä) yhteydessä on arvioitu rakentamisen vaikutuksia Vantaanjoen Natura-alueeseen (Ramboll, 30.11.2021). Vantaanjoessa elää vuollejokisimpukka (*Unio crassus*), joka on Suomessa uhanalainen ja rauhoitettu, valtakunnallisesti silmälläpidettävä (NT) virtalude, jota esiintyy mm. Ruutinkoskella, sekä erittäin uhanalainen taimen, ja vaikka se ei olekaan suojeluperuste tai erityisesti suojeltu laji, on se syytä huomioida. Taimen nousee myös Krakanojaan.

Vantaanjoki on todettu yksilömäärältään Suomen runsasyksilöisimmäksi suursimpukkajokeksi (Valovirta ym. 2008). Selvityksen perusteella Vantaanjoen Natura-alueen vuollejokisimpukkakannan koko on laskennallisesti noin 2,9 miljoonaa yksilöä ja vähintään 2,06 milj. yksilöä. Vantaanjoen alajuoksun (0 – 20 km jokisuulta) vuollejokisimpukkakannan koko on laskennallisesti keskimäärin 1,98 milj. yksilöä ja vähintään 1,4 milj. yksilöä. Saukkohavainnot ovat lisääntyneet Vantaalla viime vuosina ja saukkoja esiintyy mm. Vantaan- ja Keravanjoella sekä niiden suurimmissa sivupuroissa. Vantaanjoen Natura-alueen suojeluperusteena on myös saukko, joka liikkuu myös Krakanojalla.

Vantaankosken myllyn selvityksessä on arvioitu rakentamisen vaikutuksia jokeen, mitä voidaan soveltaa myös Backaksen elämyspuiston kohdalla. Esirakentamisen ja rakentamisen aikana työmaavesien mukana kulkeutuva kiintoaines voi aiheuttaa samennusta ja uudelleen sedimentoitumista Vantaanjoessa. Samennuksella ja vesirakentamistöiden aiheuttamalla joen pohjan fyysisellä häiriöllä voi olla vaikutusta vuollejokisimpukkaan. Huleveden mukana kulkeutuvalla aineksella (lähinnä kiintoaines) voi olla vaikutusta vedenlaatuun ja siten vuollejokisimpukkaan. Selvityksessä todetaan kuitenkin: ”Vuollejokisimpukka on muiden jokiekosysteemin eliöiden tapaan sopeutunut jatkuviin muutoksiin eli lajilla on ns. kohtalaisen laaja ekologinen amplitudi (Vuorinen 2010). Vähäisestä väliaikaisesta, paikallisesta ja palautuvasta vedenlaadun muutoksesta aiheutuvien epäsuorien vuollejokisimpukoihin kohdistuvien vaikutusten arvioidaan siten olevan merkittävyydeltään enintään vähäisiä. Vaikutukset sijoittuvat rakentamisaikaan.” Lisäksi todetaan: ”Vaikutuksia voidaan ehkäistä suunnittelemalla Natura-alueen ympäristössä toteutettavat rakennustyöt siten, että käsiteltävän maa-aineksen kulkeutuminen vesistöön on mahdollisimman vähäistä. Työmaalla muodostuva vesi tulee käsitellä esim. laskeutusaltaissa. Rakentamisen aikainen vesienhallinta on suunniteltava ja toteutettava hyvissä ajoin, jotta huleveden hallinta toimii rakentamisen alusta loppuun. Työmaaveden laatua tulee valvoa.”

Backaksen elämyskeskuksen asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa määrätään, ettei Krakanojan vedenlaadulle saa aiheuttaa heikentymistä, ja mm. laatimaan hulevesien hallintasuunnitelma paitsi käytön myös rakentamisen ajalle. Hulevesivalunnan vaikutukset vuollejokisimpukan ja saukon elinolosuhteisiin voidaan edellä mainittujen selvitysten ja Backaksen elämyskeskuksen kaavan määräysten perusteella arvioida olevan merkityksettömiä, koska alueelta poistuvan virtaaman tulisi vastata luonnontilaista virtaamaa eikä Krakanojan vedenlaatu saa kaavamääräysten mukaan heikentyä.

Kun osa Backaksen viljellystä pellostä, joka on osan vuodesta mullalla, tulee muuttumaan ympäri vuoden kasvipeitteiseksi niityiksi sekä tehdään hulevesien viivytys- ja puhdistusrakenteita samalla, kun huolehditaan Krakanojasta, sen rantojen luonnontilasta ja sinne laskevien vesien laadusta, voidaan arvioida, ettei uudesta rakentamisesta synny haittaa Vantaanjokeen, vuollejokisimpukalle, taimenelle ja saukolle.

Meluntorjunta

Sijoittamalla asuinrakennukset etäämmälle Ylästöntiestä sijoittuvat ne myös kauemmas melunlähteestä. Lamellikerrostaloissa on mahdollista tehdä läpitalon asuntoja, jolloin ikkunan voi avata myös meluttomalle puolelle. Asemakaavaehdotuksessa määrätään myös, että jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, viherhuone tai terassi. Melun osalta niiden kohdalla määrätään lisäksi, että melutaso 55 dB ei saa päivällä ylittyä oleskeluparvekkeella. Asunnot on näin mahdollista tuulettaa parvekkeen kautta ilman meluhaittaa. L-mallisen talon koillisimman nurkan voi asuntosuunnitteluvaiheessa ratkaista esimerkiksi niin, että nurkkaan sijoitetaan asuntovarastot kerroskohtaisesti. Rakentamisen suunnittelussa, lupamenettelyissä ja valvonnassa sovelletaan rakennusvaihekohtaisesti niin asuintilojen kuin alueen muiden tilojen äänieristävyyden osalta, että rakennusmääräyskokoelman vaatimukset rakennusten ääniympäristöstä täyttyvät, kuten on määrätty. Esitetyllä rakennusten asemoinnilla saadaan oleskelupihojen melutaso pysymään ohjearvojen alapuolella. Selostusta täydennetään meluun liittyvien ratkaisujen osalta ja lisätään kaavaratkaisun perusteluja kohtaan.

Selostukseen kohtaan 5.4 Kaavan vaikutukset /5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön/ Ympäristöhäiriöt lisätään

Elämyskeskuksen pysäköintialueet sijoittuvat mahdollisimman lähelle Ylästöntietä, jotta mahdollisimman paljon kartanoaluetta säilyy jalan liikkuvien vierailijoiden käytössä ja jotta mahdollisimman hyvin vältetään autojen ja jalankulkijoiden reittien risteämiä. Rakennuksen nro 12 pohjoispuolelle sijoittuva pysäköintialue on meluselvityksen mukaan meluvyöhykkeillä > 60 dB ja > 55 d B. Ajoliittymän länsipuolella, lähinnä Ylästöntietä oleva osa pysäköintialueista sijoittuu meluvyöhykkeille > 60 dB ja > 55 dB, mutta osa myös vyöhykkeelle > 50 dB, koska edellä kerrotusta syystä pysäköinti on haluttu pitää mahdollisimman rajatulla alueella. Elämyskeskuksen pysäköintialueen kokoa on kompensoitu määräämällä pysäköintialueelle runsaasti puuistutuksia muistumaksi aiemmasta puutarhasta. Pysäköintiä on jaoteltu useampaan ”lohkoon” mm. maisemallisista syistä. Pysäköintialueiden liikenne on hidasta ja siten myös melko hiljaista, joten siitä ei aiheudu varsinaista meluhaittaa.

Virkistysalueen Ylästöntiehen rajoittuva osa Krakanojan luonnonsuojelualueen ja asuinkorttelin välissä on sijaintinsa vuoksi melualueilla > 60 db ja > 55 dB. Kaikki virkistysalueen leikki- ja oleskelualueet on mahdollista sijoittaa < 55 dB:n melualueille. Tilaa on runsaasti.

Asemakaava-alue sijoittuu osittain lentomelualueelle L_{den} 50-55 dB, jolloin noudatetaan Vantaan rakennusjärjestyksen mukaista vaatimusta rakennuksen julkisivun kokonaisäänieristävyydestä, jonka mukaan äänitasoeron (ulko- ja sisämelutason erotus) tulee olla 32 dB asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa sekä 28 dB toimistotiloissa yleensä. Lentomelualueen ulkopuolella ulko- ja sisämelutason erotus (äänitasoero) on asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa vähintään 28 dB ja toimistotiloissa yleensä 25 dB. Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua, rakennusvalvonnalle on esitettävä selvitys siitä, miten vaadittava rakenteiden ääneneristävyys saavutetaan.

ELY-keskuksen ehdotus melun yleismääräyksestä ”Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LA_{eq}) päiväohjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A)” lisätään C- ja SR-alueiden määräyksiin.

Tarkistukset:

Selostuksen kohtaan 3 Lähtökohdat /Selvitys suunnittelualueen oloista / 3.1.2 Luonnon ympäristö lisätään:

/ Eläimistö

Vantaankosken myllyn asemakaavamuutoksen (nro 002101, vireillä) yhteydessä on arvioitu rakentamisen vaikutuksia Vantaanjoen Natura-alueeseen (Ramboll, 30.11.2021). Vantaanjoessa elää vuollejokisimpukka (*Unio crassus*), joka on Suomessa uhanalainen ja rauhoitettu, valtakunnallisesti silmälläpidettävä (NT) virtalude, jota esiintyy mm. Ruutinkoskella, sekä erittäin uhanalainen taimen, ja vaikka se ei olekaan suojeluperuste tai erityisesti suojeltu laji, on se syytä huomioida. Taimen nousee myös Krakanojaan. Vantaanjoki on todettu yksilömäärältään Suomen runsasyksilöisimmäksi suursimpukkajokeksi (Valovirta ym. 2008). Selvityksen perusteella Vantaanjoen Natura-alueen vuollejokisimpukkakannan koko on laskennallisesti noin 2,9 miljoonaa yksilöä ja vähintään 2,06 milj. yksilöä. Vantaanjoen alajuoksun (0–20 km jokisuulta) vuollejokisimpukkakannan koko on laskennallisesti keskimäärin 1,98 milj. yksilöä ja vähintään 1,4 milj. yksilöä. Saukkohavainnot ovat lisääntyneet Vantaalla viime vuosina ja sauikkoja esiintyy mm. Vantaan- ja Keravanjoella sekä niiden suurimmissa sivupuroissa. Vantaanjoen Natura-alueen suojeluperusteena on myös sauikko, joka liikkuu myös Krakanojalla.

Selostukseen lisätään kohtaan 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja valitun ratkaisun perustelut /Vaihtoehtoiset asemakaavaratkaisut ja suhde yleiskaavaan /Valitun ratkaisun suhde yleiskaavaan /Uudisrakentaminen /Asuinkortteli /Kaavaratkaisun perustelut:

”Asuinkortteli tukeutuu Sandbackan asuinalueeseen ja olemassa olevaan katuverkkoon sijoittumalla Ylästöntien eteläpuolelle, kulttuurimaiseman ja rakennetun ympäristön rajalle. Kaukomaisemassa uudisrakentamisella ja sen lähiympäristön rakentamisella luodaan uusi reuna rakennetulle ympäristölle niin, että se sopeutuu kulttuuriympäristöön. Sopeutuminen toteutetaan perinteisillä rakennusten asemoimisella, rakennusmuodoilla ja -materiaaleilla sekä pihakasvillisuudella. Sijoittamalla rakennukset hieman etäämmälle Ylästöntiestä ja istuttamalla puita tien ja pysäköintialueen väliin korostetaan tien luonnetta luontoympäristön halki kulkevana Suurena Rantatienä.

Yleiskaava 2020:n mukaisesti asemakaavaehdotuksessa on otettu huomioon museoviranomaisen ylläpitämän kulttuuriympäristötietokannan mukaiset merkittävät rakennusperintökohteet sekä museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaiset kiinteät muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet ja selvitetty niiden suojelutarve ja -edellytykset. Kaavaehdotuksessa on mm. näitä koskevia rakennuskohtaisia ja ympäristöä koskevia suojelumääräyksiä sekä olevaa ja istutettavaa kasvillisuutta koskevia määräyksiä. Uusi rakentaminen sopeutetaan perinteiseen ympäristöön, mistä myös annetaan kaavamääräyksiä.”

Samaan selostukseen kohtaan lisätään myös:

”Sijoittamalla asuinrakennukset etäämmälle Ylästöntiestä sijoittuvat ne myös kauemmas melunlähteestä. Lamellikerrostaloissa on mahdollista tehdä läpitalon asuntoja, jolloin ikkunan voi avata myös meluttomalle puolelle. Asemakaavaehdotuksessa määrätään, että jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, viherhuone tai terassi. Lisäksi määrätään, että melutaso 55 dB ei saa päivällä ylittyä oleskeluparvekkeella. Asunnot on näin mahdollista tuulettaa parvekkeen kautta ilman meluhaittaa. L-mallisen talon koillisimman nurkan voi asuntosuunnitteluvaiheessa ratkaista esimerkiksi niin, että nurkkaan sijoitetaan asuntovarastot kerroskohtaisesti. Rakentamisen suunnittelussa, lupamenettelyissä ja valvonnassa sovelletaan rakennusvaihekohtaisesti niin asuintilojen kuin alueen muiden tilojen äänieristävyyden osalta, että rakennusmääräyskokoelman vaatimukset rakennusten ääniympäristöstä täyttyvät, kuten on määrätty. Esitetyllä rakennusten asemoinnilla saadaan oleskelupihojen melutaso pysymään ohjearvojen alapuolella.”

Selostuksen kohtaan 5.4. Kaavan vaikutukset /5.4.2. Vaikutukset luonnon ympäristöön lisätään:

”Vuonna 2013 on Tulkintien lumenkaatopaikan asemakaavamuutoksen (nro 002149, kv 25.8.2014) yhteydessä arvioitu kaavan vaikutuksia Vantaanjoen Natura-alueeseen ja myös Krakanojan luontoarvoihin. Silloin tehtiin myös erillinen saukkoselvitys Krakanojasta. Lumenkaatopaikan eteläisimmästä kolkasta on noin kilometri Backaksen elämyspuiston asemakaavamuutoksen alueeseen. Tuolloin Vantaan ympäristökeskus totesi, että saukon esiintymiseen Krakanojalla vaikuttaa enemmän rantojen kasvillisuuden ja muun vesiluonnon hoito ja suojelu kuin lumenkaatopaikan sulamisvedet. Myös taimenen menestymiseen Krakanojassa vaikuttavat muut puron valuma-alueelta tulevat hulevedet enemmän kuin hyvin toteutettu lumenvastaanottoaika. Backaksen elämyskeskuksen asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksessa on Krakanojan varteen osoitettu luonnonsuojelualue, jolloin mm. rantakasvillisuus suojaa vesieläinten elinympäristöä.

Vantaankosken myllyn asemakaavamuutoksen (nro 002101, vireillä) selvityksessä on arvioitu rakentamisen vaikutuksia jokeen, mitä voidaan soveltaa myös Backaksen elämyspuiston kohdalla. Esirakentamisen ja

rakentamisen aikana työmaavesien mukana kulkeutuva kiintoaines voi aiheuttaa samennusta ja uudelleen sedimentoitumista Vantaanjoessa. Samennuksella ja vesirakentamistöiden aiheuttamalla joen pohjan fyysisellä häiriöllä voi olla vaikutusta vuollejokisimpukkaan. Huleveden mukana kulkeutuvalla aineksella (lähinnä kiintoaines) voi olla vaikutusta vedenlaatuun ja siten vuollejokisimpukkaan. Selvityksessä todetaan kuitenkin: "Vuollejokisimpukka on muiden jokiekosysteemin eliöiden tapaan sopeutunut jatkuviin muutoksiin eli lajilla on ns. kohtalaisen laaja ekologinen amplitudi (Vuorinen 2010). Vähäisestä väliaikaisesta, paikallisesta ja palautuvasta vedenlaadun muutoksesta aiheutuvien epäsuorien vuollejokisimpukoihin kohdistuvien vaikutusten arvioidaan siten olevan merkittävyydeltään enintään vähäisiä. Vaikutukset sijoittuvat rakentamisaikaan." Lisäksi todetaan: "Vaikutuksia voidaan ehkäistä suunnittelemalla Natura-alueen ympäristössä toteutettavat rakennustyöt siten, että käsiteltävän maa-aineksen kulkeutuminen vesistöön on mahdollisimman vähäistä. Työmaalla muodostuva vesi tulee käsitellä esim. laskeutusaltaissa. Rakentamisen aikainen vesienhallinta on suunniteltava ja toteutettava hyvissä ajoin, jotta huleveden hallinta toimii rakentamisen alusta loppuun. Työmaaveden laatua tulee valvoa."

Backaksen elämyskeskuksen asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa määrätään, ettei Krakanojan vedenlaadulle saa aiheuttaa heikentymistä, ja mm. laatimaan hulevesien hallintasuunnitelma paitsi käytön myös rakentamisen ajalle. Hulevesivalunnan vaikutukset vuollejokisimpukan ja saukon elinolosuhteisiin voidaan täten arvioida olevan merkityksettä, koska alueelta poistuvan virtaaman tulisi vastata luonnontilaista virtaamaa eikä Krakanojan vedenlaatu saa kaavamääräysten mukaan heikentyä.

Kun osa Backaksen viljelystä pellosta, joka saattaa olla osan vuodesta mullalla, tulee muuttumaan ympäri vuoden kasvipeitteiseksi niityksi sekä tehdään hulevesien viivytys- ja puhdistusrakenteita samalla, kun huolehditaan Krakanojasta, sen rantojen luonnontilasta ja sinne laskevien vesien laadusta, voidaan arvioida, ettei uudesta rakentamisesta synny haittaa Vantaanjokeen, vuollejokisimpukalle ja saukolle."

Selostuksen kohtaan "1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista" lisätään:

Vantaankosken mylly, asemakaavamuutoksen natura-arviointi. Vaikutukset vantaanjoen NATURA-alueeseen. Ramboll, 30.11.2021.

Vantaanjoen Natura-alueen vuollejokisimpukkainventointi 2004-2007. Luonnontieteellinen keskusmuseo, Eläinmuseo ja Maailman Luonnon Säätiö (WWF). Valovirta, I. 2008.

LPA-, P- ja SR-alueiden kaavamääräyksiin lisätään:

"Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä suodattavalla menetelmällä tai öljynerotuksella ennen eteenpäin johtamista."

AK-, AR-, AH-, P- ja LPA-alueiden kaavamääräyksiin lisätään: *"Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista."*

Kaavamääräykseen wh lisätään: *"Hulevesialue tulee toteuttaa maanpäällisenä rakenteena."*

Kaavamääräykseen wr lisätään: *"Ohjeellinen hulevesireitti tulee toteuttaa maanpäällisenä rakenteena."*

Määräyksiin lisätään C- ja SR-alueille:

"Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A)."

Poistetaan määräyksistä lause *"Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa."*



7 § **Asemakaavan muutos 002453 ja tonttijaon muutos, 94 Hakunila/ Vantaan ratikka:
Hakunilan keskusta / TLA**

VD/7361/10.02.04.00/2020

TLA/MJA/AHE/VIK

Asemakaavamuutoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä katutila ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katu ympäristölle Hakunilantiellä ja Kyytitiellä suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Muutos perustuu ratikan katusuunnitelmiin. Huoltoasemarakennusten korttelialue esitetään muutettavaksi autopaikkojen korttelialueeksi ja tontin rakennusoikeus poistettavaksi. Korttelin 94019 tontin 31 liikerakennuksen rakennusala esitetään poistettavaksi. Muiden kiinteistöjen kokonaisrakennusoikeudet eivät muutu pinta-alamuutosten myötä. Kaavassa ei osoiteta uutta rakentamista. Ajoyhteysmerkintää muutetaan yhdessä korttelissa ja ajoliittymäkieltomerkintöjä muutetaan kolmessa korttelissa.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 94040, 94053, 94085, 94086 ja osat kortteleista 94019 ja 94042 sekä katu- ja puistoalueita kaupunginosassa 94 Hakunila.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa autopaikkojen korttelialuetta, huoltoasemarakennusten korttelialuetta, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, lasten leikkipuistoksi rakennettavaa aluetta, yleisten rakennusten korttelialuetta, toimistojen ja pienteollisuusrakennusten korttelialuetta, sekä katu- ja puistoaluetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee kortteleita 94040, 94053, 94085 ja 94086 sekä osia kortteleista 94019 ja 94042 kaupunginosassa 94, Hakunila.

Alue sijaitsee Hakunilan kaupunginosassa, Hakunilan ydinkeskustassa. Alueeseen kuuluu Kyytitien itäosa Lahdentien läheisyyteen asti sekä Kimokujan ja Kyytitien välinen osuus Hakunilantiestä.

Kaavamuutoksessa on mukana kiinteistöt, joiden pinta-alaan muutos vaikuttaa.

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa voimassa olevien asemakaavojen mukaiset katu- ja puistoalueet lukuun ottamatta Kyytien länsiosan kiinteistöä 92-895-2-6. Lisäksi kaupunki omistaa yleisten rakennusten sekä toimistojen ja pienteollisuusrakennusten korttelissa 94053 sijaitsevat kiinteistöt 92-94-53-2 ja 92-94-53-208, korttelissa 94019 liike- ja toimistorakennusten alueella sijaitsevan kiinteistön 92-94-19-19 sekä autopaikkojen alueella sijaitsevan kiinteistön 92-94-19-27.

Muu maanomistus alueella:

- 92-94-19-1: St1 Oy
- 92-94-19-18: Hakunilan Keskus Oy
- 92-94-19-26: EMP-Invest Oy
- 92-94-40-1: Asunto Oy Hakunilanpuisto / Asunto Oy Liinakko / Asunto Oy Ratsumestari
- 92-94-85-1: Keskus-Sato Oy
- 92-94-86-1: Keskus-Sato Oy, Asunto Oy Vantaan Ravuri / Asunto Oy Vantaan Laukkarinne 3
- 92-403-5-177: Kiinteistö Oy Silpoherne
- 92-94-19-9: Asunto Oy Harmopolku 1 / Asunto Oy Harmopolku / Vantaan kaupunki



- 92-94-42-3: Vantaan kaupunki / Asunto Oy Vantaan Ratsumies / VAV Asunnot Oy
Kaupungin maanomistuksen pinta-ala yhteensä noin 2,36 ha, muu maanomistus kaava-alueella yhteensä noin 2,02 ha.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Ramboll Finland Oy Vantaan kaupungin konsulttina.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C) ja tehokasta asuntoaluetta (A1). Katualueelle on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021. hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on kaupunkikeskustan aluetta (C). Alue on kestävä kasvun vyöhykettä, joka tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjastoon. Alueelle on osoitettu raitiotie ja tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka (L).

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katu ympäristölle Hakunilantiella ja Kyytitiellä. Muutoksessa raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelyille, viheralueille, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Kiinteistöt, joiden pinta-alaan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuutoksessa.

Asemakaavamuutoksella levennetään katualuetta Kyytitiellä ja Hakunilantiella muuttamalla osia korttelialueista ja puistoaluetta katualueeksi. Katualuetta levennetään sen verran, että ratikka, siihen liittyvä katu ympäristö ja jalankululle ja pyöräilylle varatut parannetut yhteydet mahtuvat katualueelle.

Katualueen levennykset perustuvat 7.10.2021 valmistuneisiin Hakunilantien ja Kyytitien katusuunnitelmaluonnosten tilavarauksiin. Katu- ja puistosuunnittelun lähtökohtana on ollut vuonna 2019 valmistunut ja kaupunginvaltuuston 16.12.2019 hyväksymä ratikan yleissuunnitelma, jonka suunnitteluratkaisuja on katu- ja puistosuunnittelussa tarkennettu.

Kaavatyön yhteydessä on tarkasteltu, että yksityisten kiinteistöjen toteutunut autopaikkamäärä on mahdollista järjestää pysäköintialueiksi varattujen alueiden pienentämisestä huolimatta.

Kaavamuutoksessa korttelin 94019 tontin 32 käyttötarkoitus muutetaan huoltoasemarakennusten korttelialueesta autopaikkojen korttelialueeksi ja tontin rakennusoikeus poistetaan. Korttelin 94019 tontin 31 autopaikkojen korttelialueella oleva EMP:n postitalona tunnetun liikerakennuksen rakennusala poistuu. Muiden kiinteistöjen kokonaisrakennusoikeudet eivät muutu pinta-alamuutosten myötä. Ajoyhteysmerkintää muutetaan yhdessä korttelissa ja ajoliittymäkieltomerkintöjä muutetaan kolmessa korttelissa. Muilta osin korttelialueet esitetään voimassa olevan asemakaavan mukaisina eikä asemakaavan muutoksella osoiteta uutta rakentamista. Asemakaavassa on annettu melusuojaukseen ja kasvillisuuden istuttamiseen liittyviä määräyksiä. Lisäksi kaavassa huomioidaan suojeltu historiallinen rakennus.

Ratikan rakentaminen tulisi ennusteiden mukaan vauhdittamaan maankäytön tehostamispotentiaalia ratikan vaikutusalueella. Ratikan pysäkkiympäristössä on potentiaalia keskustamaiselle tiiville ja sekoittuneelle rakenteelle. Ratikka lisää Itä-Vantaalla alueen houkuttelevuutta ja päivittää sen identiteettiä osaksi elävää ja kehittyvää ratikkakaupunkia.



Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys, jota suunnitellaan Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Raideyhteydellä on tarkoitus lisätä kestävää ja esteetöntä liikkumista, mahdollistaa kaupungin kasvaminen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä edistää alueellista hyvinvointia ja vetovoimaa. Vantaan ratikasta tulisi toteutuessaan merkittävä osa seudullista raitiotieverkostoa.

Vantaan ratikan asemakaavoitus on Vantaan asemakaavoituksen vuoden 2022 työohjelmassa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” on julkaistu 23.11.2020 ja päivitetty 17.9.2021.

MRL 62 §:n ja MRA 30§:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on kuulutettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja viranomaisille. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Saaduista mielipiteistä yksi koski Hakunilan aluetta

Ratikan suunnittelusta järjestettiin neljä alueellista verkkotilaisuutta joulukuussa 2020, joista Hakunilan alueen yleisötilaisuus järjestettiin 9.12.2020. Lisäksi järjestettiin puhelinpäivystys ja kysymyksiä ja näkemyksiä sai jättää myös sähköpostilla.

Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti kaupungin verkkosivuilla 12.1.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 12.1.-2.2.2022 välisenä aikana. Vuorovaikutusmateriaalin julkaisusta on annettu ilmoitus Vantaan Sanomissa. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 12.1.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Kirjeen mukana on liitteenä lähetetty yksityiskohtaiset tiedot kiinteistöillä tapahtuvista muutoksista. Suunnittelija oli tavattavissa puhelimitse 21.1. sekä 28.1.2022. Valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaalista vastaanotettiin mielipiteitä yhteensä 9 kappaletta, joista 2 puhelimitse.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.3.2022 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 22.3.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002453 sekä tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Vantaan ratikka: Hakunilan keskusta,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liite

- Asemakaavamuutoksen selostus 22.3.2022

Seuraavat selvitykset löytyvät kaavan ja ratikan nettisivuilta:

- Vantaan raitioradan meluselvitys Hakunilan kaupunginosan alueelta, Sitowise, 18.2.2022
<https://beta.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/vantaan-ratikka-hakunilan-keskusta>
- Vantaan raitiotie tärinä- ja runkomeluselvitys, WSP Finland Oy ja Afry Finland Oy, 25.2.2022
<https://beta.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/liikenne/vantaan-ratikka/selvityksia-ja-aineistoja>

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411,
asemakaava-arkkitehti, Vantaan ratikka, Anna Hellén, p. 050 302 9028
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

002453 Vantaan ratikka: HAKUNILAN KESKUSTA

HAKUNILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 22.3.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002453. Kaavoitus on tullut vireille 23.11.2020 numerolla 062800 Vantaan ratikka: asemakaavat ja asemakaavamuutokset. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 17.9.2021.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Korttelit 94040, 94053, 94085, 94086, osat kortteleista 94019 ja 94042 sekä katu- ja puistoalueet kaupunginosassa 94, Hakunila.

Tonttijaon muutos:

Korttelit 94040, 94053, 94085 ja 94086 sekä osat kortteleista 94019 ja 94042 kaupunginosassa 94, Hakunila.

Asemakaavamuutoksessa ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katu- ja puistoympäristölle osoitetaan riittävä tila suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita.

Kaavan laatija: Anna Hellén, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;

anna.hellen@vantaa.fi, puh. 050 302 9028

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee Hakunilan kaupunginosassa, Hakunilan ydinkeskustassa. Alueeseen kuuluu Kyytitien itäosa Lahdentien läheisyyteen asti sekä Kimokuja ja Kyytitie välinen osuus Hakunilantiestä. Kaava-alueeseen kuuluu kadunvarren kiinteistöt, joiden pinta-alaan kaavamuutos vaikuttaa.

Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti kaupunkikartalla.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019, jonka pohjalta Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi ratikan jatkosuunnittelun aloittamisen 16.12.2019. Jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reiteille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat.

- Kaavoitus tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” nähtäville asettamisella 23.11.2020. Vantaan ratikan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 17.9.2021.
- Mielenpitoet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 82 kappaletta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saaduista palautteista voitiin tulkita yhden mielenpiteen koskevan Hakunilan keskustan kaavamuutosaluetta 002453.
- Hankkeesta järjestettiin yleisötilaisuuudet 8.12.2020 (Länsimäki) / 9.12.2020 (Hakunila) / 16.12.2020 (Tikkurila) / 17.12.2020 (Aviapolis) ja 23.9.2021 (suunnittelutilanne koko linjalla).
- Ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset valmistuivat kaavamuutosalueen 002453 osalta 7.10.2021 ja ne esiteltiin 7.10.-20.10.2021. Asemakaavaratkaisu perustuu katu- ja puistosuunnitelmiin.
- Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 12.1.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielenpito 12.1.-2.2.2022 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Puhelinaikoja suunnittelijoille varattiin kaksi, 21.1. sekä 28.1.2022. Kaavamuutosalueen 002453 maanomistajille on lisäksi lähetetty 12.1.2022 kirje, jossa on kerrottu kaavan esittämästä ratkaisusta sekä ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielenpito valmisteluaineistosta. Valmisteluaineistosta vastaanotettiin 9 mielenpidettä, joista 2 puhelimitse ja 1 sähköpostitse suoraan suunnittelijalle.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	6
2. Lähtökohdat	8
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
2.2 Suunnittelutilanne	18
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	27
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	27
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	27
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	29
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	30
4. Asemakaavan kuvaus.....	31
4.1 Kaavan rakenne	31
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
4.3 Aluevaraukset	32
4.4 Kaavan vaikutukset.....	34
4.5 Ympäristön häiriötekijät	45
5. Asemakaavan toteutus	45
6. Kaavatyöhön osallistuneet	45
7. Asemakaavan seurantalomake	47
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	49

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta ja -määräykset
- Vantaan raitiotie tärinä- ja runkomeluselvitys, WSP Finland Oy ja Afry Finland Oy, 25.2.2022
- Vantaan raitioradan meluselvitys Hakunilan kaupunginosan alueelta, Sitowise Oy, 18.2.2022
- Vesihuollon yleissuunnitelmat:
 - Finnmap Infra (21.2.2022). Hallinnollinen katusuunnitelmaluonnos välillä Liinakkokuja-Hakunilantie, Säkäkuja ja Hakunilanraitti.
 - WSP Finland Oy (10.1.2022) Hallinnollinen katusuunnitelmaluonnos välillä Kyytitie-Raudikkokuja.

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Finnmap Infra (7.10.2021). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset välillä Liinakkokuja-Hakunilantie, Säkäkuja ja Hakunilanraitti, Kyytitie 58637_1, Kyytitie 58637_2.

- WSP Finland Oy (7.10.2021) Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset välillä Kyytitie-Raudikkokuja, Hakunilantie 58628_1.
- Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2021: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021.
- Vantaan ratikkatalouden tiivistelmä, Vantaan kaupunki 3.5.2021
- Vantaan ratikan OAS-vaiheen vuorovaikutusraportti 22.3.2021
- Vantaan väestö 2020/2021, Vantaan kaupunki 2021
- Vantaan väestöennuste 2021, Vantaan kaupunki 2021
- Metsäsuunnitelma, Vantaan kaupunki, 2020
- Manninen, E., Vasko, V. & Makkonen, H. 2020: Vantaan ratikan kaavarungon ja asemakaavojen luontoselvitykset vuonna 2020 – Faunatican raportteja 53/2020
- Vantaan ratikka Design Manual, Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 9.10.2020
- Vantaan ratikka Design Manual, Liite 1 Vantaan ratikan hiilijalanjälkiselvitys, Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 9.10.2020
- Vantaan ratikan yleissuunnitelma, Pyöräliikenteen tarkastelut ratikan varrella, Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 25.9.2020
- Vantaan ratikka, Ratikkalinjan PIMA-riskien tarkastelu, Golder Associates Oy, 13.8.2020
- Vantaa ratikka, Maisema ja kaupunkikuva, Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 2020
- Vantaan ratikka, Resurssiviisauden suuntaviivat, Sitowise Oy, 13.5.2020
- Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy, 18.9.2019
- Vantaan ratikan hulevesiselvitys (yleissuunnitelman liite 11), WSP Finland Oy, 30.4.2019
- Vantaan ratikka, Seloste ratalinjauksen tärinäarvioinnista (yleissuunnitelman liite 13), WSP Finland Oy, 18.9.2019
- Vantaan ratikka, Hankearviointi (yleissuunnitelman liite 14), WSP Finland Oy, 10.9.2019
- Vantaan ratikka, Investointikustannukset (yleissuunnitelman liite 15), WSP Finland Oy, 26.6.2019
- Vantaan historiallisen tiestön inventointi 2018, Vantaan kaupunki
- Vantaan metsänhoidon periaatteet 2017–2030, Vantaan kaupunki 2017
- Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki 2016
- Vantaan ratikka itä; Tonttien pysäköintitarkastelut, WSP, 12.8.2021

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katu ympäristölle Hakunilantiellä ja Kyytitiellä. Muutoksessa raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelyllä, viheralueille, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla ka-tualueita ja pienentämällä muita alueita. Kiinteistöt, joiden pinta-alan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuutoksessa.

Kaavatyön yhteydessä on tarkasteltu, että yksityisten kiinteistöjen toteutunut autopaikkamäärä on mahdollista järjestää pysäköintialueiksi varattujen alueiden pienentämisestä huolimatta.

Korttelin 94019 tontin 32 käyttötarkoitus muutetaan huoltoasemarakennusten korttelialueesta autopaikkojen korttelialueeksi ja tontin rakennusoikeus poistetaan. Korttelin 94019 tontin 31 LPA-alueella oleva EMP:n postitalona tunnetun liikerakennuksen rakennusala poistuu. Muiden kiinteis-töjen kokonaisrakennusoikeudet eivät muutu pinta-alamuutosten myötä. Ajoyhteys- ja ajoliitty-mäkieltomerkintöjä lisätään kortteleissa 94040, 94085, 94086 sekä 94019 ja lyhennetään kortte-lissa 94053. Muilta osin korttelialueet säilyvät ennallaan.

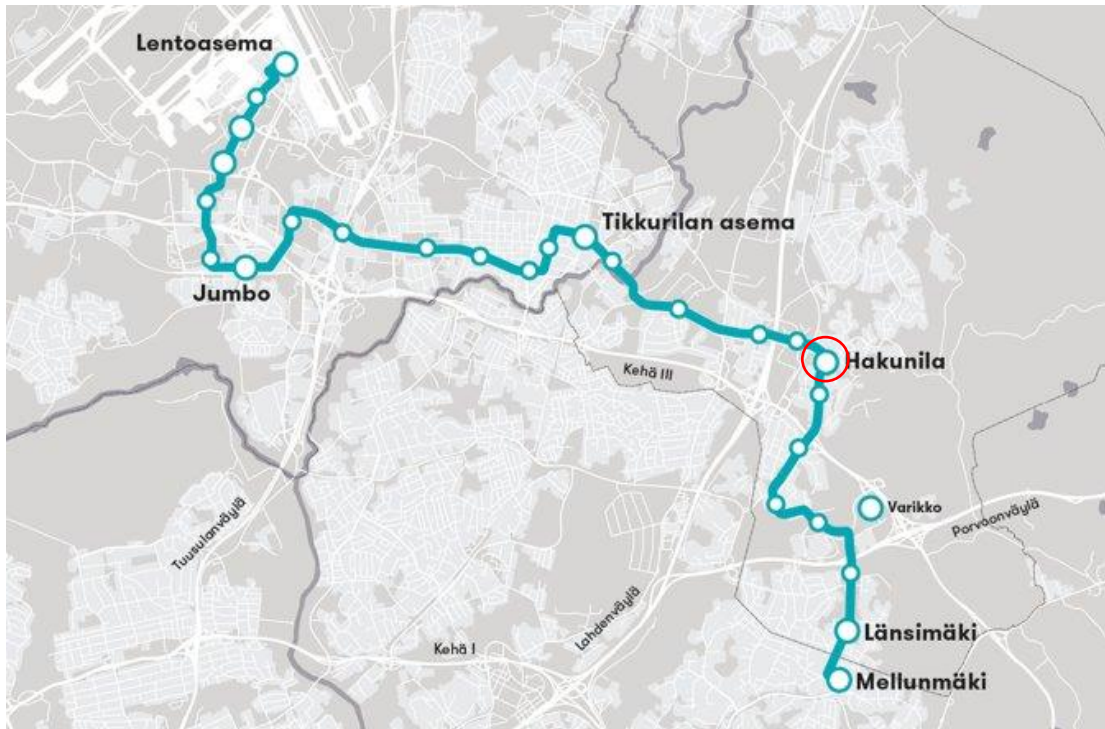
Asemakaavamuutoksen länsiosassa on vireillä kaavamuutos 001873 Hakunilan keskustan laajen-nus 2, jolla ratkaistaan alueen maankäyttö ja esimerkiksi nyt väliaikaisesti muutettavat pysäköinti-järjestelyt alueella.

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys, jota suunnitellaan Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Raideyhteydellä on tarkoitus lisätä kestävää ja es-teetöntä liikkumista, mahdollistaa kaupungin kasvaminen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä edistää alueellista hyvinvointia ja vetovoimaa. Vantaan ratikasta tulisi toteutuessaan merkittävä osa seudullista raitiotieverkostoa.

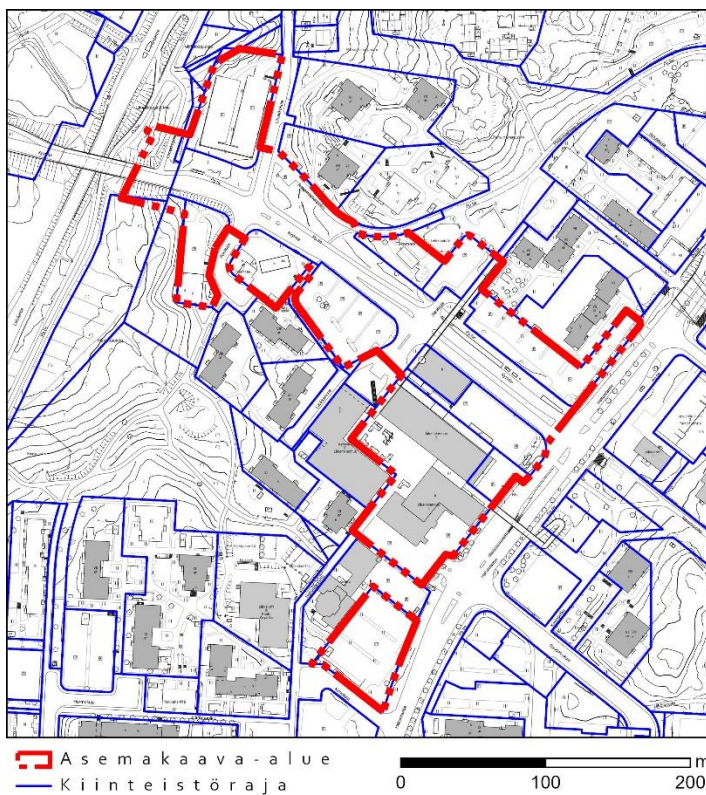
Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019. Yleissuunnitelmaan pohjautuvassa jatko-suunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reitille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat. Nyt laadittavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset pe-rustuvat katusuunnitelmiin.

Vantaan ratikan asemakaavoitus on Vantaan asemakaavoituksen vuoden 2022 työohjelmassa.

Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijakoja ja tonttijaon muutoksia.



Kuva 2. Vantaan ratikan reitti Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Hakunilan keskustan kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.



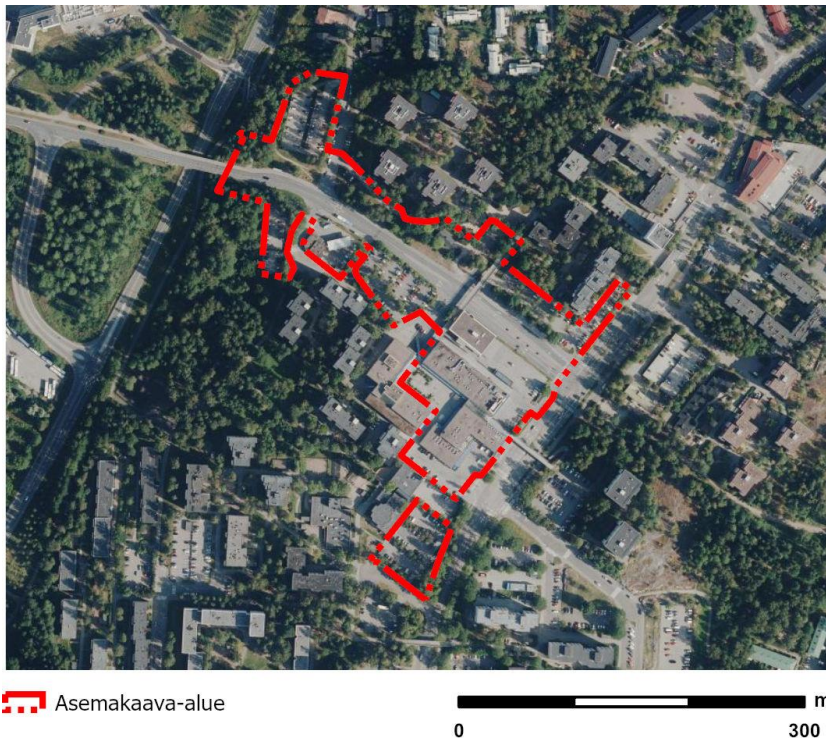
Kuva 3. Asemakaavamuutosalue.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Itä-Vantaalla, Hakunilan suuralueella. Hakunilan kaupunginosa sijaitsee Lahdenväylän itäpuolella ja Kehä III:n koillispuolella. Hakunilantie ja Kyytitie ovat suunnittelualueen halkovia pääkokoojakatuja, joihin tonttikadut liittyvät. Suunnittelualue sijaitsee Hakunilan keskusta-alueella ja iso osa alueen palveluista sijoittuu suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 4,4 hehtaaria.



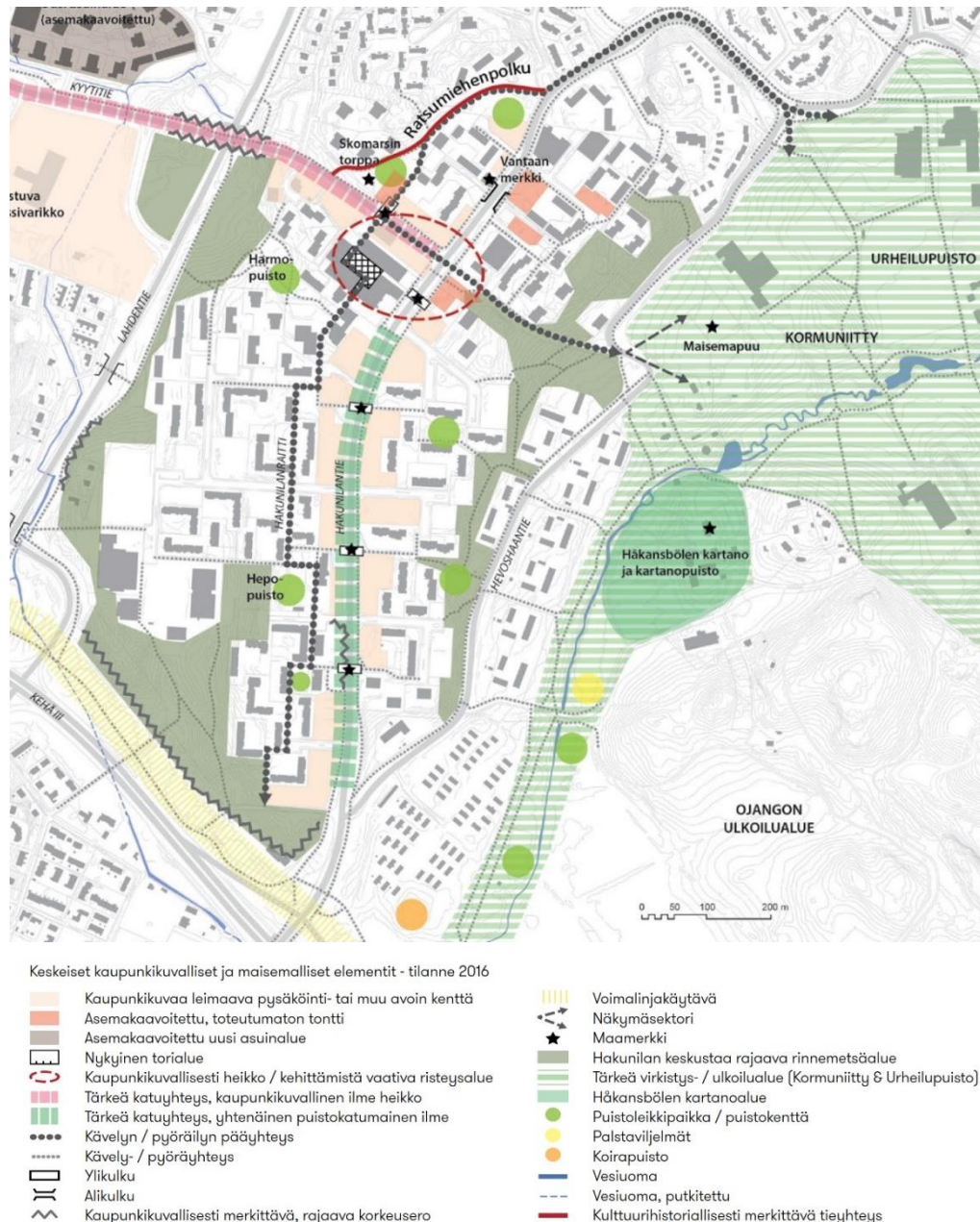
Kuva 4. Suunnittelualue esitettynä ilmaperspektiivistä.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Hakunilantien ja Kyytitien katualueen varrelle, pääasiassa rakennettuun ympäristöön. Maisemaa keskeisesti rajaava elementtejä ovat Kyyti- ja Hakunilantie. Kaavamuuotosalue on pääosin rakennettua. Asfalttialueiden lomassa kasvillisuus on lähinnä nurmea ja lehtipuita.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Kuva 5. Ote Hakunilan keskustan kaavarunkotyön (2017) yhteydessä laaditusta analyysikartasta. Kaavamuutosalue sijoittuu Hakunilantien ja Kyytitien risteykseen, joka on esitetty kehittämistä vaativana risteysalueena. Kyytitie on osoitettu tärkeänä katuyhteytenä, jonka kaupunkikuvallinen ilme on heikko. Kadun varsia leimaavat pysäköintikentät.

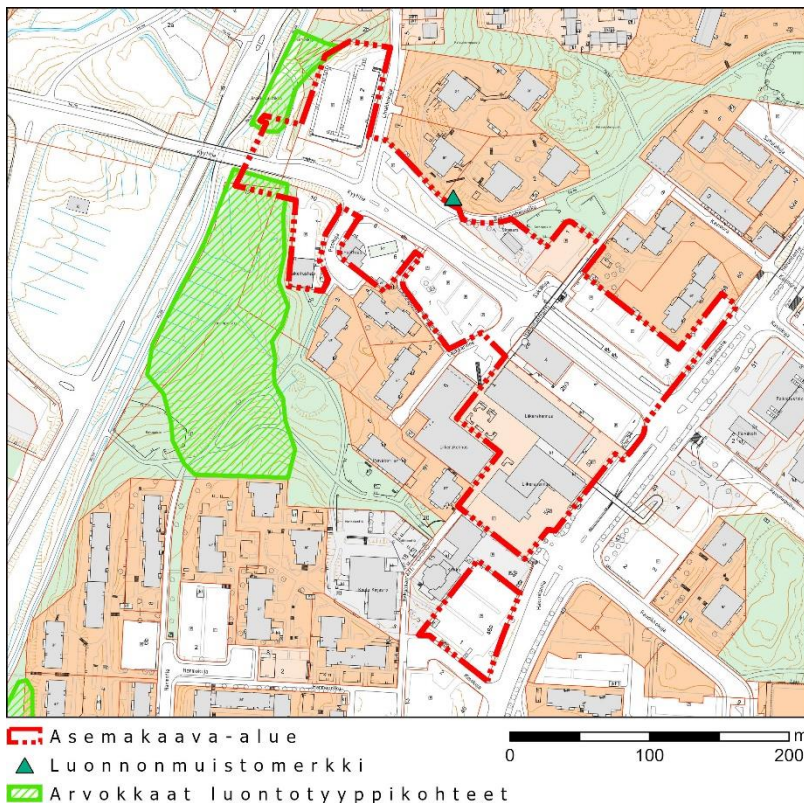
Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueella vähäisin osin sijaitsevassa Harmopuistossa metsä on lehtipuuvaltaista suoja-metsää (Metsäsuunnitelma, Vantaan kaupunki 2020.).

Kaava-alueen luontoarvoja on selvitetty ratikan kaavarungon luontoselvitystyössä vuonna 2020 (Manninen, E., Vasko, V. & Makkonen, H. 2020: Vantaan ratikan kaavarungon ja asemakaavojen luontoselvitykset vuonna 2020 – Faunatican raportteja 53/2020). Selvityksessä kartoitettiin arvok-kaat luontotyyppi-kohteet 50 m säteellä raitiotien linjauksesta ja ratikkalinjaan liittyvät asema-kaava-alueet (pl. Kuussillan ja Länsimäen kaavarunkojen luontoselvityksessä kartoitetut alueet)

sekä lepakoiden todennäköiset ruokailualueet 800 m säteellä ratikkalinjasta. Lisäksi tarkastettiin alueella sijaitsevien geologisten kohteiden tila ja arvioitiin kaavan mukaisten ekologisten yhteyksien säilyvyys. Selvitystä on täydennetty luontoselvityksen koosteraporttiin (Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2021: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021).

Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvityksessä 2020–2021 (Faunatican raportteja 38/2021) osa Harmopuistoa ja osa Liinakkopuistikkoo sekä Liinakkopuistoa on rajattu arvokkaiksi luontotyyppikohteiksi (lehto). Alueiden rajauserusteena on METSO-ohjelman valintaperusteiden täyttäminen (luokka II). Lisäksi kohteet on luokiteltu uhanalaisiksi luontotyypeiksi. Selvitysalueelle ulottuvien osien arvoluokaksi on luontoselvityksessä määritelty III, jonka arvoluokan luontotyyppikohteet suositellaan säästämään, kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista.



Kuva 6. Suunnittelualueella sijaitsevat arvokkaat luontotyyppikohteet on esitetty vihreällä vinoviitoksella (Faunatican raportteja 38/2021) ja luonnonmuistomerkki vihreällä kolmiolla.

Suunnittelualue ei kuulu luontoselvityksessä (Faunatican raportteja 38/2021) rajattuihin lepakoiden käyttämiin alueisiin eikä lahojaviesammaleen selvityksen mukaisiin ydin- tai potentiaalsiin esiintymisalueisiin.

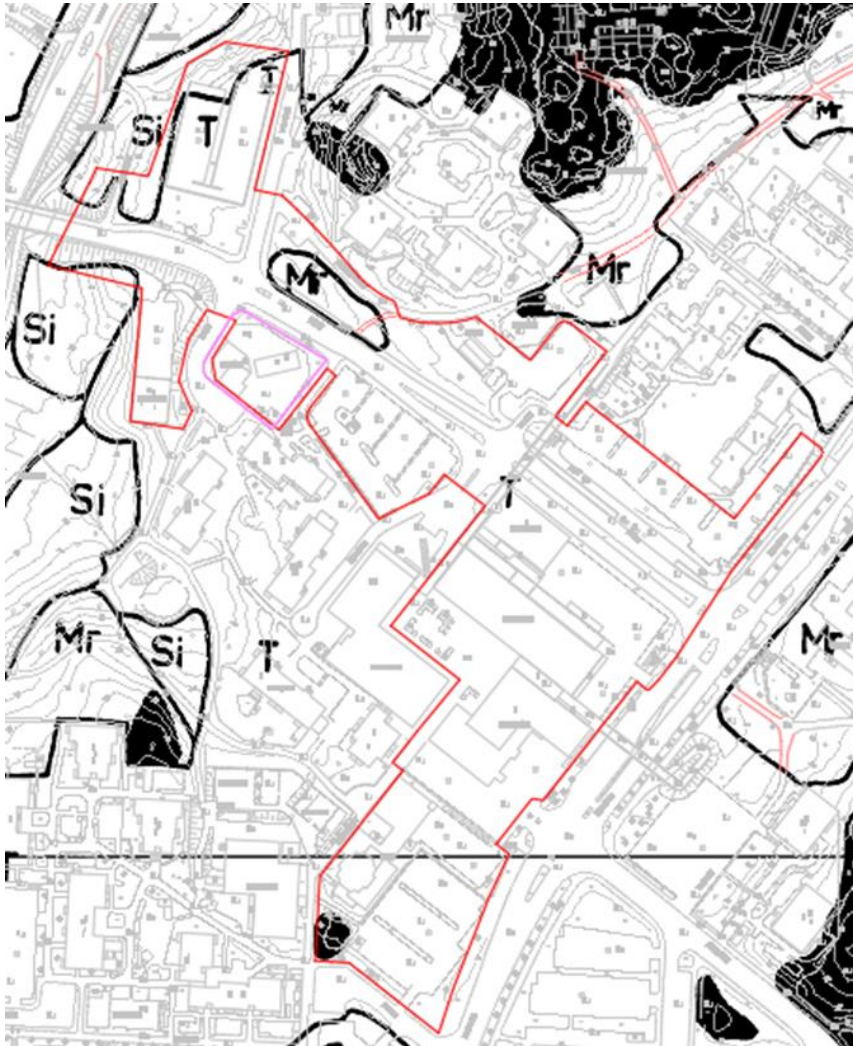
Suunnittelualueen ulkopuolella, Liinakkokujan asuinkerrostalojen pihalla kerrostalojen ja kävelytien välissä, sijaitsee rauhoitettu luonnonmuistomerkki nimeltä Ratsumiehenpolun mänty. Kaksihaarainen mänty on rauhoitettu vuonna 1976.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Kormuniitynojan valuma-alueeseen. Alue on pääosin vettä läpäisemättöä ja viemäriä aluetta. Kaava-alueella ei ole pohjaveden mittauspisteitä. Kaava-alue ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella.

Maaperä

Suunnittelualan maaperä on pääosin täyttömaata. Alueelle sijoittuu myös pieniä siltti-, moreeni- ja avokallioalueita. Pohjatutkimusten mukaan pintamaakerroksen alla on pääosin hiekkaa ja soraa. Muutamissa kairauksissa on havaittu >1 m kerros silttiä. Kairaukset ovat ulottuneet n. 0,9–5,5 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.



Kuva 7. Maalajikartta.

Kaava-alueella sijaitseva Ponikujan huoltoasematontti on esitetty maalajikartalla (kuva 7) PIMA-alueena (pilaantuneet maa-alueet), likaava toiminta (rajaus lilalla). PIMA-alueesta kerrotaan enemmän ympäristöhäiriöitä käsittelevässä kappaleessa.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavan arvion mukaan rakennukset, kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan perustaa maanvaraisesti. Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Katualue ja rakennetut alueet ovat pääosin melko tasaisia. Suunnittelualueen lounaisosassa maanpinta hieman laskee.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Hakunilan kaupunginosassa asui vuonna 2020 lähes 12 000 asukasta. Väestömäärältään Hakunila on kolmanneksi suurin kaupunginosa. Asukasluvun ennustetaan kasvavan tulevina vuosina siten, että vuoteen 2029 mennessä Hakunilassa olisi hieman yli 12 500 asukasta.

Vuonna 2020 tehdyn ennusteen mukaan Hakunilan suuralueen rakentaminen alkaa vilkastua vuonna 2023. Rakentaminen keskittyy suuralueen Hakunilan, Länsimäen ja Vaaralan kaupunginosiin. Hakunilaan ja Länsimäkeen rakentuu pääasiassa kerrostaloja, Vaaralaan on tulossa myös omakoti- ja rivitaloja. (*Vantaan kaupunki, 2020.*)

Asuminen

Hakunilan kaupunginosassa asuminen on keskittynyt kerrostaloihin, joissa alueen asuntokannasta sijaitsee yli 80 %. Kaavamuutosalueen sisäpuolella ei ole asuinrakennuksia. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on asuinkerrostaloja.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualue sijoittuu Hakunilan kaupallisten ja julkisten palveluiden ydinalueelle. Hakunilan ostoskeskus sijaitsee Kyytitien ja Hakunilantien risteyksessä ja se koostuu kolmesta liikerakennuksesta. Ostoskeskuksen liikerakennuksista kaksi sekä liikerakennuksien välillä sijaitseva torialue sijaitsee suunnittelualueella. Suunnittelualueella sijaitsevista liikerakennuksissa on muun muassa sosiaali- ja terveysasema, päivätoimintakeskus, nuorisotila ja kaupallisia palveluita. Suunnittelualueella sijaitsee myös huoltoasema. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee muun muassa kirkko, sosiaalipalveluja, neuvola, kirjasto ja useita päiväkoteja.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu Hakunilan keskustan alueelle. Liikerakennuksien lisäksi suunnittelualueen läheisyydessä on pääosin 1970-luvulla rakentunutta kerrostaloaluetta.

Alueen ostoskeskus (rakennettu 1981 ja 1986) sijaitsee keskeisellä paikalla Kyytitien ja Hakunilantien risteyksen tuntumassa ja on kaupunkikuvaltaan vaatimaton. Rakennuksen suojelua ei ole kaupunginmuseon toimesta esitetty Hakunilan kaavarunkotyön yhteydessä.

Kyytitie on suojaviherkasvillisuuden ja pysäköintialueiden leimaama. Myös Hakunilantietä leimaavat pysäköintialueet, mutta osin kadunvarsi on vehreä ja puistokatumainen.

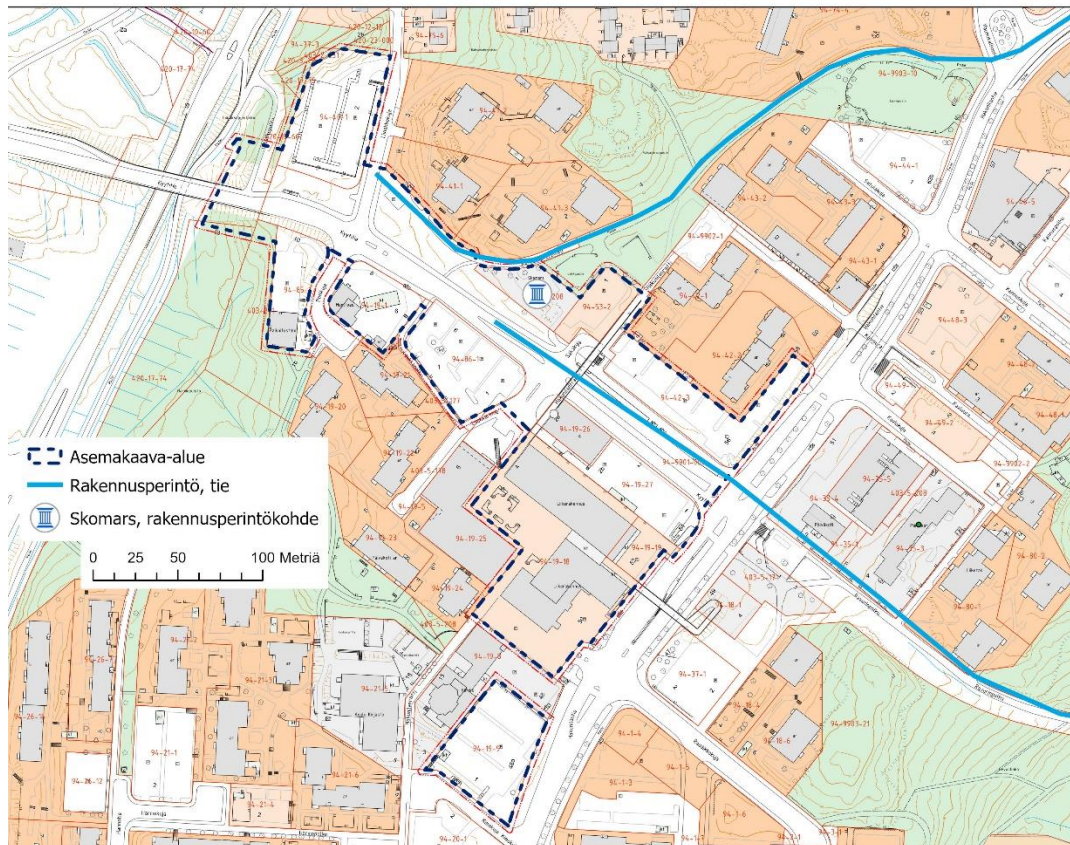


Kuva 8. Näkymä nykytilanteessa Hakunilan-Kyytitien risteyksestä etelään (vasen kuva) ja länteen (oikea kuva).

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelle sijoittuu historiallisia rakennuskohteita. Ratsumiehenpolulla on rakennusperintökohde Skomars, Haagan sotilastorppa. Kohde on inventoitu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi ja rakennus on suojeltu asemakaavalla.

Ratsumiehenpolun kohdalle sijoittuu osin Hakunilantie – Ratsumiehenpolku -niminen rakennusperintökohde. Kohde on tie, joka on ollut olemassa viimeistään 1700-luvun lopulta lähtien (Kuninkaankartasto) ja se on inventoitu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi. Kyytitien alkuun sijoittuu osa Kyytitie – Ratsumestarentie – Vuorilehdontie rakennusperintökohteesta. Rakennusperintökohde on viimeistään 1700-luvun alusta käytössä ollut tie, joka on inventoitu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi.



Kuva 9. Kuvassa on alueen historialliset rakennusperintökohteet. Suunnittelualueelle sijoittuvat rakennusperintökohteiksi inventoidut tiet sinisillä viivoilla ja rakennus Skomars on esitetty sinisellä kohdemerkinnällä.

Virkistys

Suunnittelualue ulottuu osin suunnittelualueen länsiosassa olevaan Liinakopuistoon ja Liinakopuistikkoon sekä Harmopuistoon. Suunnittelualueen läheisyydessä, alueen pohjoispuolella sijaitsee Ratsumiehenpuisto, jossa on pieni leikkialue. Hakunilan urheilupuistoon on noin 700 metriä. Urheilupuistossa on kattavat virkistys- ja harrastusmahdollisuudet. Urheilupuiston alueelta on virkistysyhteys Sipoonkorven kansallispuistoon.

Liikenne

Suunnittelualueelle sijoittuvat Kyytitie sekä Kyytitien ja Hakunilantien risteyksestä etelään suuntautuva Hakunilantie ovat alueen pääkatuja.

Autoliikenne

Alueelle on hyvät yhteydet autolla Kehä III:lta ja Lahdenväylältä.

Joukkoliikenne

Suunnittelualueella kulkee linja-autoliikenteen runkoreitti. Suunnittelualueelle sijoittuu Liinakokujan, Säkäkujan, Raudikkokujan ja Kimokujan koulun linja-autopysäkit.

Kävely ja pyöräily

Kyytitien pohjoislaidalla ja Hakunilantien itälaidalla sijaitsee yhdistetyt kävely- ja pyörätiet, jotka ovat osa pääpyörätieverkkoa. Kyytitie kuuluu pyöräilyn laatukäytävään, joka on pyöräilyn pääreitti, jonka laatutasoa parannetaan lähivuosina.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen länsi- ja itäpuolelle on rakennettu vesihuolto. Kaavamuutosalueen yleiset vesijohdot sijaitsevat Kyytitiellä (300 V 1972) ja Hakunilantiellä (400 V 1975).

Lisäksi alueella kulkevat Liinakkokujan vesijohto (150V 1978) ja Ratsumiehenpolun viereinen vesijohto (150V 1978) sekä Hakunilan ostoskeskuksen vesijohto (200V 1980), jotka ovat liitetty Kyytietien vesijohtoon.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m³, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m³.

Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.30 ja ylin on noin + 95.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kyytitiellä (300 B 1972) ja Hakunilantiellä (300 B 1975).

Alueen keräilyviemärit liittyvät Liinakkotieltä (250M 1978), Ratsumiehenpolulta (250M 1978) ja Hakunilan ostoskeskuksesta (250M 1980) rakennettuun jätevesiviemäriin. Alueen jätevedet kootaan Lahdentien d800 jätevesien runkoviemäriin.

Alueen jätevedet kulkeutuvat jätevesiviemäriin etelään Vaaralan jätevedenpumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Sieltä jätevedet johdetaan Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemärointi ja hulevesien virtausreitti

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Kyytitiellä (800 B 1972) ja Hakunilantiellä (600 B 1975). Lisäksi hulevesien keräilyviemäreitä on Liinakkokujalla (500 B 1978), Ratsumiehenpolulla (300 B 1978) ja Hakunilan ostoskeskuksessa (300 B 1980).

Hulevedet johdetaan alueen Kyytien hulevesiviemäreiden kautta kaavamuutosalueen vieressä virtaavaan Kormuniitynojaan. Puro yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingin Kapellivien'in lahdessa.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Kyytietien ja Hakunilantien katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energian sähköverkko ulottuu suunnittelualueelle. Johdot kulkevat Kyytitietä ja Hakunilantietä pitkin.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Uuden yleiskaavan 2020 mukainen lentomelualue ei ulotu suunnittelualueelle.

Vantaan raitioradan Hakunilan kaupunginosan alueen meluselvityksen (Sitowise 18.2.2022) mukaisesti merkittävimmät melulähteet suunnittelualueella ja sen ympäristössä ovat Hakunilantie,

Kyytitie ja Lahdentie. Lahdentiellä tiemelä nousee päiväsaikaan paikoitellen yli 70 dB:n sekä Hakunilantiellä ja Kyytitiellä paikoitellen yli 70 dB:iin.



Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq7-22}$

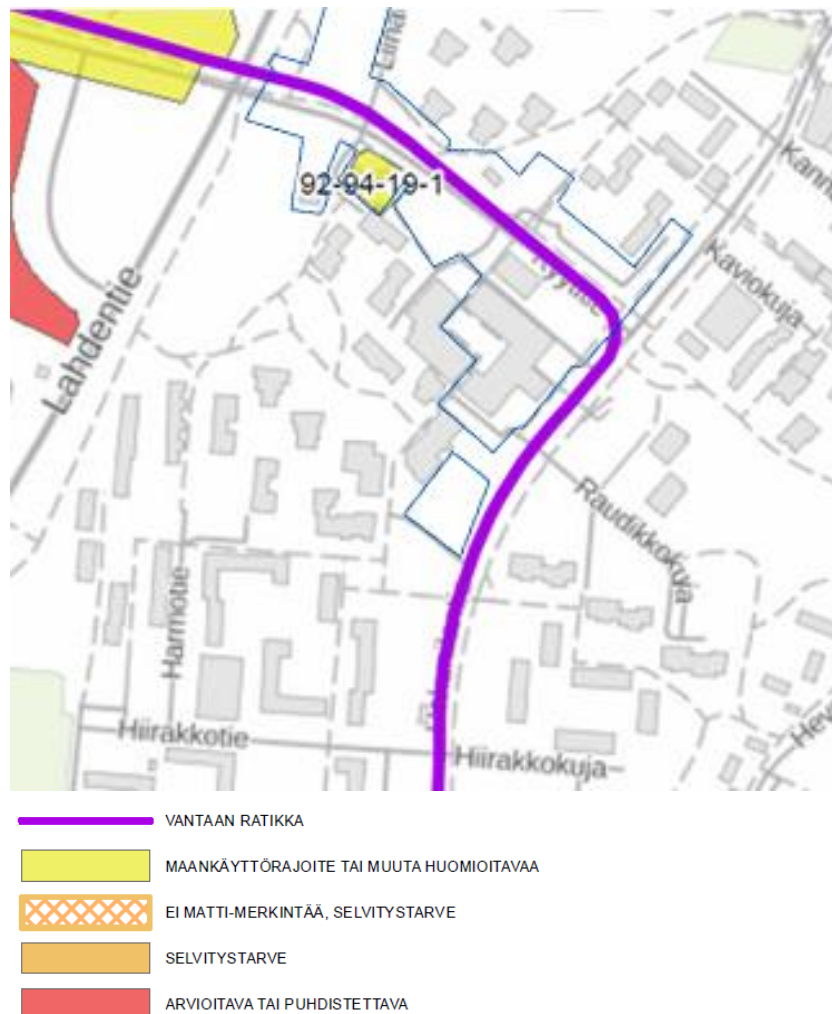
	> 45 dB
	> 50 dB
	> 55 dB (ohjearvo ylittyy)
	> 60 dB
	> 65 dB
	> 70 dB
	> 75 dB

Kuva 10. Ote nykytilanteen päiväajan melutasosta suunnittelualueella (Sitowise 18.2.2022). Kaava-alueen raja on esitetty punaisella viivalla.

Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueelta on laadittu PIMA-riskien selvitys Vantaan ratikkalinjan PIMA-riskien tarkastelussa (Golder Associates Oy 2020). Selvitystyö on toteutettu tarkastelemalla ratikkalinjan reitin varrelle osuvien ympäristöhallinnon ylläpitämään Maaperän tilan tietojärjestelmään (Matti) merkittyjen pilaantuneiden, mahdollisesti pilaantuneiden tai kunnostettujen maaperäkohteiden kohderaportit, jonka lisäksi lisätietoja pima-kohteista on saatu Vantaan kaupungin Ympäristökeskuksesta. Selvityksessä kohteet on luokiteltu Matti-lajien mukaisesti.

Suunnittelualueelle sijoittuu kiinteistölle 92-94-19-1 tarkistettava kohde, huoltoasemarakennus, josta ei ole tutkimus-/kunnostustietoa (keltainen merkintä kuva 11). Huoltoasemarakennus on selvityksessä luokiteltu toimivaksi kohteeksi, jonka maaperän tilan selvitys on ajankohtaista maankäytön, omistajan tai haltijan muuttuessa tai jos haittoja ilmenee. Selvityksessä suositellaan, että isompien maankaivuutöiden yhteydessä otetaan yhteyttä myös viranomaisiin.



Kuva 11. Suunnittelualueen mahdolliset PIMA-kohteet, jotka täytyy tarkistaa tai selvitystarve tulee selvittää (Golder Associates Oy 2020). Kaava-alueen raja on esitetty sinisellä.

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa voimassa olevien asemakaavojen mukaiset katualueet (92-94-9901-0) ja puistoalueet lukuun ottamatta Kyytien länsiosan kiinteistöä 92-895-2-6, joka on yleistä tietä sekä osin puistoalueeksi kaavoitettu.

Vantaan kaupunki omistaa yleisten rakennusten sekä toimistojen ja pienteollisuusrakennusten korttelissa 94053 sijaitsevat kiinteistöt 92-94-53-2 ja 92-94-53-208.

Vantaan kaupunki omistaa korttelissa 94019 liike- ja toimistorakennusten alueella sijaitsevan kiinteistön 92-94-19-19 sekä autopaikkojen alueella sijaitsevan kiinteistön 92-94-19-27.

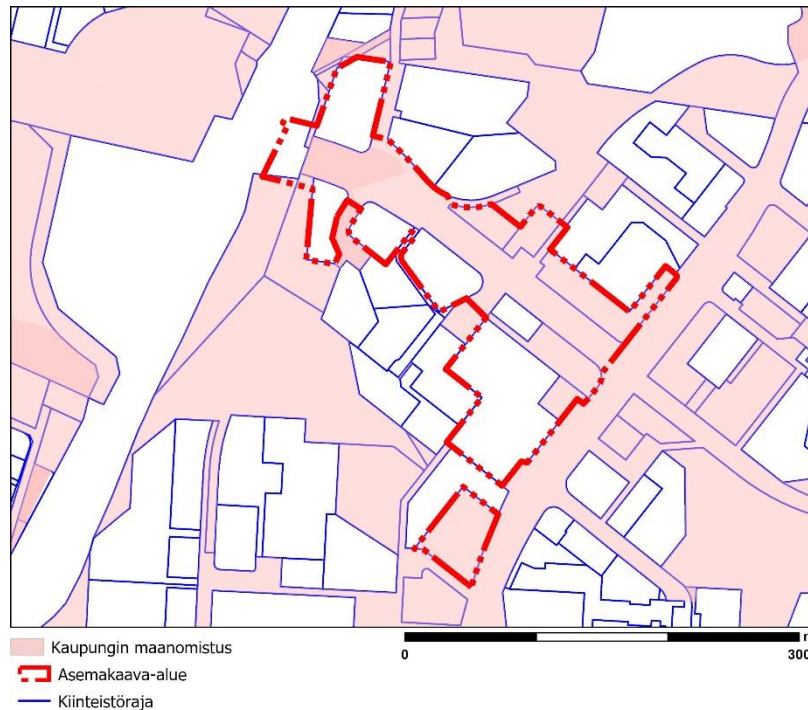
Vantaan kaupunki omistaa autopaikkojen korttelialueella 94042 osan kiinteistöstä 92-94-42-3.

Muut kiinteistöt omistajineen:

- 92-94-19-1: St1 Oy
- 92-94-19-18: Hakunilan Keskus Oy
- 92-94-19-26: EMP-Invest Oy
- 92-94-40-1: Asunto Oy Hakunilanpuisto / Asunto Oy Liinakko / Asunto Oy Ratsumestari
- 92-94-85-1: Keskus-Sato Oy
- 92-94-86-1: Keskus-Sato Oy, Asunto Oy Vantaan Ravuri / Asunto Oy Vantaan Laukkarinne 3

- 92-403-5-177: Kiinteistö Oy Silpoherne
- 92-94-19-9: Asunto Oy Harmopolku 1 / Asunto Oy Harmopolku / Vantaan kaupunki
- 92-94-42-3: Vantaan kaupunki / Asunto Oy Vantaan Ratsumies / VAV Asunnot Oy

Kaupungin maanomistuksen pinta-ala yhteensä noin 2,36 ha, muut alueet yhteensä noin 2,02 ha.



Kuva 12. Kaupungin maanomistus vaaleanpunaisella.

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 ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Uusimaa-kaava 2050

Uusimaa-kaava 2050 on nimi uudennimiselle maakuntakaavakokonaisuudelle, joka koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kaavasta: Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan

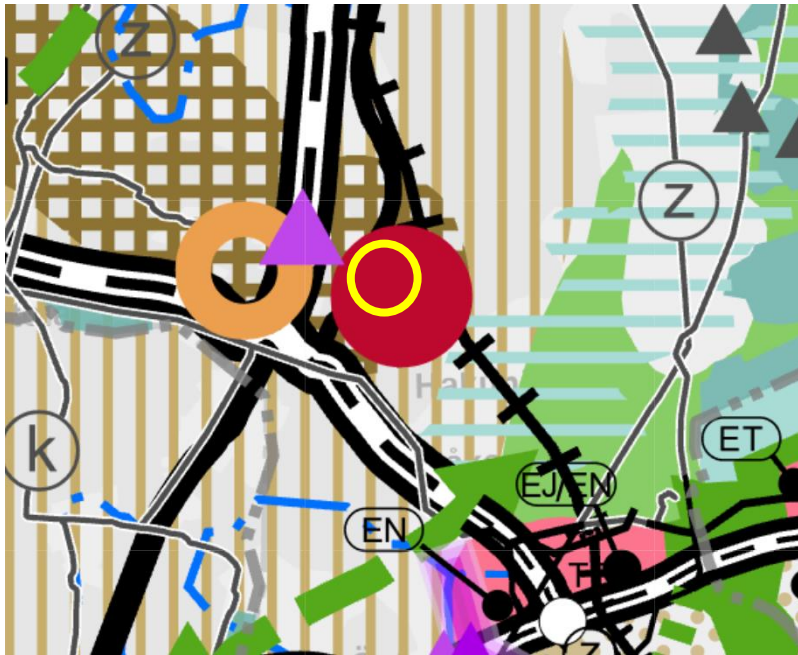
vaihemaakuntakaavoista. Seutujen kaavojen taustavisiona toimii strateginen, oikeusvaikutukseton Uudenmaan rakennesuunnitelma. Kaavakokonaisuus kattaa koko Uudenmaan maakunnan alueen lukuun ottamatta Östersundomin aluetta Helsingissä, Sipoossa ja Vantaalla.

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksen myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa, 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua sekä hallinto-oikeuden päätöksen myötä voimaan jääviä merkintöjä ja määräyksiä.

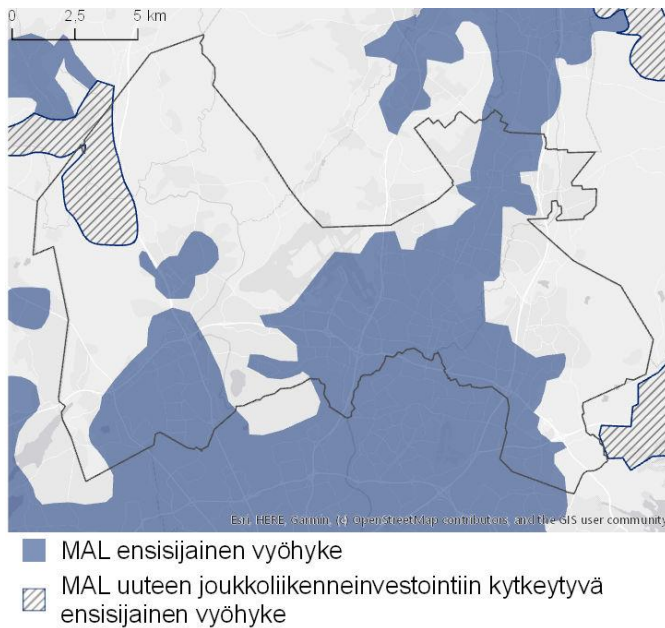
Uusimaa-kaavan muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Niiltä osin kuin valitukset on hyväksytty, maakuntavaltuuston päätökset ovat edelleen täytäntöönpanokiellossa. Lainvoiman kaava saa vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisessa yhdistelmässä (Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021) suunnittelualue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle (ruskea ruudukko) sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle (vaaleanruskea pystyviivitus). Hakunilan keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueen kohdemerkinnällä. Suunnittelumääräysten mukaan aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Suunnittelualueeseen rajautuva Lahdentie on merkitty seudullisesti merkittäväksi tieksi (musta viiva).

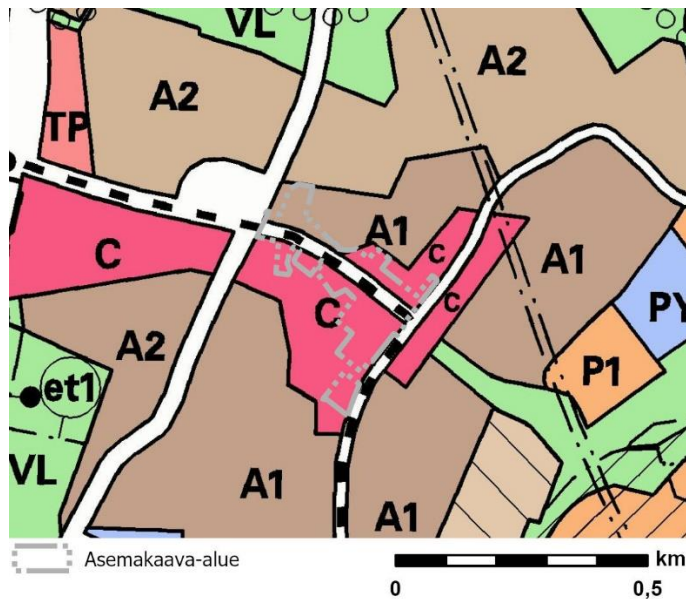
Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.



Kuva 13. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021) ja kaava-alueen likimääräinen sijainti. Kaava-alue on osoitettu keltaisella ympyrällä kartan keskellä.

MAL 2019 -suunnitelma*Kuva 14. Ote MAL 2019 -suunnitelmasta.*

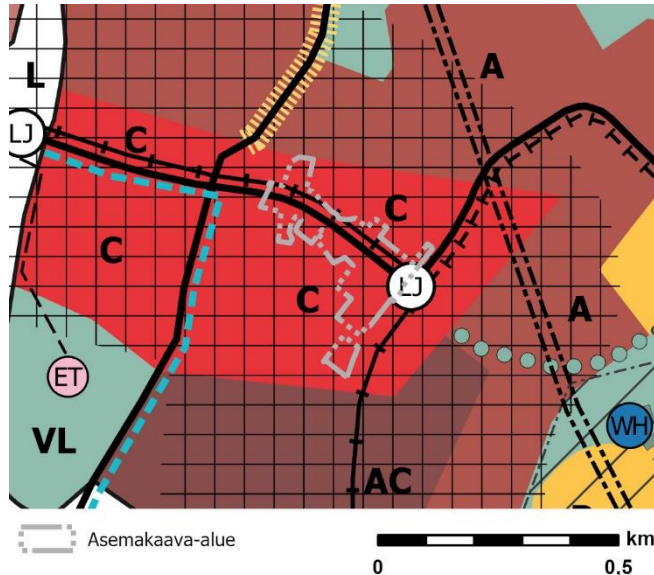
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti 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 määritetty mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 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. Valtion ja Helsingin seudun neuvotteluryhmä on 4.6.2020 saavuttanut neuvottelutuloksen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimukseksi vuosille 2020–2031. Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.9.2020 § 13 MAL-sopimuksen 2020–2031.

Yleiskaava 2007

Kuva 15. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta 2007.

Voimassa olevassa yleiskaavassa 2007 suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja tehokasta asuntoaluetta (A1). Mustalla katkoviivalla on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä.

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

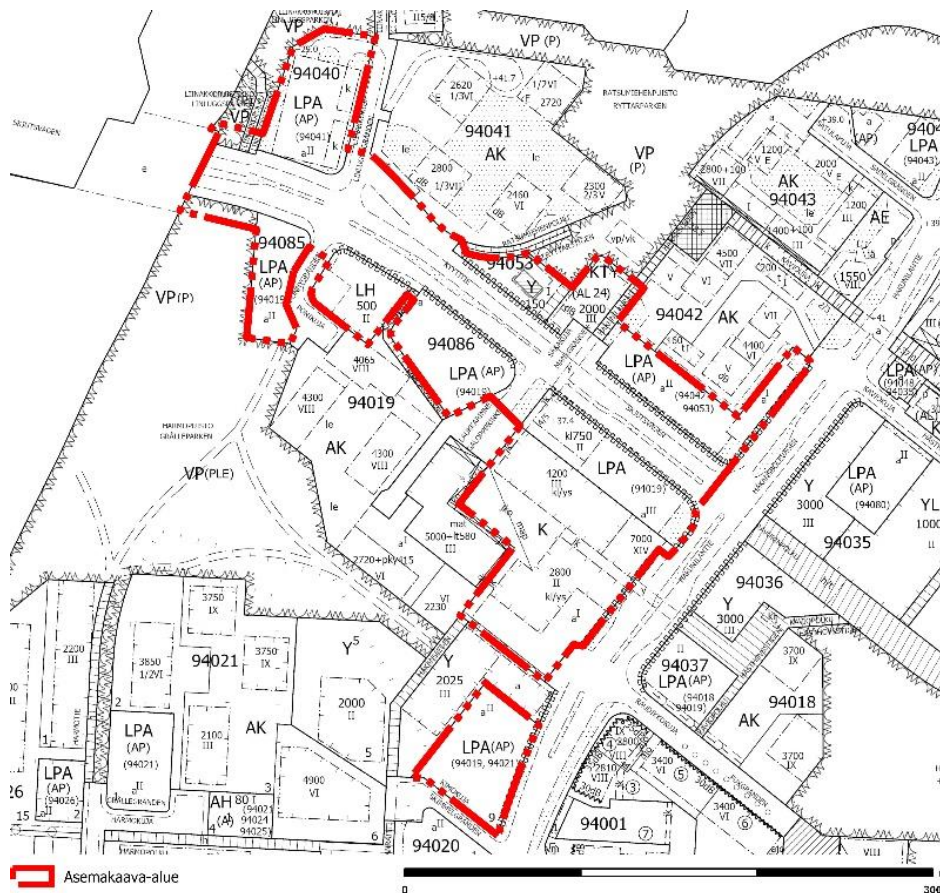
Yleiskaava 2020

Kuva 16. Ote yleiskaavasta 2020. Kaava ei ole saanut lainvoimaa.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on kaupunkikeskustan aluetta (C). Alue on kestävän kasvun vyöhykettä, joka tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjastoon (musta ruudukko). Alueelle on osoitettu raitiotie ja tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka (LJ).

Kaavahanke on yleiskaavan 2020 mukainen. Yleiskaavasta on valittu Helsingin hallinto-oikeuteen eikä se ole saanut lainvoimaa.

Asemakaava



Kuva 17. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Kyytitien pohjoispuolella on voimassa asemakaava Vaarala II (5.1.1978), jossa sijaitsee puistoaluetta (P) ja katualuetta.

Kaavassa Kaskela (21.5.1985) ja kaava nro 000523 (19.3.1987) alueella on puistoaluetta (VP ja P).

Korttelissa 94040 on voimassa Hakunila 4 asemakaava (17.11.1977), jossa sijaitsee autopaikkojen korttelialue (AP⁹⁴⁰⁴¹) ja katualuetta.

Korttelissa 94053 ja 94042 on voimassa kaava nro 000135 (23.10.1979), jossa sijaitsee yleisten rakennusten (Y), toimistojen ja pienteollisuusrakennusten (AL²⁴) sekä autopaikkojen (AP⁹⁴⁰⁴², 94053) korttelialueita.

Kyytitien eteläpuolella kaavan nro 940300 (25.10.1974) alueelle sijoittuu katualueita, lasten leikki-puistoksi rakennettava alue (PLE) sekä korttelin 94019 autopaikkojen (AP⁹⁴⁰¹⁹, 94021) korttelialue.

Kaavan nro 000242 (29.8.1983) alueelle sijoittuu kortteleissa 94085, 94086 ja 94019 olevat autopaikkojen korttelialueet (LPA), kortteliin 94019 sijoittuva huoltoasemarakennusten korttelialue (LH) ja katualuetta.

Kaavan nro 000627 (27.5.1988) alueelle sijoittuu korttelin 94019 liike- ja toimistorakennusten (K) korttelialue.

Kaavan nro 000456 (4.3.1985) alueelle sijoittuu korttelin 94019 liike- ja toimistorakennusten (K) korttelialue.

Muut päätökset ja suunnitelmat

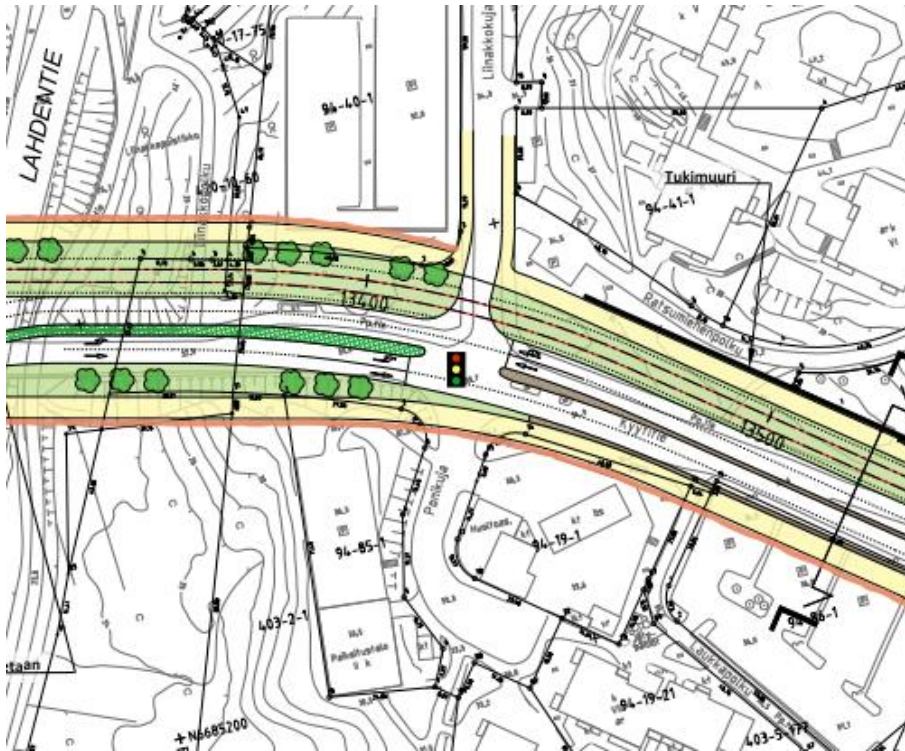
Ratikan yleissuunnitelma

Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019 ja se hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 19.11.2019. Kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019 ratikan jatkosuunnittelusta, jossa Vantaan ratikan reitille laaditaan katu- ja puistosuunnitelmat, alustavat rakennussuunnitelmat sekä asemakaavat.

Yleissuunnitelmassa on tutkittu hanke- ja vertailuvaihtoehtoja sekä laadittu matkustajamääräennusteita. Lisäksi on arvioitu ratikan vaikutuksia kulkutapoihin, liikenteelliseen saavutettavuuteen, tieliikenteen suoritteisiin ja onnettomuuksiin, päästöihin, matka-aikoihin lentoasemalle, maankäyttöön ja yhdyskuntarakenteeseen, palveluiden kehityspotentiaaliin, luontoon, kulttuuriin, virkistyskäyttöön, maisemaan, kaupunkikuvaan, meluun ja tärinään.



Kuva 18. Ote Vantaan ratikan yleissuunnitelmasta (WSP Finland, 30.4.2019). Kuva Hakunilantiestä sekä Kyytitien ja Kyytitien risteyksialueelta. Raitiotiepysäkin odotustilan on merkitty oranssilla ja bussipysäkin odotustila sinisellä.



Kuva 19. Ote Vantaan ratikan yleissuunnitelmasta Kyytitiellä (WSP Finland, 30.4.2019).

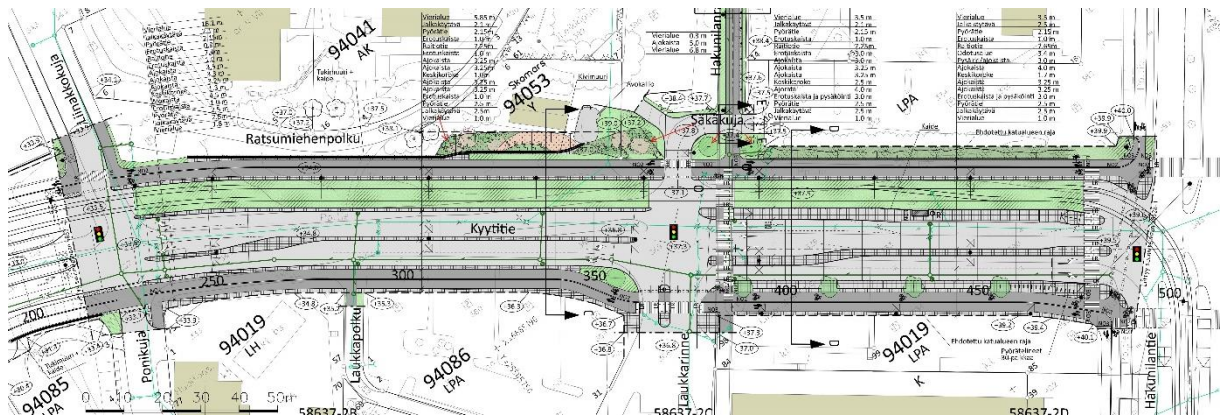
Katu- ja puistosuunnitelmat

Vantaan ratikalle laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katusuunnitelmat. Katusuunnitelmia käytetään kaavoituksen valmisteluaineistona. Ratikan katu- ja puistosuunnitelmat koskevat katuja, joita ratikan raiteet käyttävät. Katu- ja puistosuunnitelmissa tarkennetaan ja muokataan ratikan yleissuunnitelman ratkaisuja. Ratikkakatuihin liittyville kaduille suunnitellaan uudet järjestelyt. Pääosa ratikan käyttämisestä kaduista on olemassa olevia katuja, mutta myös uusia katuja suunnitellaan. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan koko suunnitteluosuudella. Jalankulun ja pyöräilyn siltoihin tulee muutoksia: osaa muokataan, osa poistetaan ja korvataan suojateillä tai reittimuutoksilla ja osa suunnitellaan korvattavaksi uusilla silloilla. Samalla suunnitellaan katujen valaistus. Puistojen osalta suunnitellaan ne osuudet, joihin ratikka tai uudet liikennejärjestelyt aiheuttavat muutoksia.

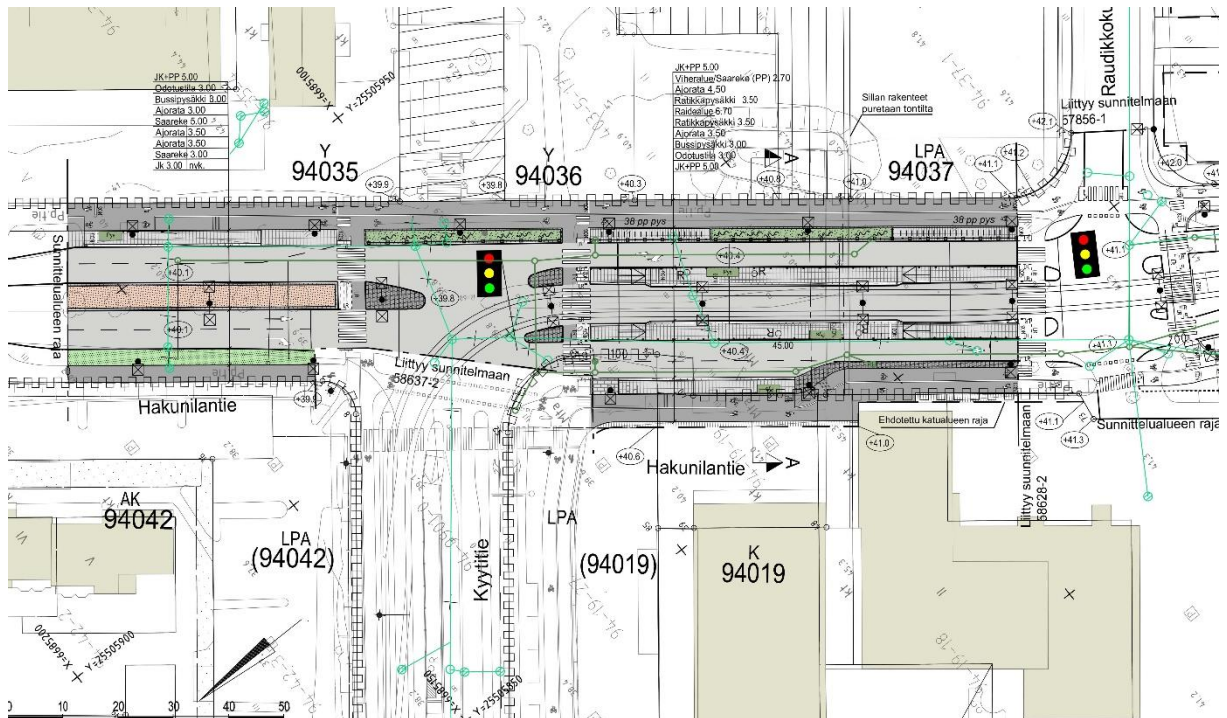
Katu- ja puistosuunnitelmien yhteydessä arvioidaan ratikan vaikutuksia, jotka huomioidaan ratikan suunnittelussa. Nämä vaikutukset otetaan huomioon myös kaavatyössä.

Ratikan katu- ja puistosuunnittelu on alkanut syksyllä 2020. Ensimmäiseksi laaditaan tilavaraukset ratikan asemakaavoja varten. Niistä tarkennetaan varsinaiset yksityiskohtaiset katu- ja puistosuunnitelmat. Suunnitelmien valmistuttua niiden ehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville vaiheittain vuosien 2021–2022 aikana. Tavoitteena on, että katu- ja puistosuunnitelmat voidaan hyväksyä vuoden 2022 aikana.

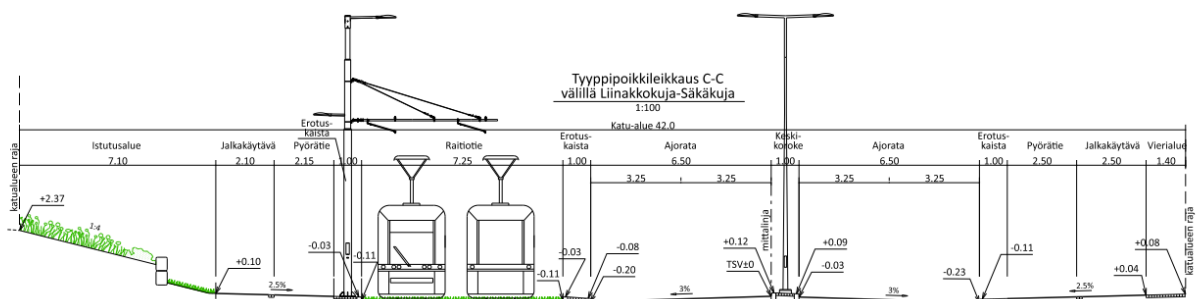
Vantaan ratikan ensimmäiset katusuunnitelmaluonnokset ovat valmistuneet Tikkurilan ja Hakunilan suuralueilla. Hakunilan keskustan kaava-alueelle sijoittuvien suunnitelmien luonnokset valmistuivat 7.10.2021 ja 7.10.-20.10.2021 välisenä aikana niistä oli mahdollista jättää mielipide.



Kuva 20. Kyytitie välillä Liinakkokuja – Hakunilantie (Finnmap Infra, luonnos 7.10.2021).



Kuva 21. Hakunilantie välillä Kyytitie – Raudikkokuja (WSP Finland Oy, luonnos 7.10.2021).



Kuva 22. Poikkileikkaus Kyytitiellä välillä Liinakkokuja-Säkäkuja (Finnmap Infra, luonnos 7.10.2021).

Ratikan kaavarunko

Vantaan ratikan reitin varrelle laaditaan sen kaupunkikehitystä ohjaava kaavarunko, joka kattaa ratikan pysäkeistä noin 800 metrin säteellä muodostuvan vyöhykkeen. Kaavarunko on yleiskaavaa tarkempi, mutta asemakaavaa yleisempi suunnitelma, jolla luodaan pitkän aikavälin visio ratikka-kaupungista, määritellään tavoitemitoitus suunnittelualueen lisärakentamiselle, arvioidaan ratikkakaupungin kehittämisen vaikutukset ja aikataulutetaan alueiden kehittäminen pitkällä aikavälillä. Kaavarunko yhteensovittaa alueen maankäyttöön kohdistuvia tavoitteita ja tarkentaa Vantaan yleiskaavan 2020 maankäyttösuunnitelmaa. Kaavarunko toteutetaan oikeusvaikutuksettomana suunnitelmana, jonka ensisijainen tavoite on sitouttaa kaupungin eri toimialat toteuttamaan ratikkakaupunkia yhteisten periaatteiden mukaisesti.

Ratikan kaavarungon vaikutusten arviointi pitää sisällään laajemman kaupunkikehityksen vaikutusten arvioinnit.

Tavoitteena on, että kaavarunko voidaan hyväksyä vuoden 2023 alkuun mennessä.

Hakunilan keskustan kaavarunko 2017

Hakunilan keskustan kaavarungossa (091600) on esitetty maankäytön, liikenteen ja palveluiden kokonaisuuden yleispiirteinen tavoitetila. Kaavarunko on valmistunut vuonna 2017 yleis- ja asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja Ramboll Finland Oy). Suunnittelualueelle on kaavarungossa esitetty muun muassa keskustatoimintojen aluetta sekä tehokkaan uuden asumisen korttelialueita ja kivijalkapalveluita. Kyytitien ja Hakunilantien risteys on esitetty kaupunkikuvallisesti merkittäväksi ja risteysalue on merkitty toriksi. Suunnittelualueelle on merkitty mm. kävely- ja pyöräyhteyksiä ja raitiotieyhteys.

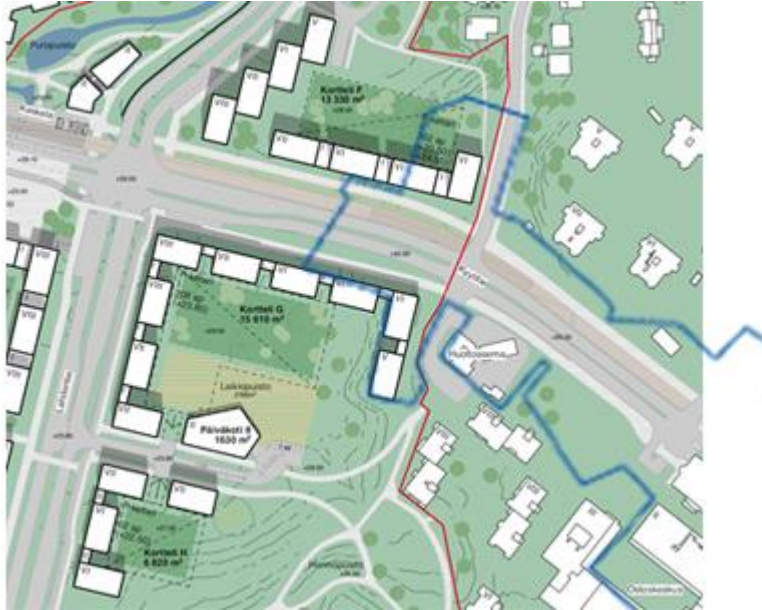


Kuva 23. Ote Hakunilan kaavarungosta 2017 (Arkkitehdit Anttila ja Rusanen Oy ja Ramboll Finland Oy). Kaava-alueen raja-alue on esitetty sinisellä viivalla.

Asemakaavamuutos Hakunilan keskustan laajennus 2

Länsiosa suunnittelualueesta kuuluu myös käynnissä olevaan asemakaavamuutokseen Hakunilan keskustan laajennus 2 (nro 001873). Kaavamuutoksessa alueelle tavoitellaan 100 000 kem²

asumista ja kahta päiväkotia. Kaavamuutos pyrkii lisäämään Hakunilan elinvoimaisuutta sekä tiivistämään aluetta rakentuvan Vantaan ratikan ympäristössä. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä aluesuunnitelma on asetettu nähtäville 10.1.2020. Asemakaavamuutos tulee pohjautumaan alueelta laadittuun viitesuunnitelmaan (L-arkkitehdit 2019).



Kuva 24. Ote Hakunilan keskusta II aluesuunnitelmasta (L-arkkitehdit 2019). Hakunilan keskustan kaavan (002453) kaava-alueen raja on esitetty sinisellä viivalla.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019 ja se hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 16.12.2019. Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi, että ratikan rakentamisen mahdollistava jatko-suunnittelu voidaan aloittaa suunnitelman pohjalta. Jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reiteille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat.

Kaavoitus tuli vireille 23.11.2020 laajempaan alueena numerolla 062800, tämä asemakaavamuutos 002453 on erotettu omaksi muutosalueeksi katusuunnittelun edettyä ja sai työohjelmassa työnumeron 002453.

Ratikan asemakaavat ovat asemakaavoituksen työohjelmassa 2022.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

- Kaupungin omat asiantuntijat

Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Väylävirasto (rautatie- ja vesialueet)
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- Suomen luonnonsuojeluliitto
- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES

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. Ratikan jatkosuunnittelun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” julkaistiin 23.11.2020 ja päivitettiin 17.9.2021. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 88 kappaletta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi aluetta koskeva mielipide, jossa ratikkaa pidettiin hyvänä asiana Hakunilan kehittymiselle.

Ratikan suunnittelusta järjestettiin neljä alueellista verkkotilaisuutta ja yksi koko linjaa koskeva. Yleisötilaisuudet järjestettiin 8.12.2020 (Länsimäki), 9.12.2020 (Hakunila), 16.12.2020 (Tikkurila) ja 17.12.2020 (Aviapolis) sekä 23.9.2021 (koko linjan suunnittelutilanne). Lisäksi järjestettiin puhelinpäivystys ja kysymyksiä ja näkemyksiä sai jättää myös sähköpostilla.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kuvattu Vantaan ratikan OAS-vaiheen vuorovaikutusraportissa 22.3.2021. Erilaiset osallistumisen ja vaikuttamisen tavat koottiin työn aikana osallistuvavantaa.fi -alustalle.

Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 12.1.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 12.1.-2.2.2022 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Vuorovaikutusmateriaalin julkaisusta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 12.1.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Kirjeen mukana on liitteenä lähetetty yksityiskohtaiset tiedot kiinteistöillä tapahtuvista muutoksista. Puhelinaikoja järjestettiin nähtävillä olon aikana 2; 21.1. sekä 28.1.2022. Tänä aikana vastaanotettiin 1 puhelu. Mielipiteitä vuorovaikutusmateriaalista vastaanotettiin yhteensä 9, joista 2 puhelimitse.

Valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaalista saadut mielipiteet (tiivistettyinä)

Valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaalista saatiin 9 mielipidettä. Neljä mielipidettä koski ratikkaa yleisesti. Yhdessä mielipiteessä ratikkaan ja sen tuomaan muutokseen suhtauduttiin positiivisesti ja sen nähdään elävöittävän Vantaan eri osia. Kahdessa mielipiteessä pidettiin ratikkaa turhana ja kalliina.

Huolissaan oltiin nykyisiin parkkipaikkoihin ja niiden ajoyhteyksiin liittyvistä muutoksista ja rakentamisen aikaisista haitoista muun muassa liikenteeseen liittyen. Lisäksi kysyttiin suunnittelualueen ja sen lähialueen muista suunnitelmista. Huolissaan oltiin lähiluonnon katoamisesta ja alueen tiivistysrakentamisen laajuudesta. Kahdessa mielipiteessä muistutettiin käynnissä olevasta maanoston keskusteluista.

Kaavatyön yhteydessä on tarkasteltu, että yksityisten kiinteistöjen toteutunut autopaikkamäärä on mahdollista järjestää pysäköintialueiksi varattujen alueiden pienentämisestä huolimatta. Asiasta on oltu yhteydessä maanomistajiin. Vaikutus lähiluontoon on pyritty minimoimaan.

Viranomaisyhteistyö

Ratikan asemakaavoja on käsitelty ELY-keskuksen kanssa kuukausikokouksissa 7.10.2020, 11.5.2021 ja 10.2.2021.

Katusuunnittelun yhteydessä viranomaisyhteistyötä on tehty Uudenmaan ELY-keskuksen, Väyläviraston, pelastuslaitoksen sekä Helsingin seudun liikenteen (HSL) kanssa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Valtuustokauden strategia esittää Vantaan innovatiivisena, rohkeana, rentona ja viihtyisenä, kestävyyden ja kiertotalouden edelläkävijänä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Kaupunkikeskuksille laaditaan omat kehittämissuunnitelmansa, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet. Teemme keskuksista viihtyisiä ja turvallisia. Huolehdimme, että luonto on lähellä. Lisäksi mahdollistamme helpon liikkumisen kaupungissamme sekä hyvät toiminnalliset kehittämisedellytykset ja päivittäiset palvelut.

Vantaan ratikka mahdollistaa tiivistyvän kaupungin ja on valtuustokauden strategian yksi Vantaan tulevaisuutta rakentavasta neljästä kärkihankkeesta.

MAL-tavoitteet:

Vantaan ratikka kuuluu Helsingin seudun kuntien ja valtion väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukseen (MAL-sopimus). Sopimuksella mahdollistetaan kestävän ja vähähiilisen kaupunkiseudun kehittäminen vuosien 2020–2031 aikana. MAL-sopimusten tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että

- luodaan edellytyksiä liikenteeseen kohdistettujen ja joukkoliikennettä tukevien investointien täysimääräiselle hyödyntämiselle,
- edistetään uusien liikennepalvelujen syntymistä henkilö- ja tavaraliikenteessä,
- raideliikenteeseen ja pyöräliikenteeseen osoitetaan vahvat panostukset.

Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Velvoittavaksi tavoitetasoksi on hyväksytty liikenteen kasvihuonekaasujen päästövähennys vähintään 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä.

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.

Vantaa on asettanut tavoitteekseen olla hiilineutraali kaupunki vuonna 2030. Hiilineutraaliin Vantaaseen tähtäävät toimenpiteet ovat osa resurssiviisauden tiekarttaa. Tavoitteeseen päästäkseen Vantaan tulee vähentää kasvihuonekaasupäästöjä 80 % vuoden 1990 päästöihin verrattuna ja kompensoida jäljelle jäävät päästöt esimerkiksi lisäämällä hiilinieluja tai rahoittamalla vähähiilisyys-tään tähtääviä hankkeita muualla. Päästötavoitteen saavuttamiseksi tärkeimmiksi toimenpiteiksi on listattu:

- rakentamisen energiatehokkuuden parantaminen
- kaupunkirakenteen eheyttäminen ja kehittäminen
- joukkoliikenteen parantaminen
- kestävien hankintojen tekeminen
- tilojen ja laitteiden käytön energiatehokkuus.

Vantaan ratikan tavoitteet (12.11.2018)

Vantaan ratikan tavoitteet on muodostettu yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä ja hyväksytty Vantaan kaupunginhallituksessa 12.11.2018. Raitiotien tärkeimmiksi päätavoitteiksi on määritetty:

1. Vantaan kansainvälisen saavutettavuuden ja joukkoliikenteen verkoston parantaminen.
2. Kaupunkikeskustojen kehittäminen ja houkuttelevien asuin- ja työpaikka-alueiden lisääminen.
3. Autoriippumattoman elämäntavan edistäminen.
4. Liikenteen ympäristöhaittojen vähentäminen.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuuotoksessa varaudutaan ratikan rakentamiseen. Ratikan rakentaminen parantaa Vantaan paikallista ja kansainvälistä saavutettavuutta, lisää kestäviä liikkumisen muotoja, mahdollistaa kaupungin kasvamisen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä luo alueellista hyvinvointia ja houkuttelevuutta. Kaavassa osoitetaan riittävä tila ratikan infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katu ympäristölle. Kaavamuuotoksella levennetään katualuetta sen verran, että ratikka ja siihen liittyvä katu ympäristö ja jalankululle ja pyöräilylle varatut parannetut yhteydet mahtuvat katualueelle. Kiinteistöt, joiden pinta-alaan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuuotoksessa.

Asemakaavaratkaisu perustuu ratikan ensimmäisen vaiheen katu- ja puistosuunnitelmiin, joissa on esitetty tilavarukset ratikan tarvitsemalle katutilalle. Varsinaiset yksityiskohtaiset katu- ja puistosuunnitelmat tarkennetaan tilavaraussuunnitelmista. Katu- ja puistosuunnittelun lähtökohtana on ollut vuonna 2019 valmistunut ja kaupunginvaltuuston 16.12.2019 hyväksymä ratikan yleissuunnitelma, jonka suunnitteluratkaisuja on katu- ja puistosuunnittelussa tarkennettu. Vantaan ratikan ensimmäiset katusuunnitelmaluonnokset ovat valmistuneet Tikkurilan ja Hakunilan suuralueilla. Hakunilan keskustan kaava-alueelle sijoittuvat luonnokset valmistuivat 7.10.2021. Katusuunnitelmaluonnokset toimivat osaltaan myös asemakaavan valmistelumateriaalina.

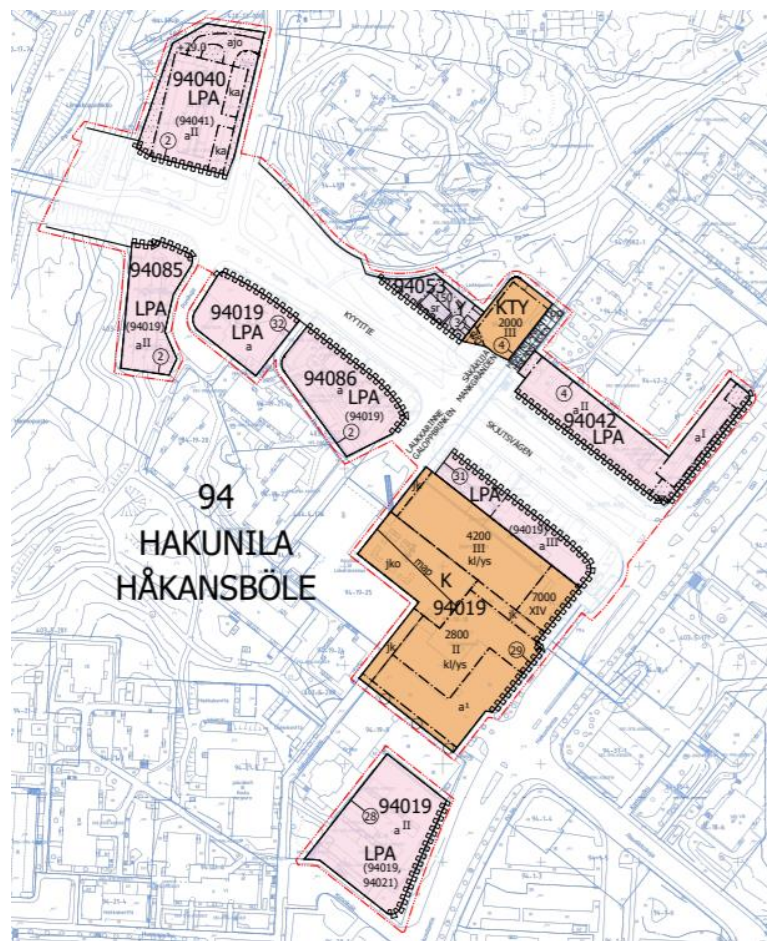
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla levennetään katualuetta Kyytitiellä ja Hakunilantiellä muuttamalla osia korttelialueista ja puistoaluetta katualueeksi.

Katualueiden leventämisen seurauksena pysäköintijärjestelyitä joudutaan muuttamaan alueella. Alueella on suoritettu katusuunnittelun yhteydessä pysäköintijärjestelyiden tarkastelua, jonka pohjalta pysäköintijärjestelyitä ehdotetaan muutettavan (*Vantaan ratikka itä. Tonttien pysäköintitarkastelut, WSP 2021*). Kaavatyön yhteydessä on tarkasteltu, että yksityisten kiinteistöjen toteutunut autopaikkamäärä on mahdollista järjestää pysäköintialueiksi varattujen alueiden pienentämisestä huolimatta.

Korttelin 94019 tontin 32 käyttötarkoitus muutetaan huoltoasemarakennusten korttelialueesta autopaikkojen korttelialueeksi ja tontin rakennusoikeus poistetaan. Korttelin 94019 tontin 31 LPA-alueella oleva liikerakennuksen rakennusala poistuu. Muiden kiinteistöjen kokonaisrakennusoikeudet eivät muutu pinta-alamuutosten myötä. Ajoyhteys- ja ajoliittymäkieltomerkintöjä lisätään kortteleissa 94040, 94085, 94086 sekä 94019 ja lyhennetään korttelissa 94053. Muilta osin korttelialueet esitetään voimassa olevan asemakaavan mukaisina eikä asemakaavan muutoksella osoiteta uutta rakentamista. Melumääräyksiä on lisätty Y-, KTY- ja K-kortteleille.



Kuva 25. Kuva kaavamuutosehdotuksesta.

4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 4,3846 hehtaaria. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 16150 k-m². Kaavamuutoksen myötä alueella rakennusoikeus vähenee 1250 k-m².

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) pinta-ala pienenee 311 m². Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) pinta-ala vähenee 139 m². Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) pinta-ala pienenee 381 m². K, KTY ja Y -kortteleiden rakennusoikeuksiin ei tule muutoksia.

Autopaikkojen korttelialueiden (LPA) pinta-ala vähenee 1614 m². Huoltoaseman korttelialueen (LH) pinta-ala 1710 m² poistuu. Autopaikkojen korttelialueeksi muutetun huoltoaseman korttelialueen tontin 94019/32 koko rakennusoikeus, 500 kerrosalaneliötä poistuu. Autopaikkojen korttelialueen tontin 94019/31 rakennusoikeus, jolle on saanut sijoittaa liikerakennuksen, 750 kerrosalaneliötä poistuu.

Puistoalueiden (VP) pinta-ala vähenee 686 m². Katualueen pinta-ala lisääntyy 4955 m². Kevyen liikenteen kadun pinta-ala vähenee 114 m².

Tarkemmat tiedot löytyvät kaava-aineiston liitteenä olevasta tilastolomakkeesta.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavassa on annettu melusuojaukseen ja kasvillisuuden istuttamiseen liittyviä määräyksiä. Lisäksi kaavassa huomioidaan suojeltu historiallinen rakennus.

Kaavan katutilan laatuun kiinnitetään ratikan katu- ja puistosuunnittelussa paljon huomiota. Katutilan suunnittelussa käytetään Ratikan Design Manualia (*Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy 2020*), jossa on esitetty katutilan suunnittelun ohje. Ohje sisältää linjan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden ja kaupunkikuvan laatua toteuttavat pysäkkialueiden materiaali- ja kalusteohjeet sekä kasvillisuuden käytön periaatteet. Ratikkaväylän suunnittelussa painottuu laadukkaan ja viihtyisän uuden kaupunkitilan tekeminen, vastuullisuuden huomioiminen, ekologisuuden vaaliminen ja hiilijalanjäljen hillitseminen.

Ratikan suunnittelun yhteydessä tullaan laatimaan taiteen yleissuunnitelma, jossa esitetään taiteen liittämistä osaksi ratikkaa.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa suunnittelualueesta on katualueita ja autopaikkojen korttelialueita (LPA). Asemakaavassa on mukana korttelialueita niiltä osin, kun katualueita laajennetaan korttelialueelle.

4.3.1 Korttelialueet

K, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet

Korttelin **94019 tontin 29** rajausta on tarkistettu ja osa tontista muuttuu katualueeksi. Hakunilantiehen rajautuvasta osasta tontin rakennusalat pienenevät hieman, mutta rakennusoikeudet säilyvät ennallaan. Osa-alueen sisäiselle jalankululle varatusta alueen osasta muuttuu katualueeksi. Tontin pohjoisosassa ajoneuvoliittymäkielto laajenee käsittämään koko Hakunilantien. Korttelialueelle on lisätty määräys liikennemelusta. Muutoin korttelialue määräyksineen säilyy ennallaan.

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Korttelin **94053** rajausta on tarkistettu ja **tontista 4** osa muutetaan katualueeksi. Alueen

rakennusala pienenee hieman, mutta rakennusoikeus säilyy ennallaan. Tontin ajoneuvoliittymäkieltomerkintä poistetaan ja alueelle lisätään ajoyhteys viereiselle tontille 3. Muutoin korttelialue määräyksineen säilyy ennallaan.

Y, yleisten rakennusten korttelialueet

Korttelialueen **94053** rajausta on tarkistettu ja **tontista 3** osa muutetaan katualueeksi. Korttelialueelle on lisätty määräys liikennemelusta. Rakennus osoitetaan suojeltavaksi rakennukseksi (sr). Muutoin korttelialue määräyksineen säilyy ennallaan.

LPA, autopaikkojen korttelialueet

Korttelialueiden rajauksia on tarkistettu.

Korttelialueen **94040 tontista 2** osa muutetaan katualueeksi. Auton säilytyspaikan rakennusala sekä katoksen rakennusala pienenevät hieman. Istutettavaksi osoitetun alueen osan rajausta pienenee hieman. Kyytitiehen rajautuvalle tontin osalle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto.

Korttelialueen **94042 tontista 4** osa muutetaan katualueeksi. Muutoksen myötä auton säilytyspaikan rakennusala ja istutettavaksi osoitettua alueen osan rajausta pienenee hieman Kyytitiehen rajautuvalta osalta.

Korttelialueen **94085 tontista 2** osa muutetaan katualueeksi ja auton säilytyspaikan rakennusala pienenee. Kyytitiehen rajautuvalle osalle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto.

Korttelialueen **94019 tontista 32** osa muutetaan katualueeksi. Muu osa huoltoasemarakennusten korttelialueesta (LH) muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Tontin rakennusala ja rakennusoikeus poistuvat. Tontille on annettu määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja kunnostamisesta

Korttelialueen **94086 tontista 2** osa muutetaan katualueeksi ja pysäköintialueen liittymäkielto laajenee hieman Laukkarinteen puolelle. Alueen autojen säilytyspaikan rakennusalan pienenee ja pysäköintipaikkoja poistuu käytöstä. Korttelin luoteispuolella oleva huoltoasematontti on muutettu autopaikkojen korttelialueeksi ja yhdessä näille kahdelle tontille saadaan osoitettua nykytilannetta vastaava paikkamäärä.

Korttelialueen **94019 tontista 31** suuri osa muutetaan katualueeksi. Tontille sijoittuva liikerakennus joudutaan purkamaan ja merkittävä osa kyseisen pysäköintialueen autopaikoista poistuu. Alueen rakennusala, jolle saa sijoittaa liikerakennuksen sekä sitä koskeva rakennusoikeus poistuvat. Tontille ajo on jatkossa mahdollista jatkossa vain Laukkarinteen kautta.

Korttelialueen **94019 tontista 28** pieni osa muutetaan katualueeksi ja tältä osalta autojen säilytyspaikan rakennusala pienenee. Pysäköintipaikkojen määrä ei vähene.

Muilta osin autopaikkojen korttelialueet määräyksineen säilyvät ennallaan.

4.3.2 Muut alueet

VP, Puistoalue

Pienet osat Harmopuistoa, Liinakkopuistoa ja Liinakkopuistikkoo muutetaan katualueeksi.

Liikennealueet

Hakunilantien ja Kyytitien katualuetta on laajennettu nykyisestä. Katualueiden rajauksia on tarkistettu katusuunnitelmaluonnosten tilavarausten 7.10.2021 mukaisiksi niin, että ratikka ja siihen liittyvä katuymäristö mahtuvat alueelle.

Kyytitien ylittävä Hakunilanraitin kevyen liikenteen yhteys (y) poistuu.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Kaava-alue sijoittuu valmiiksi rakennettuun ympäristöön. Alueen uudistaminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja palveluverkkoon. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaavamuutoksella ei ole suoraan vaikutusta väestön rakenteeseen ja kehitykseen, sillä kaavassa ei osoiteta uusia alueita asumiselle.

Ratikan toteutuessa ratikkapysäkkien vaikutusalueella asutuskasvun parantuminen että ympäristön laadullisen kehittymisen myötä. Ratikan vaikutusalueella, noin 800 metrin säteellä, asukasmäärä tulee kasvamaan lähes 37 000 asukkaalla eli noin 74 % vuoteen 2050 mennessä. Asukasmäärän kasvu on ratikan vaikutusalueella huomattavasti suurempaa kuin keskimäärin kaupungissa. (*Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019*)

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella ei osoiteta uutta rakentamista alueelle. Kaavamuutoksen myötä jonkun verran kerrosalaa poistuu.

Ratikan mahdollinen rakentaminen vauhdittaa maankäytön tehostamispotentiaalia ratikan vaikutusalueella. Ratikan pysäkkiympäristössä on potentiaalia keskustamaiselle tiiviille ja sekoittuneelle rakenteelle. Ratikka lisää Itä-Vantaalla alueen houkuttelevuutta ja päivittää sen identiteettiä osaksi elävää ja kehittyvää ratikkakaupunkia. Maankäytön kehittämispotentiaaliksi raitiotien varrella on arvioitu yli 3 miljoonaa kerrosneliometriä asumiselle ja yli 1,6 miljoonaa kerrosneliometriä työpaikoille. Hakunilan alueella maankäytön kehittämispotentiaaliksi on arvioitu 450 000 k-m². (*Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019*)

Vantaan ratikka luo edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä. Ratikka toteuttaa kaupungin tavoitetta kasvaa kestävästi ja sijoittaa kaupungin kasvu vahvojen joukkoliikenneyhteyksien varalle. Ratikan rakentaminen toteuttaa kaupungin strategian tavoitteita kaupungin tiivistämisestä sekä kaupungin elinvoiman ja vetovoiman lisäämisestä.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen.

Kaupunkikuva

Asemakaava muuttaa alueen kaupunkikuvaa jonkin verran, pääosin katualueen osalta.

Alueen korkeuseroista johtuen ja katualueen leventämisen myötä kaava-alueelle rakennetaan ratikkakatujen mahdollisen toteuttamisen yhteydessä kaksi tukimuuria. Kyytitien pohjoispuolelle kerrostalokorttelin 94041 kohdalle rakennetaan muuri, joka on Säkäkujan puoleisessa päässä matala kivimuuri ja Liinakokujan puoleisessa päässä tukimuurin ja kaiteen yhdistelmä (*alustavat kaatusuunnitelmaluonnokset 7.10.2021*). Nykyisin katualuetta rajaa betonikivimuuri sekä puu- ja pensasistutukset. Kyytitien eteläpuolelle LPA-korttelin 94085 kohdalle rakennetaan tukimuurin ja kaiteen yhdistelmä. Nykyisin alueella kasvaa luonnontilaista kasvillisuutta. Kumpikin muuri muuttaa osaltaan kaupunkikuvaa rakennetummaksi ympäristöksi. Jatkosuunnittelussa tukimuurin

materiaalivalinnoilla ja kasvillisuudella voidaan pehmentää katunäkymää ja lisätä viihtyisyyttä kevyen liikenteen väylällä kulkijoille.

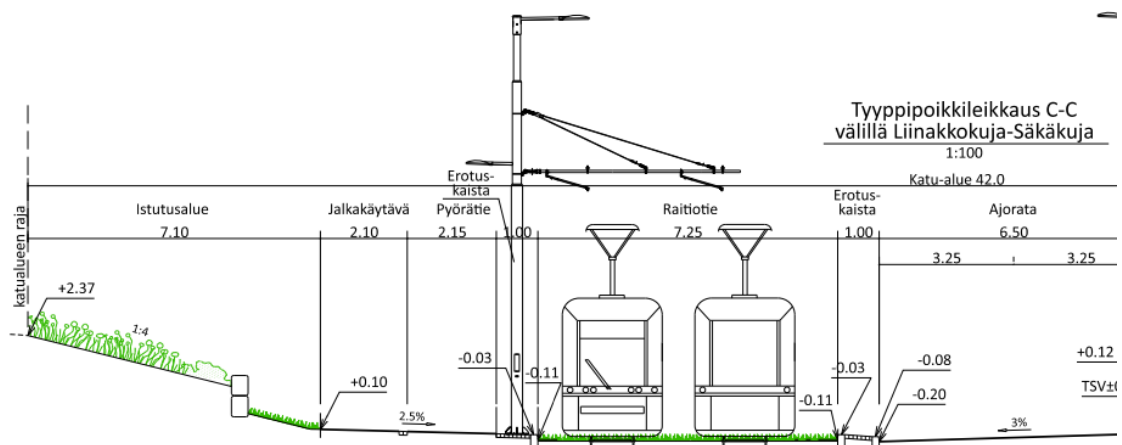
Katualueen leventämisen myötä Kyytitien varren LPA-korttelista 94019 poistuu rakennusoikeutta 750 k-m². Nykyisin paikalla on pylväiden varaan rakennettu liikerakennus, jonka maantasossa sijaitsee pysäköintitila. Liikerakennuksen kulmalta lähtevä Kyytitien ylittävä Hakunilanraitin silta on poistettu kaavasta. Liikerakennuksen ja sillan purkaminen ratikkakatuja toteutuksessa tulee avartamaan ja muuttamaan Kyytitien katumaisemaa kyseisessä kohdassa merkittävästi.



Kuva 26. Katunäkymä Kyytitien varresta kohti purettavaa liikerakennusta. Myös kadun ylittävä silta tullaan purkamaan. Kuvan lähde: Google street view.

Raitiotien mahdollisen toteuttaminen lisää uuden kulkumuodon tiiviiseen kaupunkiympäristöön. Ratikan tavoitteena on olemassa olevan kaupunkivihreän vaaliminen sekä sen lisääminen. Ratikan Design Manualin (Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy 2020) mukaisesti ratikkaväylän suunnittelussa painottuu laadukkaana uuden kaupunkitilan tekeminen, raitiotielinjan sujuva kytkeytyminen alueen palveluihin ja liityntäliikenteeseen, ekologisuuden vaaliminen ja viihtyisyyden lisääminen.

Ratikan katukäytävän tarkempi suunnittelu tehdään ratikan katu- ja puistosuunnittelutyössä.



Kuva 27. Ote poikkileikkauspiirustuksesta välillä Liinakkokuja-Säkäkuja (Finmap infra, luonnos 7.10.2021). Kuvassa vasemmalla näkyy uusi matala tukimuuri.



Kuva 28. Raidealueen esimerkkitoteutus. Kuva Design Manual: Vantaan ratikkakatujen materiaalit ja kalusteet (Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 2020).

Asuminen

Alueelle ei sijoitu ennestään asumista eikä myöskään kaavamuutoksessa alueelle osoiteta asu-
mista.

Taloudelliset vaikutukset, palvelut ja työpaikat

Asemakaavamuutoksella ei sellaisenaan ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia, eikä sillä osoiteta uusia palveluja tai työpaikkoja. Rakennusoikeuden poistumisen myötä alueen työpaikat saattavat väliaikaisesti vähentyä.

Ratikan rakentaminen lisää alueen palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta ja luo edellytyksiä uusien syntymiselle. Pysäkin vaikutusalueella asutuskasvu kasvaa sekä saavutettavuuden parantumisen että ympäristön laadullisen kehittymisen myötä. Asukaskasvu tiivistyy Vantaalla muun muassa ratikkapysäkkien lähiympäristöihin, mikä mahdollistaa ja myös edellyttää palvelutarjonnan kasvua ratikan varrella. (Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019)

Ratikan toteuttamisen investointikustannuksia on arvioitu ratikan yleissuunnitelman yhteydessä (Ratikan yleissuunnitelma, Liite 15 Investointikustannukset). Ratikan kustannukset muodostuvat radan rakentamiskustannuksista sekä liikennöintikustannuksiin sisältyvistä varikko- ja kalustokustannuksista. Vantaan ratikan kokonaiskustannusarvio on noin 393 miljoonaa euroa. Kustannusarvio käsittää ratikan toteuttamisen vaatiman katukäytävän uudelleenrakentamisen sekä esimerkiksi samalla toteutettavia pyöräilyn laatuikäytäviä ja kävely-yhteyksien parantamista.

Vantaan ratikkatalouden tiivistelmän (Vantaan kaupunki 2021) mukaisesti Vantaan ratikan varren alueiden maanmyynti- ja maankäyttösopimustulot sekä kiinteistöverokertymä ovat suuremmat kuin ratikan rakentamiskustannukset. Seuraavan 40 vuoden aikana tuloja arvioidaan olevan yhteensä 425 miljoonaa euroa, joka koostuu maanmyynti- ja maankäyttösopimustuloista 270 miljoonaa euroa, kiinteistöverokertymän kasvusta 120 miljoonaa euroa ja rakentamisesta palautuvasta verotulosta 35 miljoonaa euroa. Tulot 40 vuoden aikana olisivat siis 158 miljoonaa euroa enemmän kuin Vantaan rakentamiskustannukset. Arviot ratikkahankkeen tuloista ja kustannuksista tarkentuvat, kun suunnittelu edistyy.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavalla ei ole vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön, sillä alueelle ei osoiteta uutta asumista.

Ratikan rakentaminen parantaa Itäisen Vantaan saavutettavuutta ja imagoa sekä lisää alueiden viihtyisyyttä ja houkuttelevia asuin- ja työpaikka-alueita. Ratikan pysäkkiympäristöt toteutetaan esteettöminä.

Virkistys

Kaavan toteutuminen muuttaa alueen länsiosassa pieniä osia virkistysalueista katualueiksi. Ratikan toteuttaminen parantaa yleisesti nykyisten Itä-Vantaalla sijaitsevien virkistysalueiden saavutettavuutta kuten suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuvan Ojangon ulkoilualueen saavutettavuutta.

Kulttuuriperintö

Hakunilantien pohjoispuolelle sijoittuva kulttuurihistoriallisesti arvokas Skomarsin torppa on osoitettu kaavassa suojeltavaksi rakennukseksi (sr). Määräysten mukaan rakennus on historiallisesti arvokas, jota ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutos, joka koskee rakennusta, tulee tehdä siten, että rakennuksen historiallinen asu säilyy.

Liikenne

Hankkeella edistetään seudullisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta sekä varmistetaan edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen.

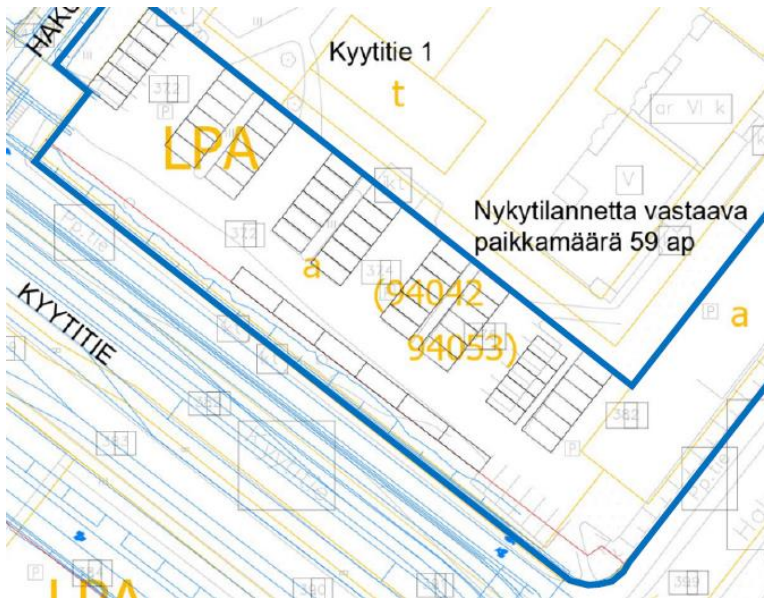
Autoliikenne

Asemakaavamutoksen ja raitiotien mahdollinen toteuttaminen vaikuttaa ajojärjestelyihin Kyytitiellä ja Hakunilantiellä. Kyytitiellä raitiotie on suunniteltu katualueen pohjoisosaan ja Hakunilantiellä kadun keskelle.

Raitiotien rakentaminen ja liikennöinti vaikuttaa henkilöautoliikenteeseen kulkutapavalinnan sekä henkilöautojen reittivalinnan kautta. Joukkoliikenteen parantuva palvelutaso vaikuttaa henkilöautojen matkamääriin, suoritteisiin ja sitä kautta tieliikenteen päästöihin ja ruuhkautumiseen. (*Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019*)

Katualueiden leventämisen seurauksena pysäköintijärjestelyitä joudutaan muuttamaan alueella. Alueella on suoritettu katusuunnittelun yhteydessä pysäköintijärjestelyiden tarkastelua, jonka pohjalta pysäköintijärjestelyitä ehdotetaan muutettavan (*Vantaan ratikka itä. Tonttien pysäköintitarkastelut, WSP 2021*). Kaavatyön yhteydessä on tarkasteltu, että yksityisten kiinteistöjen toteutunut autopaikkamäärä on mahdollista järjestää pysäköintialueiksi varattujen alueiden pienentämisestä huolimatta.

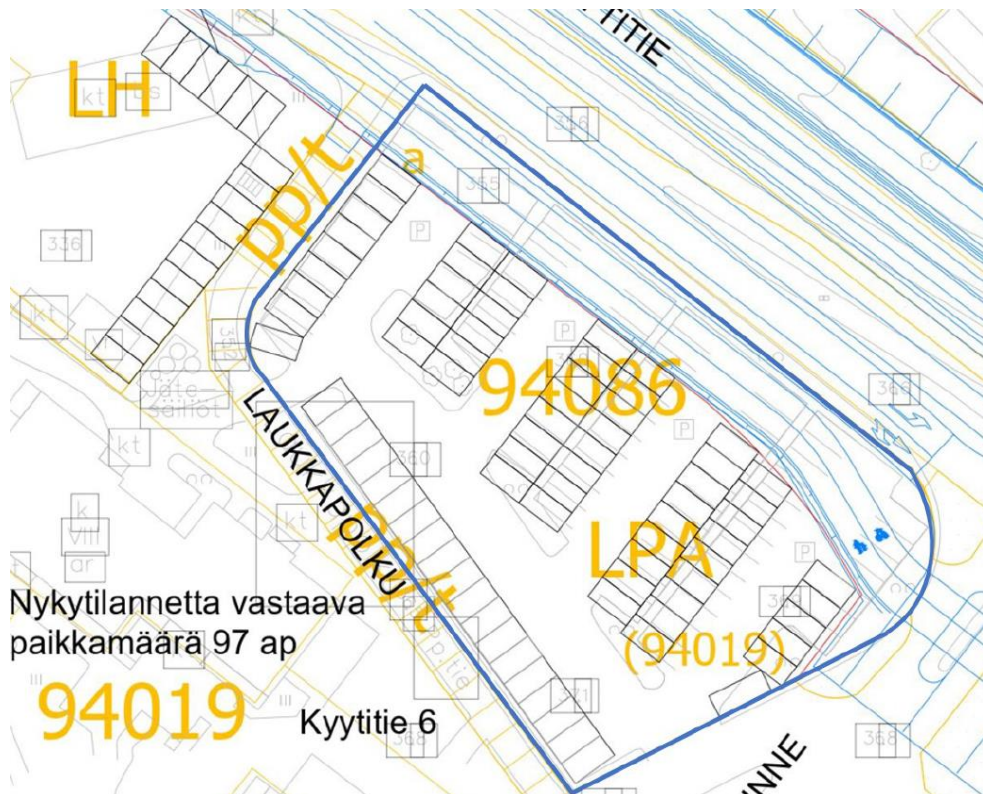
Korttelissa 94042 LPA-alueella ehdotetaan Kyytitien varressa sijaitsevat 6 autopaikkaa sijoitettavan Kyytitien suuntaisesti taskupysäköintipaikkoina.



Kuva 29. Autopaikkatarkastelut korttelissa 94042 ja ehdotus autopaikkojen uudelleenjärjestelystä. Finnmap Infra 18.8.2021.

Korttelissa 94019 yksi autopaikka ehdotetaan siirrettäväksi Hakunilantien suuntaiseksi, jolloin se mahtuu korttelialueen supistumisesta huolimatta nykyiselle pysäköintialueelle.

Korttelissa 94086 poistuu useita autopaikkoja katualueen laajenemisen seurauksena. Kyseiset poistuvat autopaikat on osoitettu järjestettäväksi uudelleen korttelin 94086 tontilla 2 sekä korttelissa 94019, jossa korttelin käyttötarkoitus (LH) muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi LPA. Nykytilannetta vastaava paikkamäärä 97 paikkaa säilyy.



Kuva 30. Autopaikkatarkastelut korttelissa 94086 ja ehdotus autopaikkojen uudelleenjärjestelystä. Finnmap Infra 18.8.2021.

Joukkoliikenne

Ratikan rakentamisen myötä matkustus painottuu joukkoliikenteeseen. Vuonna 2030 joukkoliikenteen kulkutapaosuus kasvaa ratikan käytävässä noin prosenttiyksiköllä ja Vantaan ratikalla arvioidaan päivittäin matkustavan noin 82 000 matkustajaa. Vuonna 2050 määrän arvioidaan ylittävän jo 100 000 matkustajaa. Vantaan ratikka tarjoaa houkuttelevan joukkoliikennepalvelun bussiyhteyttä lyhyemmällä matka-ajoilla ja paremmalla täsmällisyydellä. Vantaan ratikka luo korkean tason poikittaisen joukkoliikenneyhteyden Lentoaseman, Aviapoliksen, Tikkurilan, Hakunilan, Mellunmäen ja usean pienemmän joukkoliikenteen solmupisteen välille. (*Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019*)

Ratikan suunnittelu ja toteuttaminen on yksi resurssiviisauden tiekartan toimenpiteistä. Vantaan ratikka kytkeytyy myös koko pääkaupunkiseudun laajaan raideliikenneverkkoon ja kuuluu Helsingin seudun kuntien ja valtion väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukseen (MAL-sopimus).

Ratikan toteutuessa suunnittelualueen viereen sijoittuu Hakunilan raitiotiepysäkki, joka sijaitsee Hakunilantiellä Kyytitien risteyksen välittömässä läheisyydessä. Pysäkki suunnitellaan osana ostoskeskuksen ja aukion kokonaisuutta. Ratikka on eriytetty muusta liikenteestä hyvin suurelta osin ja kulkee yli 90 prosenttia reitistään omalla ajoradalla. Tämä vähentää muusta liikenteestä aiheutuvia haittoja ja parantaa liikenneturvallisuutta. Hakunilantiellä raitiotie on kadun keskellä ja Kyytiellä kadun pohjoislaidalla omilla kaistoillaan.

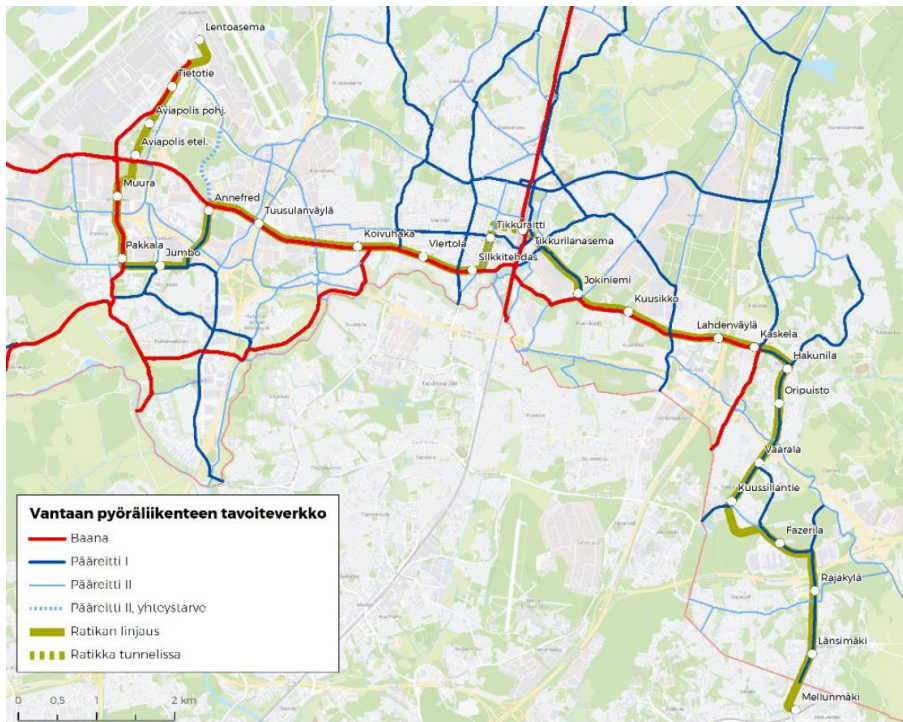
Kävely ja pyöräily

Raitiotien suunnittelun tavoitteena on turvallisen liikenneympäristön syntyminen. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet on suunniteltu turvallisiksi, sujuviksi ja selkeiksi erityisesti raitiotien ja katu-
jen ylityskohdissa. Raitiotien ajonopeus on sama ajoneuvoliikenteen kanssa, joten raitiotien ylitys jalankulkijoille ja pyöräilijöille vertautuu kadun ylitykseen. (*Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019*)

Kaava toteutuessaan aiheuttaa sen, että Kyytitien ylittävä Hakunilanraitin jalankululle ja kävelyille tarkoitettu ylikulkusilta puretaan liikenneteknisten syiden takia eli alikulkukorkeus on liian matala ja kulkuaukko liian kapea. Kevyen liikenteen osalta kaavan toteutuessa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden yhteydet paranevat, kun Kyytitien molemmin puolin on jalkakäytävät/pyörätiet.

Ratikan yleissuunnitelman jälkeen on laadittu pyöräliikenteen tarkastelu ratikan varrella (*WSP Finland Oy, 2020*), jossa Hakunilantien itäpuolelle ja Kyytitien eteläpuolelle on määritelty pääpyöräreitti I, jonka kriteerinä on korkea pyöräliikenteen nykyinen tai tavoiteltu määrä. Pääpyöräreitit ovat yhtenäisiä ja jatkuvia reittejä, mutta niiden ei tarvitse muodostaa yhtenäistä verkkoa. Suunnittelussa tavoitteena on sujuva geometria erityisesti risteyksissä. Reitillä on eroteltu jalankulku- ja pyörätie, joka parantaa kevyen liikenteen olosuhteita ja turvallisuutta. Hakunilantien

raitiotiepysäkin kohdalle on esitetty paikka pyöräpysäköinnille, jossa on 20 pyöräpaikkaa. Jatkossa tutkitaan myös Hakunilantien länsipuolelle eroteltuja kävelyn ja pyöräilyn reittejä.



Kuva 31. Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkko (WSP Finland Oy 2020).

Ratikan rakentaminen tulee vaikuttamaan kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin rakentamisen aikana. Nämä vaikutukset pyritään minimoimaan rakentamisen vaiheistuksella sekä esimerkiksi huolellisella opastuksen suunnittelulla ja toteutuksella.

Toteutuessaan Vantaan ratikka sekä siihen liittyvä muu katusuunnittelu edistää joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä sekä palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

Vesihuolto

Vedenjakelu sekä jätevesi- ja hulevesiviemäröinti

Asemakaavan muutosalueen vesihuoltoa on uusittava Hakunilantien katurakenteessa ja sen ympäristössä ratikkareitin varrella. Kyytitiellä, Hakunilantiellä sekä Liinakkokujalla, Ratsumiehenpolulla ja Hakunilan ostokeskukselle tarvitaan uudet vesijohto-, jätevesiviemäri- ja hulevesiviemäri- linjat. Linjojen kokonaispituus on noin 680 m.

Uusittavien vesihuoltolinjojen pituudet ja jakaumat tarkentuvat, kun Vantaan ratikan suunnitelmat täydentyvät jatkosuunnittelun yhteydessä.

Tonttien hulevesien hallinta

Jatkosuunnittelussa tulisi huomioida, että muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulisi mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa saman- suuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulisi suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Raitiotieliikenteen aiheuttama melupäästö on lähtökohtaisesti tieliikenteen melua alhaisempi. Suoralla osuudella ajettaessa merkittävin melun aiheuttaja on pyörän ja kiskon kontaktista aiheutuva vierintämelu, joka on tyypiltään tasaista. Ristikoiden ja vaihteiden kohdalla melu voi olla kolinatyyppistä ja kaarteissa pyörien osuessa kiskoon sivuttaisesti melu voi olla kirskuvaa. Raitiotieliikenteen meluhaittaa voidaan vähentää muun muassa kalustovalinnoilla, kiskojen automaattisella voitelulla ja rata-alueen säännöllisellä huollolla. Kiskojen kaarresäteet suunnitellaan mahdollisimman suurina kirskuntamelun esiintymisen vähentämiseksi. (*Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019.*)

Vantaan raitioradan Hakunilan kaupungin osan alueen meluselvitys on valmistunut 18.2.2022 (*Sitowise Oy 2022*). Selvityksessä laskettiin melumallinnuksen keinoin nyky- ja ennustetilanteen päivä- ja yöajan keskiäänitasot. Meluntorjuntatarve määritettiin melutason muutoksen ja raitiotieliikenteen aiheuttaman melun perusteella. Rakenteellista meluntorjuntaa esitetään kohteissa, joissa raitiotieliikenteen aiheuttama melu ylittää ohjearvon ja raitio-, tie- ja katuliikenteen yhteismelu hankkeen myötä huomattavissa määrin kasvaa (yli 2 dB).

Kyytitiellä välillä Lahdentie-Hakunilantie sijaitsee kerrostaloja lähimmillään 25 metrin päässä tiestä. Nykytilanteessa 55 dB ylittyy pohjoispuolella tietä lähimpien asuinrakennusten pihoilla. Ennustetilanteessa tie- ja raitiotieliikenteen yhteismelun melun suurin julkisivun keskiäänitaso (LA_{eq} , päivä) on välillä 61–64 dB. Sisämelun ohjearvot (LA_{eq} , päivä = 35 dB, (LA_{eq} , yö = 30 dB) toteutuvat tavanomaisilla seinärakenteilla saavutettavalla ääneneristyksellä ($\Delta L = 30$ dB). Raitiovaunun melu ei ylitä 55 dB lähimpien asuinrakennusten pihoilla. Ennustetilanteessa raitiotieliikenteen melun suurin julkisivun keskiäänitaso (LA_{eq} , päivä) on välillä 52–58 dB ja enimmäisäänitaso (LA_{max}) välillä 67–75 dB. Sisämelun tavoitearvo 45 dB toteutuu tavanomaisilla seinärakenteilla saavutettavalla ääneneristyksellä ($\Delta L = 30$ dB). Ennustetilanteessa piha-alueiden yhteismelun melutasot eivät nouse nykytilanteesta yli 2 desibeliä. Näin ollen hanke ei aiheuta kohteessa meluntorjuntatarvetta.

Rakennusten julkisivuihin kohdistuvia melutasoja on tarkisteltu meluselvityksessä määriteltyjen tieliikennemelun ja raitiotien ennusteliikenteen enimmäisäänitasojen perusteella. Yleisten rakennusten korttelialueella asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB ja toimistotiloissa ja vastaavissa työtiloissa vähintään 25 dB. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella liike-, toimisto- ja vastaavien työtilojen ääneneristävyys on oltava vähintään 25 dB.



Päiväajan keskiäänitaso

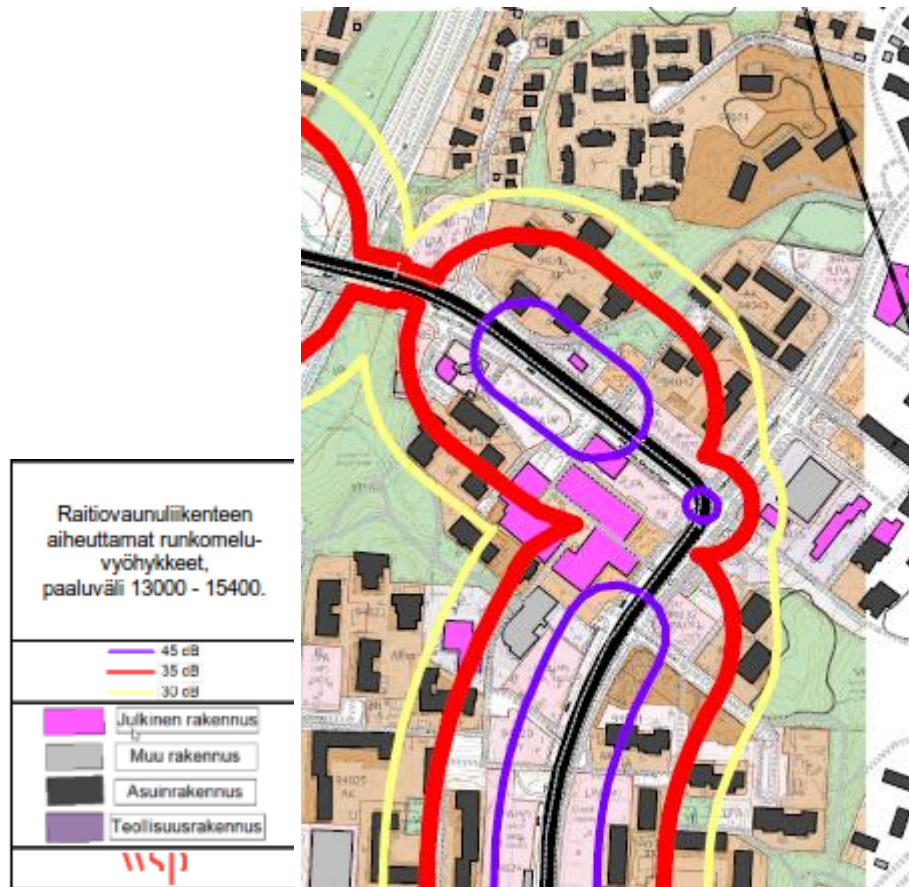
$L_{Aeq7-22}$

	> 45 dB
	> 50 dB
	> 55 dB (ohjearvo ylittyy)
	> 60 dB
	> 65 dB
	> 70 dB
	> 75 dB

Kuva 32. Ote tieliikennemelun ja raitiotien yhteismelun päiväaikaisesta ennustetilanteesta Kyytitien ja Hakunilantien risteysalueella (Sitowise Oy 18.2.2022). Kuvassa on esitetty myös suunnitellut rakennusmassat. Kaava-alue on esitetty sinisellä viivalla.

Tärinä- ja runkomelu

Vantaan raitiotien tärinä- ja runkomeluselityksen (WSP Finland Oy ja Afry Finland Oy, 25.2.2022) 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. Hakunilan keskustan kaava-alueella Lahdentien ja Kimokujan välisellä raitiotieosuudella noin 12 asuinrakennusta sijoittuu 30–35 dB runkomelualueelle ja noin 11 asuinkerrostaloa yli 35 dB runkomelualueelle.



Kuva 33. Raitiovaunuliikenteen aiheuttamat runkomelualueet Kyytitien itäpäässä ja Hakunilantien pohjoispäässä, paaluväli 13000–15400 (Tärinä- ja runkomeluselvitys, WSP Finland Oy ja Afry Finland Oy, 25.2.2022).

Tärinä- ja runkomeluselvityksen perusteella raitiovaunun aiheuttama tärinä ei Vantaan ratikan raitiotielinjauksella ole arvioinnin mukaan merkittävä riski. Laskennallisesti tärinän voi tarkastella +15 metrin etäisyydelle raitiotiestä. Laskennan perusteella tärinä on alle asumismukavuuden ohjearvona < 0,30 mm/s koko raitiotielinjauksella.

Kaavassa on annettu suunnittelua koskeva määräys, jolla pyritään varmistamaan, ettei raitiotieliikenteestä aiheudu sen lähiympäristön rakennuksiin merkittävää runkomelu- tai tärinähaittaa. Määräyksen mukaan, mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) sisätiloissa 31.12.2021 mennessä hyväksyttyjen asemakaavojen osoittamassa maankäytössä.

Raitiotien suunnitelmaratkaisut tehdään niin, että tärinä pysäytetään ratarakenteisiin. Käytettäviä teknisiä menetelmiä on erilaisia ja niiden tarkempi suunnittelu tehdään katu- ja rakennussuunnitelmavaiheessa.

Ilmanlaatu

Itse raitioliikenteellä ei ole vaikutusta ilmanlaatuun tai ilmanlaatu voi jopa hieman parantua raitiotieosuuksilla henkilöautoliikenteen vähentyessä. Rakentamisen aikana pölyämisen ja työkoneiden päästöt voivat väliaikaisesti heikentää ilmanlaatua. Pienhiukkasten ja typpidioksidin pitoisuudet tulevat arvioiden mukaan liikkumistapojen muuttuessa laskemaan, mikä parantaa ilmanlaatua.

Maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualueelta laaditun PIMA-riskien selvityksen (*Golder Associates Oy 2020*) mukaisesti suunnittelualueella sijaitsee yksi kohde. Kohteelle on kaavassa annettu määräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperän tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakentamisen aikaiset ympäristöhäiriöt

Vantaan ratikan ja siihen liittyvän katu ympäristön rakentaminen aiheuttaa tilapäisiä häiriöitä ajoneuvo- ja joukkoliikenteeseen, jalankulkuun ja pyöräilyyn sekä mahdollisesti myös asumiseen ja muihin toimintoihin. Rakentamisen aikaisten häiriöiden rajoittamiseen tulee kiinnittää huomiota hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnon monimuotoisuus

Kaavamuutos koskee jo rakentunutta aluetta, joten vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäiset.

Ratikka kulkee pääosin olemassa olevassa kaupunkirakenteessa, jossa se sovitetaan joko olemassa olevaan tai levennettävään katualueeseen. Näin ollen raitiotiellä ei ole laajoja vaikutuksia luonnon arvokohteisiin. Raitiotien luontovaikutukset kohdistuvat pääosin lähiympäristöön, kun katutila laajenee tai sen poikkileikkaus muuttuu. (*Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019*)

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutusta alueen luontoarvoihin. Rakentaminen sijoituu pääosin jo rakennetuille alueille. Vähäisiä osia katuun rajautuvista puistoalueista muutetaan katualueiksi. Kaava-alueen länsiosasta Harmopuiston arvokkaaksi luontotyyppikohteeksi määrittelystä lehdestä pieni pala muutetaan katualueeksi. Kohde kuuluu luontoselvityksessä (Faunatican raportteja 38/2021) arvoluokkaan III, joka suositellaan säästämään, kun se kohtuullisin keinoin on mahdollista. Kokonaisuuden kannalta muutos on pieni eikä sillä ole merkittävää vaikutusta arvokaaseen luontotyyppiin.

Raitiotien toteuttamisen tavoitteena on olemassa olevan kaupunkivihreän vaaliminen ja sen mahdollisimman runsas lisääminen. Katusuunnitelmaluonnoksissa (*Finnmap Infra, 7.10.2010*) erityisesti Kyytitien varrelle on suunniteltu istutettavaksi puita ja pensaita. Skomarsin torpan edustalle on esitetty puista, pensaista ja perennoista muodostuva istutusalue.

Maa- ja kallioperä

Rakentamisen aikana alueen maaperään kohdistuvat vaikutukset aiheutuvat mahdollisen raitiotien ja siihen liittyvien ajoyhteyksien uudelleenjärjestämisen perustamista varten tehtävistä maankaivuista. Kaavan mukainen rakentaminen ei vaadi huomattavia maanpinnanleikkauksia. Kokonaisuudessaan kaavalla arvioidaan olevan vain vähäisiä vaikutuksia maa- ja kallioperään.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan muutosalueella vettä läpäisemättömän pinnan määrä tai hulevesimäärä ei lisääny nykytilanteeseen verrattuna. Alue on nykyisinkin pääsääntöisesti asfalttipäällysteistä. Hulevesien hillitsemiseksi raidealue toteutetaan ensisijaisesti nurmipäällysteisenä ja toissijaisesti nurmikivipintaisena. Raidelinjauksen varten istutetaan yhtenäinen puurivi aina kun se on mahdollista. (*Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019.*)

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Asemakaavamuutoksella ei itsessään ole merkittävää vaikutusta ilmastomuutoksen kannalta. Asemakaavamuutos mahdollistaa kuitenkin ratikan rakentamisen, jolla on ilmastovaikutuksia.

Vantaan ratikan resurssiviisauden suuntaviivojen mukaan (*Sitowise Oy, 13.5.2020*) resurssiviisaus ohjaa Vantaan ratikan suunnittelun valintoja. Vantaan ratikan katu- ja rakentamissuunnitelmista tehdään päästölaskentaa suunnittelun edetessä. Ratikan rakentamisen jokainen vaihe, myös kaavan osoittamalla alueella, toteutetaan mahdollisimman resurssiviisaasti. Parhaillaan laaditaan ratikan resurssiviisauden toteutukseen tarkempaa suunnitelmaa.

Yleisesti infrahankkeiden päästöjä muodostuu maa- ja kalliomassojen käytöstä, niiden kuljetuksista, taitorakenteiden rakentamisesta (mm. sillat, tukimuurit), pohjarakenteista (mm. syvästabilointi, paaluperustukset, kevennykset) sekä asfalttipäällysteistä.

Infrarakentamisessa käytettävien päästöintensiivisten rakennusosien (syvästabilointi, sillat, paalu-laatat yms.) hiilidioksidipäästöitä valtaosa syntyy sementin valmistuksessa. Näitä päästöjä on mahdollista vähentää käyttämällä vähäpäästöisempää sementtiä sekä suosimalla kotimaisia ja kierrätettyjä materiaaleja. Myös puulla voidaan tietyissä osin korvata betonirakenteita. Tunnelirakentamisessa syntyvä louhe hyödynnetään ratikan tai muiden väylien pohjarakenteissa.

Infran rakentamisen lisäksi aiheutuu materiaalien ilmastovaikutuksia raitiotiekaluston hankinnasta ja ylläpidosta ja energian kulutuksen ilmastovaikutuksia raitiotien käyttöenergiasta. Kaavoitus mahdollistaa välillisesti näiden vaikutusten toteutumisen, mutta nämä asiat eivät silti ole kaavoituksella ohjattavissa.

Koneiden päästöjen vähentämiseksi Vantaan kaupunki on sitoutunut green deal -sopimukseen, jonka mukaisesti kaikki työmaat ovat työkoneiden ja energiankäytön osalla fossiilivapaita vuoteen 2025 mennessä. Hengitysilman osalla päästöttömyyteen pyritään vuoteen 2030 mennessä. Vantaalla on jo kiristetty näitä päästöjä hillitseviä Stage- ja Euro -luokkia.

Vantaan ratikan yleissuunnitelman mukaisesti raitiotien liikennöinti vaikuttaa henkilöautoliikenteeseen kulkutapavalinnan sekä henkilöautojen reittivalinnan kautta. Henkilöautojen matkamäärät, suoritteet ja siten tieliikenteen päästöt vähenevät, kun joukkoliikenteen palvelutaso paranee.

Ratikan infrarakentamiseen tarvittavien materiaalien ja niiden hankintalähteen vaihtoehtojen hiilijalanjälkeä on vertailtu *Vantaan ratikan hiilijalanjälkiselvityksessä (Design Manual Liite 1, WSP Finland Oy 2020)*. Laskennassa käytettiin yleissuunnitelmassa määriteltyjä pinta-aloja eri ratikan osuuksille. Tehdyt laskelmat perustuivat käytettyihin materiaaleihin, niiden elinkaareen ja kuljetusmatkoihin. Selvityksessä on vertailtu kotimaisia materiaaleja (skenaario A, hiilijalanjälki 6 800 CO₂-tonnia), kotimaisia kierrätettyjä materiaaleja (skenaario B, hiilijalanjälki 1 800 CO₂-tonnia) ja aasialaisia materiaaleja (skenaario C, hiilijalanjälki 14 000 CO₂-tonnia). Tuloksia suhteutettiin ”Hiili-neutraali Vantaa 2030” tavoitteeseen. Tarkastelun mukaan paras vaihtoehto on skenaario B, jossa käytetään kotimaisia ja kierrätettyjä materiaaleja sekä lisätään kasvillisuuden määrää.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tie- ja raitioliikenteen melu ja tärinä sekä pilaantuneet maa-alueet on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ratikan jatkosuunnittelu toteutetaan vuosina 2020–2023, jonka jälkeen koko ratikkahankkeesta voidaan tehdä investointipäätös noin vuonna 2023. Ratikan mahdollinen rakentaminen tapahtuisi v. 2024–2028.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Vesa Karisalo	aluearkkitehti 31.11.2021 asti
	Noora Koskivaara	aluearkkitehti vs. 1.12.2021 -31.1.2022
	Mari Jaakonaho	asemakaava-arkkitehti, alueark- kitehti 1.2.2022 alkaen
	Anna Hellen	asemakaava-arkkitehti
	Sari Simonen	kaavatekninen koordinaattori
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
Vantaan ratikka:	Tiina Hulkko	hankejohtaja 4.8.2021 alkaen projektipäällikkö 3.8.2021 asti
	Elina Suonranta	hankejohtaja 3.8.2021 asti
	Sauli Hakkarainen	suunnittelupäällikkö
	Hannakaisa Markkanen	tiedottaja
Kadut ja puistot:	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija
	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
Mittaus- ja geopalvelut:	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
	Janne Karpinen	geotekniikkainsinööri
Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Teemu Jääskeläinen	maankäyttöinsinööri
Ramboll Finland Oy:	Heta Tuunanen	projektipäällikkö 22.9.2021 asti
	Tiina Heikkilä	projektipäällikkö alk. 23.9.2021
	Noora Niemi	kaavasunnittelija 17.12.2021 asti
	Tero Ilikkanen	kaavasunnittelija
	Lari Jaakkola	kaavasunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 22. päivänä maaliskuuta 2022

Mari Jaakonaho
aluearkkitehtiAnna Hellén
asemakaava-arkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	10.11.2021
Kaavan nimi	002453 Hakunila 94 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.11.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002453
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,3846	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,3846

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,3846	100,0	16150	0,37	0,0000	-1250
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0769	1,8	150	0,20	-0,0381	0
C yhteensä						
K yhteensä	0,9741	22,2	16000	1,64	-0,0450	0
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0686	0
R yhteensä						
L yhteensä	3,3336	76,0	0		0,1517	-1250
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					

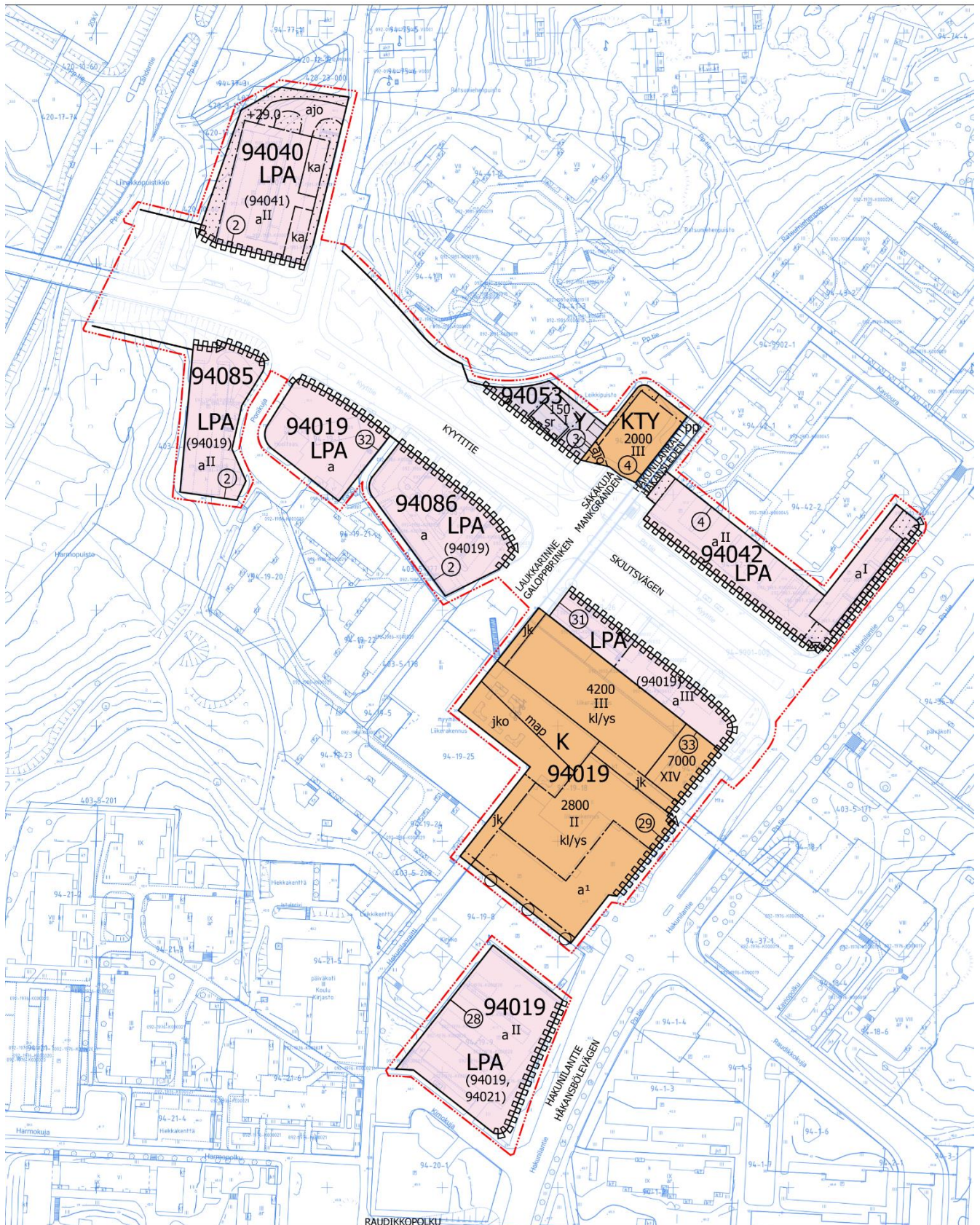
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutokset	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	100	0	0

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,3846	100,0	16150	0,37	0,0000	-1250
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0769	1,8	150	0,20	-0,0381	0
Y	0,0769	100,0	150	0,20	-0,0381	0
C yhteensä						
K yhteensä	0,9741	22,2	16000	1,64	-0,0450	0
K	0,8780	90,1	14000	1,59	-0,0311	0
KTY	0,0961	9,9	2000	2,08	-0,0139	0
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0686	0
VP	0,0000		0		-0,0686	0
R yhteensä						
L yhteensä	3,3336	76,0	0		0,1517	-1250
Kadut	1,7271	51,8	0		0,4955	0
Kev.liik.kadut	0,0273	0,8	0		-0,0114	0
LH	0,0000		0		-0,1710	-500
LPA	1,5792	47,4	0		-0,1614	-750
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

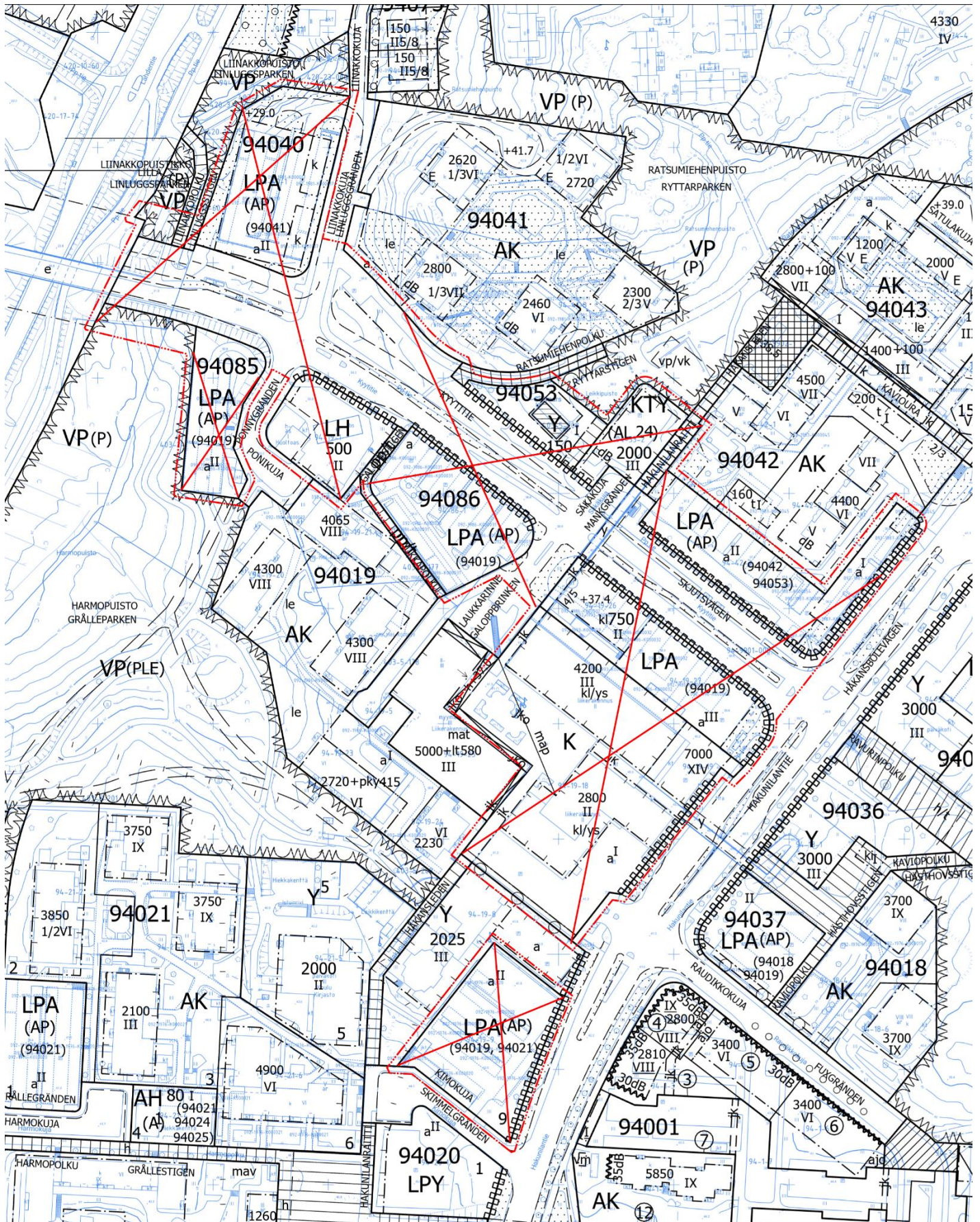
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	100	0	0
Asemakaava	1	100	0	0

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET



Asemakaavan muutosehdotus

0 25 50 100 Metriä



Poistuvat merkinnät

0 25 50 100 Metriä

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002453	Päiväys Datum 22.3.2022
Vantaan kaupunki 002453 - Vantaan ratikka: Hakunilan keskusta Kaupunginosa 94, HAKUNILA Asemakaavan muutos Korttelit 94040, 94053, 94085, 94086 ja osat kortteleista 94019, 94042 sekä katualueet. Tonttijaon muutos Korttelit 94040, 94053, 94085, 94086 sekä osat kortteleista 94019 ja 94042. 1:2000	Vanda stad 002453 - Vandasparan: Håkansböle centrum Stadsdel 94, HÅKANSBÖLE  Ändring av detaljplanen Kvarteren 94040, 94053, 94085, 94086 och delar av kvarteren 94019, 94042 samt gatuområde. Ändring av tomtindelningen Kvarteren 94040, 94053, 94085 ja 94086 samt delar av kvarteren 94019 och 94042. 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Yleisten rakennusten korttelialue.**

Yleisten rakennusten korttelialueilla saa rakentaa toiminnan ja huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB ja toimistotiloissa ja vastaavissa työtiloissa vähintään 25 dB.

Kun autopaikat sijaitsevat 15 m lähempänä asuinrakennuksen ikkunasivua, on näiden autopaikkojen ylimmän tasokorkeuden oltava vähintään metrin alempana kuin alin asunnon lattiakorkeus.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot: 1 ap/ 85 k-m²

**Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**

Liike-, toimisto- ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 25 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Kokoushuoneet 1 ap/ 6 istupaikkaa
Liikehuoneistot, toimistot, ravintolat, terveysasema, nuoris- ja liikuntatilat 1 ap / 70 k-m²

Autopaikoista on 80 % rakennettava heti. Rakennuslautakunta voi antaa autopaikkojen rakentamiseen lykkäystä muilta osin siksi ajaksi, kun autopaikkoja ei tarvita.

**Toimitilarakennusten korttelialue.****DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Inom kvartersområdena för allmänna byggnader får byggas för verksamheten och servicen nödvändiga bostäder.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 30 dB och i kontorslokaler och motsvarande arbetslokaler minst 25 dB.

Då bilplatserna ligger närmare än 15 m från bostadsbyggnads fönsterfasad bör bilplatserna högsta nivå ligga minst 1 merer lägre än lägsta golvnivå i bostad.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/85 m²-vy

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i affärs-, kontors- och motsvarande arbetslokaler ska vara minst 25 dB.

Minimiantalet bilplatser:
Konferensrum 1 bp/ 6 sittplatser
Affärslokaler, kontor, restauranger, hälsostation, ungdoms- och motionsutrymmen 1 bp / 70 m²-vy

80 % av bilplatserna skall byggas omedelbart. Byggnadsnämnden kan, då byggnadslovet utfärdas, medge uppskov för den resterande delen för den tid bilplatserna inte behövs.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

002452

Asuinkerrostalojen korttelialueella 94028 on rakennukset pihamaajärjestelyineen suunniteltava kortteleittain yhtenäisesti ja pihat istutuksineen toteutettava samanaikaisesti rakennusten kanssa. Asuinkerrostaloissa tulee jokaisesta porrashuoneesta olle välitön uloskäynti asemakaavassa määrätyle oleskelu- ja leikkialueeksi rakennettavalle alueelle, jolle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Vähintään 3 metrin mittaisia lehtipuita tulee istuttaa niin, että tällaisten lehtipuiden määrä on vähintään viisi kappaletta kutakin tontin tuhatta neliökilometriä kohti.

AK-alueita korttelissa 94029 koskevat määräykset:

Asuinkerrostalojen korttelialueella 94029 saa rakentaa sosiaalitoiminta palvelevia laitoksia ja asuntoloita.

Tontin Hakunilantien puoleiset leikki- ja oleskelualueet on suojattava pohjois-, itä- ja eteläsuulta noin 1 metrin korkuisella liikennemelua estävällä tiiviillä aidalla.

Rakennusoikeuden estämättä saa rakentaa ulkoavaroja ja katoksia.

Maanpäällinen kellarikerros on verhoiltava julkisivun tapaan.

Saunan saa sijoittaa ullakolle.

Tontit on aidattava katu- tai muuta yleistä aluetta vastaan puu- tai pensasaidalla.

Rakennusoikeudesta saa 10 % käyttää sellaisina toimistotyö- ja liiketiloina, jotka eivät häiritse asumista.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 autopaikka/asunto

Asuntolat 1 autopaikka/100 k-m²

Kioski 3-5 autopaikkaa

Liiketilat 1 autopaikka/35 k-m²

Sosiaalitoiminta palvelevat laitokset 1 autopaikka/100 k-m²

Toimistot 1 autopaikka/35 k-m²

Asuin- ja työhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB sekä liike- ja toimistotiloilla vähintään 25 dB.

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AR-alueita korttelissa 94016 koskevat määräykset:

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1 autopaikka kerrosalan 70 m² kohti.

Autopaikoista on 60 % rakennettava heti.

Järjestys-oikeus voi rakennuslupaa myöntäessään antaa autopaikkojen rakentamiseen muilta osin lykkäystä enintään 5 vuotta kerrallaan.

Autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava autokatokset kaavan osoittamiin kohtiin.

Lisäksi korttelialueille on istutettava puita vähintään puu kahdeksaa autopaikkaa kohti.

Asuin- ja työhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.

Autopaikkojen korttelialue

LPA-alueita korttelissa 94005, 94007 ja 94008 koskevat määräykset:

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

Asunnot: 1 Autopaikka kerrosalan 70 m² kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.

Liikehuoneistot, ravintolat: 1 autopaikka kerrosalan 35 m² kohti

Toimistot: 1 autopaikka kerrosalan 50 m² kohti

LPY

LPA

Inom kvartersområden 94028 för flervåningshus bör byggnaderna och gårdspanerna planeras enhetligt kvartersvis och gårdarna anläggas och planeras samtidigt med byggnaderna. I bostadshöghus bör varje trapphus ha omedelbar utgång till det i stadsplanen bestämda området för vistelse och lek, där bilplatser inte får placeras.

Minst 3 meter höga lövträd bör planeras så, att antalet dylika lövträd är minst fem stycken per tusen kvadratmeter tomtyta.

Bestämmelser som upphävs kvarteret 94029 AK-området:

Inom kvartersområde för flervåningshus 94029 får byggas byggnader för social verksamhet och internat.

Tomtens lek- och vistelseområden mot Håkansbölevägen skall skyddas mot trafikbuller längs norr-, öster- och västersidorna med ett en meter högt tätt bullerstaket.

Utan hinder av byggnadsrätten får byggas uteförråd och skärmtak.

Källarvåning ovan markytan skall beklädas såsom fasaden.

På vindvåningen får placeras bastu.

Tomterna skall mot gatusidan eller mot annat allmänt område inhägnas med trästaket eller häckar.

Av byggnadsrätten får 10 % användas som sådana kontors-, arbets- eller affärsutrymmen som inte stör boendet.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bilplats/bostad

Internat 1 bilplats/ 100 m²-vy

Kiosk 3-5 bilplatser

Affärslokaler 1 bilplats/ 35 m²-vy

Byggnader för social verksamhet 1 bilplats/ 100 m²-vy

Kontor 1 bilplats/ 35 m²-vy

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens och arbetslokaler yttre hölje ska vara minst 35 dB och i affärs- och kontorslokaler minst 25 dB.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

Bestämmelser som upphävs kvarteret 94016 AR-området:

Minimiantalet bilplatser utgör:

Bostäder: 1 bilplats per 70 m² våningsyta.

60 % av bilplatserna skall byggas omedelbart.

Ordringsrätten kan, då byggnadslovet utfärdas medgiva uppskov angående skyldigheten att bygga återstående bilplatser med högst 5 år per gång.

På kvartersområdena för bilplatserna bör bilskyddstaken byggas på i planen hänvisade platser.

På kvartersområdena bör dessutom planteras åtminstone ett träd per åtta bilplatser.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens och arbetslokaler yttre hölje ska vara minst 35 dB.

Kvartersområde för allmänna parkeringsanläggningar.

Kvartersområde för bilplatser

Kvarteret 94005, 94007 och 94008 LPA-området i den detaljplanen som upphävs:

Minimiantalet bilplatser utgör:

Bostäder: 1 bilplats per 70 m² våningsyta, dock minst 1 bilplats per bostad

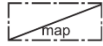
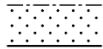
Affärslokaler, restauranger: 1 bilplats per 35 m² våningsyta

Kontor: 1 bilplats per 50 m² våningsyta

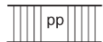
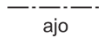
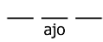
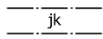
2/4

002453

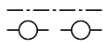
3/3

**Maanalainen pysäköintitila****Istutettava alueen osa.****Katu.**

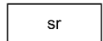
Mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) sisätiloissa 31.12.2021 mennessä hyväksytyjen asemakaavojen osoittamassa maankäytössä.

**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.****Ajoyhteys.****Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.****Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa****Yleiselle jalankululle varattu alueen osa**

Yleisen jalankulkutien poikki rakennetun katoksen alikulkukorkeus on oltava vähintään 3 metriä.

**Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.****Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää**

(94019,94121)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.**Suojeltava rakennus.**

Historiallisesti arvokas rakennus, jota ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutos, joka koskee rakennusta, tulee tehdä siten, että rakennuksen historiallinen asu säilyy.

TONTTIAJAKO

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

Underjordiskt parkeringsutrymme**Del av område som skall planteras.****Gata.**

Om en spårväg placeras i området ska den planeras och byggas så att vibrationer eller stömljud från spårtrafiken inte överskrider de högsta värdena inomhus (VTT 2008, VTT 2009) som uppsatts som mål för den anvisade markanvändningen i detaljplaner som godkänts före 31.12.2021.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**Körförbindelse.****Riktgivande körförbindelse inom området.****För områdets interna gångtrafik reserverad del av område****För allmän gångtrafik reserverad del av område**

Skyddstak, som byggs över allmän gångväg, bör ha en minst 3 meter hög genomgångsöppning.

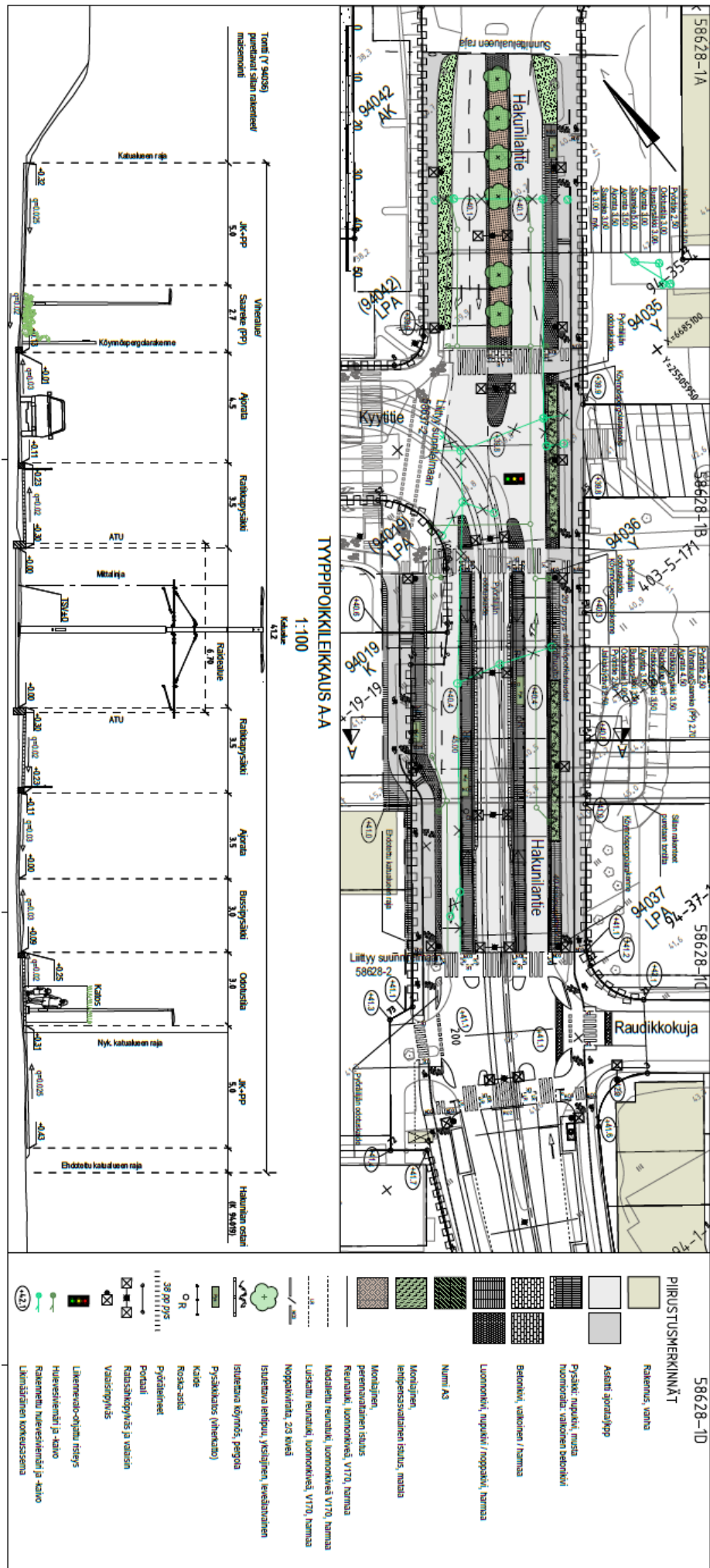
Del av område reserverad för underjordisk ledning.**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden****Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.****Byggnad som bör skyddas.**

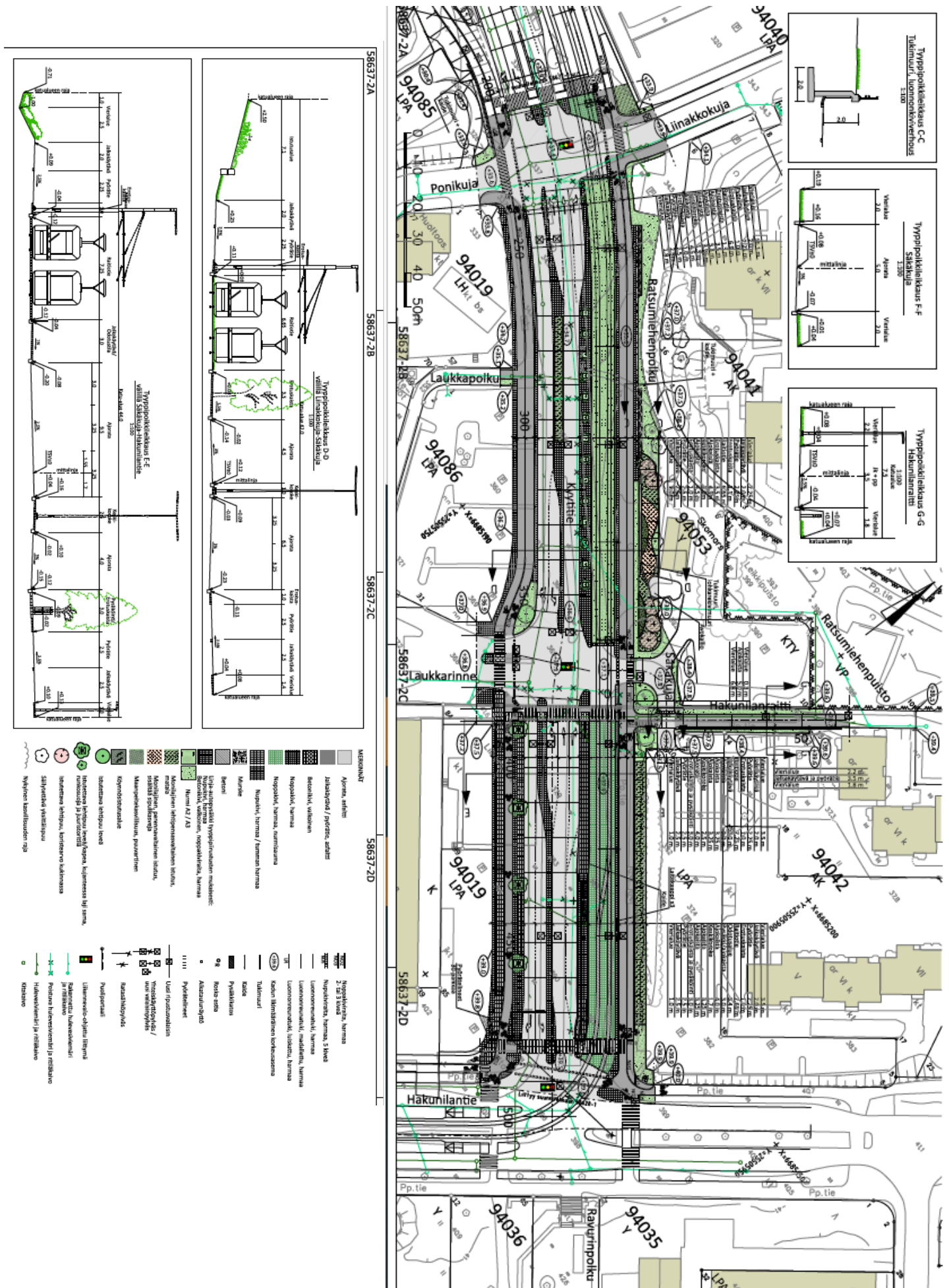
Historiskt värdefull byggnad, som får ej utan tvingande skäl rivas. Reparations- och ändringsarbeten samt ändring av användningsändamålet som berör byggnaden, bör vara av den art, att byggnadens historiskt värdefulla karaktär bibehålles.

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 Detaljplanering	
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____ Kimmo Junttila Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa _____.20____		Godkänd av stadsfullmäktige _____.20____	







8 §

Asemakaavan muutos 002482, 81 Korso / Korson päiväkotia / TLA

VD/9573/10.02.04.00/2020

TLA/MJA/MAi

Asemakaavan muutos mahdollistaa Korson keskustaan uuden, kerrosalaltaan 2000 k-m², kolmikerroksisen päiväkotirakennuksen nykyisen, kerrosalaltaan 800 k-m², yksikerroksisen päiväkodin tilalle. Tontin pääkäyttötarkoitus pysyy muutoksessa samana, käyttötarkoituksmerkintä muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) yleisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Asemakaavan muutosehdotuksessa tavoitteena on Korson mittakaavaan sopiva, korkealaatuinen ja kaupunkimainen ratkaisu päiväkotia varten.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 81100, kaupunginosassa 81 Korso.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelia 81100, kaupunginosassa 81 Korso.

Alue sijaitsee Korson keskustassa osoitteessa Merikotkantie 8. Kortteli rajautuu pohjoisessa Kotkansiiven katuun, idässä Merikotkantien kävelyraittiin sekä etelässä ja lännessä asuinkortteleihin.

Hakija

Kaavamuutoksen hakija on Vantaan kaupunki

Maanomistus

Koko alueen omistaa Vantaan kaupunki

Valmistelu

Asemakaavamuutos on tehty kaupungin työnä. Valmistelussa on hyödynnetty kaupungin kiinteistöt ja tilat -palvelualueen hankevalmistelun konsulttityönä laatimaa suunnitteluaineistoa.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta C. Yleiskaavassa 2020 (Kv 25.1.2021) alue on kaupunkikeskustan aluetta C.

Asemakaavamuutos

Asemakaavan muutos mahdollistaa Korson keskustaan uuden, kerrosalaltaan 2000 k-m², kolmikerroksisen päiväkotirakennuksen nykyisen, kerrosalaltaan 800 k-m², yksikerroksisen päiväkodin tilalle. Tontin pääkäyttötarkoitus pysyy muutoksessa samana, käyttötarkoituksmerkintä muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) yleisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL).

Pysäköinti osoitetaan tontin eteläosaan ja päiväkotirakennuksen rakennusala tontin koillisosaan. Ajoyhteys tontille sijoittuu nykyiseen kohtaan tontin kaakkoiskulmaan. Asemakaavassa annetaan määräyksiä mm. julkisivun ääneneristävyydelle ja pihan melusuojaukselle. Vihertehokkuus ja uusiutuvat energiamuodot on huomioitu kaavassa. Kaavassa esitetään säilytettäväksi viisi olevaa puuta. Muutosten yhteydessä kaukolämpöjohto siirretään tontilta katualueelle. Tontilla nyt sijaitseva päiväkotirakennus on saanut purkuluvan.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 13.1.2021.



Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 6 kappaletta. Päiväkotirakennuksen tavoitteeksi muuttui kolmikerroksisuus, jonka vuoksi osallisuus- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 5.3.2021. Päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 3 mielipidettä, joissa ei ollut huomautettavaa. Asukkailta ei saatu mielipiteitä.

Mielipiteistä oleelliset koskivat Vantaan Energian kaukolämpöputkia tontin itäreunassa sekä kaupunginmuseon antamaa tietoa tontilla olevan vanhan päiväkotirakennuksen vaiheista. Aiempina vuosina tehtyjen muutosten johdosta sen kulttuurihistorialliset arvot ovat vähäiset ja huonosta kunnosta johtuen rakennukselle on myönnetty purkulupa 20.3.2020.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa 1200 k-m² uutta palvelurakentamisen kerrosalaa.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäytösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.3.2022 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 22.3.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002482, 81 Korso / Korson päiväkotijoukko,
- b) oikeuttaa asemakaavoituspyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että sosialidemokraattien ja vasemmistoliiton lautakuntaryhmät jättivät asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon kristillisdemokraattien, vihreiden ja porvarien ryhmät yhtyivät: "Päiväkoteja suunnitellessa esitämme, että varhaiskasvatuksen henkilökunnan osaamista ja näkemyksiä kuullaan ja otetaan huomioon."

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite

- Asemakaavamuutoksen selostus 22.3.2022

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411



asemakaava-arkkitehti Mikel Aizpuru, p. 050 302 9410
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

002482 KORSON PÄIVÄKOTI

KORSO



Havainnekuva Arkkitehdit Latva ja Vaara

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 22.3.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002482. Kaavoitus on tullut vireille 13.1.2021.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelia 81100 kaupunginosassa 81 Korso.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisen huonokuntoisen päiväkotirakennuksen korvaaminen uudella, kolmekerroksisella, n. 2 000 k-m² kokoisella päiväkotirakennuksella. Korson päiväkotiin on suunnitteilla yhteensä 168 tilapaikkaa.

Päiväkodin tavoitevalmistumisaika on kesäkuussa 2023.

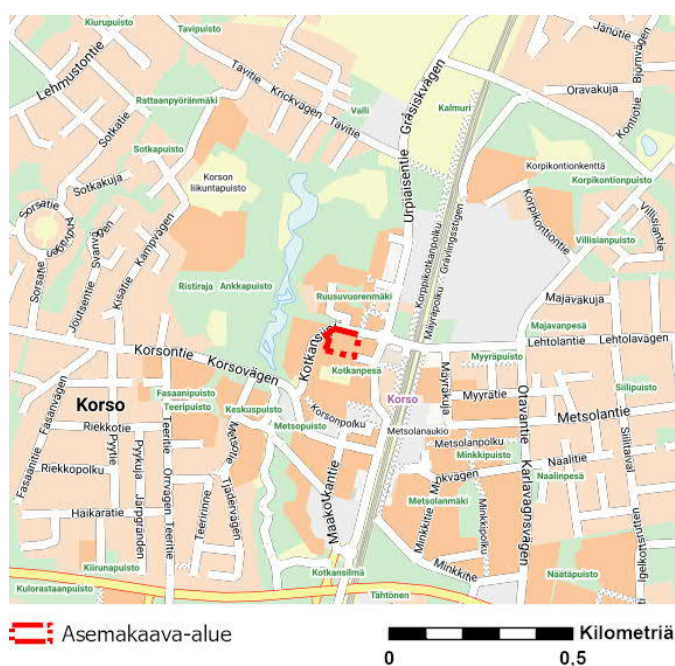
Kaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaavan laatija:

Mikel Aizpuru, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
mikel.aizpuru@vantaa.fi, puh. 050 302 9410.

Mari Jaakonaho, aluearkkitehti, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9411

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Korson keskustassa, pääradan länsipuolella, n. 200 m etäisyydellä rautatieasemasta osoitteessa Merikotkantie 8.

Alue rajautuu pohjoisessa Kotkansiipikatuun, idässä Merikotkantien ja Ruusuvuorenpolun kävelyraittiin. Ajo tontille tapahtuu Merikotkan kujan kautta. Etelä- ja länsipuolella alue rajautuu asuintalokortteleihin.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 13.11.2020. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002482.
- Kaavoitus tuli vireille 13.1.2021.
- Mielipiteet pyydettiin 12.2.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 5.3.2021. Mielipiteistä saatiin 3 kappaletta.
- Kaavan suunnittelua jatkettiin kaupungin asiantuntijayhteistyönä päiväkodin hankesuunnittelun rinnalla.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	9
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
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	12
4. Asemakaavan kuvaus.....	13
4.1 Kaavan rakenne	13
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
4.3 Aluevaraukset.....	14
4.4 Kaavan vaikutukset.....	14
4.5 Ympäristön häiriötekijät	20
5. Asemakaavan toteutus	20
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	21
7. Asemakaavan seurantalomake	22
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	24
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	27

LUETTELO KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Korson päiväkotiki Uudisrakennus, hankesuunnitelma, 7.4.2021
- Viitesuunnitelmat (Arkkitehdit oy Latva ja Vaara)
- Viherkerroinlaskelma, tulokortti (Sitowise 24.2.2022)
- Pihasuunnitelma (Sitowise 4.2.2022)
- Liikennemeluserivitys, A-insinöörit Oy, 4.2.2022
- Vantaan hulevesiohjelma 2009
- Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli 2014
- Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018–2027
- Korson suuralueen päiväkotiserivitys, päiväkotikiinteistöjen investointitarpeiden ja aikataulun tarkastelu, tilakeskus 2019

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos mahdollistaa Korson keskustaan uuden, kerrosaltaan 2000 k-m², kolmikerroksisen päiväkotirakennuksen nykyisen, kerrosaltaan 800 k-m², yksikerroksisen päiväkodin tilalle. Tontin pääkäyttötarkoitus pysyy muutoksessa samana, käyttötarkoituksimerkintä muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) yleisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Asemakaavan muutosehdotuksessa tavoitteena on Korson mittakaavaan sopiva, korkealaatuinen ja kaupunkimainen ratkaisu päiväkotia varten.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Korso sijaitsee pääradan varrella, Vantaan pohjoisosassa. Se on paikallinen keskus, jossa juna- ja bussiliikenne kohtaavat. Korson ja radan itäpuolisen Metsolan kaupunginosien eri ikäiset kerrostalot, liiketilat ja julkiset rakennukset muodostavat kaupunkikuvaltaan vaihtelevan kaupunkikeskustan. Keskustan ympärillä on laajat pientalovaltaiset alueet Leppäkorpi, Matari, Metsola, Vallinoja ja Vierumäki. Suuralueen kerrostalovaltaisempia alueita taas ovat Mikkola ja Kulomäki.

Päiväkotitontti sijaitsee Korson ydinkeskustassa, lukio- ja monitoimitalo Lumon ja Korson kirkon pohjoispuolella Merikotkantien ja Ruusuvuorenpolun keskustaitin varrella. Pohjoispuolella kulkee Kotkansiipi- niminen katu. Ajoyhteys tontille on Merikotkankujan kautta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu Rekolanajan viereiselle täyttömaamäelle. Vuonna 1870–1871 mitatussa Senaatin kartassa alue on ollut metsää. Vuoden 1954 ilmakuvassa ja 1958 peruskartassa suunnittelualue on edelleen osa peltojen keskellä sijaitsevaa metsäsaarekettä, aivan pihapiirin tuntumassa. Nykyään Korson keskustassa ei ole enää juuri havaittavissa alkuperäistä luonnonmaisemaa.

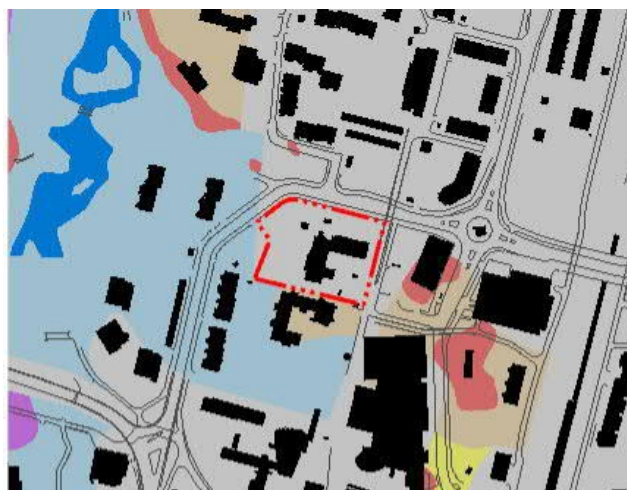
Vesistöt ja vesitalous

Alue kuuluu Rekolanajan valuma-alueeseen. Alue ei ole pohjavesialuetta. Noin 2/3 suunnittelualueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Nykytilanteessa alueelle satavat vedet osin imeytyvät maaperään, ja alueen läpäisemättömien pintojen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin.

Topografia

Alue on luoteis- ja pohjoisreunan pengerrystä (+35... +40) lukuun ottamatta hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +35,0 ja +41,7 metrin välillä.

Maaperä



Alueen maaperä on täytemaata. Alueen uudet rakennukset joudutaan perustamaan paalupe-
rustukselle. Ympäristössä tehtyjen havaintojen
perusteella saven alapuolisen pohjaveden keski-
määräiseksi painetasoksi voidaan arvioida noin
+14,5. Täyttömaakerroksessa esiintyy myös
orsivettä.

Hiekka	Sora
Kallioinen alue	Turve
Lieju	Täytemaa
Moreeni	Vesi
Savi	

Perustamisolosuhteista

Tontti sijoittuu pintamaalajikartan mukaan täyttö- ja toiminta-alueelle (T). Olevan päiväkodin ra-
kentamisen yhteydessä peltoiseen rinteeseen on ajettu paksultä täyttöjä ja tehty terassimainen
leikkipiha täyttöjen päälle. Vanha päiväkotirakennus (osa A) on perustettu osittain kellarillisena
(pohjoispääty) todennäköisesti kallion varaan tai maanvaraisesti kitkamaakerroksien varaan. Laa-
jennusosiaksi B on perustettu todennäköisesti kallionvaraisesti tai maanvaraisesti kitkamaaker-
rosten varaan. Rakennuksen uusimmat laajennusosat (2006 rakennetut) on perustettu tasaiseksi
louhitun kallion varaan murskekerroksen välityksellä (tai kallion varaan). 2006 rakennettu pohjoi-
nen uloke on paalutettu teräspaaluilla. Tontille voidaan rakentaa nykyisen rakennuksen kohdalle
tai siitä itään päin olevalle alueelle maanvaraisesti / kallionvaraisesti. Kaikki olemassa olevat van-
hat perustusrakenteet / täyttökerrokset pitää purkaa.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Korsossa asui vuoden 2020 alussa 7 460 henkeä. Kaupunginosan väkiluku on noussut melko tasai-
sena koko 2000-luvun ajan. Vuodesta 2010 väkiluku on noussut noin 175:lla. Korson kaupungin-
osan väkiluvun ennustetaan nousevan myös lähivuosina. Korson ikärakenne vastaa pitkälti Van-
taan keskiarvoa. Korson kaupunginosassa nuoria on suuraluetta vähemmän ja yli 65-vuotiaiden
osuus on vastaavasti suurempi. Koko Korson suuralueen asukasluku vuonna 2020 oli 30 037 hen-
keä, missä on kasvua noin 1200 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana, 5500 viimeisen 20 vuoden
aikana.

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

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Länsi- ja eteläpuolella on kaksi- ja kolmikerroksisia kerrostaloja ja
itäpuolella 16-kerroksinen asuintornitalo. Lähialueella on keskustan kerrostaloasumista sekä pien-
taloaluetta.

Sosiaalinen ympäristö

Korson suuralueella on Vantaan keskiarvoa hieman enemmän alle 16-vuotiaita ja perheväestöön
kuuluvia. Suuraluetta voi kuvata perhevaltaiseksi.

Palvelut ja työpaikat

Korson suuralueen työpaikkatarjonta on pysynyt entisellään koko 2000-luvun. Korson suuralueella oli 3871 työpaikkaa ja Korson kaupunginosassa oli 1099 työpaikkaa vuoden 2017 lopussa. ¹

Korson suuralue on mitä suurimmassa määrin asuinaluetta ja sen työpaikkaomavaraisuus on suuralueista selvästi alhaisin (27 %). Runsaasta 3 800 työpaikasta hieman yli viidennes oli terveys- ja sosiaalipalvelujen ja vajaa viidennes kaupan parissa.

Keskustassa on kaupallisia palveluita kuten elintarvikekauppoja, ravintoloita ja erikoiskauppaa. Tarve on saada lisää Korson mittakaavaan sopivia kaupallisia palveluita uusien rakennushankkeiden myötä. Korson kaupunginosassa on julkisia palveluja, kuten useita päiväkoteja, kouluja ja vanhustenkeskus. Korson kirkon ja seurakuntakeskuksen vieressä sijaitsee monitoimikeskus Lumo. Lumosta löytyy mm. Lumo-sali, liikuntahalli, kirjasto, nuorisotila, Vantaa-info, ravintola ja kokoustilat. Osa alueen palveluista on Metsolan kaupunginosassa kuten Leppäkorven koulu ja terveyskeskus.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Korson ydinkeskustassa Merikotkantien ja Kotkansiiven varrella. Se liittyy Korson aseman tuntumassa sijaitsevaan keskuskortteliin, keskeisimpien palveluiden (monitoimikeskus, koulu, kirkko, kaupalliset palvelut) äärelle. Keskusta-alue on yhtä toiminnallista kokonaisuutta ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa kävellen. Keskustaa ympäröivät laajat pientaloalueet.

Kaupunkikuva



Korson keskusta on väljä ja suhteellisen matalasti rakennettu. Korsossa on havaittavissa kirkonkylämäinen rakenne, joka alkoi muodostua aseman rakentamisen 1918 jälkeen. 1920 – 1930-luvuilla syntyi esikaupunkimainen rakentaminen mansardikattoisine pientaloineen. Korson keskusta alkoi hahmottua selkeämmin 1960-luvulla, jolloin valmistui kirkko, aseman alikulku ja Korsonpolun varteen useita liikekiinteistöjä. Sittemmin lähelle rataa on asuinkerrostalojen lisäksi rakennettu runsaasti liiketilaa ja keskusta on laajentunut radan toiselle puolelle Metsolaan.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitseva nykyinen Korson päiväkoti (v. 1963) on yksikerroksinen, loivasti pulpettikattoinen rakennus. Sen ovat suunnitelleet arkkitehdit Marjatta ja Martti Jaatinen. Rakennusta on laajennettu vuosina 2000 ja 2007. Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa luokitustunnus on B. Vuonna 2015 tehdyssä päivitysinventoinnissa rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot on katsottu vaatimattomaksi mm. tehtyjen muutosten vuoksi. Korson päiväkodin rakennuksen huonon kunnon vuoksi Korson päiväkoti on toiminut syksystä 2019 alkaen väistötilapaviljongissa. Vantaan kaupunginmuseo on antanut 3.2.2020 myöntävän lausunnon rakennuksen purkamisluvasta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on kolmi-nelikerroksinen asuinkerrostaloalue. Etelä- ja länsipuolella on kaksi- ja kolmikerroksisia 1980-luvulla valmistuneita asuintaloja. Itäpuolella sijaitsee 16-kerroksinen asuintornitalo, joka on valmistunut vuonna 2018. Korson kirkko ja seurakuntakeskus (Olli Kuusi 1962, Frondelius-Keppo 2001) ja monitoimitalo Lumo (2003) sijaitsevat lähituntumassa eteläpuolella.

Virkistys

Päiväkotikatu rajoittuu Kotkansiiven katuun, jonka toisella puolella on yhteys Korson keskuspuistoon eli Ankkapuistoon. Puisto on suunnittelualueen lähin ja laajin viheralue Korson keskustassa. Sen kautta Korson keskustasta on yhteydet etelään Elmon urheilupuistoon, Rekolan metsään ja Matarinkoskelle. Viheryhteys jatkuu Kylmäojan ja Keravanjoen kautta Vantaanjoelle ja Helsinkiin merenrantaan asti. Pohjoisen suuntaan on myös yhteydet Metsolansuolle ja laajemmille Keravan ja Tuusulan luontoalueille.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee alle 200 m päässä Korson lähijunan asemasta. Korsontien – Korsonpolun ja Urpiaistentien kautta kulkee useita seudullisen bussiliikenteen reittejä.

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Korson keskustassa kävelyetäisyydellä monipuolisesta palveluvalikoimasta äärellä, noin 100 m päässä Korsonaukiosta.

Kotkansiivellä ja Merikotkantiellä on pyörätie. Korsontielle ja Korsonpolulle kulkee pääpyöräreitti I itä-länsisuunnassa ja Urpiaistentietä pääpyöräreitti II etelä-pohjoissuunnassa. Radan länsipuolella kulkee pyöräilyn laatuikävä.

Autoliikenne liittyy kiinteistöön Merikotkankujan ja -tien kautta kiinteistön itäreunasta. Suunnittelualue sijaitsee 700 m päässä Kulomäentiestä ja 2 km päässä Lahdenväylästä.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Alueen itäpuolella kulkee Merikotkankujan d100V ja 160M vesijohdot, jotka liittyvät pohjoispuolelle rakennettuun Kotkansiiven d225M jakeluvesijohtoon.

Alue kuuluu Korson painepiiriin ja alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m³, HW = +94m N2000 ja NW = +87m N2000. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86m ja ylin noin +94m.

Korson painepiiri saa vetensä Pitkäkosken vedenottamolta, josta vesi johdetaan Ylästön ja Ala-Tikkurilan paineenkorotusaseman kautta Tikkurilan painepiiriin, josta vesi ohjataan edelleen Koivukylän paineenkorotusaseman kautta alueelle.

Jätevesiviemärointi

Jätevedet kerätään tonttioviemäriä pitkin Kotkansiiven d250M jätevesiviemäriin. Kaikki alueen jätevedet johdetaan Korso-Koivukylän d1000 siirtoviemäriin ja edelleen Haapatien jätevedenmittauspisteen kautta meriviemäriin. Kaikki jätevedet käsitellään Viikinmäen keskuspuhdistamolla.

Hulevesiviemärointi

Hulevedet kootaan tontin hulevesiviemäriin, josta ne kulkevat Kotkansiiven d300B...500B hulevesiviemäriputken kautta Rekolanjoen ja edelleen Keravanjoen kautta Suomenlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Kotkansiiven pohjoisreunassa, tontin itäreunassa sekä Merikotkankujan katualueella. Kaukolämpöputket kytkeytyvät nykyiseen rakennukseen pohjois- ja itäpuolelta.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirretään, toimitaan siirtokustannuksien osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti (20.7.1993).

Sähköverkko

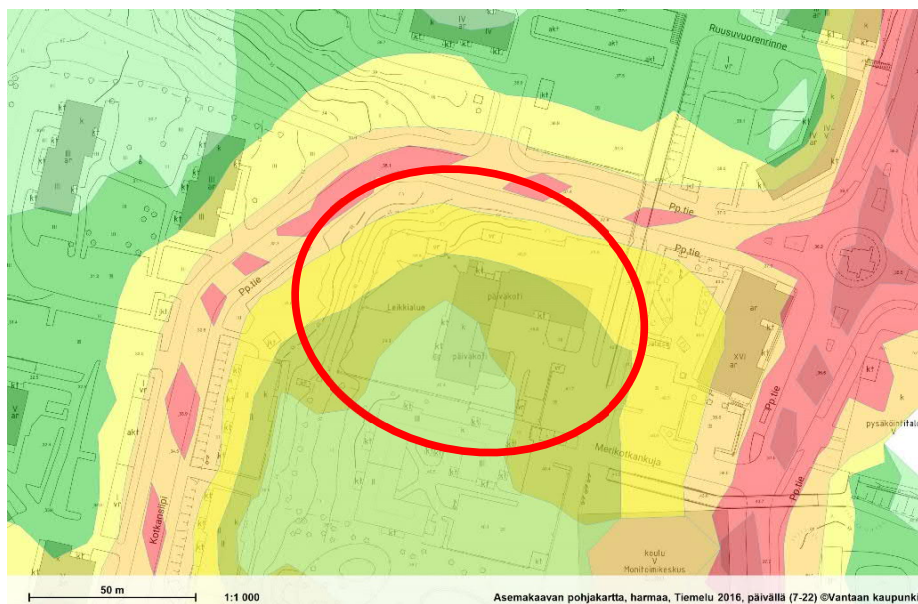
Vantaan Energialle kuuluvia keskijänniteverkon (20 kv) ja pienjänniteverkon (0,4 kv) kaapeleita on Kotkansiiven pohjoisreunassa. Sieltä kaapelit liittyvät kiinteistölle Merikotkantien kautta. Keski-jänniteverkon kaapelit ulottuvat Merikotkantien-Merikotkankujan risteykseen. Pienjänniteverkon kaapelit ulottuvat vanhaan päiväkotirakennukseen asti.

Pienjännitemaakaapeleita on Kotkansiiven, Ruusuvuorenpolun ja Merikotkantien ja -kujan varressa. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, toimitaan siirtokustannuksien osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyötoimintasopimuksen mukaan. (20.7.1993).

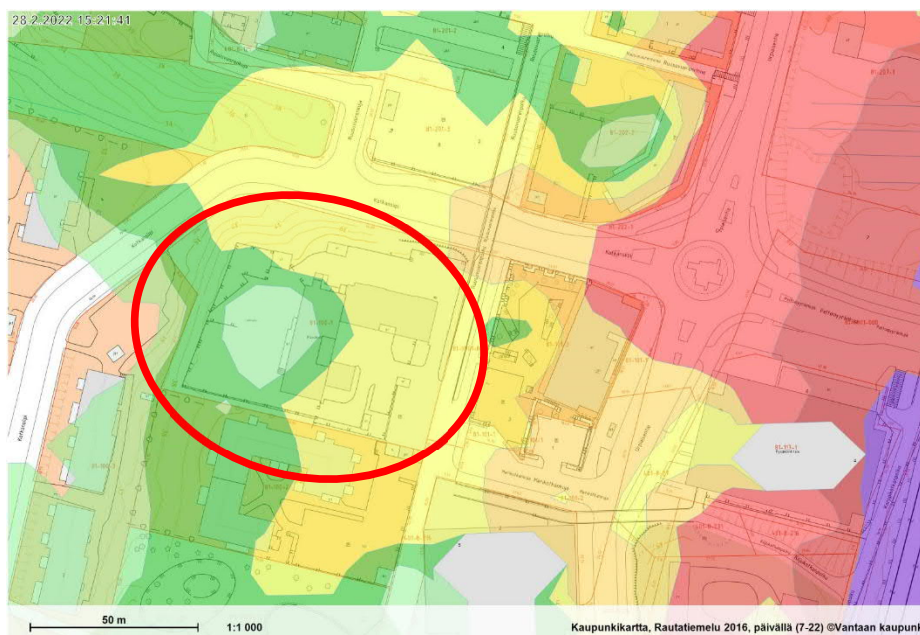
Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat merkittävimmät tieliikennemelulähteet ovat Korson-tie, Kotkansiipi, Urpiaisentie, Maakotkantie ja Kulomäentie. Päärata aiheuttaa raideliikennemelua. Suunnittelualue ei sijaitse lentomelualueella.

Suunnittelualueen Kotkansiiven kadun puoleisille reunoille nykytilanteessa ulottuu päivällä (7–22) 55–65 dB tieliikennemelua (v. 2016, Vantaan karttapalvelu). Pääosalla piha-alueita melutaso on alle 55 dB. Melulaskennassa on vuoden 2016 liikennetiedot ja maastomalli, mutta olevia rakennuksia ja meluesteitä ei ole huomioitu. (kuva alla).



Suunnittelualueelle ulottuu päivällä (7–22) 55–60 dB suuruista rautatiemelua (v. 2016, Vantaan karttapalvelu). Tällä hetkellä olemassa oleva päiväkotirakennus rajaa länsipuolelleen rautatiemelun kannalta suojaisat (alle 55 ja alle 50 dB) alueet. Melulaskennassa on vuoden 2016 liikennetiedot ja maastomalli, mutta olevia rakennuksia ja meluesteitä ei ole huomioitu. (kuva alla).



Suunnittelualueelle ei sijoitu pilaantuneita maa-alueita. Suunnittelualue ei sijaitse pienhiukkasten kannalta keskeisten valtaväylien varrella.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutoksen kohteena oleva korttelin 81100 tontti 1 on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
092-081-0100-0001	Vantaan kaupunki	0,5
Yhteensä		0,5

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

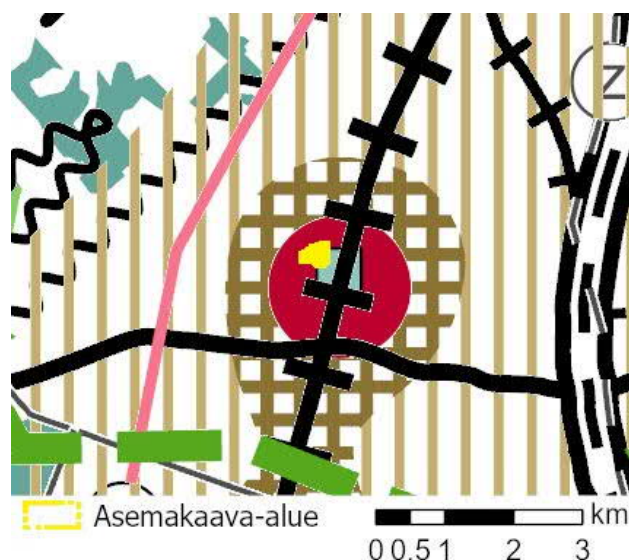
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Asemakaava vastaa VAT-tavoitteisiin muun muassa seuraavien tavoitteiden osalta:

- 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-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Maakuntakaava



Alueella voimassa Uusimaa-kaava 2050, joka korvaa kaikki muut voimassa olevat maakuntakaavat paitsi Östersundomin alueen kaavaa. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavasta valitettiin, minkä vuoksi Helsingin hallinto-oikeus kielsi päätöksen täytäntöönpanon. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aiheutta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

Uusimaa-kaavassa 2050 alue on keskusta-toimintojen aluetta, keskus (punainen ympyrä). Lisäksi se on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä (ruskea ruuturasteri). Korson rautatieasema on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (vaaleansininen neliö).

MAL 2019 -suunnitelma

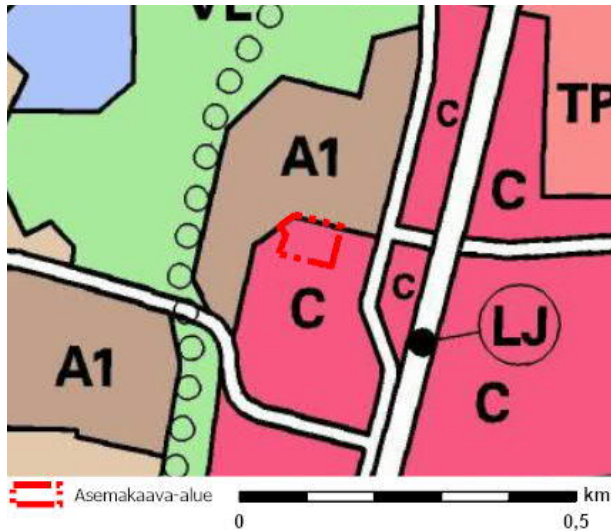
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan 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 tavoitetoissa vuodelle 2030 on määriteltä, 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.

Kaava-alue (punainen piste) sijaitsee MAL-sopimuksen ensisijaisella vyöhykkeellä.

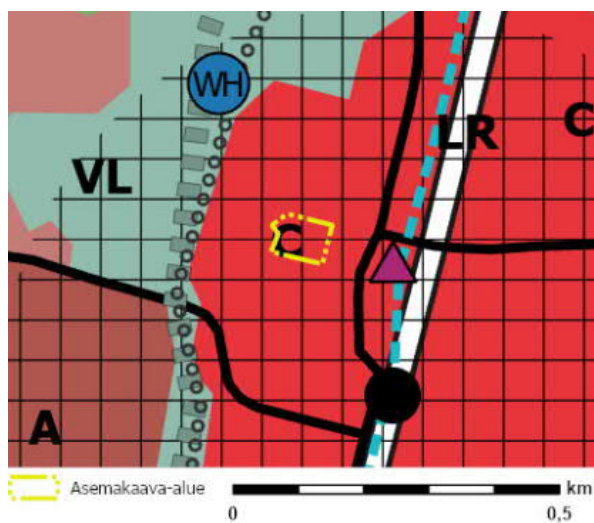
Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa (Kv 2007) alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi C, joka sijaitsee tehokkaan asuntoalueen (A1) rajalla. Alueen itäpuolella sijaitseva Ankkapuisto on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), jonka läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

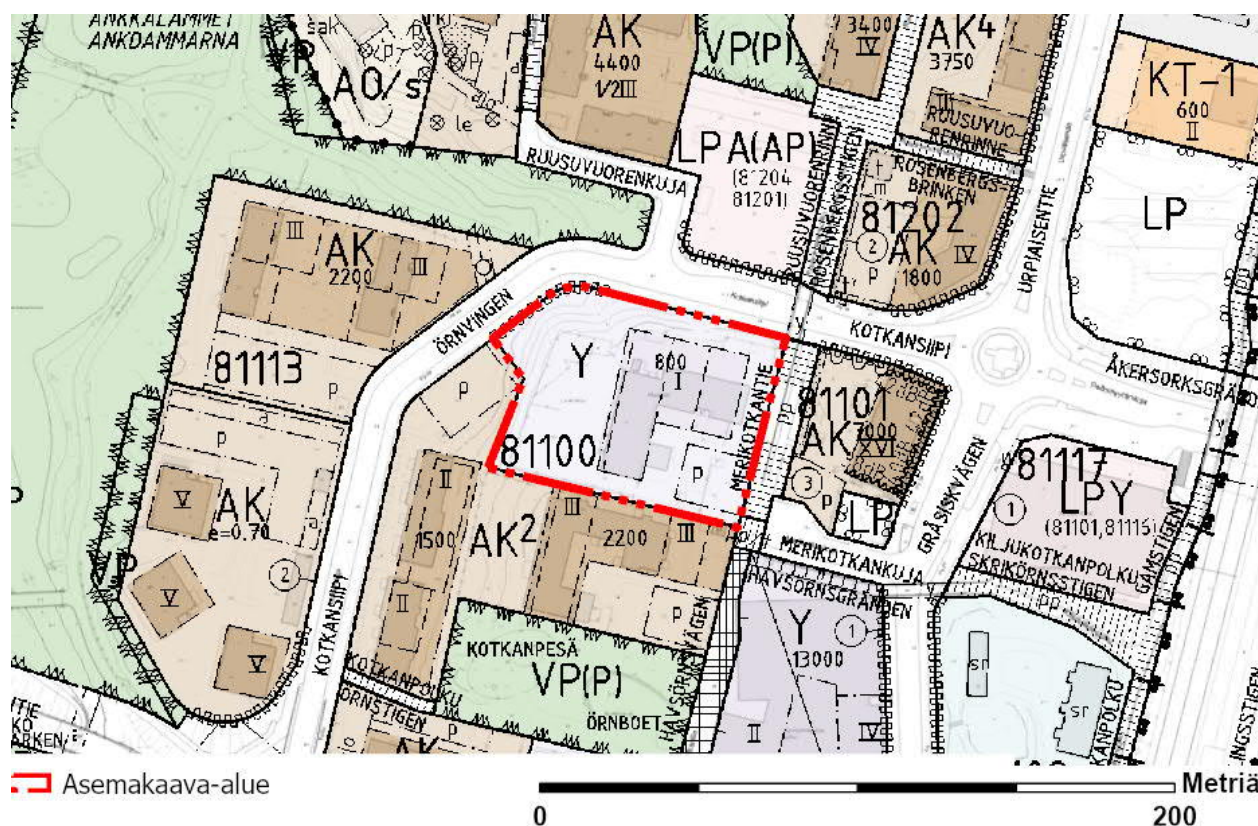
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen

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, toimintoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle (ruuturasteri). Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Ankkapuisto on lähivirkistysaluetta, VL, jolle on merkitty ulkoilureitti ja ekologinen runkoyhteys. Asemakaavamuuotos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaaya



Kaava-alueella on voimassa asemakaava nro 810300 (sm 3.11.1975). Siinä tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen, 800 k-m² kokoisen rakennuksen.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Korson keskustan yleissuunnitelma on vuodelta 2010. Korson keskustan tontinluovutuskilpailu pidettiin vuonna 2014 ja se käsitti keskeisen alueen bussiterminalleeseen Lumon ja kirkon eteläpuolella. Jatkosuunnittelu oli käynnissä vuoteen 2020, mutta lopulta suunnittelusopimus ei edennyt asemakaavatyöksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREIL- LETULO

Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 13.11.2020. Kaavamuutos sai vuoden 2021 työohjelmassa numeron 002482 ja kaavoitus tuli vireille 13.1.2021.

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: kaupunkiympäristön toimiala (kiinteistöt ja tilat, toimitilarakentaminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), Kasvatus ja oppiminen, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo.
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, 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.

Kaavamuutoksesta järjestettiin kaavoittajan puhelinaika. Tiedusteluita tai soittoja ei saatu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet pyydettiin 13.1. - 12.2.2021 välisenä aikana. Mielipiteitä saatiin 6 kappaletta. Asukkailla ei tullut mielipiteitä.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy esitti, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Vantaan Energian Kaukolämpöverkko huomautti, että asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia tontin itä- ja pohjoisrajalla.

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.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) mainitsee, että uusi päiväkotiki on liitettävissä rakennettuun vesihuoltoverkkoon.

Kaupunginmuseo ilmoitti, että päiväkotirakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ovat vaatimattomat mm. tehtyjen muutostöiden takia. Museo on antanut 3.2.2020 myöntävän lausunnon rakennuksen purkamisluvasta.

Fingridillä ei ole voimajohtoja alueella. Caruna ja HSL ilmoittivat, ettei ole huomautettavaa.

OASin päivittäminen:

Kaavatyön suunnittelu eteni yhteistyössä toimitilarakentamisen laatiman tarveselvityksen ja hankesuunnittelun kanssa. Tontin tehokkaan käytön vuoksi päiväkodin kerrokorkeus oli tarpeen nostaa kolmeen kerrokseen. OAS päivitettiin 5.3.2021. Mielipiteet tästä pyydettiin 2.4.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin 3, joissa HSY, HSL ja Caruna totesivat, että OASin päivityksestä ei ollut huomautettavaa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Valtuustokauden strategia esittää Vantaan innovatiivisena, rohkeana, rentona ja viihtyisänä, kestävyyden ja kiertotalouden edelläkävijänä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Laadimme Vantaa kaupunkikeskuksille omat kehittämissuunnitelmansa, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet. Teemme keskuksista viihtyisiä ja turvallisia. Huolehdimme, että luonto on lähellä. Lisäksi mahdollistamme helpon liikkumisen kaupungissamme sekä hyvät toiminnalliset kehittämisedellytykset ja päivittäiset palvelut.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

Kaavamuutos tukee uuden strategian tavoitteiden toteutumista.

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- 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.

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

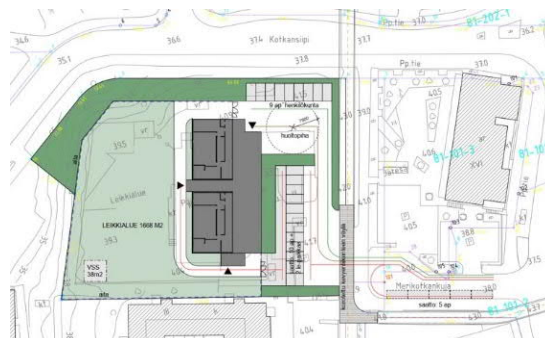
Tarveselvityksestä ja hankeselvityksestä johdettuja tavoitteita ovat mm. rakennuksen kolmikerroksisuus ja pihan mitoitus. Pysäköintiin sekä saatto- ja huoltoliikenteen turvallisuuteen kiinnitettiin huomioita.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Päiväkodin sijoittamiseksi tontille tutkittiin hankesuunnittelun yhteydessä useita vaihtoehtoja. Huollon sijoittaminen Kotkansiiven varteen jonkinlaiseen hissilliseen huoltotaskuun olisi mahdollistanut piha-alueen vapaamman käytön, mutta teknisenä ratkaisuna Kotkansiipeen tukeutuva ratkaisu olisi ollut erittäin kallis ja myös perustustavaltaan vaikea. Huollon, saaton ja henkilökunnan pysäköinnin erottaminen olisi syönyt pihan osuutta huomattavasti. Rakennuksen toteuttaminen kolmikerroksisena oli riittävän pihan ja riittävän pysäköinnin ratkaisemisen kannalta välttämätöntä. Tontilla olevien rakennusten hyödyntämistä osana uutta ei pidetty mahdollisena niiden huollon kunnon vuoksi.



Vaihtoehto A



Vaihtoehto B



Vaihtoehto C



Valittu vaihtoehto D

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valituksi tuli asemakaavaratkaisu D, joka sallii keskustaan sopivan tehokkaan, kolmikerroksisen päiväkodin sijoittamisen tontille sen rakennettavuuden kannalta edulliseen kohtaan. Lännen puolella rakennus suojaa pihaa melulta osittain. Olevaa puustoa voidaan säilyttää. Huolto ja saattoliikenne sijoittuvat ajoliittymän ainoan sijaintimahdollisuuden vuoksi tontin kaakkoiskulmaan.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla korotetaan olevan päiväkotitontin (Y) rakennusoikeutta ja suurinta sallittua kerros lukua. Pääkäyttötarkoitus pysyy samana, mutta on asemakaavamuutoksessa YL.

4.1.1 Mitoitus

Yleisten lähipalvelurakennusten alue (YL) kooltaan 4 968 m². Rakennusoikeus on 2000 k-m².

Tehokkuudeksi muodostuu $e=0,4$. Kaava edellyttää 23 autopaikkaa päiväkodin käyttöön. Paikoista osa on varattava saattoliikenteen käyttöön.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen uusi päiväkotirakennus noudattaa ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa etenkin suhteessa Korson kirkon mittakaavaan. Rakennuksen ja muiden rakenteiden arkkitehtuurista ja materiaaleista on annettu laatua koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.

Kaavan mukainen rakentaminen täydentää Korson vaihtelevaa mittakaavaa perustellusti.

4.3 ALUEVARAUKSET

Alue on kokonaisuudessaan yleisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta YL.

4.3.1 Korttelialueet

YL, Yleisten rakennusten korttelialue

Rakennusoikeus alueella on 2000 kerrosneliömetriä ja sallittu kerroskorkeus kolme.

Rakennuksen sijainti tontilla on osoitettu rakennusalueena. Kaavassa on osoitettu suojeltavia puita. Kaavassa on melusuojausta, aurinkopaneeleita ja arkkitehtuurin laatua koskevia määräyksiä.

Pysäköinti henkilökunnalle ja saatolle osoitetaan tontin eteläosaan. Pysäköintiin ajo tapahtuu Merikotkankujan kautta, josta myös huolto tapahtuu.

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

Korson keskusta täydentyy kolmikerroksisella palvelurakennuksella, mikä sopii hyvin ympäristöön.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta asukasmäärään tai -rakenteeseen, mutta se parantaa alueen palvelurakennetta.

Yhdyskuntarakenne



Ehdotus täydentää Korson keskustan monikerroksellista rakennetta ja on luonteva osa kirkon, Lumon ja Kotkanpesän puiston julkisen tilan kokonaisuutta myös ulkotilojen osalta.

Rakentaminen sijoittuu Korsoon aseman ja joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Myös bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Vaikutus on yhdyskuntarakennetta eheyttävä.

Kaupunkikuva

Kolmikerroksinen päiväkotirakennus tiivistää alueen kaupunkikuvaa nykytilaan verrattuna. Rakennus vertautuu enemmän läheisen Korson 1960-luvulta olevan kirkon mittakaavaan, kuin viereisiin uudempiin ja kookkaampiin rakennuksiin Lumoon ja Korson asuintorniin.

Maisema ja rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö

Rakennuksen korvaaminen uudella muuttaa jonkin verran alueen luonnetta. Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja maisemaan on kuitenkin vähäinen ja uutta laadukasta rakennusta voidaan pitää ympäristön laatua lisäävänä. Uusi rakennus muodostaa täydentävän osan Korson kirkon ja Lumon kirjasto- liikunta- ja kulttuuritilojen ketjuun Merikotkantien raitin varrella.

Asuminen

Kaavamuutos ei tuo asuntoja alueelle, mutta uusi palvelu lisää olevien ja uusien asuntojen haluttavuutta.

Palvelut ja työpaikat

Päiväkotiki tuo työpaikkoja alueelle. Päiväkotiin on suunnitteilla hoito- ja kasvatushenkilökuntaa 24 henkilöä. Lisäksi päiväkodissa työskentelevät päiväkodin johtaja, puhtaus- ja ateriapalveluiden henkilökuntaa sekä vuosittain vaihtuvia opiskelijoita ja tilapäistä avustavaa henkilökuntaa, yhteensä noin 6 henkilöä. Päiväkotiki mahdollistaa siten yhteensä 32 työpaikkaa.

Taloudelliset vaikutukset

Kaava mahdollistaa uuden 2000 k-m² käsittävän päiväkodin rakentamisen. Kaava-alue on olevassa katuverkossa.

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset liittyvät kaukolämpölinjan 67m siirtotöihin, joilla on välillisiä vaikutuksia esim. Merikotkantien vesijohdon sijaintiin ja tarpeeseen VJ160M uudelleen rakentamista n. 56 m matkalla.

Lisäksi liitokset jätevesi- ja hulevesiviemäriin uusitaan uuden päiväkotirakennuksen osalta. Päiväkodin vesijohtoliitos voidaan siirtää nykyisestä tontin ajoliittymän kohtaan.

Kaikkiaan vesihuollon vesijohto- ja viemäriinjojen rakentamisen kustannukset on arvioitu vähäisiksi. Rakentamisessa on varauduttava nykyisen vesijohdon uudelleen rakentamiseen uuden kaukolämpölinjan viereen.

Kustannusarvio on laadittu Fore:n HOLA-kustannuslaskentaohjelmalla. Kaukolämpölinjan uudelleenrakentamisen kustannukseksi on arvioitu noin 30 000 eur ja vesijohdon siirtokustannuksiksi noin 23 000 eur. Putkikaivanto on otettu toteutettavan aukikaivutyönä ilman kallioliouhintaa. Vanhan vesijohdon purkukustannukset eivät ole mukana arviossa.

Lisäksi rakennuskustannuksia voi kasvattaa myös odottamattomat rakennus- ja suojaustyöt liittyen Ruusuvuorenpolunsillan perustuksiin.

Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa aikaisempaa suuremman päiväkodin alueelle, jolla on positiivinen vaikutus etenkin alueen nykyisille ja tuleville lapsiperheille. Hanke on VAT:n mukainen.

Vaikutukset virkistykseen

Kaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevalle päiväkodin tontille. Päiväkodin piha rakennetaan uudestaan, ja se palvelee iltaisin ja viikonloppuisin lähialueen lapsiperheitä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita. Päiväkotiki sijaitsee Korson keskuspuiston tuntumassa, mitä voidaan hyödyntää toiminnassa.

Vaikutukset liikenteeseen

Päiväkoti sijaitsee noin 300 metrin kävelymatkan päässä Korson juna-asemasta ja bussipysäkeiltä, eli on joukkoliikenteellä hyvin saavutettavissa. Jalankulkumatka Kotkansiiven kävelyrainin ja Ruusuvoienpolun kevyen liikenteen sillan kautta on sujuva. Päiväkotiin muuten kuin autolla saapuville on Maakotkantien raitilta oma kulkuportti ja pihalle johtaa erotettu erillinen korotettu kulku-yhteys.

Autolla päiväkotitontille saavutaan Merikotkankujan kautta ylittämällä Merikotkantie, jossa kapealla osuudella on sallittu ajo tontille. Samaa päiväkotitontin ajoliittymää käyttävät huoltoliikenne, saattoliikenne ja tontilla pysäköivä henkilökunta. Lisäksi voidaan käyttää Merikotkankujan ja sen LPA-tontin lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja, mutta ne palvelevat muutakin käyttöä. Ratkaisu lisää jonkin verran liikennettä alueella, mutta vaikutusta ei voi pitää merkittävänä.

Vaikutukset vesihuoltoon ja yhdyskuntatekniikkaan

Vesihuolto

Korson päiväkodin kaavamuutosalueen vesijohto- ja jätevesiviemärin verkosto on rakennettu valmiiksi. Merikotkantien vuonna 1979 rakennettu d100V vesijohtolinja uusitaan ja rakennetaan d160M yhdysvesijohtona katualueelle 56 metrin matkalla.

Kaava-alueen vesihuolto liitetään d63M tonttivesijohdolla Merikotkantien d160M vesijohtoon ja d200M tonttijätevesiviemärillä Kotkansiiven nykyiseen d250M keräilyviemäriin.

Hulevesien hallinta

Kaava-alueella toteutetaan hulevesien hallinta Vantaan hulevesiohjelman (2009) ja Vantaan hulevesien toimintamallin (2014) mukaisesti. Hulevedet tulee viivyttaa päiväkodin tontilla ennen johtamista Rekolanojaan. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

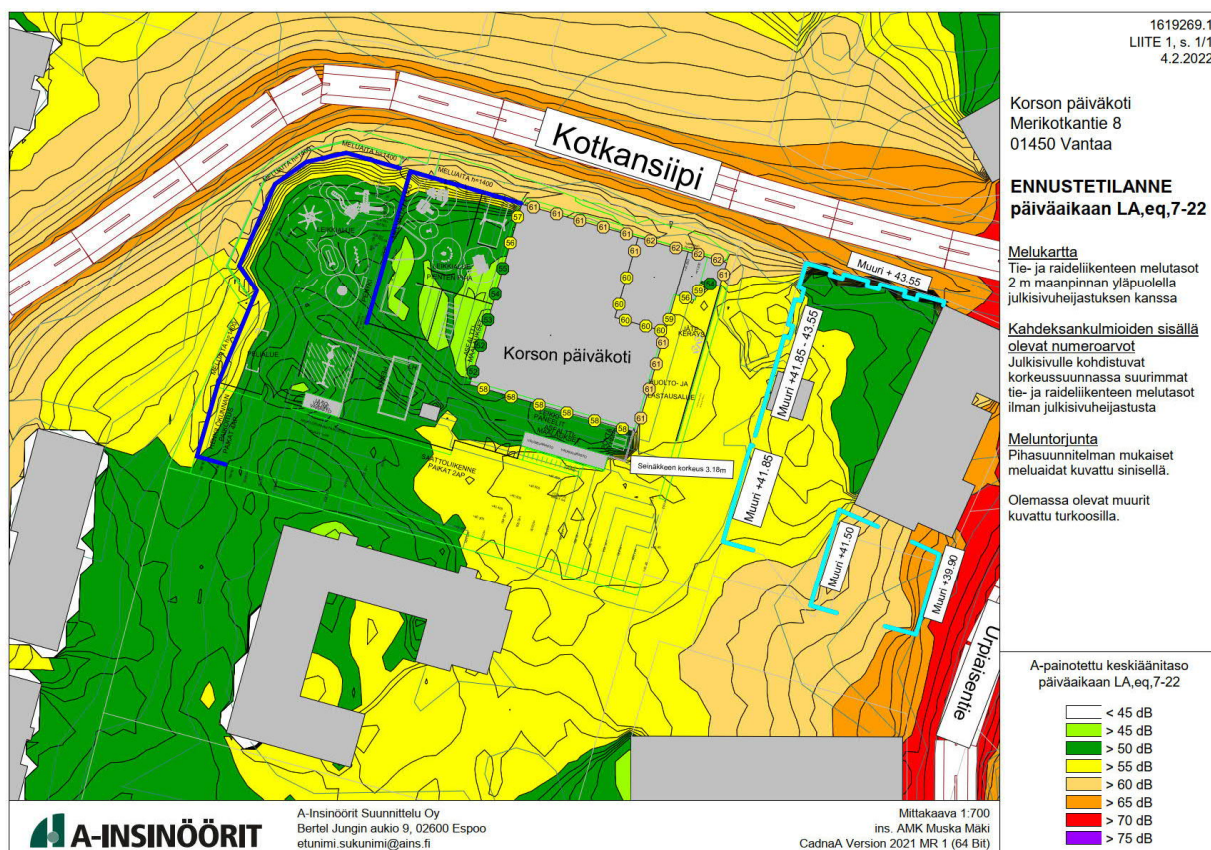
Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitus sadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Muut johtolaitokset

Kaukolämpölinja KL 2 x 150 mm siirretään tontilta 67 metrin matkalla Ruusuvuorenpolun sillan itäpuolelle Merikotkantien katualueen puolelle. Katualueen sähkö- ja telekaapeleita voidaan joutua uudelleen sijoittamaan kaukolämpölinjan ja vesijohdon uudelleen rakentamisen myötä.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on Kotkansiiven tiemelu, mikä huomioidaan päiväkotirakennuksen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA. Kaavassa annetaan melua koskevia määryksiä julkisivun, sisätilojen ja pihan osalta. Rakennus muodostaa osin melusuojaa länsipuolelleen, mutta pihan melusuojauksen varmistamiseksi Kotkansiiven suuntaan sekä päiväkodin ja sen pysäköinti/huoltoalueen väliin osoitetaan kaavassa meluaitojen ohjeelliset sijainnit. Näin melusuojaus täyttää melun ohjeavrot. Huolto ja pysäköinti asettuvat meluisimmalle alueelle.



4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole suurta vaikutusta alueen luontoarvoihin. Tontille osoitetaan säilytettäväksi 5 kpl tontilla olevaa kookasta mäntyä. Kaavassa vaaditaan vähintään vihertehokkuus 0,8. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vaikutukset vesitalouteen

Hulevesien hallinta

Kaava-alueella toteutetaan hulevesien hallinta Vantaan hulevesiohjelman (2009) ja Vantaan hulevesien toimintamallin (2014) mukaisesti. Hulevedet tulee viivyttaa päiväkodin tontilla ennen johtamista Rekolanjoaan. Tästä on annettu kaavamääräys. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Kaavamuutos parantaa hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä pysäköinnin alueella voidaan asfaltin sijasta käyttää nurmikiveystä. Piha-alueelle tehdään maastonmuotoiluun kasvullista ja imeyttävää maakerrosta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttaa alueella.

Vaikutukset maaperään

Rakentamisella ja perustustavalla on vaikutusta maaperään.

Maanrakennustöiden osalta on kaavamääräys, jossa suunnittelussa ja rakennustöissä on varmistettava, että Ruusuvuorenpolun kevyen liikenteen sillan rakenteet eivät niiden johdosta vaurioidu. Kaivuuta tai louhintoja ei saa tehdä sillan perustason alapuolella.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Kaavaratkaisu tukee kestävästi täydentyvää ja sekoittuvaa kaupunkirakennetta. Kolmikerroksipäiväkoti on tehokas ja sijoittuu keskeiselle paikalle, jonne on mahdollista saapua kävellen, pyörällä ja julkisilla kulkuvälineillä.

Viherkattoja on määrätty katoksiin. Pihalla on kaavan mukaan säilytettävä viisi puuta. Kaavassa on vaadittu osa rakennuksen energiasta tuotettavaksi aurinkopaneelein. Rakennus voi olla puurakenteinen. Kaavassa on vaadittu vihertehokkuusluku 0,8 ja se toteutuu viitesuunnitelman pihasuunnitelmassa reilusti.



Pihasuunnitelma, Sitowise 4.2.2022

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asema-kaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:

Mari Jaakonaho
Mikel Aizpuru
Noora Koskivaara
Linnea Löytönen
Satu Onnela

aluearkkitehti 1.2.22 alkaen
asemakaava-arkkitehti
asemakaava-arkkitehti
asemakaava-arkkitehti
asemakaava-arkkitehti
vesihuollon suunnittelu
liikennesuunnittelija
rakennuttaja-arkkitehti

Kadut ja puistot:

Antti Auvinen
Santtu Bussian

Toimitilajohtaminen:

Sini Koskinen

Konsultit:

Arkkitehdit Latva ja Vaara
Sitowise

Jorma Vaara
Annika Arminen

Arkkitehti
Pihasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 22. päivänä maaliskuuta 2022

Mikel Aizpuru
asemakaava-arkkitehti

Mari Jaakonaho
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	15.02.2022
Kaavan nimi	002482 Korso 81 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.01.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002482
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4968	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4968
Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

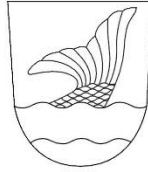
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,4968	100,0	2000	0,40	0,0000	1200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4968	100,0	2000	0,40	0,0000	1200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]	
Yhteensä						
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset			Suojeltujen rakennusten muutos		
	[lkm]	[k-m²]		[lkm +/-]	[k-m² +/-]	
Yhteensä						

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4968	100,0	2000	0,40	0,0000	1200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4968	100,0	2000	0,40	0,0000	1200
Y	0,0000		0		-0,4968	-800
YL	0,4968	100,0	2000	0,40	0,4968	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002482	Päiväys Datum 22.3.2022
Vantaan kaupunki 002482 - Korson päiväkot Kaupunginosa 81, KORSO Asemakaavan muutos Osa korttelia 81100. 1:2000	Vanda stad 002482 - Korso daghem Stadsdel 81, KORSO Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 81100. 1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

Päiväkotirakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja leikkisää.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita, ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.

Parvekkeita, terasseja, viherhuoneita, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi.

Polkupyörä- ja lastenvaununvarastot, leikki- ja ulkoiluvälinevarasto sekä jätevarastot voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan rajoittamatta. Ne suositellaan sijoitettavaksi osaksi leikki- ja urheilurajaa. Niiden tulee olla viherkatteisia sekä materiaaliiltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Rakennusalan sisä- ja/tai ulkopuolelle saa sijoittaa sade- ja aurinkosuoja. Katosten tulee olla materiaaliiltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Mahdollinen itsenäinen katos on katettava viherkatolla.

Väestönsuojatilat saa rakentaa rakennusalan estämättä.

Julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.

Osa päiväkotirakennuksen tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa päiväkotirakennuksen katolle sijoitettavilla aurinkopaneeleilla.

Lasten ulkoilualueena toimivan piha-alue on aidattava.

Piha-alueet on suojattava liikennemelua vastaan rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuvilla rakenteilla. Oleskelun tarkoitettu pihan alueella melutaso ei saa ylittää 55 dB.

Sisämelutaso ei saa lasten käytössä olevissa tiloissa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 35 dB.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för byggnader för offentlig närservice.

Daghemsbyggnadens arkitektur ska hålla hög kvalitet och vara lekfull.

På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Balkonger, terrasser, grönrums, trappor och utskjutande partier får byggas utöver byggnadsytan och byggrätten.

Cykel- och barnvagnsförråd, förråd för lekredskap och friluftsutrustning och soprum kan byggas utöver byggrätten och utan begränsning av byggnadsytan. Rekommendationen är att de placeras så att de bildar en del av lekplatsens avgränsning. De ska ha gröntak och hålla hög kvalitet till sitt material och sin arkitektur.

Inom och/eller utanför byggnadsytan får regn-/solskydd placeras. Skyddet ska till materialet och arkitekturen hålla hög kvalitet och utgöra en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur. Ett eventuellt fristående skydd ska förses med gröntak.

Skyddsrum får byggas utan hinder av byggnadsytan.

Fasaderna ska byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt ska följas.

En del av energin som behövs i daghemsbyggnaden ska produceras med solpaneler som installeras på daghemsbyggnadens tak.

Gårdsområdet som fungerar som barnens gård för utomhusvistelse ska inhägnas.

Gårdsområdena ska skyddas mot järnvägsbuller med konstruktioner som är anpassade till arkitekturen. Bullernivån på gårdsområdena avsedda för utevistelse får inte överskrida 55 dB.

Bullernivån inomhus får inte överstiga dagsriktnivån (kl 7-22) 35 dB för den A-vägd ekvivalentnivån (LAeq) i lokaler som används av barn.

Sisämelutaso ei saa toimistotiloissa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava piha suunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Suunnittelussa ja rakennustöissä on varmistettava, että Ruusuvoorenpuolen puolella sijaitsevan kevyen liikenteen sillan rakenteet eivät vaurioidu. Maanrakennustöitä, kuten kaivuuta tai louhintoja ei saa tehdä sillan perustustason alapuolella.

Päiväkodin käytössä tulee olla vähintään 23 autopaikkaa, joista vähintään kaksi liikkumisesteisille.

Bullernivån inomhus får inte överstiga dagsriktnivåen (kl 7-22) 45 dB för den A-vägdga ekvivalentnivån (LAeq) i kontorslokaler.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningsstalet 0,8. Att gröneffektiviteten uppnås ska i samband med bygglovet styrkas med en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Dagvattnet ska fördröjas på tomten innan det leds ut i det allmänna dagvattennätet.

Vid planering och under byggnadsarbeten ska man säkerställa att konstruktionerna i den bro för gång- och cykeltrafik som ligger på Rosenbergsstigen inte tar skada. Markarbeten, som grävning eller brytning, får inte utföras under nivån för brogrunden.

Daghemmet ska ha tillgång till minst 23 bilplatser, varav minst två är avsedda för personer med nedsatt rörelseförmåga.

—————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— — — —

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

— · — · — ·

Osa-alueen raja.

— × — × —

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

81

Kaupunginosan numero.

KORSO

Kaupunginosan nimi.

81100

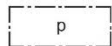
Korttelin numero.

2000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

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



Pysäköimispaikka.



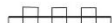
Suojeltava puu.

Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.



Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.

Meluesteet tulee suunnitella ja toteuttaa arkkitehtonisesti korkeatasoisesti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

TONTTIIJAKO

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

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Parkeringsplats.

Träd som skall skyddas.

Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

Beteckning som anger den ungefärliga platsen där det ska byggas ett hinder som skyddar mot trafikbuller.

Bullerväggarna ska planeras och byggas till hög standard till sin arkitektur.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

Mari Jaakonaho
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 Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__

Tuloskortti

Päivämäärä 24.2.2022

Osoite

Kaavan numero

Merikotkantie 8, kaupunginosa 81

810300 Korson keskusta

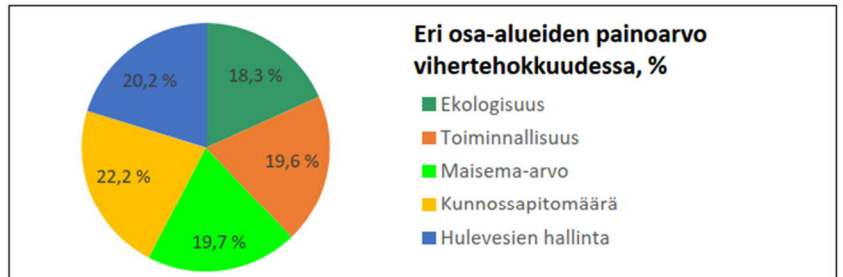
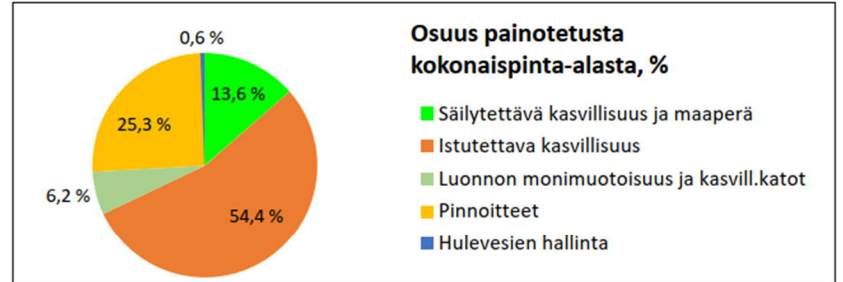
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	1,7
Tavoitetaso	0,8

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	2	7
Istutettava kasvillisuus	6	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	5	8
Pinnoitteet	3	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	17	36

Hulevesimäärä m ³	
20,4	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m ³	
20,4	
Jää viivyttämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	20,4
Läpäisemättömän pinnan osuus	
31 %	



Pihasuunnitelma kaavavaihe





9 §

Asemakaavan muutos 002423, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7 / TLA

VD/5675/10.02.04.00/2019

HW/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 lentomeluviiketyhkykeellä 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 kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita määräämällä 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 voimaantumisen 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.

Kaupunginhallitus 13.12.2021 § 25

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään



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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.1.2022- 10.2.2022. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 13.12.2021 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 8 ja saatiin 5 kpl.

Finavia Oyj huomautti lausunnossaan, että asemakaavamääräyksissä viittaus varakiitotiehen on virheellinen ja tulee poistaa, ja kasvillisuus tulee myös huomioida määräyksessä elementtinä, jonka korkeus ei saa ylittää estepintaa. Lisäksi suunnittelumääräyksessä tulee todeta, että maanpinnan tasosta yli 10 m korkeuteen ulottuvien tilapäistenkin esteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupaa.

Uudenmaan ELY-keskus halusi, että Päijännetunnelin suoja-alueella ei saa louhia kalliota tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erillisselvitystä ja louhintatöissä tulee ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittu tärinätaaso sekä sinne ei myöskään saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaarantaa tunnelin raakaveden tai alueen pohjaveden laadun. Myös polttonesteiden käsittelyyn tai varastointiin tarkoitetut alueet, huoltoalueet sekä pysäköintialueet tulee varustaa asianmukaisin suojarakentein, jotta Päijännetunnelin raakavesi tai alueen pohjavesi eivät vaarannu sekä edellä mainituilta alueilta kertyvät hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pois tunnelin suoja-alueelta. Alueella ei myöskään sallita maalämpökaivoja.

Vantaan Energia muistutti kaupungin ja Vantaan Energian välisestä sopimuksesta tapauksessa, jossa johtosiirrot ovat tarpeen.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (HSL) ja Helsingin seudun ympäristöpalveluilla (HSY) ei ollut huomautettavaa.

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

Kaupunkiympäristölautakunta 22.3.2022 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 22.3.2022 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002423, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 22.3.2022
- Lausunnot ja vastineet 22.3.2022

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, puh. 050 302 8975

kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala, puh. 050 302 9334

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

002423 KALLIOSOLANTIE 7

YLÄSTÖ



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 22.3.2022 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.
- Kaupunkiympäristölautakunta 9.11.2021 esitti kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi ja pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Kaupunginhallitus 13.12.2021 päätti asettaa kaavamuutosehdotuksen nähtäville 30 päiväksi ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 12.1.2022 -10.2.2022. Nähtävilläolokaudena ei tullut muistutuksia. Lausunnot pyydettiin 8 kpl ja saatiin 5 kpl.

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	12
4. Asemakaavan kuvaus.....	13
4.1 Kaavan rakenne	13
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
4.3 Aluevaraukset.....	14
4.4 Kaavan vaikutukset.....	14
4.5 Ympäristön häiriötekijät	16
4.6 Nimistö.....	16
5. Asemakaavan toteutus	17
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	17
7. Asemakaavan seurantalomake	18
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	20
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	24

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

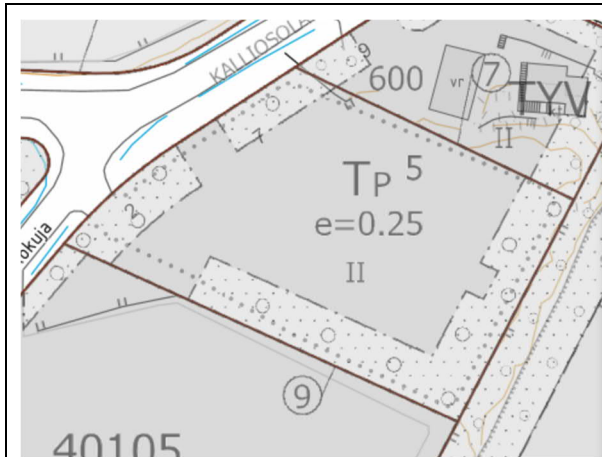
- Asemakaavakartta ja kaavamääräykset 12.10.2021
- Havainnekuvia (Arkkitehtitoimisto A.M.T. Oy)
- Vesihuollon yleissuunnitelmakartta (Paula Luomala, Vantaan kaupunki)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

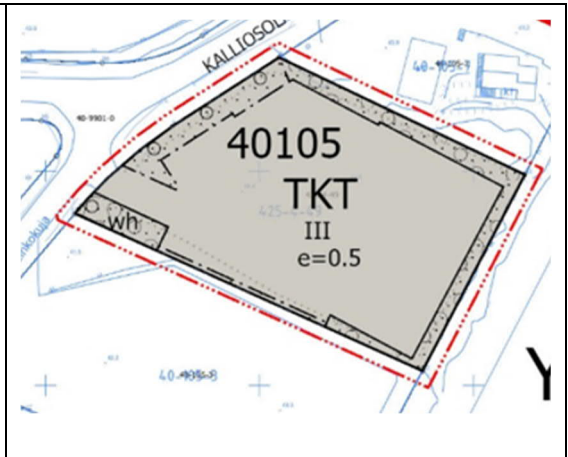
- Vihertehokkuuslaskelmat 19.4.2021 (Vekkelä & Lemmenlehti Oy)
- Yhteenveto osallisten mielipiteistä 27.1.2021
- Hiilineutraaliusselvitys 21.4.2021 (Agon Shala, Vantaan kaupunki)

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: Kalliosolantiella 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

Kaavamuutosalue on rakennetun vesijohtoverkoston piirissä. Kalliosolantiella 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 Pitkäkosken 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 hulevesiviemäri- rissä 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 ääneneristävyyttä.

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 ääneneristävyyttä. Lentomelu on määräävä.

Vantaan rakennusjärjestys 57 §, 1.11.2011.

Erityistoiminnat

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 värinätaso. 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

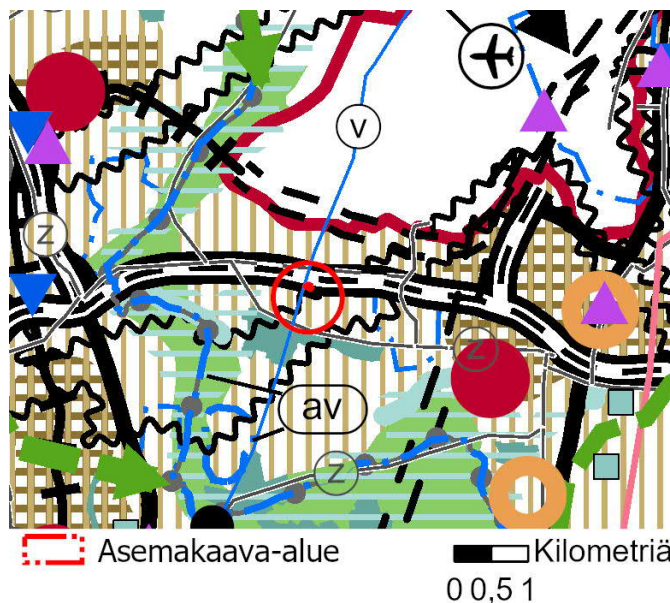
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrki- myksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös so- peudutaan ilmastomuutoksen 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 kehittämiselle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimin- tojen kehittämisvyöhykettä.

—v— Alueen vieritse kulkee raakavesitunneli.

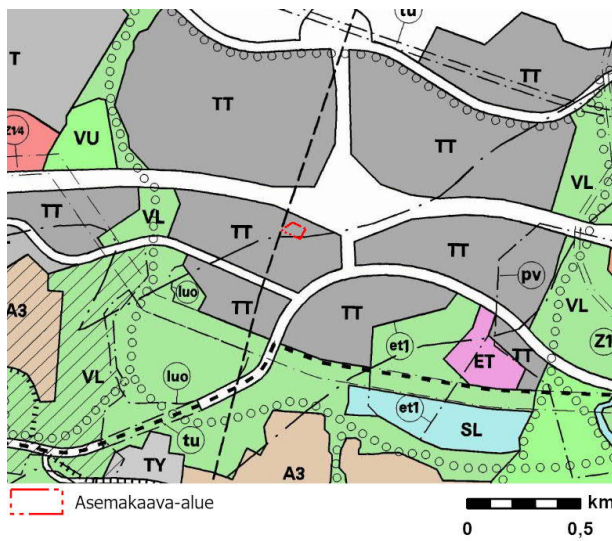
55 Lentomelualue (Lden 55 - 60 dBA)

--- Joukko- ja/tai tavaraliikenteen kannalta merkittävä tie tai katu

—z— Voimajohto

Kaavahanke on maakuntakaavan mu- kainen.

Yleiskaava

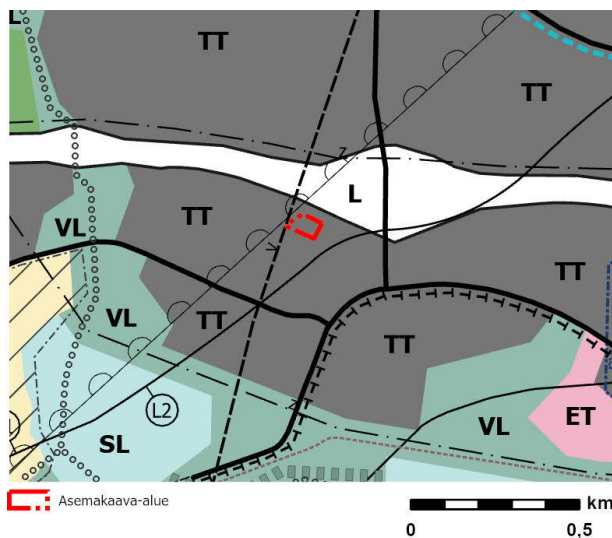


Yleiskaava 2007

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.

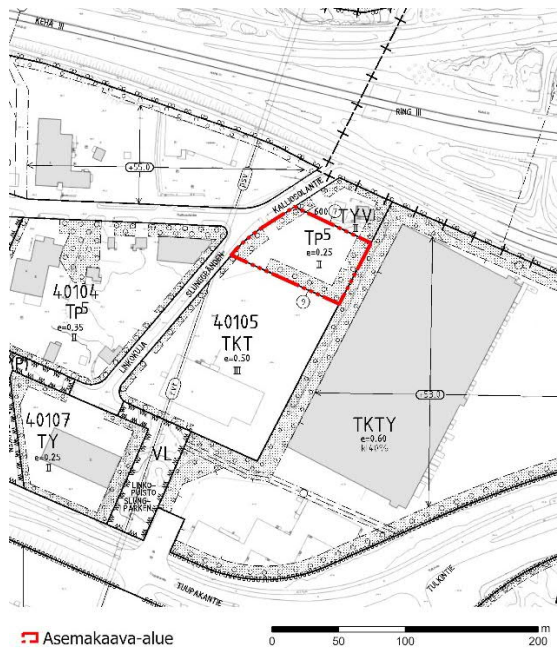
Yleiskaavassa alue kuuluu tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeseen (TT).

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 kerrostenlukumäärä 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 katosta 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 vireille 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.

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 12.1.-10.2.2022. Ehdotuksesta pyydettiin lausuntoja 8 kpl. Muistutuksia ei tullut, mutta lausuntoja saatiin 5 kpl.

Finavia Oyj lausui, että

- viittaus varakiitotiehen on virheellinen ja se tulee poistaa.
- Myös kasvillisuus tulee huomioida määräyksessä elementtinä, jonka korkeus ei saa ylittää esteepintaa.
- Suunnittelumääräyksessä tulee todeta, että maanpinnan tasosta yli 10 m korkeuteen ulottuvien tilapäistenkin esteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupaa.

Uudenmaan ELY-keskus lausui, että

- Päijännetunnelin suoja-alueella ei saa louhia kalliota tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erillisselvitystä.
- Suoja-alueella louhintatöissä tulee ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittu tärinätaso.
- Päijännetunnelin suoja-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaarantaa tunnelin raakaveden tai alueen pohjaveden laadun.
- Polttonesteiden käsittelyyn tai varastointiin tarkoitetut alueet, huoltoalueet sekä pysäköinti-alueet tulee varustaa asianmukaisin suojarakentein, jotta Päijännetunnelin raakavesi tai alueen pohjavesi eivät vaarannu. Edellä mainituilta alueilta kertyvät hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pois tunnelin suoja-alueelta.
- Alueella ei sallita maalämpökaivoja.

Vantaan Energia muistutti kaupungin ja Vantaan Energian välisestä sopimuksesta tapauksessa, jossa johtosiirrot ovat tarpeen.

HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalveluilla ei ollut huomautettavaa.

Lausuntoja on otettu huomioon siten, että kaavamääräyksiä on täydennetty ja tarkennettu.

Kaavamääräyksiin on lisätty Finavian Oy:n ja Uudenmaan Ely-keskuksen lausunnoissaan pyytämät lisäykset ja korjaukset.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Kaavakarttaan on tehty piirustusteknisiä korjauksia sekä lisätty Uudenmaan Ely-keskuksen ja Finavia Oy:n lausunnoissaan esitetyt lisäykset ja korjaukset.

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.

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.

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

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 vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehitys 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 istutuskaisa.

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 rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen, erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä: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 uusiutuvan 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 joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

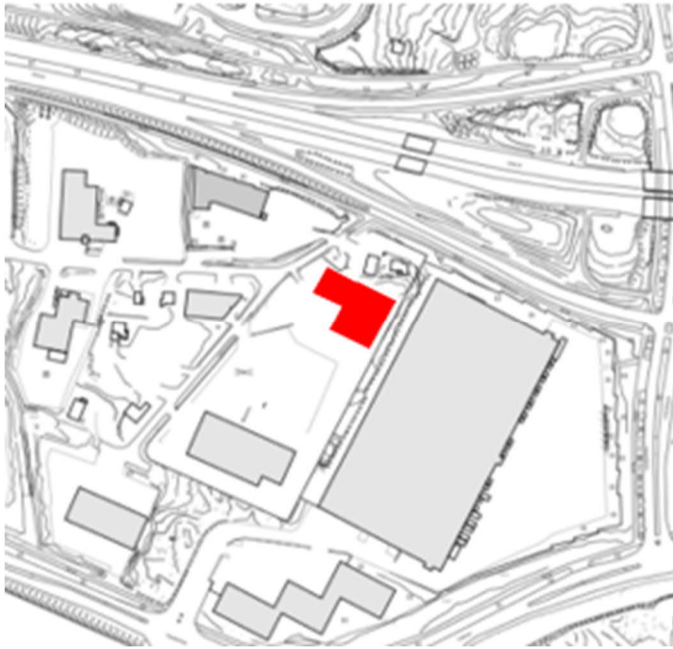
Alue tulee rakennetuksi tehokkaammin ja rakennettu ympäristö täydentyy.

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 nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät rakennuslupavaiheeseen. Kortteleista saadaan vehreitä mm. vihertehokkuudesta määräämällä.

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 toimitustilojen 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 mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamiotoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sadetilanteelle, 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 ilmastomuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen 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 määräästä ja uusiutuvan energiantuotantoon varautumisesta.

Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastomuutosta 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 maankäyttösopimus. 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
Sinikka Rantalainen
Mikko Vanhanen

lupa-arkkitehti
ympäristöinsinööri
projekti-insinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 22. päivänä maaliskuuta 2022

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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
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						

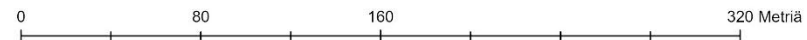
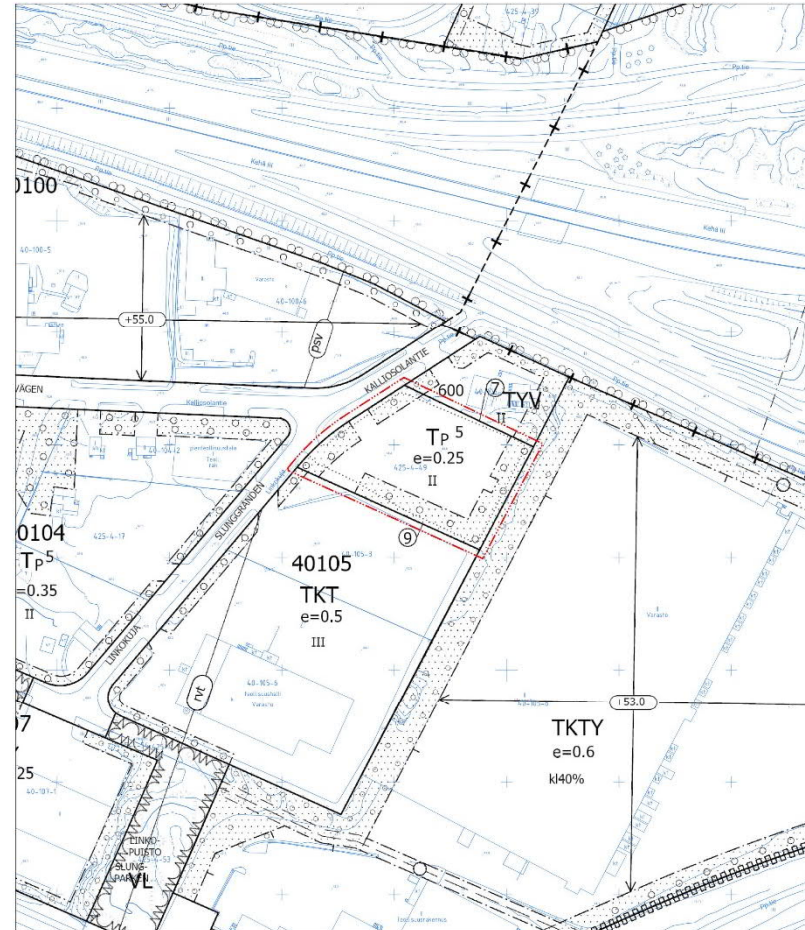
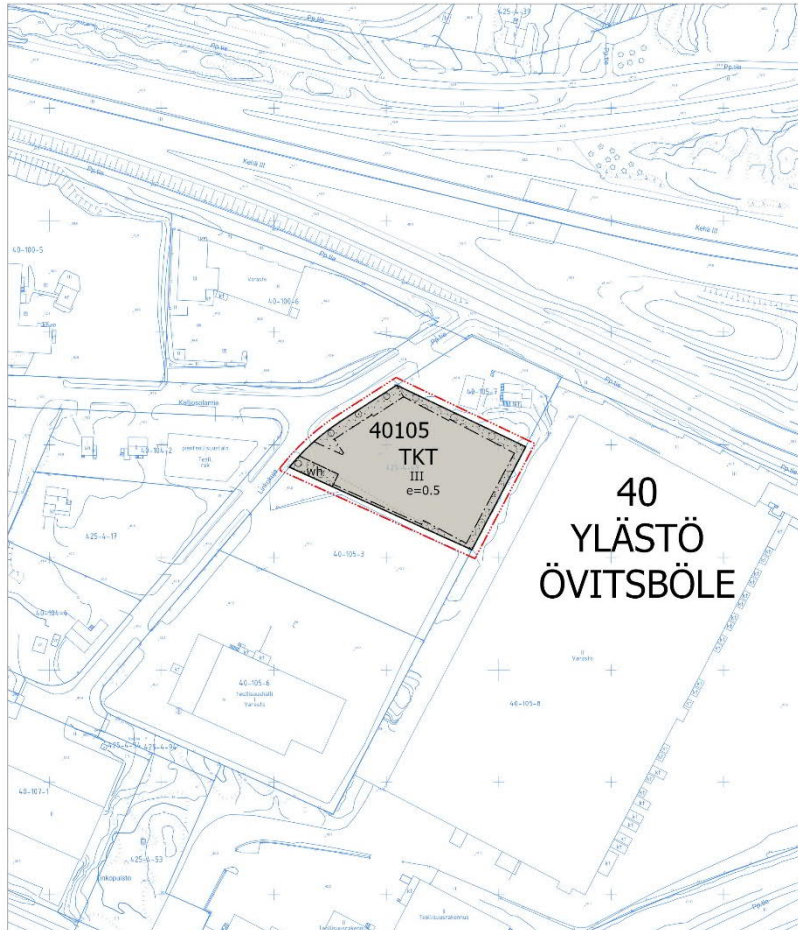
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-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

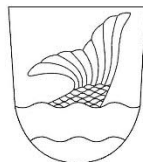
22.3.2022

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

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

TKT

Teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialue.

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

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehälinnasta ja Kalliosolantien suuntaan.

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

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

Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä.

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

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Tontilla tulee toteuttaa vähintään yksi suuritehoinen latauspiste. Tontilla tulee toteuttaa latauspistevalmius vähintään 50 prosenttiin pysäköintipaikoista.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader.

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

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

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

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.

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

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

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

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Tomten ska förses med minst en högeffektiv laddningspunkt. På tomten ska beredskap skaffas för laddningspunkter för minst 50 procent av parkeringsplatserna.

	Tomten ska ha beredskap för produktion av förnybar energi.
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 rakennusluvun myöntämistä ja toimenpiteiden suorittamista.	I det område som påverkas av Päijännetunneln är alla åtgärder som försvagar 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.
Päijännetunnelin suoja-alueella ei saa louhia kalliota tunnelin painevesitasen +43 m alapuolelta ilman erillisselvitystä. Suoja-alueella louhintatöissä tulee ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittu tärinätaaso.	I Päijännetunnelns skyddsområde får berg inte sprängas nedanför tunnelns tryckvattennivå +43 m utan specialutredningar. Vid sprängningsarbeten i skyddsområdet ska risken för skador på tunneln och den tillåtna vibrationsnivån beaktas.
Päijännetunnelin suoja-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaarantaa tunnelin raakaveden tai alueen pohjaveden laadun.	I Päijännetunnelns skyddsområde får inte placeras sådana funktioner som kan riskera kvaliteten på tunnelns råvatten eller kvaliteten på områdets grundvatten.
Poltonesteiden käsittelyyn tai varastointiin tarkoitetut alueet, huoltoalueet sekä pysäköintialueet tulee varustaa asianmukaisin suojarakentein, jotta Päijännetunnelin raakavesi tai alueen pohjavesi eivät vaarannu. Edellä mainituilta alueilta kertyvät hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pois tunnelin suoja-alueelta.	Områden avsedda för behandling eller upplagring av flytande bränslen, serviceområden och parkeringsområden ska utrustas med lämpliga skyddskonstruktioner, så att Päijännetunnelns råvatten eller områdets grundvatten inte äventyras. Dagvatten som samlas upp från ovan nämnda områden ska ledas bort från tunnelns skyddsområde via oljeavskiljningsbrunnar.
Alueella ei sallita maalämpökaivoja.	Jordvärmebrunnar tillåts inte i området.
Mikään rakenne, laite, antenni tai kasvillisuus ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki - Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.	Ingen struktur, anläggning, antenn eller växtlighet får ens tillfälligt överskrida flyghindrens höjdbegränsningsytor på Helsingfors - Vanda flygplats.
Maanpinnan tasosta yli 10 m korkeuteen ulottuvien tilapäistenkin esteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupaa.	Flyghindertillstånd måste inhämtas även för placeringen av tillfälliga hinder som sträcker sig högre än 10 m över markytan.
Toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tie- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen mot väg- och flygbuller i kontorslokalers ytterväggar ΔL skall vara minst 35 dB.
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	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
Pääsisäänkäyntien yhteyteen tulee sijoittaa helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja.	Cykelplatser som är lätta att använda skall placeras vid huvudingångarna.
Pysäköintialueet tulee rajata istutuksin.	Parkeringsplatserna skall avgränsas med planteringar.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
Korttelin numero.	Kvartersnummer.
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.
Tehokkuusluku eli kerroslalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
Hulevesialue.	Dagvattenområde.

○ ○ ○ ○

Säilytettävä/istutettava puurivi

Trädrad som skall bevaras/planteras



Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Del av område där träd och buskar skall planteras.

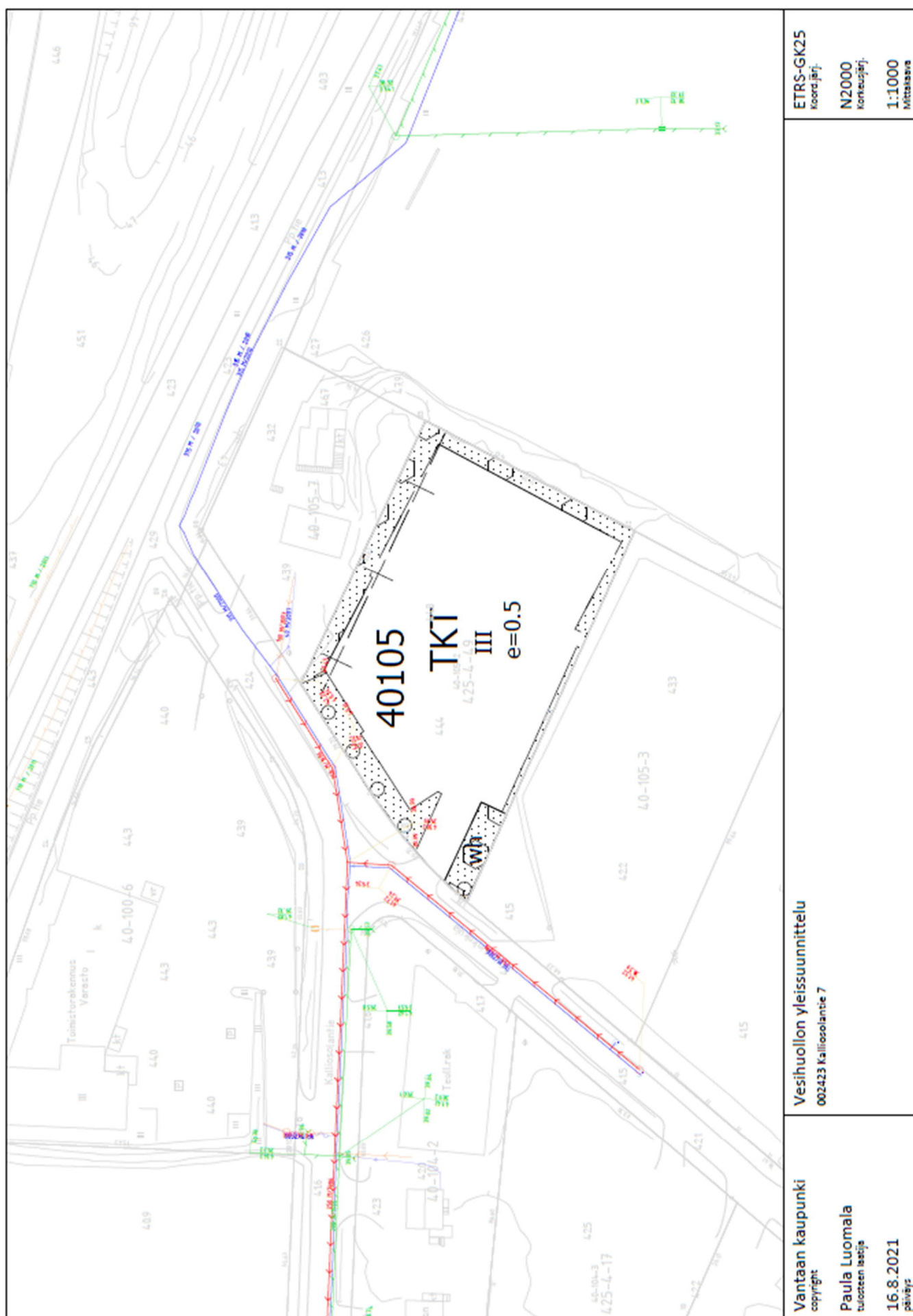
TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus		Stadsstruktur och miljö Detaljplanering	
		Johanna Rajala 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__	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
		Kimmo Junttila Kaupungeogeodeetti / Stadsgeodet	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__		Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__	



Tuloskortti

Päivämäärä 19.4.2021

Osoite
Kaavan numeroKalliosolantie 7, 01740 Vantaa / 40.
002423/ 002423 Kalliosolantie 7 (Vireillä)

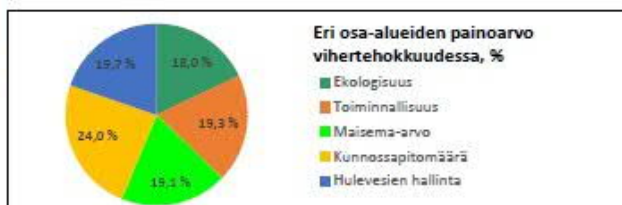
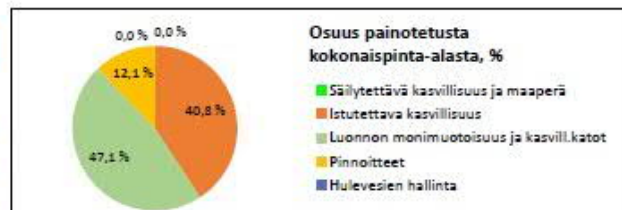
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	0,90
Tavoitetaso	0,70

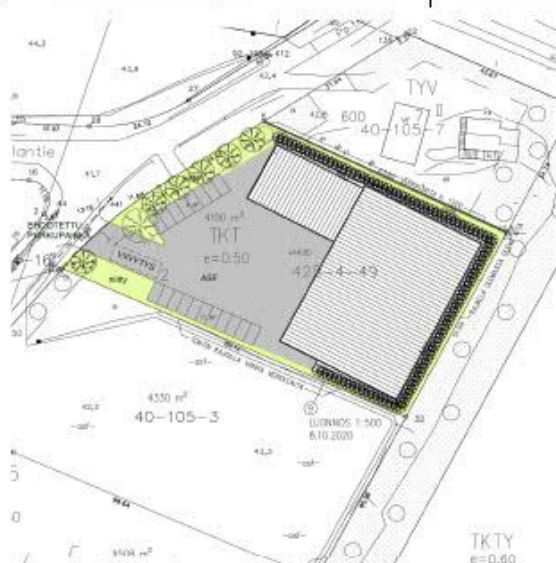
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

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



Pihasuunnitelma, KAAVAMUUTOS



MERKINNÄT

- Suurekokoiset ikkuna-/terassit, ikkunanalaosa 10 m tai leveus yli 40 m2 halkaisija 7,5 m. Kattopinta 100 cm, 10 kpl
- Pienikokoiset ikkuna-/terassit, ikkunanalaosa 6-10 m tai leveus 20-40 m halkaisija 7,5 m tai pylväsmäärä 10 kpl. Kattopinta 100 cm, 10 kpl
- Suurekokoisen pinnan, ikkunanala 1,2 m yhteen 100 kpl

Näky, pinta-ala 651 m²

MU Kalliosolantie asuinalueen asuinalue, pinta-ala 122,5

ASF Asfaltti, pinta-ala 1410 m²

HULEVESIEN KÄSITTELY

Tontille on rakennettava hulevesien viivytystilaa 23 m³ viivytystilaa. Suunnitelmassa on esitetty kaavassa esitetyt viivytystilakäytöt: "VIVYTYS".

Viivytys esitetään rakennettaessa rakennustilalla viivytystilakäytössä. Tontille muodostetaan hulevesien viivytystilakäytössä, josta on otettava huomioon alueen maaston hulevesienkäytön tai purkamisen vaikutus ohjeiden mukaisesti alueen arvoon.

Suunnitelmassa on esitetty parhaimpien periaatteiden mukaan tontin lähtökannan mukainen viivytystilakäytön muuttaminen.

Asemakaavoitus / A-LVa

Kaupunginhallitus **13.12.2021** oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002423 / Kalliosolantie 7**. Lausuntoja pyydettiin 8 ja saatiin 5 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Elisa Oyj	Ei lausuntoa.	-
NRO 2 Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitos	Ei lausuntoa.	-
NRO 3 Finavia Oyj	Viittaus varakiitotiehen on virheellinen ja se tulee poistaa. Myös kasvillisuus tulee huomioida määräyksessä elementtinä, jonka korkeus ei saa ylittää estepintaa. Suunnittelumääräyksessä tulee todeta, että maanpinnan tasosta yli 10 m korkeuteen ulottuvien tilapäistenkin esteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupaa.	Poistetaan sana varakiitotie määräyksestä. Lisätään sana kasvillisuus määräykseen. Lisätään määräys: Maanpinnan tasosta yli 10 m korkeuteen ulottuvien tilapäistenkin esteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupaa.
NRO 4 Uudenmaan ELY-keskus	Päijännetunnelin suoja-alueella ei saa louhia kalliota tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erillisselvitystä. Suoja-alueella	Lisätään määräykset kaavaan.

	louhintatöissä tulee ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittu tärinätaso. Päijännetunnelin suoja-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaarantaa tunnelin raakaveden tai alueen pohjaveden laadun. Polttonesteiden käsittelyyn tai varastointiin tarkoitetut alueet, huoltoalueet sekä pysäköintialueet tulee varustaa asianmukaisin suojarakentein, jotta Päijännetunnelin raakavesi tai alueen pohjavesi eivät vaarannu. Edellä mainituilta alueilta kertyvät hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pois tunnelin suoja-alueelta. Alueella ei sallita maalämpökaivoja.	
NRO 5 Vantaan Energia Oy	Ei huomautettavaa.	-
NRO 6 HSL Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä	Ei huomautettavaa.	-
NRO 7 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	Ei huomautettavaa.	-

NRO 8 Pääkaupunkiseudun Vesi Oy	Ei lausuntoa.	-
------------------------------------	---------------	---



Vantaa

NRO 1

Elisa Oyj

Lausunto:

Ei lausuntoa.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-



NRO 2

Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitos

Lausunto:

Ei lausuntoa.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 3

Finavia Oyj

Lausunto:**Finavia Oyj:n lausunto asemakaavaehdotuksesta 002423 Kalliosolantie 7, Ylästö, Vantaa**

Vantaan kaupunki on pyytänyt Finavia Oyj:ltä lausuntoa asemakaavaehdotuksesta 002423 Kalliosolantie 7, Ylästö 10.2.2022 mennessä.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nykyinen pienteollisuusalue muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten alueeksi. Tonttitehokkuutta nostetaan ja rakennusten kerrokorkeus nostetaan kahdesta kolmeen. Kohde sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman 60 dB ylittävällä lentokonemelualueella, joten toimistotilojen ääneneristävyysvaatimus on 35 dB.

Kohde sijaitsee noin 1,8 km etäisyydellä kiitotien 22L päästä ja noin 0,3 km kiitotien jatkeelta sivuun. Kaavaehdotuksessa on aiheellisesti huomioitu Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspinnat, mutta määräyksen viittaus varakiitotiehen on virheellinen ja se tulee poistaa. Myös kasvillisuus tulee huomioida määräyksessä elementtinä, jonka korkeus ei saa ylittää estepintaa. Lisäksi kohteen sijainnin vuoksi suunnittelumääräyksessä tulee todeta, että maanpinnan tasosta yli 10 m korkeuteen ulottuvien tilapäistenkin esteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupaa. Lisätietoa lentoesteluvasta:

<https://www.traficom.fi/fi/asioi-kanssamme/hae-lupaa-lentoesteelle>.

Vastine:

Tarkistetaan kaavaa.

Tarkistukset:

Poistetaan sana varakiitotie määräyksestä.

Lisätään sana kasvillisuus määräykseen.

Lisätään määräys kaavaan: Maanpinnan tasosta yli 10 m korkeuteen ulottuvien tilapäistenkin esteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupaa.

NRO 4

Uudenmaan Ely-keskus

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Kalliosolantie 7 asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002423).

Kiinteistö sijaitsee Päijännetunnelin suojavyöhykkeellä, pienin etäisyys tunnelista on noin 30 metriä. Kallioperän on todettu olevan alueella paikoin heikko, ja tunneliin on pudonnut suuriakin lohkareita. Alueen kallioperässä on kaavaselostuksen mukaan todettu hyvin vettä johtavaa rakoilua. Tästä johtuen Päijännetunnelia koskevia kaavamääräyksiä tulee täydentää.

Päijännetunnelin suoja-alueella ei saa louhia kalliota tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erillisselvitystä. Suoja-alueella louhintatöissä tulee ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittu tärinätaaso.

Päijännetunnelin suoja-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaarantaa tunnelin raakaveden tai alueen pohjaveden laadun.

Polttonesteiden käsittelyyn tai varastointiin tarkoitetut alueet, huoltoalueet sekä pysäköintialueet tulee varustaa asianmukaisin suojarakentein, jotta Päijännetunnelin raakavesi tai alueen pohjavesi eivät vaarannu. Edellä mainituilta alueilta kertyvät hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pois tunnelin suoja-alueelta.

Alueella ei sallita maalämpökaivoja.

Vastine:

Lisätään kaavan lausunnossa esitetyt määräykset.

Tarkistukset:

Päijännetunnelin suoja-alueella ei saa louhia kalliota tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erillisselvitystä. Suoja-alueella louhintatöissä tulee ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittu tärinätaaso.

Päijännetunnelin suoja-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaarantaa tunnelin raakaveden tai alueen pohjaveden laadun.

Polttonesteiden käsittelyyn tai varastointiin tarkoitetut alueet, huoltoalueet sekä pysäköintialueet tulee varustaa asianmukaisin suojarakentein, jotta Päijännetunnelin raakavesi tai alueen pohjavesi eivät vaarannu. Edellä mainituilta alueilta kertyvät hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pois tunnelin suoja-alueelta.

Alueella ei sallita maalämpökaivoja.

NRO 5

Vantaan Energia Oy

Lausunto:
Sähköverkko

Ei huomauttamista.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

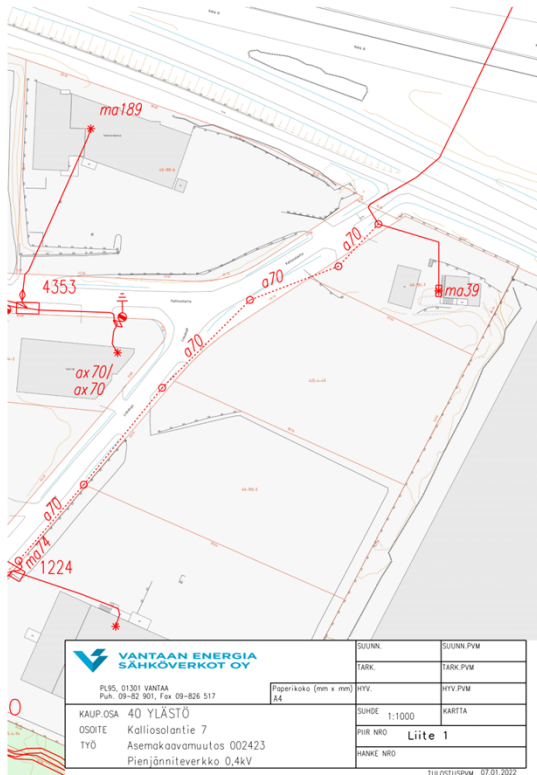
Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Ei huomauttamista.

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaa Energia kaukolämpöverkkoa. Kalliosolantiella olevat johdot on esitetty liitteessä 2.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.


Vastine:

-



Tarkistukset:

-

LAUSUNNOT JA VASTINEET

1/1

YHTEENVETO

Liite

22.3.2022

NRO 6

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Lausunto:**Lausunto asemakaavamuutos nro 002423 Kalliosolantie 7, Vantaa**

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

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

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 7

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Lausunto:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Uudet rakennukset ovat liitettävissä viereisten katujen vesihuoltoverkkoon. Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtojen siirtämistä.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-



NRO 8

Pääkaupunkiseudun Vesi Oy

Lausunto:

Ei lausuntoa

Vastine:

-

Tarkistukset:

-



10 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 161800 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 16 Kaivoksela / Yhtiönkuja / TLA

VD/3476/10.02.04.00/2020

TLA/TKA/VIK

Asemakaava käsittää Hämeenlinnanväylän parantamisen, suojeltavan Yhtiönkujan ja kaksi yritystonttia. Toyotan tonttia laajennetaan aiemmin tiealueeksi varatulle alueelle.

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 asuinaluetta 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.

Kaupunginhallitus 13.12.2021 § 27

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

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

b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävillä olo

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.1.–10.2.2022.

Tällöin saatiin kolme muistutusta. Niissä huomautettiin Kuninkaantammenrinteen tarpeesta, teiden suojelusta, kaava tulisi palauttaa uudelleen valmisteltavaksi, Hämeenlinnanväylän levenämisestä ja Kaarelan vpk:n tontin pienenemisestä.

Lausunnot

Kaupunginhallitus päätti 13.12.2021 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin neljä ja saatiin kolme.

- Helsingin kaupungilla ei ollut huomautettavaa.
- Uudenmaan ELY-keskus huomautti kaavamääräyksistä ja pohjavesialueen rajauksesta, niitä on tarkistettu.
- Vantaan kaupunginmuseo katsoi, että Vanhaa Kaarelantietä, Palotietä ja Laitilantietä ei muutosten jälkeen voida suojella. Tämä käsitellään kaavassa 162000 Kuninkaantammenrinne.
- Väyläviraston lausuntoa ei saatu.

Tarkistukset

Lausuntojen ja muistutusten johdosta kaavaan on tarkistettu

- pohjavesialueen rajan sijainti,
- kaavamääräyksiä,
- kaava-alueen rajaaminen.



Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten kaavan uusi nähtäville pano ei ole tarpeen.

Kaavan rajaaminen ja jakaminen ja siitä ilmoittaminen

Kaavan nähtävillä ollessa samaan kaava-alueeseen 161800 Yhtiönkuja kuulunut eteläosa käsitellään suojelukysymyksen vuoksi jatkossa erikseen asemakaavana 162000 Kuninkaantammenrinne.

Rajattu asemakaava ja asemakaavamuutos sekä tonttijako ja tonttijaon muutosehdotus 161800 Yhtiönkuja koskee osaa kortteleista 16136, 16137 sekä katu- ja liikennealueita kaupunginosassa 16 Kaivoksela.

Rajattu kaava-alue rajautuu etelässä Helsingin kaupungin rajaan ja koskee Hämeenlinnanväylää, Yhtiönkujaa sekä Yhtiönkuja 2:n ja Vanha Kaarelantie 26:n tontteja.

Kaavan rajaamisesta ja jakamisesta jatkokäsittelyihin on ilmoitettu kirjeellä alueen ja naapurialueiden maanomistajille ja internetissä kaavan sivulla 10.3.2022, Vantaan Sanomissa 12.3.2022 sekä ilmoitetaan vastineissa lausuntojen ja muistutusten antajille.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.3.2022 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 22.3.2022 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 161800 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 16 Kaivoksela / Yhtiönkuja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet

- Asemakaavan selostus 22.3.2022
- Muistutukset ja vastineet 22.3.2022
- Lausunnot ja vastineet 22.3.2022

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 22.3.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 161800

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava ja asemakaavamuutos käsittää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan ja kaksi yritystonttia.



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, Kaivoksen eritasoliittymä, Yhtiönkuja ja Vanha Kaarelantie 26.

Sisälllys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
4	Asemakaavan kuvaus	31
5	Asemakaavan toteutus	39

1. TIIVISTELMÄ



Yhtiönkuja on ollut vanhaa Nurmijärven maantietä ja valtatie 3 Vaasaan.

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](#) vanha maantie (Yhtiönkuja), Toyotan liikerakennuksia ja hoivakoti Azalea.

[Kehä II:sta](#) on luovuttu Uudenmaan maakuntakaavassa 2020 ja hyväksytyssä Vantaan yleiskaavassa 2021, joten Hämeenlinnanväylälle tarvittava alue on pienentynyt.

[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.

Samaan kaava-alueeseen kuuluneet muut alueet kaavoitetaan asemakaavoilla 161900 Palotie ja 162000 Kuninkaantammenrinne.

2. LÄHTÖKOHDAT



Kaava-alue lännestä.

Google earth 2022

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on osa Hämeenlinnanväylään tukeutuvaa kaupunkirakennetta.

Luonnonympäristö

Vanha Kaarelantie seurailee vanhaa pellonreunaa. Hämeenlinnanväylä halkaisee Helsingin rajalla kallioisen metsämaän. 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. Kårbölen kylä mainitaan 1417 Magnus i Karisbola. Vanha kylänosa (1695 Gambelby) on sijainnut Helsingin Runonlaulajantiellä ja uusi kylänosa (1540 Nyby, 1695 Hussbacka) Vantaan Pohjois-Kaarelantiellä.

Tämä kaava-alue on Silvolan kylää.

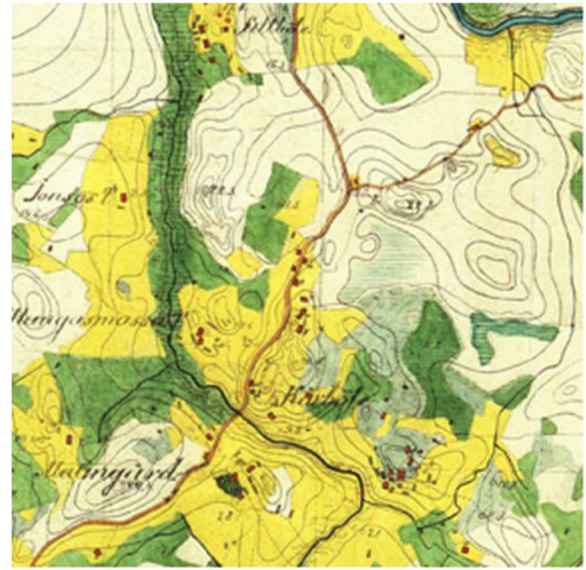
Ennen Helsingin kaupungin siirtoa Vironniemelle 1640, maantie lienee alkanut meren rannalta Talista (1524 talleghe buw). Tie parannettiin 1917–1923 viertotieksi eli soratieksi Vantaankoskelle asti. 1938 alkaen 1950-luvulle tie on ollut valtatie 3 Helsingistä Vaasaan.

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

Kaava-alue rajautuu Vanhaan Kaarelantiehen ja Helsingin kaupunkiin. Helsingin kaupungin raja siirtyi nykyiselle paikalleen 1946.



Kuninkaan kartta 1785–1805. Vanhat kylät ja tiet.



Senaatin kartta 1870-luvulta. Asutusta.



Kulttuurihistorialliset kohteet

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

Kaava-alueelta ei tunneta muinaisjäänneksiä.

Rakennusperintökohteet

A. Tiet

- Vanha Kaarelantie ja Yhtiönkuja ovat keskiaikaista Nurmijärven maantietä. Tie näkyy Broteruksen kartassa 1695/1711. Luokitus R2.

B. Rakennelmat

- Kilometripylväs, kivipaasi. Luokitus R2.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on Toyotan toimitiloja (1960, 1992) ja hoivakoti Azalea (2013).

Vanha Kaarelantie Yhtiönkujasta etelään, Yhtiönkuja ja Yhtiönkuja 5:n 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 valtatieltä 3 Vaasaan. Yhtiönkuja on kuusi metriä leveä asfalttatie 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.

Hämeenlinnenväylä rakennettiin 1950-luvulla yksiajorataiseksi Nurmijärventieksi ja parannettiin 1980-luvulla kaksiajorataiseksi Hämeenlinnenväyläksi, jolla on eritasoliittymiä ja bussipysäkkejä.

Liikenne

- Hämeenlinnanväylä (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 jakeliikenteelle. Hämeenlinnanväylällä 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.

Helsingin puolella Palotien päässä on kevyen liikenteen silta Hämeenlinnanväylän yli Maria Wiikin puistoon.



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

Maanomistus.

Kehä II:sta tutkittiin myös katumainen vaihtoehto (Sito Oy ja A-konsultit 2012), mutta se välitti lähinnä paikallista liikennettä. Kehä II:sta on luovuttu Uudenmaan maakuntakaavassa 2020 ja Vantaan hyväksytyssä yleiskaavassa 2021.

- 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.

- Joukkoliikenne

Vanhaa Kaarelantietä kulkee runkobussilinja 30 Eira –Munkkiniemi –Konala –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.

Myyrmäen ja Malminkartanon rautatieasemille on kävelen tai polkupyörällä noin 1,6–1,9 km.

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 Louhijapolun 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 (Pöry & 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 tunneleineen oli 565 milj. euroa (2010).



Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- Lentomelu

Kaava-alueen lentomelutaso L_{den} on 50–55 dB, mikä edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ja toimistoilta ΔL 28 dB ääneneristävyttä. Ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä.

- Tiemeluku

Tiemelutaso A_{eq} , päivä (2016)

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

Vantaan ympäristökeskus 2016.

Tiemelun huomioon ottaminen

Tiemelu- vyöhyke 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

Tiealue ja korttelin 16136 itäosa ovat Kaivoksen pohjavesialuetta. Myös Kaivoksen vedenottamon vahvistettu kaukosuoja-alue (Länsi-Suomen vesioikeus, No 83/1986/1) ulottuu korttelin 16136 itäosaan, kaukosuojavyöhykkeen raja mukailee pohjavesialueen rajaa.

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. Jätevedet johdetaan Vanhan Kaarelantien jätevedenpumppaamolle ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle. Yleisiä johtoja kulkee tonttien läpi.

Pintavedet johdetaan hulevesiviemäriin, jotka laskevat Vaskipellonjoen ja siitä Mätäjoen ja mereen. Mätäjoen johdetaan lisävetä Päijännetunnelista.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

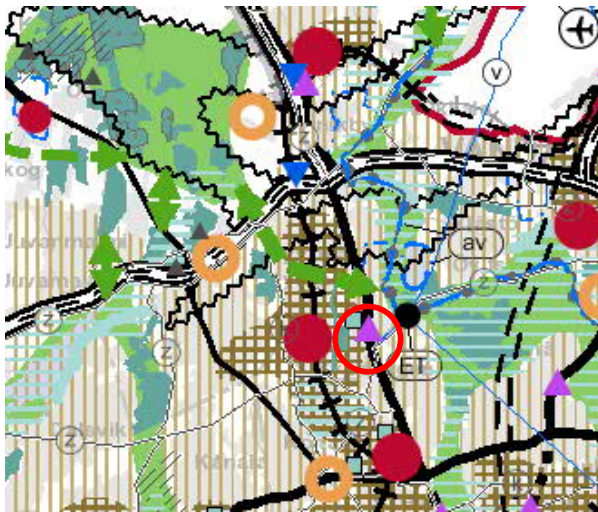
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

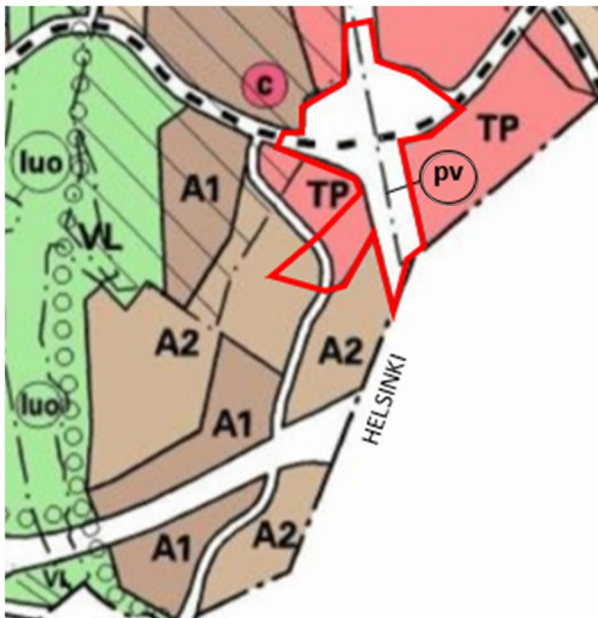


Maakuntakaava

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.



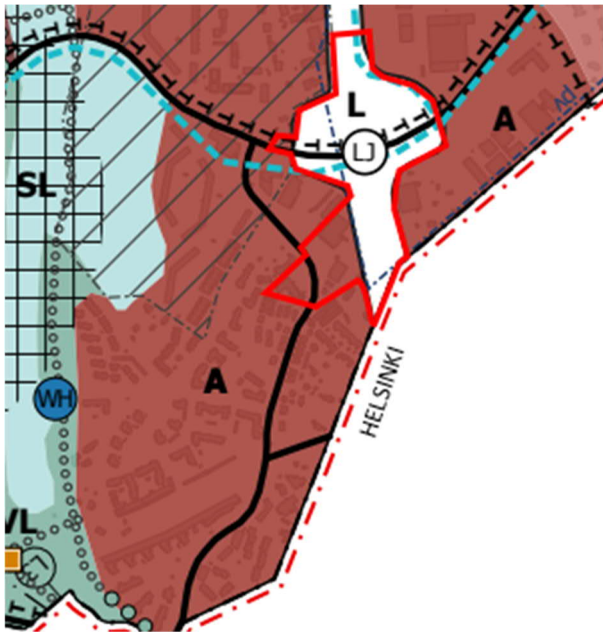
Vantaan yleiskaava 2007, voimassa

Vantaan oikeusvaikuttaisen yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen. Alue on matalaa ja tiivistä asuntoaluetta A2, työpaikka-aluetta TP ja tieliikenteen aluetta. (Kv 17.12.2007)

=> Asemakaava on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

- A1 Tehokas asuntoalue.
- A2 Matala ja tiivis asuntoalue.
- C Keskustatoimintojen alakeskus.
- TP Työpaikka-alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- (pv)- Tärkeä pohjavesialue.
- - - Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.
- Asemakaava-alueen sijainti.

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



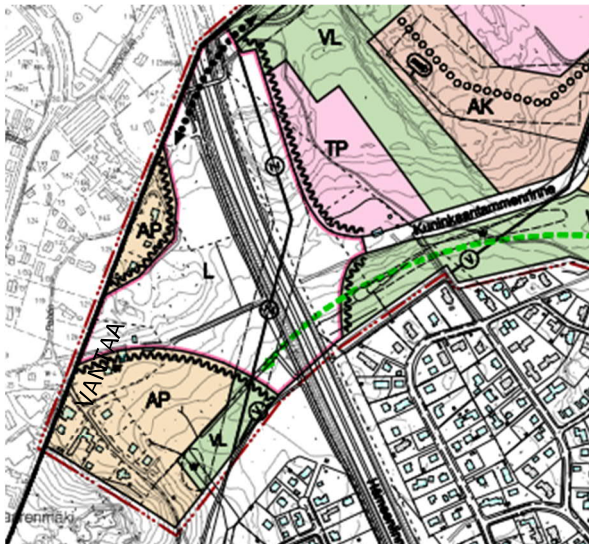
Vantaan yleiskaava 2020, hyväksytty

Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Alueelle on osoitettu asuinaluetta A, liikennealuetta L ja liikenneyhteyksiä.

(Kv 25.1.2021, valittu)

=> Asemakaava on hyväksytyn 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.



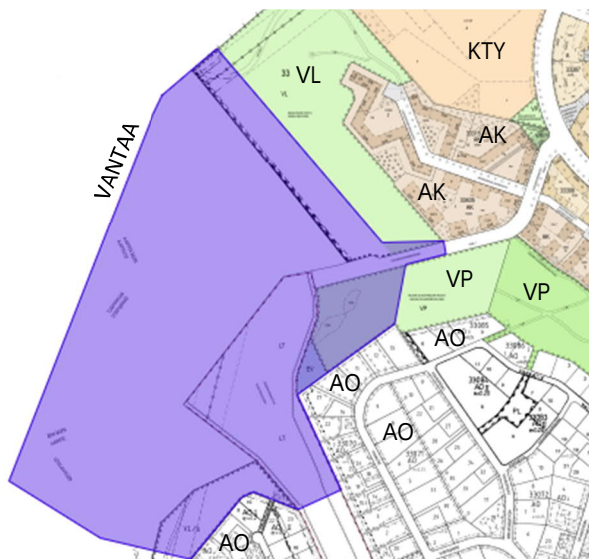
Helsingin Kuninkaantammen osayleiskaava 2008

Helsingin voimassa olevassa osayleiskaavassa Hämeenlinnanväylä ja Kuninkaantammen eritasoliittymä ovat liikennealuetta L. (Kvsto 4.6.2008)

AK	Kerrostalovaltainen asuinalue.
AP	Pientalovaltainen asuinalue.
L	Liikennealue.
TP	Työpaikka-alue.
VL	Lähivirkistysalue.
	Kevyen liikenteen yhteystarve.
	Viheryhteystarve.

Helsingin yleiskaava 2016 ei ole kumonnut osayleiskaavoja.

Katso tarkemmin: kartta.hel.fi

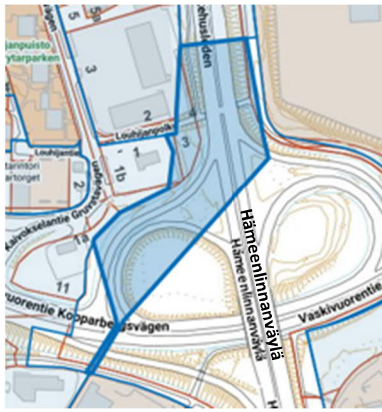


Helsingin ajantasa-asekaava

Vantaan rajalla on vireillä asemakaava Kaarela, Kuninkaantammen eritasoliittymä ja ympäristö.

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



Kaivoksen rakennuskaavan alue.

Vantaan ajantasa-asemakaava

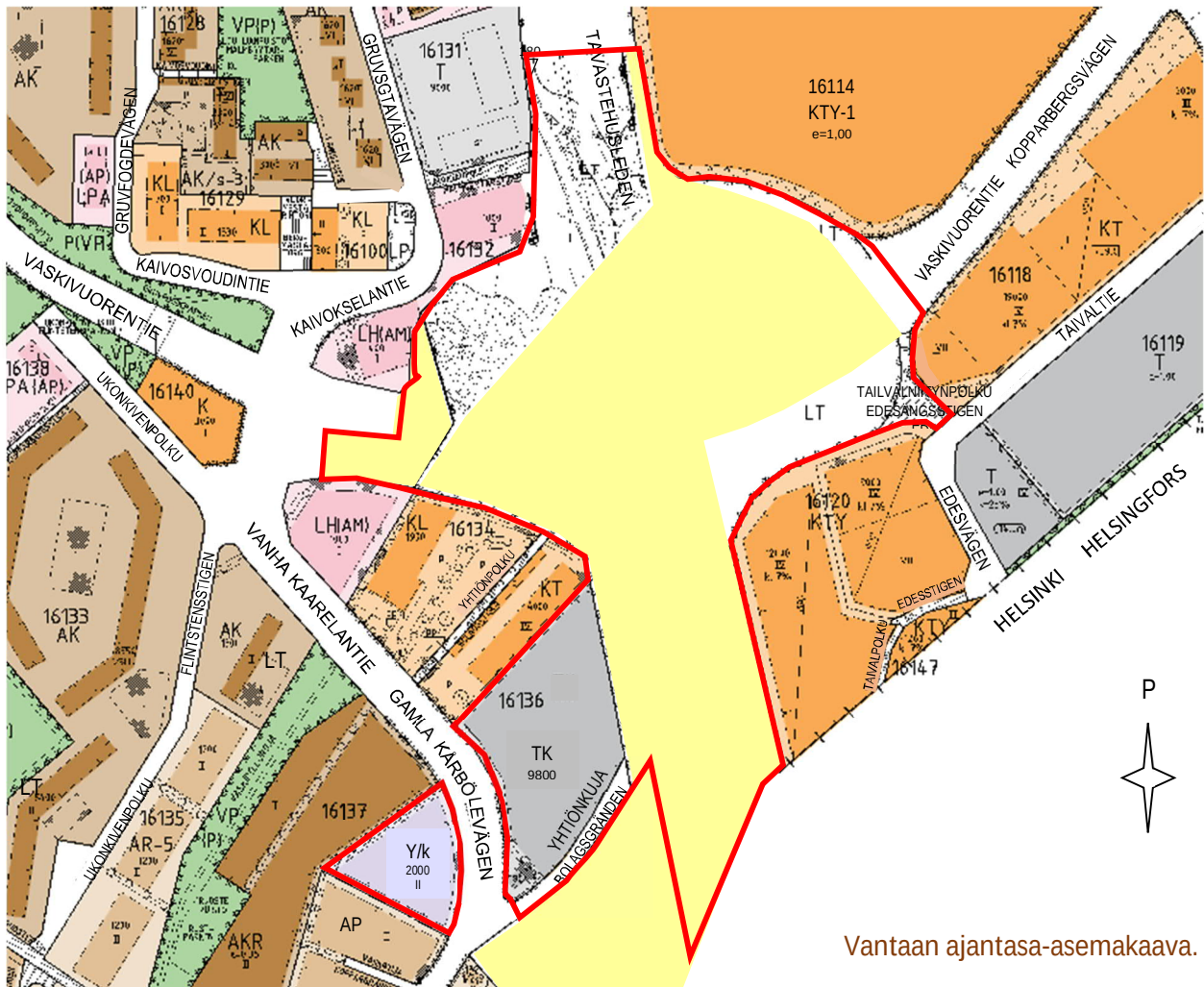
Alue on pääosin asemakaavoittamaton.

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Kaivoksen rakennuskaava (LH 22.8.1961)
- 160100 Silvolan teollisuusalue (SM 12.6.1978)
- 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.



Vantaan ajantasa-asemakaava.

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AKR	Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.
AR-5	Rivitalojen korttelialue.
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
KL	Liikerakennusten korttelialue.
KT	Toimistorakennusten korttelialue.
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue.
LH(AM)	Huoltoasemarakennusten korttelialue.
LPA(AP)	Autopaikkojen korttelialue.
LT	Kauttakulku- tai sisään tulotie.

T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
TK	Teollisuus- sekä liike- ja toimistorakennusten k.
VP	Puisto.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Asemakaavoittamaton alue.
16136	Korttelin numero.
9800	Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä.
e=0,25	Tonttitehokkuus eli kerrosala / tontin ala.
II	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
	Rakennusalat on tummennettu.
	Asemakaava-alueen raja.



Hämeenlinnanväylä Palotien sillalta pohjoiseen.

TKa 12.2.2022



Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne, MAL 2019

Seutu kasvaa 2 miljoonaan asukkaaseen 2050. Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen. Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Hämeenlinnanväylän parantaminen sisältyvät ennen vuotta 2030 toteutettaviin hankkeisiin. Kartalla on esitetty maankäytön kehittämisen ensisijaiset vyöhykkeet, joille kohdistuu vähintään 90 % asuntotuotannosta. (HSL 26.3.2019; Helsingin seudun yhteistyökokous 28.3.2019; 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



Toyotan kiinteistö Hämeenlinnanväylän suuntaan.

TKa 20.2.2022

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.

Vantaan kaupunkiympäristölautakunta 18.1.2022 § 8 hyväksyi kaavoitusohjelman 2022.

3.2 ASEMAKAAVAN OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

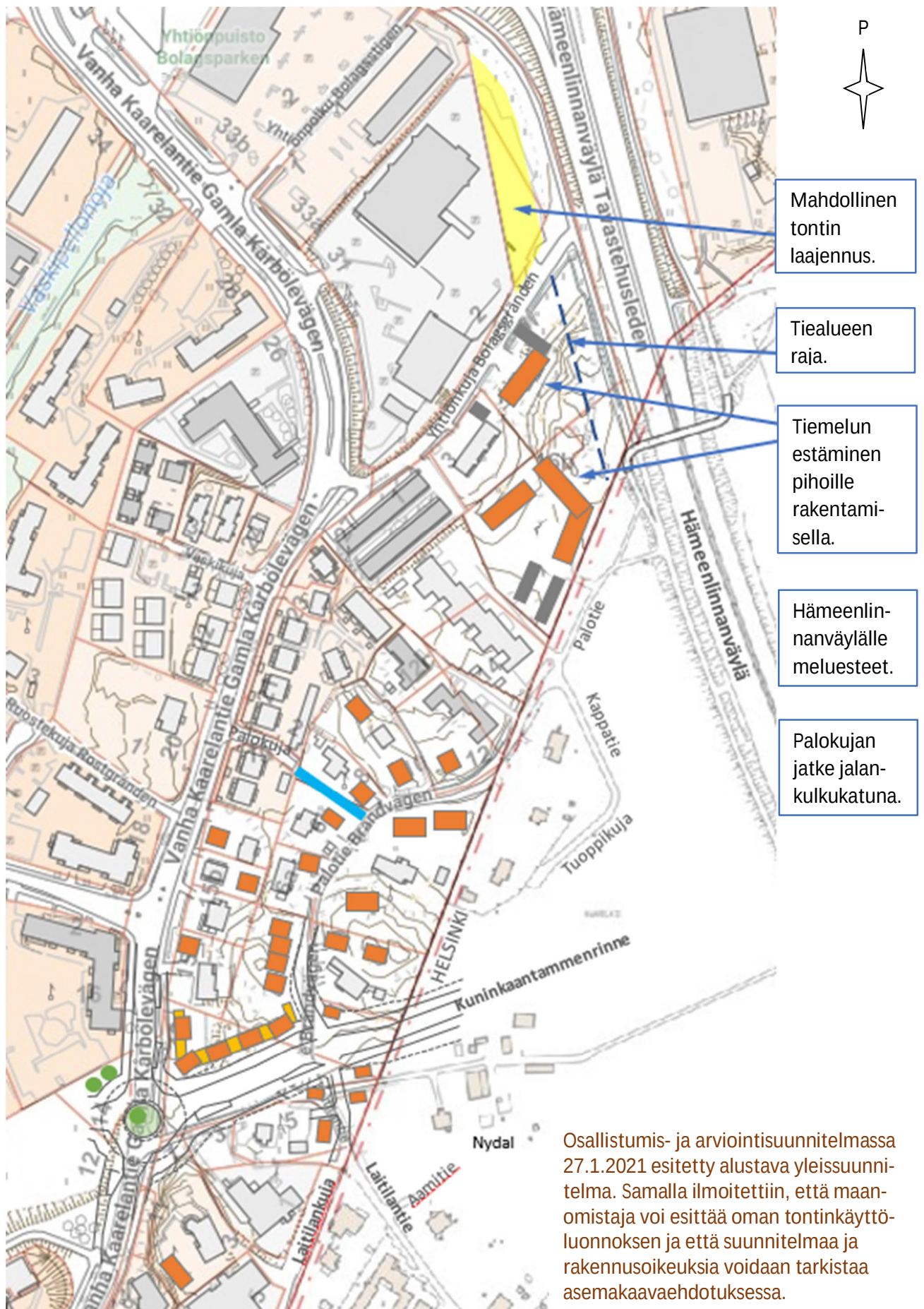
Osalliset

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



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 alueet, tontit ja kadut käsitellään asemakaavoissa 161900 Palotie ja 162000 Kuninkaantammenrinne.

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 asukkailla 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. MIKSi 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 asukkailla ja naapureilla.

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 tarkoittivat 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" --- 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 mitään!

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. Muulla alueella on voimassa asemakaava. Vanhasta rakennuskaavasta on tullut lakimuutoksessa 1.1.2000 asemakaava. (Kartat s. 10)

2a. Kuninkaantammen eritasoliittymä tarvitaan, koska Kaivokselan liittymä on ylikuormitettu eikä sen laajempi kehittäminen ole mahdollista, sillä ympäristö on rakennettu. Myös Kuninkaantammen bussiliikenne (431 Elielinaukiole) 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, kadut ja muut alueet ratkaistaan erillisissä asemakaavoissa 161900 Palotie ja 162000 Kuninkaantammenrinne.

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."

5. Yksityishenkilö, 4.2.2021:

--- "Suunnitelman mukaan halutaan tiivistää aluetta kovasti ja rakentaa liittymä palotien läpi Kuninkaantammeen, niin pitihän 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 tiealueeksi... 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 -Kuninkaantammen-rinteestä 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.ym... joten mieti 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 viihtyisyys 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. Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon ja niistä on keskusteltu.

Kotia ei viedä, kuten jos Kehä II olisi tullut, eikä kiinteistölle ei ole pakko rakentaa mitään. Pientalotonttien rakentaminen, kadut ja muut alueet ratkaistaan erillisissä asemakaavoissa 161900 Palotie ja 162000 Kuninkaantammenrinne. Katso mielipiteet 13 ja 25.

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

Hämeenlinnanväylän bulevardisointi ei sisälly Helsingin yleiskaavaan 2016.



Hämeenlinnanväylän parantamisen luonnos etelästä Kaivokselan kohdalta.

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?"

=> Pientalonttien rakentaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

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

7. Yksityishenkilö, 9.2.2021:

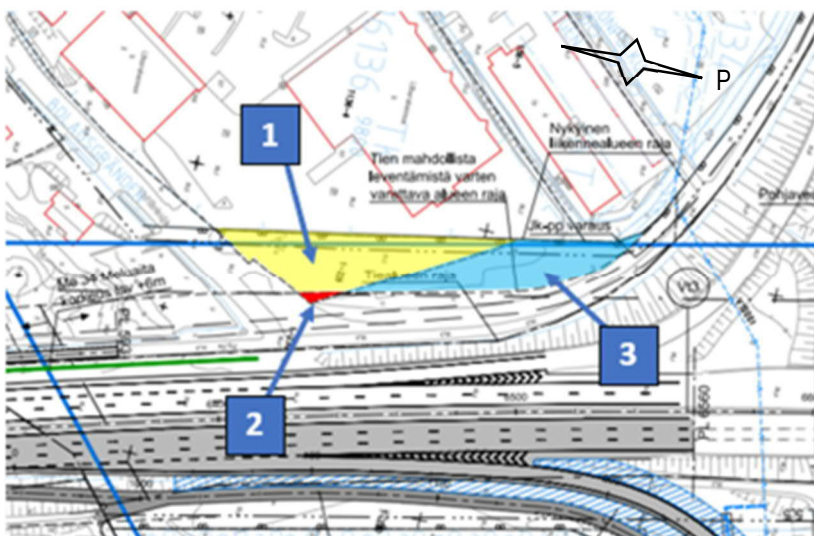
Ilmoitus virheestä kiinteistön pinta-alasta. --- jne.

=> 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-aluetta 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 maan-
käytösopimus, 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 Hämeenlinnanväylälle 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 suunnitteilla olevasta 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:

"Yhdystien tarpeesta Kaarelan suuntaan olemme eri mieltä ja sen olemme myös yleiskaava prosessissa ilmoittaneet. Toki siellä hyväksytty. 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 epäröiviä tuon suhteen. Nouseeko kiintestövero näiden palikoiden takia? Tässä tärkeässä asiassa olisi syytä löytää mahdollisuus järjestää yleisötilaisuus. Teams ei riitä."

=> Kaivoksen risteys on ylikuormitettu eikä kiertoliittymä riitä liikennemäärille, koska sivukadulta ei pääsisi mukaan liikennevirtaan. Helsinki kaavoittaa tiealueen ja eritasoliittymän omalla puolellaan.

Pientalotontit ja muut kadut ratkaistaan myöhemmin asemakaavoissa 161900 Palotie ja 162000 Kuninkaantammenrinne. Kiinteistövero 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 - Kårböle FBK, 18.2.2021:

"--- Meillä on edelleen suuri tarve uudelle korkeammalle autotallille" --- jne.

=> Paloaseman tontti ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

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

Fyra brev, tillsammans 24 privata personer, registrerad 22.2.2021:

"Vaatimus keskeyttää ja siirtää asemakaavan suunnitteleminen ---

Me tämän Kaivoksen 161800 asemakaavasunnittelun 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 Kaivoksela 161800 kaava-alueelle kaikkine ympäristöhaittoineen, nykyhetkellä niin viihtyisään ja rauhalliseen alueeseen.”

=> 1. Aluearkkitehtiin on voinut ottaa yhteyttä ja hän on laatinut tontinkäyttöluonnoksia. Aikaa on annettu kaksi kuukautta. Pientalotontit ja muut kadut ratkaistaan erillisissä asemakaavoissa 161900 Palotie ja 162000 Kuninkaantammenrinne.

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 otvivelaktig 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 och andra gatorna kommer att lösas senare i detaljplaner 161900 Brandvägen och 162000 Kungseksbranten.

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 gatuområden, 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?

olla saatu suhteellisen erillaisia lausuntoja paljonko kiinteistövero nousisi/neliö rakennusoikeutta, verotoimisto 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 verotoimisto.

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, ei tätä asemakaavaa. Keskialueen pientalorakentaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

- 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 kirjaamaan 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 kirjaamaan.

- 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 Kaivoksen liittymän kupeeseen, vaan jo olemassa olevaa Kaivoksen 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. Palotieellä 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 jäljellä oleva omakotitaloalue saadaan rakennettua

äärimmilleen täyteen. Palotiellä ja Laitilantiellä käy paljon kävelijöitä ja lenkkeilijöitä, koska alue on esteettisesti viihtyisä eikä ahtaanpaikankammos herättävän täyteen ahdettu. Mieli piteeni 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 allittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.” Ainakaan päivittäistavara-kauppaa 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. Kaivokselan 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 ja muut kadut ratkaistaan erikseen asemakaavoissa 161900 Palotie ja 162000 Kuninkaantammenrinne. 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 päivittäistavara-kauppaa. Tontilla on käytettävää 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. ”Kaivokselan 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 valtavyöliä 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. Kaivokselan eritasoliittymä ja katuristeys ovat jo nyt kapasiteettinsa ylärajalla.

2. ”Miten on mahdollista, että autofirma saa lisää maa-aluetta 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 nykyaavassa 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 meluesteet 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" --- jne.

=> Teollisuustontti ja pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

23. Yksityishenkilö, 19.3.2021:

Kysymyksiä Hämeenlinnanväylän meluesteistä.

=> Meluesteet on esitetty tiesuunnitelmassa, jonka löytää googlella: 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 seutulinjoilla 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 seutulinjoista 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 Kuninkaantammeen.

Uusi Kuninkaantammenrinteen katuyhteys ja Vanhan Kaarelantien uusi liikenneympyrä tulee myös tarjoamaan uusia mahdollisuuksia tuleviin linjastosuunnitelmiin. Vaikka nykyisissä linjasto-

suunnitelmissamme uutta tieyhteyttä ei ole vielä otettu huomioon, HSL pitää erittäin tärkeänä, että Kuninkaantammenrinne ja Vanhan Kaarelantien uusi kiertoliittymä suunnitellaan joukko-liikenteen 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.”

=> [Kuninkaantammenrinne ratkaistaan erikseen asemakaavassa 162000 Kuninkaantammenrinne.](#)

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 tiealueeksi, 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 lähelläkin - 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 Kaarelantiella huomattavasti.”

4. ”Mitä kaavaan muuten tulee, toivon ettei aluetta rakenneta täyteen - se on mielestäni vihtyisiä 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 levenittää 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. Kuninkaantammenrinne ratkaistaan myöhemmin asemakaavassa 162000 Kuninkaantammenrinne.

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 rakennusvelvoitetta ei ole ja jo olemassa oleva asuinrakennus säilyy ennallaan. Toivottavasti alueesta kaavam muutoksen myötä ei muutu epämuukavaksi lähiöksi.”

2. "Kaupungille taas luovutettava maa-alue 648m² tiealueeksi 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. Kuninkaantammenrinne ratkaistaan myöhemmin asemakaavassa 162000 Kuninkaantammenrinne.

27. Vantaan kaupunginmuseo, 30.3.2021:

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

Kaava-alueella sijaitsee useita inventoituja rakennusperintökohteita, joiden suojeluperusteet on selvitettävä kaavatyön yhteydessä. Rakennuskohteita --- [koskee Palotie 5, 9 ja 10:n rakennuksia].

Kaava-alueella on myös arvokkaita tielinjauksia. Palotie --- [koskee Palotietä].

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, massoitteita 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. Yhtiönkujaa lukuun ottamatta mainitut kohteet sijaitsevat tämän kaava-alueen ulkopuolella. Niiden suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavoissa 161900 Palotie ja 162000 Kuninkaantammenrinne.

28. As Oy Kaarviita, 31.3.2021:

"määritellään asemakaavaan rakennusoikeudeksi" --- jne.

=> Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

29. Yksityishenkilöt (4), 31.3.2021:

--- "Kiinteistöjen omistajina haluamme tuoda esiin mielipiteenämme asemakaavan alustavista luonnoksista Kuninkaantammenrinteen kohdalla seuraavaa:" --- jne.

=> [Tonttien rakentaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie tai laajempaan kokonaisuutena myöhemmässä asemakaavassa.](#)

30. Yksityishenkilö, 31.3.2021:

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

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

31. Yksityishenkilö, 31.3.2021:

"Palokujan asukkaana ja pienen lapsen äitinä koen arvokkavana suunnitelmana rakentaa kevyenliikenteen väylä vanhan omakotialueen tonttien" --- 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 pientalotontit 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" --- 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" --- jne.

=> [Pientalotontit ja Kuninkaantammenrinne rakentaminen ratkaistaan erikseen asemakaavoissa 161900 Palotie ja 161200 Kuninkaantammenrinne.](#)

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. Toimen-

piteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja kustannuksista tulee neuvotella HSY:n vesihuollon kanssa hyvissä ajoin ennen kaavan toteutusta.

Kyseiselle 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

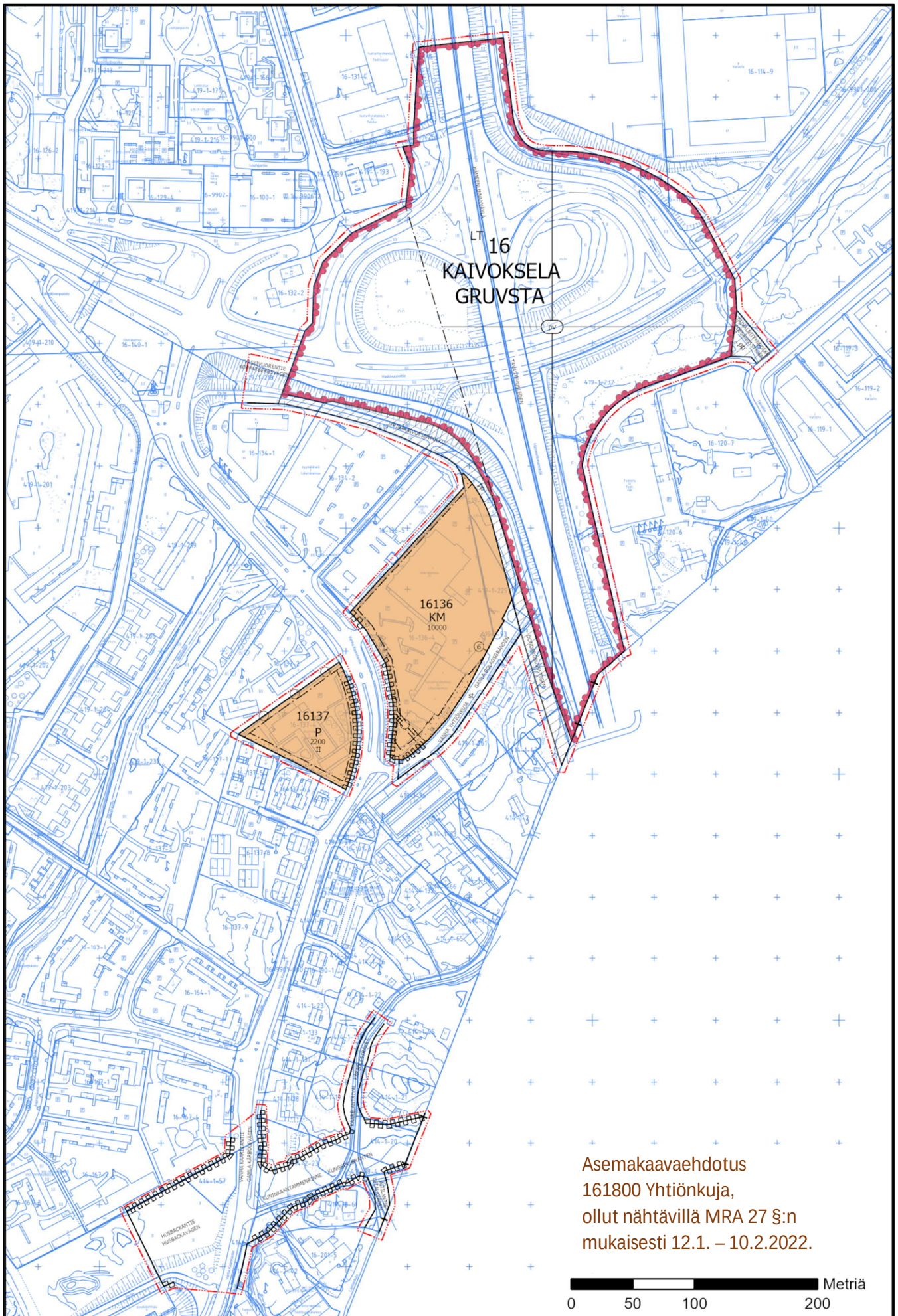
Asemakaavaa piirrettäessä ilmeni, että tulevan tontin koko on 2818 m². Siten tonttitehokkuudella $e = 0,25$ tontille voidaan osoittaa 700 k-m² rakennusoikeus. Kiinteistölle lähetettiin sähköposti 21.7.2021, johon pyydettiin vastaus 16.8.2021 mennessä. Kiinteistö hyväksyi rakennusosoikeuden 23.7.2021.

=> Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

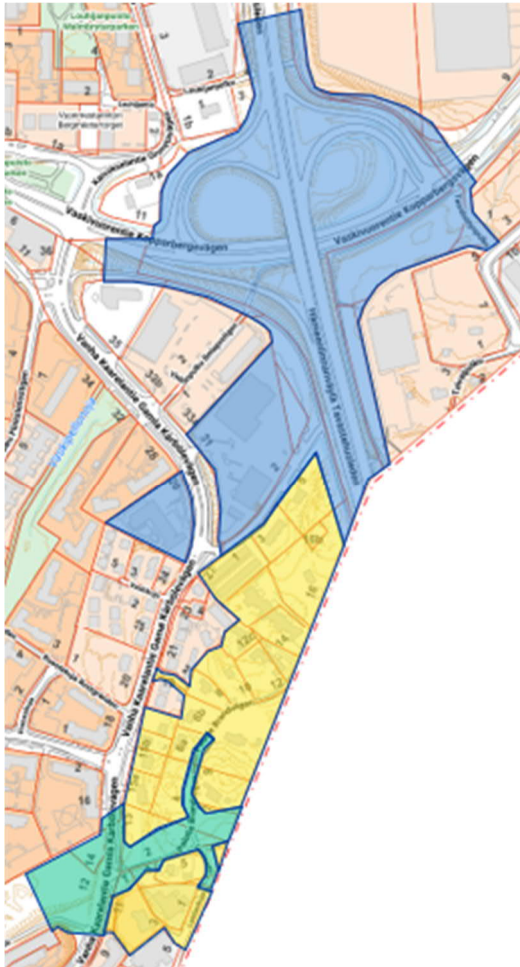
Kaavan nähtävillä olo ja lausunnot

Kaupunginhallitus 13.12.2021 päätti asettaa kaavan nähtäville ja se oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 12.1. – 10.2.2022. Tällöin jätettiin kolme muistutusta. Lausuntoja saatiin kolme. Näistä on erilliset asiakirjat. Nähtävillä olon jälkeen tästä kaavasta on rajattu pois Kuninkaantammenrinteen alue. Kaavamääräyksiä ja kaavaselostus on tarkistettu.

Kaavan vaihe ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 5.3.2022.



Kaava-alueen rajaaminen ja jakaminen ja kaavoituksen jatkuminen



Asemakaava on jaettu jatkokäsittelyihin kolmeksi kaavaksi:

161800 Yhtiönkuja

Sisältää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan, Yhtiönkuja 2 ja Vanha Kaarelantie 26. Ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Kaavaan jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

161900 Palotie

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanha Kaarelantie 11–17b, Yhtiönkuja 1–5, tontit ja kadut. Järjestetty osallistuminen 27.1. – 31.3.2021 kaavassa 161800. Kaavoitus jatkuu myöhemmin.

162000 Kuninkaantammenrinne

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanhan Kaarelantien ja uuden Kuninkaantammenrinteen katualueita. Alue on ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022 osana kaavaa 161800, johon jätetyt lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

Kaava-alueen rajaamisesta ja jakamisesta ilmoittaminen

Nähtävillä olon jälkeen asemakaavan 161800 Yhtiönkuja pohjoisosa käsitellään tässä asemakaavassa ja eteläosa asemakaavassa 162000 Kuninkaantammenrinne. Tästä on ilmoitettu kaava-alueen maanomistajille ja naapureille kirjeellä 10.3.2022, internetissä kaavan sivulla 10.3.2022, Vantaan Sanomissa 12.3.2022, sekä lausuntojen ja muistutusten vastineissa 22.3.2022. Kaavaselostukset on tarkistettu. Kumpikin asemakaava käsitellään samassa kaupunkiympäristölautakunnassa 22.3.2022.

Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Kaivoksen eritasoliittymän uusi ramppi Silvolan suuntaan ovat välttämättömiä Helsingin Kuninkaantammen rakentamisen johdosta, jotta jo nyt ruuhkaisten Kaivoksen 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 8–9.

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

Vanha Yhtiönkuja (Yhtiönkuja) on Vantaan kaupungin museon inventoima rakennusperintökohde, joka esitetään suojeltavaksi tässä asemakaavassa.

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. Meluidan 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.

Rakennusten ääneneristävyydestä ja hulevesien viivyttämisestä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

4.3 ALUEVARAUKSET

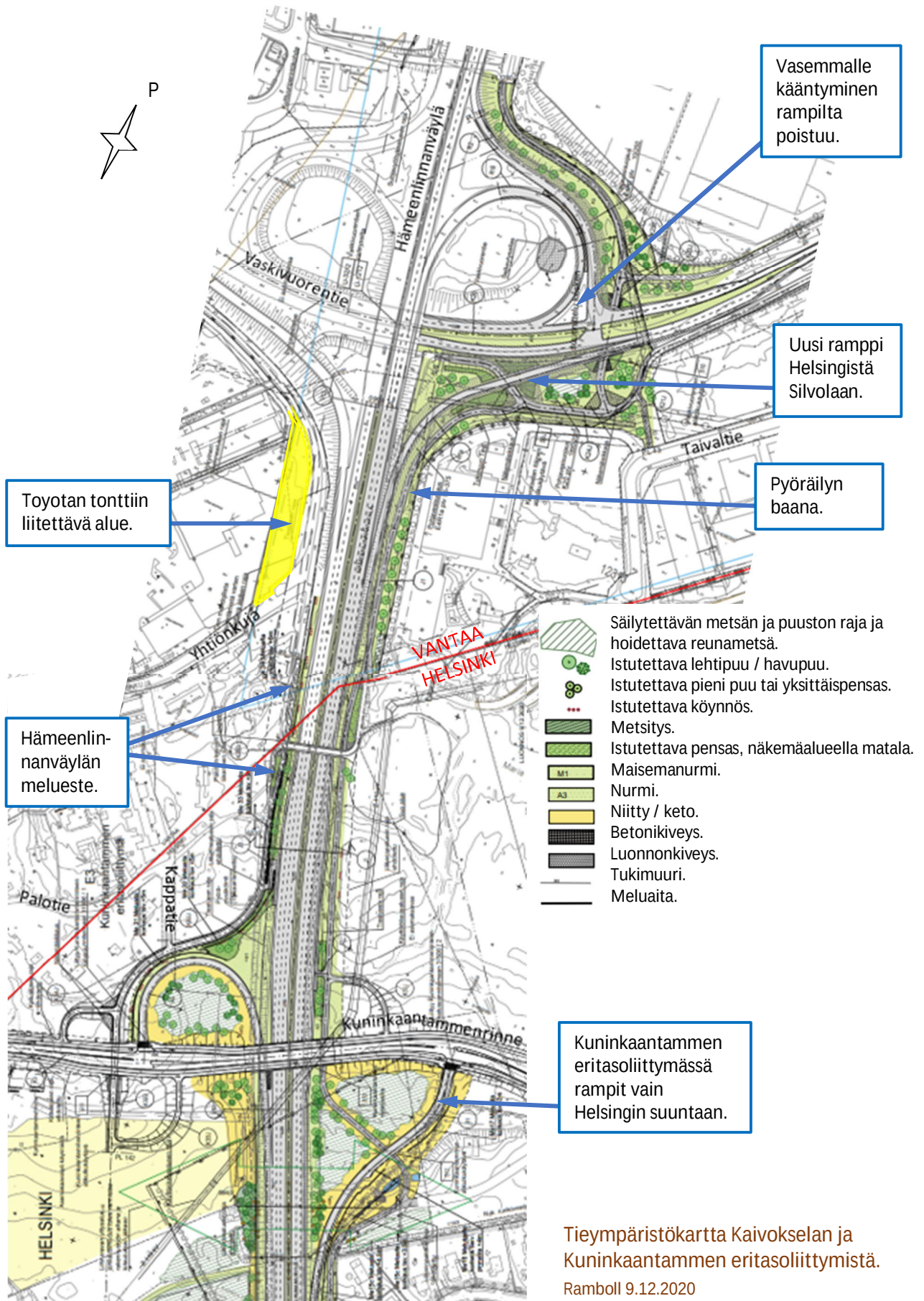
KM, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

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 alueelle sallitaan paljon tilaa vaativa erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikkö, joka ei kilpaile keskustahakuisen kaupan kassa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. 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 myymäläkeskittymän 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).

Tontin uusi pinta-ala on 15 370 m², rakennusoikeus 10 000 k-m² ja tonttitehokkuus $e = 0,65$.



Tieympäristökartta Kaivoksen ja Kuninkaantammen eritasoliittymistä.
Ramboll 9.12.2020

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.

Toyotan 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). Kaavaan merkitään pohjavesialue.

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.

Maantielain mukaan hyväksyttävän tiesuunnitelman tulee olla asemakaavan mukainen.

Pohjavesialue merkitään asemakaavaan.

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). Tontin pinta-ala on 5 206 m² ja uusi tonttitehokkuus $e = 0,42$.

Kadut

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. Katu kaavoitetaan Hämeenlinnanväylän yleissuunnitelmaluonnoksen mukaisesti, mikä sisältää lumitilat.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Auetta 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 viivyttämisestä 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.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Tonttien rakentaminen säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena.
Vanha Yhtiönkuja (nyt Yhtiönkuja) säilyy rakennusperintökohteena.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Tontit on jo rakennettu. Tie- ja katualueet ovat jo nyt liikennekäytössä Yhtiönkuja 5:n kohdalla tehtävää tiealueen laajennusta lukuun ottamatta. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

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 Vantaan osuudella. Kaivoksen 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 katuosuus	Nopeus km/h	2020*	Ennuste 2050*
Hämeenlinnanväylä Kannelmäki – Kaivoksela	80	58 800	86 200
Vaskivuorentie Kaivokselantien liittymän itäpuolella	40	18 300	21 500

* Keskivuorokausiliikenne, Ramboll 1.10.2021.

Myös jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet ja turvallisuus paranevat. Hämeenlinnanväylän tie-suunnitelma sisältää jalankulun ja pyöräilyn pääväylät Hämeenlinnanväylän itäpuolelle ja Vaskivuorentien eteläpuolelle.

Uusi tie- ja katusuunnitelma vie huomattavasti vähemmän maata, kuin mitä Kehä II:n vaatimat ramppi- ja eritasojärjestelyt olisivat vieneet. Myös Palotien kävelysilta 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 Kuninkaantammen osayleiskaavassa 2008 Hämeenlinnanväylä ja Kuninkaantammen eritasoliittymä ovat liikennealuetta. Lisäksi yleiskaavassa on esitetty pientaloaluetta Vantaan rajaa vastaan. Ne liittyvät Vantaan pientaloalueisiin.

Helsinki laatii asemakaavaa Kuninkaantammen eritasoliittymää ja sen liikenne- ja katujärjestelyjä varten. Lisäksi tutkitaan maankäytön mahdollisuuksia liittymän ympäristössä. Yhteys Helsingin pientaloalueille kulkee Palotien ja Laitilantien kautta, jotka jatkuvat Helsingin puolelle. Palotieltä on Helsingin kautta tonttiliittymiä myös Vantaan tonteille (Palotie 12, 14 ja 16).

Kuninkaantammen eritasoliittymä ja ympäristö

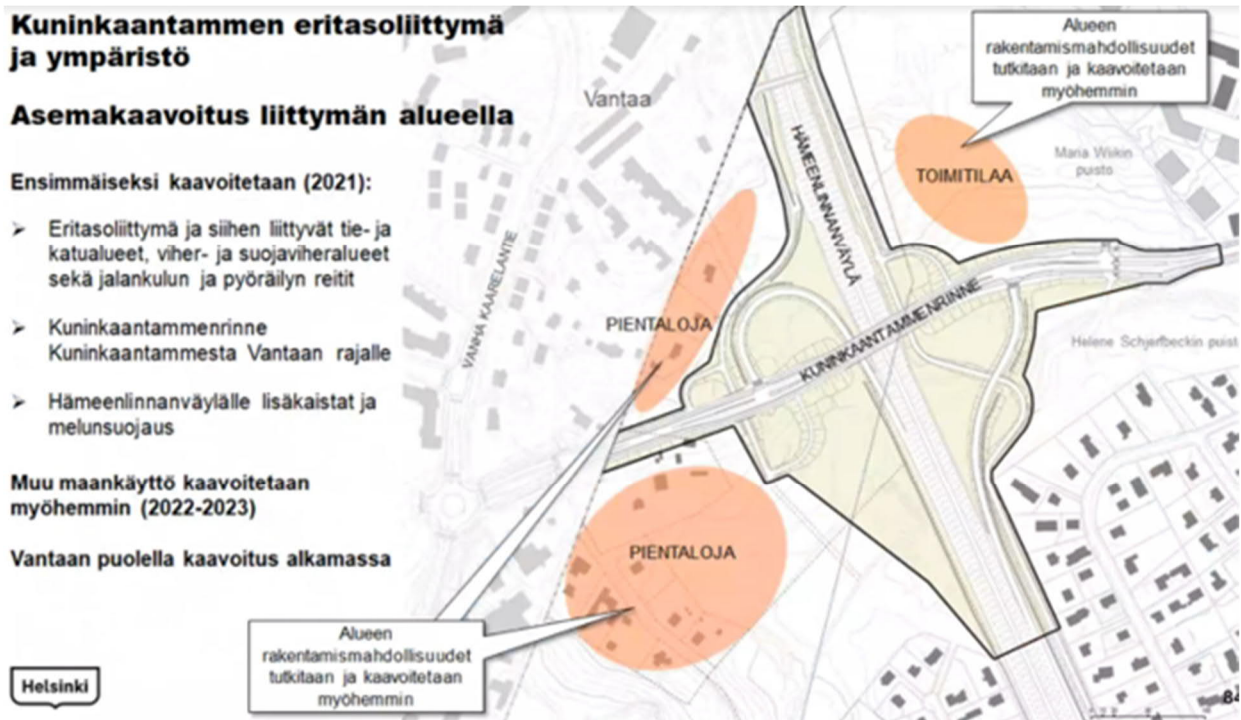
Asemakaavoitus liittymän alueella

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



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



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.

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 vastaanotto paikalla. 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 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 pihoilla oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla alueilla. Asuinrakennusten oleskeluparvekkeet ja terassit rinnastetaan ulko-oleskelualueisiin.

P-korttelissa asuinrakennukset suojataan 32 dB:n ääneneristävyyssvaatimuksella, mikä kattaa sekä lento- että tie- ja katumelun. Myös pihamelun ja yöajan ohjearvot täyttyvät.

KM-korttelissa rakennusala kattaa tontista laajan alueen, jolloin ääneneristävyyssvaatimus vaihtelee suuresti tontin eri osissa sekä olevien että mahdollisesti joskus tulevaisuudessa rakennettavien rakennusten eri julkisivuilla ja myös niiden eri osissa. Rakennusten ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä, jonka määräyksiä ei toisteta asemakaavassa. Rakennusten ääneneristävyys tarkastetaan rakennuslupien yhteydessä.

Kaavaan on laadittu meluselvitykset sekä tietä että kaavaa suunniteltaessa (Ramboll tiesuunnitelmaan 11.5. – 7.12.2020, kaavaan 1.10.2021). Näiden tulos on luonnollisesti sama.

Pienhiukkaset

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

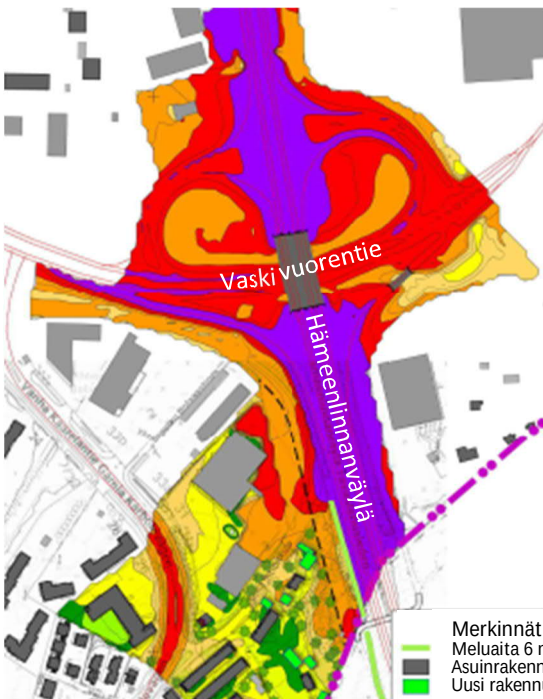
Pienhiukkasmäärät ovat laskeneet sekä pitkällä aikavälillä että viime vuosina huomattavasti. Kehitys jatkuu, kun autokanta uusiutuu. Uudet myytävät autot ovat sähköautoja 2030. Autojen keski-ikä on Uudellamaalla 10 vuotta (2019), joten autokanta on uusiutunut ennustevuonna 2050.



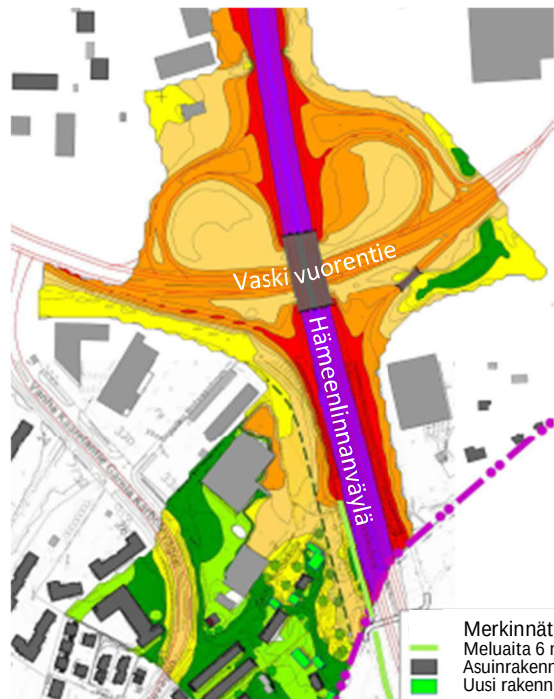
1. Nykytilanne, tie- ja katumelu. Nykyinen meluntorjunta. Päiväajan klo 7–22 keskiäänitaso (Laeq) 2 m korkeudella maanpinnasta. Ramboll 11.5.2020



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 ja suunniteltu meluntorjunta. Päiväajan klo 7–22 keskiäänitaso (Laeq) 2 m korkeudella maanpinnasta. Ramboll 1.10.2021



4. Ennustetilanne 2050, tie- ja katumelu. Tiesuunnitelman järjestelyt ja suunniteltu meluntorjunta. Yöajan klo 22–7 keskiäänitaso (Laeq) 2 m korkeudella maanpinnasta. Ramboll 1.10.2021



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).

Tiet ja kadut

- 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, Dundergruvstigen, Sillbölen rautakaivosten Jyrinäkaivoksen, Dundergruvan, mukaan. Jalankulkukatu sijaitsee Hämeenlinnanväylän vieressä. Helsingissä on Jyrinäpolku, Dunderstigen (1975), se rautatien lähellä. (Nr 25.5.2021)
- 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 Kahluniitty, Vaddängen.
- 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. Päällekkäisiä kadunnimiä poistetaan pelastusturvallisuuden vuoksi. (Nr 25.5.2021)

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus lisämään ostosta Vantaan kaupungilta Toyotan tonttiin.

Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Hämeenlinnanväylän parantaminen esiintyy ennen vuotta 2030 aloitettavana liikenneinvestointina Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelmassa (MAL 2019, s. 24, 38, 82), joka on hyväksytty Helsingin seudun yhteistyökokouksessa 28.3.2019.

Valtio lunastaa Hämeenlinnanväylän tiealueen. Kaupunki lunastaa katualueet.

Hämeenlinnanväylän tiesuunnitelman eteneminen:

- Valmis tiesuunnitelma asetetaan nähtäville, jolloin 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.

Uusille katualueille laaditaan katusuunnitelma, jonka luonnos on ollut nähtävillä 9.–22.12.2020.

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

Kaavan valmisteluun osallistuneet		
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
	lakimies	Heino Pitkänen
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
	yleiskaavasuunnittelija	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 Ryyänen		
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

Vantaa 22.3.2022

VANTAAN KAUPUNKI

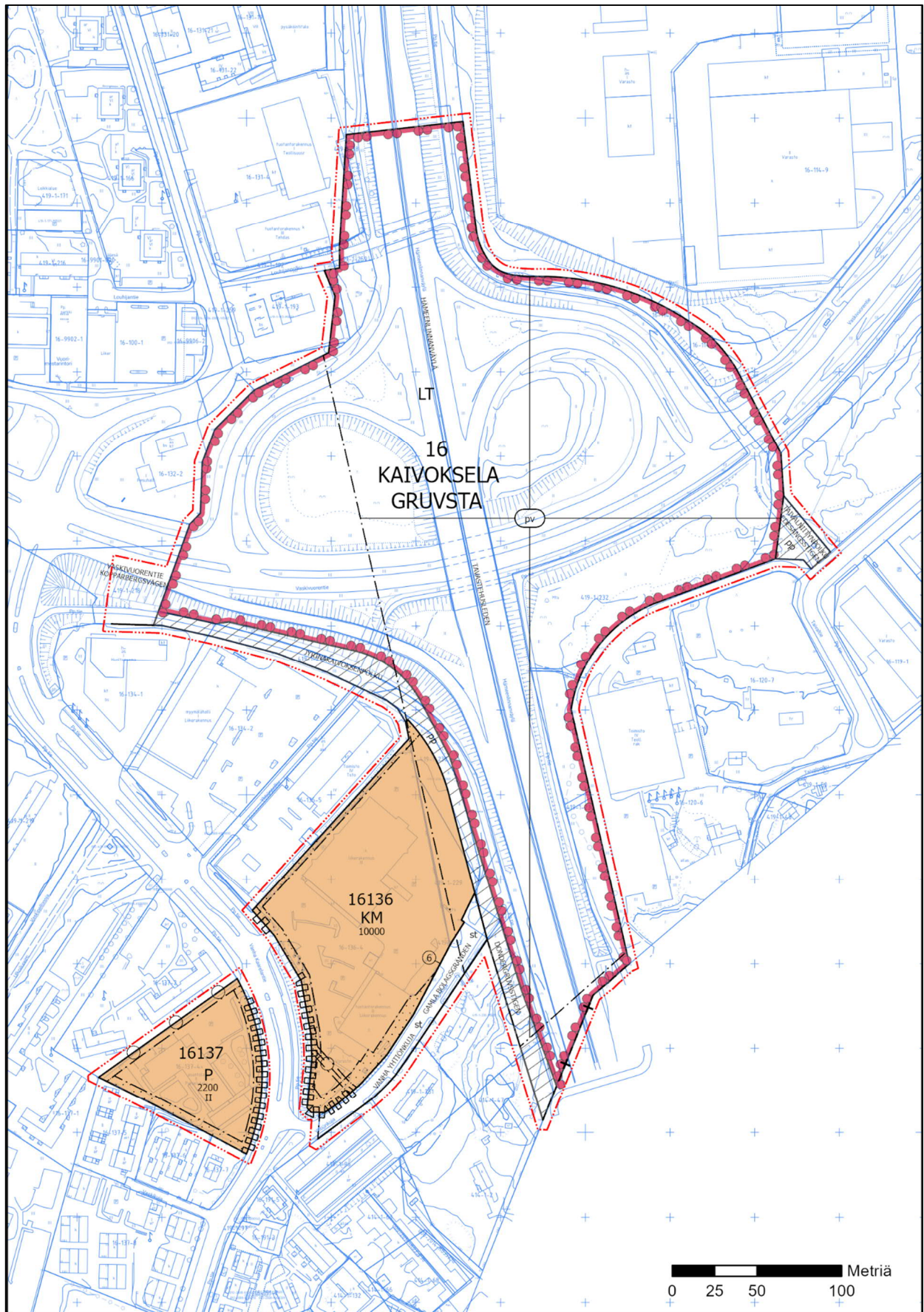
Länsi-Vantaan asemakaavoitus

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

timo.kallaluoto@vantaa.fi, p. 050 3122 132, Kielotie 28, PL 1860, 01300 Vantaan kaupunki

[illegible]

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus



Kaava-alueen numero	Päiväys
Planområdets nummer	Datum
161800	22.3.2022
Vantaan kaupunki	Vanda stad
YHTIÖNKUJA	BOLAGSGRÄNDEN
Kaupunginosa 16, Kaivoksela	Stadsdel 16, Gruvsta
Asemakaava	Detaljplan
Osa korttelia 16136 sekä katu- ja liikennealuetta.	Del av kvarteret 16136 samt gatu- och trafikområde.
Asemakaavan muutos	Ändring av detaljplanen
Osat kortteleista 16136 ja 16137 sekä katu- ja liikennealuetta.	Del av kvarteren 16136 och 16137 samt gatu- och trafikområde.
Tonttijako ja tonttijaon muutos	Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Osa korttelia 16136.	Del av kvarteret 16136.
1:2000	1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- - - - -

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**Palvelurakennusten korttelialue.**

Alueella saa olla julkisia ja yksityisiä palveluja.

Alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen tai hoivakodin siihen liittyvine asuntoineen.

Rakennuksen ääneneristävyys tie- ja lentomelua vastaan tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, muuttaa maanpinnan tasoa eikä istuttaa puita ja syväjuurisista pensaita.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikkaa / 150 m².**Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.**

Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei kilpaile keskustahakuisen kaupan kanssa.

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.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**Linje 3 m utanför planområdets gräns.****Kvartersområde för servicebyggnader.**

På området får vara allmänna och privata service.

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

Byggnadens ljudisolering mot väg- och flygbuller ska presenteras i samband med bygglov.

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

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

Bilplatser ska reserveras minst 1 bilplats / 150 m²-vy.**Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.**

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

På området får lokaler för dagligvaruhandel inte placeras.

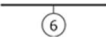
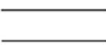
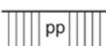
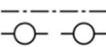
Högst 50 % av byggrätten får användas för kontors- och serviceutrymmen.

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.

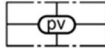
	Rakennusten ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.	Byggnadernas ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska presenteras i samband med bygglov.
	Lastaukseen käytettävä tontin osa on näkösuojattava.	Den del av tomten som används för lastning, ska förses med insynsskydd.
	Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita.	Den del av området som ska planteras ska ha träd och buskar.
	Hämeenlinnanväylää vastaan on istutettava pensaita.	Mot Tavastehusleden ska planteras en häck.
	Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, muuttaa maanpinnan tasoa eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.	På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer, ändras marknivån eller planteras träd och djuprotade buskar.
	Autopaikkoja on varattava vähintään: paljon tilaa vaativa erikoistavarat kauppa toimistot teollisuus	Bilplatser ska reserveras minst: affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme kontorer industri
	1 ap / 50 k-m ² 1 ap / 50 k-m ² 1 ap / 150 k-m ²	1 bp / 50 m ² -vy 1 bp / 50 m ² -vy 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.
VASKIVUORENTIE	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. Johtoalueelle ei saa istuttaa puita eikä syväjuurisia pensaita.	Del av område reserverad för underjordisk ledning. 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.**

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

Väg som skall skyddas.

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

**Tärkeä pohjavesialue.**

Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaarantaa alueen pohjaveden laadun.

Pysäköintialueet ja vastaavat alueet tulee päällystää läpäisemättömällä materiaalilla tai pohjavesisuojauskeskittävällä rakenteella. Näiden alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai vastaavien rakenteiden kautta pois pohjavesialueelta. Pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä.

Katu- ja liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjavedelle voidaan minimoida.

Pohjavesialueella ei sallita maalämpökaivoja.

Rakentamisesta tai maankaivusta ei saa aiheutua haitallisia vaikutuksia pohjaveden määrään tai laatuun.

Viktigt grundvattensområde.

I området får inte placeras funktioner som kan riskera kvaliteten på områdets grundvatten.

Parkeringsområden och motsvarande områden ska beläggas med ogenomsläppligt material eller en konstruktion som inbegriper grundvattenskydd. Dagvattnet i dessa områden ska ledas bort från grundvattenområdet via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller motsvarande konstruktioner. På grundvattenområdet får endast rent dagvatten infiltreras i marken.

Gatu- och trafikområdena ska planeras så att trafikens eventuella olägenheter för grundvattnet kan minimeras.

I grundvattenområdet tillåts inte jordvärmebrunnar.

Byggnads- eller markgrävningsarbetena får inte orsaka skadeverkningar på grundvattnets kvalitet eller kvantitet.

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 planeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

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 Junttila
Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __ / __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __ / __ 20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	03.03.2022
Kaavan nimi	161800 Yhtiönkuja		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	27.01.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092161800
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,5733	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	6,7621
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,8112

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	11,5733	100,0	12200	0,11	6,7621	220
A yhteensä						
P yhteensä	0,5206	4,5	2200	0,42	0,5206	2200
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5206	-2000
C yhteensä						
K yhteensä	1,5370	13,3	10000	0,65	1,5370	10000
T yhteensä	0,0000		0		-1,3405	-9980
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	9,5157	82,2	0		6,5656	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]	
Yhteensä						
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos			
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]		
Yhteensä						

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	11,5733	100,0	12200	0,11	6,7621	220
A yhteensä						
P yhteensä	0,5206	4,5	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	13,3	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	9,5157	82,2	0		6,5656	0
L	0,0000		0		-1,7279	0
Kadut	0,2967	3,1	0		0,0441	0
Kev.liik.kadut	0,5348	5,6	0		0,4102	0
LT	8,6842	91,3	0		7,8691	0
LH	0,0000		0		-0,0299	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS 161800 YHTIÖNKUJA, KAIVOKSELA
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS 162000 KUNINKAANTAMMENRINNE, KAIVOKSELA

Kaupunginhallitus 13.12.2021 päätti asettaa nähtäville asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen 161800 Yhtiönkuja, joka on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Tällöin jätettiin kolme muistutusta.

Jatkokäsittelyissä alueen pohjoisosa käsitellään asemakaavana 161800 Yhtiönkuja ja eteläosa asemakaavana 162000 Kuninkaantammenrinne.

Muistuttaja	Muistutuksen tiivistelmä	Tarkistukset
NRO 1 Yksityishenkilö 1	Kuninkaantammenrinteen katualue rajattava kaava-alueen ulkopuolelle ja kaavaehdotus palautettava uudelleen valmisteltavaksi.	Lisätään selostukseen luonnos rakentamisesta Helsingin puolelle.
NRO 2 Yksityishenkilö 2	Osa kiinteistöstä menee Hämeenlinnanväylän tie- ja katualueiksi, mutta naapurin tontti laajenee.	–
NRO 3 Kaarelan VPK ry	Vpk:n tontti pienenee. Tarvitaan uusi paloasema ja harjoitustilaa.	–

MUISTUTUS NRO 1 YKSITYISHENKILÖ 1

Muistutus

Osallisuus

xxx omistaa kaava-alueen naapurissa olevan Nydalin tilan maa-alueet, jotka sijaitsevat Helsingin puolella. Kaavaehdotus vaikuttaa olennaisesti Nydalin tilan maa-alueiden maankäyttöön.

Vaatimus

Kaavoitusprosessi ja kaavan sisältö eivät täytä maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. xxx vaatii, että kaavaa muutetaan siten, että Kuninkaantammenrinteelle varattu katualue rajataan kokonaan kaava-alueen ulkopuolelle ja että kaavaehdotus joka tapauksessa palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Perustelut

1. Ns. Kuninkaantammenrinteelle tehty katualuevaraus ei palvele Vantaan kaupungin maankäyttöä, vaan päinvastoin hankaloittaa sitä ja aiheuttaa tarpeetonta ja peruuttamatonta suojeltavan rakennetun ympäristön tuhoamista. Kaavaselistuksessa todetaan:

”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.”. Katsomme, että kaavassa ei ole otettu huomioon lain edellyttämällä tavalla rakennetun ympäristön suojelua koskevia vaatimuksia.

2. Edellä yksilöity katualuevaraus perustuu olettamukseen, että Helsingin kaupungin alueelle rakennetaan ”yhdyskatu” Hämeenlinnanväylän liittymään ja Kuninkaantammen kaupungin-osaan. Yhdyskadusta on laadittu Helsingin puolella luonnoksia, mutta mitään hyväksyttyä statusta kadulla ei ole. Tämän vuoksi edellytyksiä laatia kadusta yleissuunnitelma, jossa kadun tarkempi linjaus pituus- ja poikkileikkauksineen määriteltäisiin, ei ole olemassa. Vantaan kaupunki ei voi laatia asemakaavaa spekulatioiden varaan siitä, mitä toisen kunnan alueella mahdollisesti tapahtuu.

Kaupunkien välisen rajan kohdalla kaavaselistuksessa esitetyn katusuunnitelmaluonnoksen mukainen poikkileikkaus, sisältäen yhden puurivikaistan, vastaa Helsingin kaupungin ’Katutilaohjeen’ (Helsingin kaupunki: Katutilan mitoitus, suunnitteluohjeet Helsingin kaupungille 05/2014) mukaista 19 m ratkaisua. Siihen voidaan tarvittaessa lisätä mahdolliset luiskaukset, mutta nämä voidaan tarkemman suunnittelun pohjalta sisällyttää osittain tai kokonaan korttelialueisiin. Tässä vaiheessa ei kuitenkaan ole mahdollista määrittää kadun korkeusasemaa suhteessa olevaan maastoon eikä luiskaustarvetta eikä edellytyksiä järjestää tasoeroja rakenteellisesti viereiseen maankäyttöön ja rakentamiseen nähden. Nydalin alueen kohdalla katualueen leveys on n. 35 m eli lähes kaksinkertainen katutilaohjeen mukaiseen verrattuna. Tämä tarkoittaa kohtuutonta ja tarpeetonta epävarmuustekijää ja tilanhaaskausta Nydalin tilan nykyistä ja suunniteltua maankäyttöä ajatellen.

Kaavoitusprosessissa ei siten ole otettu huomioon lain edellyttämällä tavalla tehtyjen ratkaisujen vaikutuksia muuhun suunnitteluun ja päätöksentekoon. Esitetystä muodosta katuvaraus aiheuttaa Nydalin tilan alueen maankäytölle niin kohtuutonta rajoitusta ja haittaa, ettei sitä voida pitää lain mukaisena.

3. Maankäyttöä ja liikennettä on suunniteltava erottamattomana kokonaisuutena siten, että katu palvelee maankäyttöä eikä toisin päin – kyseessä ei ole yleinen, valtakunnallista tai seudullista tarvetta palveleva tie, vaan kaupunginosien sisäistä liikkumista palveleva kokoojakatu. Katu tulee suunnitella nimenomaan osaksi tulevaa maankäyttöä eikä irrallisena ”moottoritien liittymäramppina”. Tämän vuoksi nyt toteutuneessa kaavoitusprosessissa ei katualuevarauksen osalta ole voitu mitenkään päästä koko alueen käytön järjestämisen ja rakentamisen yksityiskohtaisuudessa sellaiselle tasolle, jota maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttävät asemakaavalta.

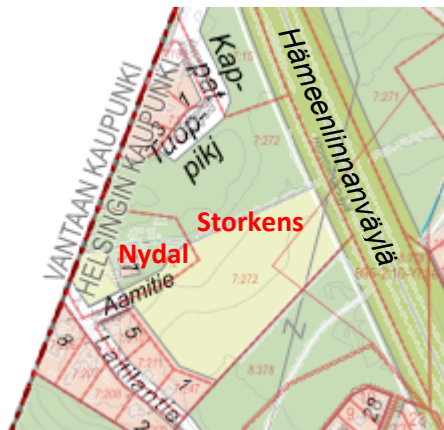
Vastine

1.

Hämeenlinnanväylän parantaminen, Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Kuninkaantammenrinne ovat välttämättömiä kaupunkiseudun kasvun, kasvaneen ja yhä kasvavan liikenteen vuoksi ja jotta Helsingin ja Vantaan yleiskaavojen mukainen maankäyttö voidaan toteuttaa. Kuninkaantammenrinne tarvitaan paitsi yhdyskaduksi Hämeenlinnanväylälle, myös Nydal–Storkensin pientaloalueen rakentamiseksi Helsinkiin.

Kuninkaantammenrinne on Vantaan voimassa olevassa yleiskaavassa tiealuetta (Kv 17.12.2007) ja Vantaan hyväksytyssä yleiskaavassa yhdyskatu (Kv 25.1.2021). Vaskivuorentien on jo nyt ylikuormittanut Kaivokselan eritasoliittymässä ja Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien risteyksessä ja kaupunkiseutu kasvaa. Myös Nydal–Storkensin maalle on esitetty asuntorakentamista yli 10.000 k-m², mikä lisää liikennettä.

Muistuttaja vastustaa Kuninkaantammenrinteen rakentamista Vantaan puolelle, vaikka sama katu esiintyy myös maanomistajien omassa luonnoksessa (A-konsultit / Staffan Lodenius 10.8.2021), jossa Helsingin Nydalin ja Storkensin tiloille on esitetty runsaasti rakentamista. Luonnoksessa Vantaan puolen rakentaminen on esitetty lähes sellaisenaan niin kuin sitä on käsitelty Vantaan Palotien asemakaavan osallistumisessa 27.1. – 31.3.2021.



Maanomistajan luonnos 10.8.2021:

’Haikaranlaakso’ - tavoitteita ja ratkaisuperiaatteita





Maanomistajan luonnos Helsingin Nydal- ja Storkensin tiloille, pientalo- ja pienkerrostalo-rakentamista 10 750 k-m², A-konsultit / Staffan Lodenius 10.8.2021.

Luonnoksessa Nydal–Storkensin liikenne on esitetty tulevaksi Vantaalle Laitilantielle ja Kuninkaantammenrinteelle laadittujen katusuunnitelmaluonnosten (9.12.2020) mukaisesti.

Vanhaa Kaarelantietä, Palotietä ja Laitilantietä ei ole suojeltu lailla eikä asemakaavalla, vaan suojelukysymys harkitaan tässä asemakaavassa.

Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa 15.2.2022 todetaan: ”Vanhan Kaarelantien ja Palotien tieosuudet ovat jätetty suojelun ulkopuolelle. Asemakaavaselostuksessa tuodaan ilmi, että suojelua ei voida näillä katualueilla toteuttaa, koska Kuninkaantammenrinteen uusi katulinjaus vaatii oleellisten muutosten tekemistä vanhojen teiden linjauksiin ja luonteeseen. Suojelu ei uuden kadun rakentamisen jälkeen ole enää perusteltua kyseisillä linjauksilla.”

Maankäyttö- ja rakennuslain rakennetun ympäristön suojelua koskevat vaatimukset eivät ole ehdottomia. Suojelukysymysten lisäksi asemakaavassa on otettava huomioon muun ohella asemakaavan tarkoitus ja ylemmän asteinen kaavoitus. Kun asemakaavan sisältövaatimukset ovat osin ristiriitaisia, tulee eri vaatimusten välillä pyrkiä optimaaliseen ratkaisuun. Asemakaava vastaa Vantaan ja Helsingin yleiskaavoja ja kaupunkien kehittämisen tavoitteita, joihin Vantaan ja Helsingin kaupungit ovat sitoutuneet yhdessä osana MAL-sopimusta.

Vaihtoehtoisena ratkaisuna Kaivokselan eritasoliittymän ja Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien liittymien kehittäminen ei ole mahdollista, koska siihen ei ole jäljellä enää tilaa eikä liittymien kapasiteetti voi enää kasvaa liikennemäärien kasvaessa.

Kuninkaantammenrinteen asemakaava on joka tapauksessa tarpeen liikenteen hoitamiseksi, jotta Helsingin puolelle luonnosteltu rakentaminen voidaan toteuttaa.

2.

Hämeenlinnanväylän parantamiseksi ja yhdyskadun toteuttamiseksi tarvitaan asemakaavat sekä Vantaan että Helsingin puolelle. Laaditut *tie- ja katusuunnitelmaluonnokset* (9.12.2020) voidaan lain mukaan asettaa *tie- ja katusuunnitelmiksi* nähtäville ja hyväksyä vasta, kun asemakaava on tullut voimaan. Tie- ja katusuunnitelmia ja asemakaavaa on laadittu yhtä aikaa ja yhteistyössä Väyläviraston, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Helsingin kaupungin

kanssa ja perustuu Kuninkaantammenrinteen osalta Vantaan kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymään yleiskaavaan. Vantaa ei voi kaavoittaa Helsinkiä.

Helsingin puolella Kuninkaantammen eritasoliittymä ja liikenneyhteys Vantaalle on esitetty Kuninkaantammen osayleiskaavassa, jonka Helsingin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 4.6.2008 ja on voimassa. Helsingin yleiskaava 2016 ei kumonnut osayleiskaavoja.

Lisäksi Helsingin puolella on vireillä asemakaavan Kaarela, Kuninkaantammen eritasoliittymä ja ympäristö, laatiminen, josta on suoritettu osallistuminen 4.6. – 25.6.2020 ja jonka luonnos oli esillä 9.12. – 22.12.2020. Asemakaava voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa vasta, kun se on valmisteltu.

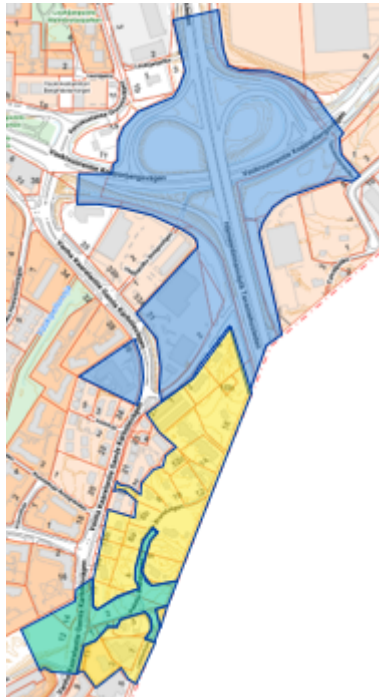
Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Hämeenlinnanväylän parantaminen esiintyy myös ennen vuotta 2030 aloitettavana liikenneinvestointina Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelmassa (MAL 2019), joka on hyväksytty Helsingin seudun yhteistyökokouksessa 28.3.2019.

Vantaan puolella katujen luiskat sisältyvät asemakaavan katualueeseen, jonka mitoitus on suunniteltu ja ollut mahdollista määrittää myös tulevien korkeustasojen ja luiskien leveyksien osalta. Luiskat voidaan liittää tuleviin tontteihin asemakaavassa 161900 Palotie. Vantaan asemakaava ei koske Helsinkiä eikä Nydalin tilaa eikä estä sen rakentamista.

3.

Maankäyttö ja liikenne on suunniteltu sekä yleiskaavassa että asemakaavassa yhtäaikaisesti, kuten kaavaselostuksesta ilmenee. Tämä asemakaava sisältää kokonaisuudesta yleissuunnitelman mukaisen katualueen.

Kuninkaantammenrinteen asemakaava ei estä Helsingin puolella Nydalin ja Storkensin tilojen rakentamista, vaan päinvastoin edistää sitä. Ilman Vantaan katuja tiloille luonnosteltu rakentaminen ei olisi mahdollista kasvavan liikennemäärän vuoksi.



Kaavoituksen jatkaminen

Asemakaava on jaettu jatkokäsittelyihin kolmeksi alueeksi

161800 Yhtiönkuja

Sisältää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan, Yhtiönkuja 2 ja Vanha Kaarelantie 26. Ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Kaavaan jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

161900 Palotie

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan ja Vanha Kaarelantie 11–17b, Yhtiönkuja 1–5, tontit ja kadut. Järjestetty osallistuminen 27.1. – 31.3.2022 kaavassa 161800. Kaavoitus jatkuu myöhemmin.

162000 Kuninkaantammenrinne

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanhan Kaarelantien ja uuden Kuninkaantammenrinteen katualueita. Alue ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022 osana kaavaa 161800, johon jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

Tarkistukset

Kaava-alue on erotettu Yhtiönkujan asemakaavasta ja asetetaan uudelleen nähtäville. Lisätään kaavaselostukseen luonnokset rakentamisesta Vantaan ja Helsingin puolelle.

MUISTUTUS NRO 2 YKSITYISHENKILÖ 2

Muistutus

1.
Sain kuulla huhuja, että tämä kaava olisi nyt nähtävillä, mutta en ole nähnyt infoa lehdissä tai muussakaan vastaavassa. Hiukan outoa mielestäni, enkä edes tiedä pitääkö tässä vaiheessa kommentoida kaavaa vai ei? Muutama sana kuitenkin tästä:
2.
Olen kuullut että Yhtiönkuja tulisi ns. suojelukohteeksi... mikä ei tietenkään koske ely-keskusta tai Yhtiönkujalla toimivaa liikettä, nehän kyllä saavat laajentaa ja ottaa kujalta alueita? Ei ole mitään selvitystä tullut asiaan mitä liike aikoo tällä niille tarjottavalla laajennuksella tehdä?? Milloin siihenkin asiaan saadaan selvyyttä?
3.
Sitten Hämeenlinnanväylän raja tulisi viemään pihalta (Yhtiönkuja 5) suuren osan. Kukaan ei ole ollut asiasta yhteydessä millään lailla. Kuinka paljon lopulta haluavat, saati miten aikovat asian korvata? Jotenkin tästä koko touhusta alkaa muodostumaan sellainen kuva, että kaavaa pyöritetään täysin venäläis-tyyppisellä sanelupolitiikalla.
4.
Tämä Kuninkaantammenrinne väitetään ehdottoman tarpeelliseksi... miksi? Kukaan ei ole kertonut minkä takia ei Perhekunnantietä tai Paloheinän tunnelia voida avata sen sijaan että heitetään miljoonia uuteen liittymään.
5.
Minkä takia koko Kuninkaantammi piti rakentaa jos se ei kuitenkaan toimi, eikö asia tiedetty? Ei muuten toimi 4 liittymää Hämeenlinnanväylälläkään (Kehä1, Kannelmäki, Kuninkaantammi ja Kaivoksela) niin pienellä matkalla - liikenne puuroutuu täysin. Jollei se olekin tarkoitus - kun liikenne muutenkin matelee voidaan Hämeenlinnanväylä muuttaa bulevardiksi ja taas voidaan työntää reunat täyteen kerrostaloja!!
6.
Nyt mielestäni olisi aika ottaa aikalisä tässä kaavoituksessa - sekä Vantaalla että Helsingissä. Aloittakaa sillä että menette katsomaan kuinka nämä tiheään rakennetut alueet toimivat. Ei tarvitse kummoista lumisadetta niin tilanne muuttuu vaaralliseksi. Näillä tiiviillä alueilla ei ole edes ajateltu mahdollisuutta että sataa lunta. Suunnitellaan pensaita, kivetyksiä, ties mitä ihmeellisyyksiä jotka jonkun suunnittelijan mielestä on niin hienoja, mutta todellisuudessa ne tekevät auraamisesta ja kunnossapidosta lähes mahdotonta. Lumivara on täysin unohdettu asia, kunhan on tiheästi rakennettu... Kiinteistöjen lumet työnnetään kaduille ja jalkakäytävälle surutta - koska muualle ei mahdu - joten ihmisten on käveltävä ajoradoilla sen takia... Eikä sillä auraajallakaan ole paikkaa mihin lumet laittaa... Koska sellaista paikkaa ei ole piirretty mihinkään! On tietty helppoa sanoa että ajakaa lumet pois, mutta kaikki tiedämme ettei sellainen hetkessä onnistu. Koneita ja kuorma-autoja on rajoitettu määrä, eikä rahakaan moiseen tahdo löytyä. Mutta kuka vastaa kun alkaa sattumaan onnettomuuksia?????
7.
Minkä takia tällaiselle kaavoitukselle annetaan lupa?? Autot saati lumet eivät mahdu pihoille. Kaupungin säännöissä ihan mainitaan, että lunta ei saa työntää pihalta ulos... NO KUKA VALVOO?? Vantaakin voisi tienata miljoonia jos parkki-pate pysäköinnin lisäksi sakottaisi näitä kiinteistöjä jotka rikkovat lakia. Mutta niinkään ei voi tehdä - on riski että herää lopulta kysymys onko kaavoituksessa vikaa...

8.

Nyt on kohta viikko mennyt edellisestä lumisateesta ja Kuninkaantammi on edelleen kaaoksen vallassa... Ei parkkipaikkoja, bussit pohjastaan kiinni... mikään ei oikein toimi. Mutta ei hätää... Havainne-kuvassa aurinko paistaa, hörpittää kahvia ja luetaan kirjoja siellä puiston penkillä - sehän riittää! Eikä Helsinki lopeta rakentamista ennenkuin kaikki maa Haltialaan asti on vallattu kerrostaloilla. Ei tuommoista isoa liittymää vain nykyisen Kuninkaantammen takia rakenneta, luultavasti vihreiden toive toteutetaan ja rakennetaan koko keskuspuisto täyteen... Viihtykää sitten siinä ihmiset!

Ja valitettavasti Myyrmäen tilanne ei ole yhtään parempi. Kunhan ns. MYYR-York valmistuu aion ainakin minä yrittää välttää kyseistä paikkaa.

9.

Nyt kun vauhtiin päästiin niin täytyy muistaa kiittää Kaivokselan alueen tiivistämisestä. Nykyisin meillä pyörii varkaita nurkissa harva se yö - ja joskus myös päivisin. Kaikki irrallinen kelpaa, jopa puutarhaletku. Liikennettä on niin ettei paremmasta väliä ja huumeiden myynti kukoistaa. Voi tätä onnea...

10.

Kun somessa lukee ryhmien julkaisuja kommentteineen (Myyrmäki, Kuninkaantammi) tulee hyvin selväksi, että tiivistäminen ei tee ketään onnelliseksi. Viihtyisyys kärsii jo nyt pahasti ja uutisissakin mainittiin että hyvin suuri määrä ihmisiä aikoo muuttaa tai harkitsee vakavissaan muuttoa pois pääkaupunki-seudulta. Luulisi jo että jossakin syttyisi ajatus että jotain on pielessä! Mutta ehkä määrä korvaa laadun? Onhan se parempi että saadaan sullottua tuhansia ihmisiä pienelle alueelle - sen sijaan että alue olisi hiukan harvempaan asuttua ja asukkaat saattaisivat jopa viihtyä, välittää ja pitää huolta ympäristöstä. Mutta ei. Ehkä se slummiutuminen sentään on mukavampaa. Sotkuisia seiniä, roskia, ruuhkia, jengiväkivaltaa, ihmisiä jatkuvasti pahalla päällä ja stressaantuneina. Kyllä kyllä - näillä eväillä varmaan rakennetaan toimivia ja onnellisia asuin-alueita.

Toivon nyt kaikilta osapuolilta tässä asiassa aika-lisää ennenkuin viimeisetkin metsät on kaadettu alueelta, ja nehan ovat muuten niitä paikallisia hiilinieluja (HUOM!) Olisiko jo aika yrittää poistua tästä rakennusliikkeiden vallasta ja mantrasta että jokaisen on asuttava Kehä III:n etelä-puolella ja ajatella asioita hiukan tämän kuplan ulkopuoleltakin....

Vastine

1.

Ilmoitukset kaavan vireille tulosta olivat Vantaan Sanomissa 13.2.2021 ja kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 6.3.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetaan, että kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla. Kuulutus kaavan nähtävillä olosta on julkaistu 12.1.2022.

2.

Yhtiönkuja on ollut vanhaa Nurmijärven maantietä. Suojelu ei estä tien käyttämistä. Toyotan tontti ei laajene Yhtiönkujalle vaan osin omalle ja osin kaupungin maalle Hämeenlinnanväylän suuntaan alueelle, jota ei tarvita tiealueeksi. Tonteille voidaan hakea rakennuslupia asemakaavan mukaisiin käyttötarkoituksiin.

3.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmat on jaettu muistuttajan postilaatikkoon 27.1.2021, 5.2.2021 ja 1.3.2021. Muistuttaja on jättänyt kaavaan mielipiteet 4.2.2021, 24.2.2021 ja 28.3.2021 ja on saanut niihin aluearkkitehdin vastauksia ja vastineet kaavaselostuksessa. Osallistuminen tie- ja katusuunnitelmista on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 12–13. Tie- ja katualueet on osoitettu nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa. Tie- ja katualueet lunastetaan erillisissä lunastustoimituksissa. Hämeenlinnanväylän leventäminen perustuu liikennemäärien tapahtuneeseen ja tulevaan kasvuun.

4.

Hämeenlinnanväylän parantaminen, Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Kuninkaantammenrinne ovat välttämättömiä kaupunkiseudun kasvun, kasvaneen ja yhä kasvavan liikenteen vuoksi ja jotta Helsingin ja Vantaan yleiskaavojen mukainen maankäyttö voidaan toteuttaa. Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien/Hämeenlinnanväylän liittymät ovat jo nyt ylikuormittuneita. Tavoitteena on liikenteen keskittäminen isoille pääteille, kuten Hämeenlinnanväylälle, ei asuntoalueiden kokoojakaduille. Kuninkaantammenrinteellä on arvioitu kulkevan 5 100 ajoneuvoa/vrk.

Myöskään vaihtoehtoisena ratkaisuna Kaivokselan eritasoliittymän ja Vaskivuorentien liittymien kehittäminen ei ole mahdollista, koska siihen ei ole jäljellä enää tilaa eikä liittymien kapasiteetti voi enää kasvaa liikennemäärien kasvaessa.

5.

Kuninkaantammen eritasoliittymä on esitetty jo Kuninkaantammen osayleiskaavassa 2008. Hämeenlinnanväylän toimivuutta parannetaan tietä levenyttämällä, uudella eritasoliittymällä ja uudella rampilla Silvolaan suuntaan. Helsingin yleiskaavassa 2016 ei ole esitetty Hämeenlinnanväylän bulevardisointia.

6–8.

Alueita on käyty katsomassa usein. Kaavaselostuksessa on valokuvia. Asemakaava koskee Hämeenlinnanväylää, Yhtiönkujaa ja Kuninkaantammenrinnettä, joilla on riittävät lumitilat.

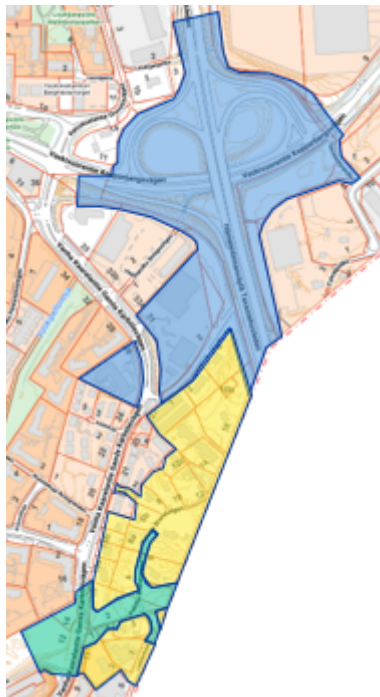
Asemakaava perustuu Vantaan ja Helsingin yleiskaavoihin ja Helsingin seudun MAL-sopimukseen tiehankkeiden toteuttamisesta. Kaupunkiseutu kasvaa, joten asuntorakentamiselle tarvitaan jatkuvasti uusia tontteja.

9.

Asemakaavalla ei voi vaikuttaa ihmisten käyttäytymiseen.

10.

Asuntoja tarvitaan, koska pääkaupunkiseutu kasvaa vuosittain 10 000 asukkaalla (2020). Tiivistäminen ja täydentäminen ovat Vantaan yleiskaavan pääperiaatteita. Näin säästetään rakentamiselta laajoja virkistys- ja luonnonsuojelualueita.



Kaavoituksen jatkaminen

Asemakaava on jaettu jatkokäsittelyihin kolmeksi alueeksi

161800 Yhtiönkuja

Sisältää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan, Yhtiönkuja 2 ja Vanha Kaarelantie 26. Ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Kaavaan jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

161900 Palotie

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan ja Vanha Kaarelantie 11–17b, Yhtiönkuja 1–5, tontit ja kadut. Järjestetty osallistuminen 27.1. – 31.3.2022 kaavassa 161800. Kaavoitus jatkuu myöhemmin.

162000 Kuninkaantammenrinne

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanhan Kaarelantien ja uuden Kuninkaantammenrinteen katualueita. Alue ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022 osana kaavaa 161800, johon jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

Tarkistukset –

MUISTUTUS NRO 3 KAARELAN VPK RY

Muistutus

1.

Kaarelan VPK on huolissaan tonttinsa pienennyssuunnitelmista.

Esitetyn arvion mukaan VPK:n tonttia ollaan leikkaamassa noin 300 m², mikä on lähes viidennes tontin koosta. Ymmärtääksemme nämä leikkaukset johtuvat tontin ympärillä olevista tiesuunnitelmista eli osaltaan tonttia leikkaa yhdystie Kuninkaantammen suuntaan ja osaltaan Laitilantien muutossuunnitelma.

2.

Perusteluna huolillemme on tuotava esiin toimintamme Keski-Uudenmaan Pelastuslaitoksen yhtenä sopimuskumppanina. Jotta voisimme omaa toimintakykyämme ylläpitää ja kehittää, tarvitsemme riittävät tilat kalustollemme, harjoittelullemme ja myös nuorisotoiminnallemme. Ajoneuvokalustomme on kasvanut Pelastuslaitoksen sijoitettua yhden kärkiyksikön Kaarelaan. Lisäksi on käynyt selväksi, että kun nykyinen sammutusautomme tulee uusittavaksi, laitoksen kiertoon asettamat sammutusautot ovat niin suurikokoisia, etteivät mahdu enää meidän vanhaan talliin. Tämä johtaa tarpeeseen saada uusia tiloja ajoneuvoillemme, joita on siis tällä hetkellä kolme eli sammutusauto, kärkiyksikkö ja miehistön kuljetusauto. Keskusteluja on käyty jo aiemminkin uusista rakennushankkeista tonttillemme.

Lisäksi toimintamme tarvitsee aluetta jokaviikkosiin hälytysosastomme harjoituksiin eikä voi vähätellä toimintaamme nuorisotoiminnan edistäjinä. Kaarelan VPK harjoittaa vireää nuorisotoimintaa harjoittamalla alueen nuorisoa palokunta-aatteen mukaiseen osaamiseen ja käyttäytymiseen. Nuorisonkin monipuoliset harjoitukset käydään oman tonttimme alueella.

Kun yhdystiesuunnitelmat Kuninkaantammen suuntaan on jo päätetty, siinä on otettu huomioon, että sammutusautomme pääsee kääntymään tallista Laitilantien suuntaan. Tällöin tonttimme käyttö keskittyy enemmän juuri Laitilantien suuntaan muutenkin. Tulevat rakennushankkeet ja liikennöinti tulevat keskittymään juuri siihen suuntaan, josta nyt aiotaan leikata merkittävä osa tontistamme.

3.

Jos "yleinen" etu vaatii ko. leikkauksia, tiedustelemme kantaa siihen, voisiko leikkauksia mahdollisesti korvata nostamalla tonttitehokkuutta. Se voisi auttaa hankkeitamme, koska aiotut leikkaukset merkitsisivät runsaan 70 kerrosneliömetrin pienennyksiä.

4.

Viimeiseksi vielä talomme suojelusuunnitelmasta. Palokunnan talo on katsottu olevan merkittävä suojelukohde (R2-luokassa). Talomme ei varsinaisesti ole alkuperäisessä kunnossa. Talossa on tehty isojaakin uudistuksia toimintamme ja rakennuksen kunnan vaatimusten mukaisesti. Ulkonäköön vaikuttavia muutoksia ovat uusitut ovet, ikkunat ja valaistus. Huolestamme tässäkin asiassa on, että tulevan toimintamme vaatimat kunnostukset talossa tulevat yhdistyksellemme kalliimmiksi ja Pelastuslaitos suhtautuu korkeampiin kiinteistökustannuksiin todennäköisimmin niukkenevin korvauksin.

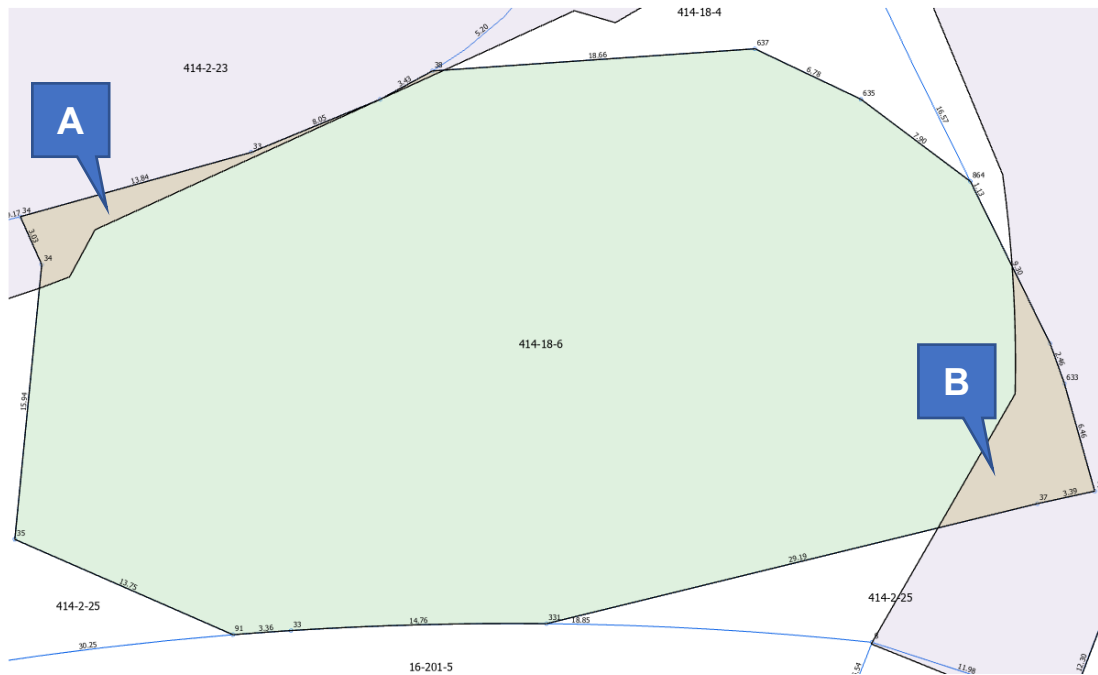
Vastine

1.

Hämeenlinnanväylän parantaminen, Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Kuninkaantammenrinne on välttämättömiä kaupunkiseudun kasvun, kasvaneen ja yhä kasvavan liikenteen vuoksi ja jotta Helsingin ja Vantaan yleiskaavojen mukainen maankäyttö voidaan toteuttaa. Nykysuunnitelmat vievät maata huomattavasti vähemmän, kuin jos Kehä II olisi toteutettu.

Kuninkaantammenrinne helpottaa pääsyä vpk:n tontilta Kuninkaantammen ja Silvolan suuntaan ja Hämeenlinnanväylälle etelään. Lisäksi tie- ja katusuunnitelmat helpottavat Vaskivuorentien liittymien toimivuutta.

Suunnittelussa vpk:n tonttia on mahdollisuuksien mukaan vältetty. Vpk:n tontti on digitaalisessa mittauksessa nyt 1 597,4 m² ja myös kiinteistörekisterissä 1597 m². Tontti pienenesi 75,9 m² (4,8 %), jolloin jäljelle jäävän tontin pinta-ala tulisi olemaan 1 521,5 m². Kuninkaantammenrinteeseen menisi 25,7 m² (A). Laitilantiehen ja Laitilankujaan menisi 50,2 m² (B).



Tontilla on nyt Palotien ja Laitilantien tierasitealueet, jotka ovat enemmän kuin katualueiksi tulevat alueet. Palotien tierasitealue on 78,5 m² (C), Laitilantien tierasitealue on 40,6 m² (D), yhteensä 119,1 m². Kartta tierasitealueista:



2.

Kaarelan vpk on Palotien kaavaan annetussa mielipiteessään 18.2.2021 esittänyt uuden autotallin sijoittamista tontilleen seuraavasti:



Yllä esitetty sijoittelu ja ajosuunnat eivät toimi käytännössä.

Kaupungin liikenneinsinööri on tutkinut paloauton ajouria:



Vpk:n tontti, paloauto (8 m) ajourat lännestä...

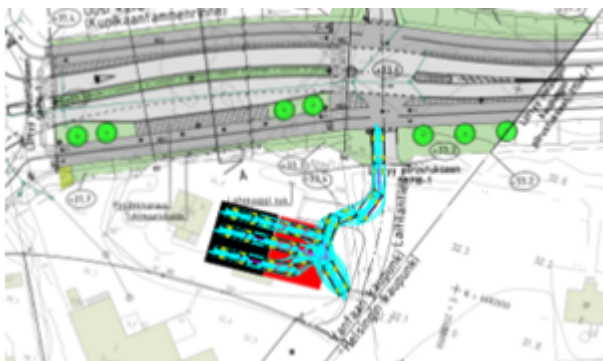


ja pohjoisesta.



Yllä tutkitut ajourat eivät mahdu tontille eivätkä toimi hälytyksessä. Ajouratarkastelussa paloauto ei mahdu kääntymään tontilla, jos ovet avautuvat länteen tai pohjoiseen. Sen sijaan paloaseman autotalli voi avautua itään suoraan Laitilantielle.

Lisäksi tontilta ei voi ajaa jatkossa suoraan Kuninkaantammenrinteelle, koska Palotien mäkeä madalletaan, Kuninkaantammenrinteelle tulee tasoero ja paloaseman kohdalle bussipysäkki. Tällöin tonttiliittymä Kuninkaantammenrinteelle poistuu. Jatkossa tontille ajo ja lähtö paloasemalta tulee järjestää suoraan Laitilantielle, jonka liikenne on vähäistä. Laitilantielle on myös mahdollista järjestää leveä tonttiliittymä paloaseman autotallin eteen.



Liikenneinsinöörin ehdotus.
Autotalli mahtuu hyvin tontille.



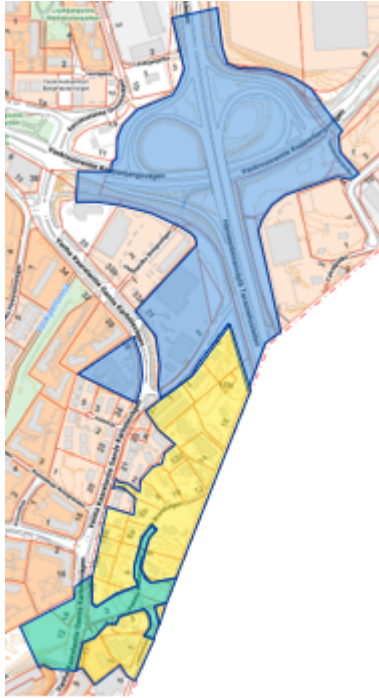
Nykyinen Palotien mäki.

3.

Tontille voidaan kaavoittaa tarvittava rakennusoikeus asemakaavassa 161900 Palotie. Uuden paloaseman autotallin voisi mahdollisesti toteuttaa myös suunnittelutarveratkaisulla ennen tonttia koskevan asemakaavan laatimista, kun katualueet on määritelty.

4.

Tässä asemakaavassa ei ratkaista rakennuksen suojelukysymyksiä.



Kaavoituksen jatkaminen

Asemakaava on jaettu jatkokäsittelyihin kolmeksi alueeksi

161800 Yhtiönkuja

Sisältää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan, Yhtiönkuja 2 ja Vanha Kaarelantie 26. Ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Kaavaan jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

161900 Palotie

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan ja Vanha Kaarelantie 11–17b, Yhtiönkuja 1–5, tontit ja kadut. Järjestetty osallistuminen 27.1. – 31.3.2022 kaavassa 161800. Kaavoitus jatkuu myöhemmin.

162000 Kuninkaantammenrinne

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanhan Kaarelantien ja uuden Kuninkaantammenrinteen katualueita. Alue ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022 osana kaavaa 161800, johon jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

Vpk:n tontin rakentaminen ratkaistaan myöhemmin asemakaavassa 161900 Palotie.

Tarkistukset

—

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS 161800 YHTIÖNKUJA, KAIVOKSELA
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS 162000 KUNINKAANTAMMENRINNE, KAIVOKSELA

Kaupunginhallitus 13.12.2021 päätti pyytää tarvittavat lausunnot asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta 161800 Yhtiönkuja. Lausuntoja pyydettiin 4 kpl ja saatiin 3 kpl.

Jatkokäsittelyissä alueen pohjoisosa käsitellään asemakaavana 161800 Yhtiönkuja ja eteläosa asemakaavana 162000 Kuninkaantammenrinne.

Lausuja	Lausuntojen tiivistelmä	Tarkistukset
NRO 1 Helsingin kaupunki- ympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus	Asemakaava mahdollistaa osaltaan suunnitellun Kuninkaantammen eritasoliittymän ympäristön liikennejärjestelyt ja kaupunkirakenteen kaupunkien rajalla.	Selostukseen tarkistettu Helsingin kaavatilanne.
NRO 2 Uudenmaan ELY-keskus	Esitetty tarkistuksia kaupan, pohjavesialueen ja meluntorjunnan kaavamääräyksiin.	Kaavamääräyksiä ja selostusta tarkistettu.
NRO 2 Vantaan kaupunginmuseo	Suojelu on liitetty ainoastaan Yhtiönkujan linjaukselle. Suojelu ei Kuninkaantammenrinteen rakentamisen jälkeen ole enää perusteltua Vanhan Kaarelantien, Palotien ja Laitilantien linjauksilla.	–

LAUSUNTO NRO 1 HELSINGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALAN MAANKÄYTTÖ- JA KAUPUNKIRAKENNE -PALVELU- KOKONAISUUS

Lausunto

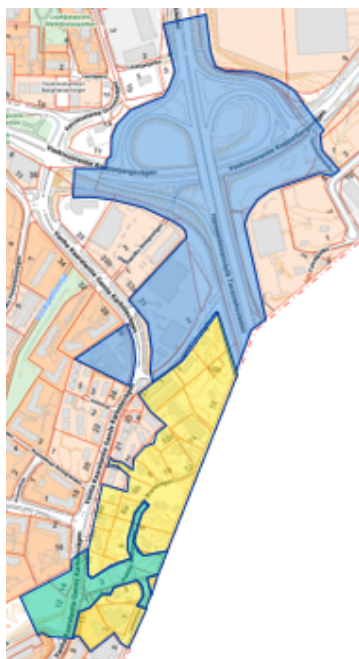
Helsingin Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden lausunto Vantaan asemakaavoitukselle Kaivokselan asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta 161800 sekä tonttijaosta ja tonttijaon muutoksesta
HEL 2021-014441 T 10 03 01

Vantaan kaupunginhallituksen 13.12.2021 tekemän päätöksen perusteella Vantaan asemakaavoitus on pyytänyt Kaivokselaan sijoittuvasta asemakaavasta ja tonttijaosta lausuntoa. Asemakaava käsittää Hämeenlinnanväylän, yhdyskadun Hämeenlinnanväylälle ja Kuninkaantammen, näihin liittyvät kadut ja kaksi yritystonttia. Asemakaavan tarkoituksena on kaavoittaa Hämeenlinnanväylän tiealue, siihen liittyviä katualueita, liikerakennustontin laajennus ja hoivakotitontin 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 Kuninkaantammen sekä Hämeenlinnanväylän tiealue.

Asemakaava on Helsingin ja Vantaan kaupunkien suunnitteluyhteistyön tulosta ja mahdollistaa osaltaan tulevan Kuninkaantammen eritasoliittymän ympäristön liikennejärjestelyt ja suunnitellun kaupunkirakenteen kaupunkien rajalla. Helsingin kannalta merkittävää on Kuninkaantammenrinne-kadun jatkaminen kaupunginrajan yli Vanhalle Kaarelantielle sekä uuden rampin rakentaminen Hämeenlinnanväylältä Silvolan suuntaan, mikä vähentää Kaivokselan risteyksen vaikeaa ruuhkautumista. Tonttijakoasiaan ei Helsingin kaupungilla ole lausuttavaa.

Vastine

Kaavaselostukseen on tarkistettu Helsingin kaavatilanne: Helsingin yleiskaava 2016 ei ole kumonnut Kuninkaantammen osayleiskaavaa 2008, joka on voimassa ja jossa on esitetty Kuninkaantammen eritasoliittymän liikennealue.



Kaavoituksen jatkaminen

Asemakaava on jaettu jatkokäsittelyihin kolmeksi alueeksi

161800 Yhtiönkuja

Sisältää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan, Yhtiönkuja 2 ja Vanha Kaarelantie 26. Ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Kaavaan jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

161900 Palotie

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan ja Vanha Kaarelantie 11–17b, Yhtiönkuja 1–5, tontit ja kadut. Järjestetty osallistuminen 27.1. – 31.3.2022 kaavassa 161800. Kaavoitus jatkuu myöhemmin.

162000 Kuninkaantammenrinne

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanhan Kaarelantien ja uuden Kuninkaantammenrinteen katualueita. Alue ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022 osana kaavaa 161800, johon jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

Tarkistukset

Tarkistettu selostukseen Helsingin kaavatilanne.

LAUSUNTO NRO 2 UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Palotien ja Yhtiökujan asemakaavaehdotuksesta (nro 161800). Asemakaavan tarkoituksena on kaavoittaa Hämeenlinnanväylän tiealue, siihen liittyviä katualueita, Toyotan tontin laajennus ja hoivakoti Azalean tontin asemakaavan ajantasaisuus.

Kaupan määräykset

Asemakaavaehdotuksessa on seuraava KM-korttelialuetta koskeva määräys:
"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." Määräystä tulee selventää seuraavaan muotoon: "Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei kilpaile keskustahakuksen kaupan kanssa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja." Määräys vastaa tällöin kaavassa asetettuja tavoitteita.

Pohjavesi

Kaavakartalla esitetty pohjavesialuerajaus tulee tarkistaa. Kaavaselostuksen mukaan pohjavesialueen rajauksena on käytetty yleiskaavan pohjavesialuerajauksista. Rajaus ei kaikilta osin vastaa Kaivoksen pohjavesialueen virallista aluerajauksista. Tiealue on kokonaisuudessaan Kaivoksen pohjavesialuetta, pohjavesialueen raja ulottuu korttelin 16136 itäosaan siten, että osa korttelista sijoittuu pohjavesialueelle. Myös Kaivoksen vedenottamon vahvistettu kaukosuoja-alue (Länsi-Suomen vesioikeus, No 83/1986/1) ulottuu korttelin 16136 itäosaan, kaukosuojavyöhykkeen raja mukaillee pohjavesialueen rajaa. Kaivoksen vedenottamon vesioikeudellinen suoja-alue ja viittaus suoja-aluepäätökseen tulee esittää kaavakartalla ja kaavamerkinnoissa. Suoja-alueääräykset tulee huomioida.

Kaavamääräyksissä tulee esittää pohjavesialuetta koskevat kaavamääräykset:

Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaarantaa alueen pohjaveden laadun.

Pysäköintialueet ja vastaavat alueet tulee päällystää läpäisemättömällä materiaalilla tai pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella. Näiden alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai vastaavien rakenteiden kautta pois pohjavesialueelta. Pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä.

Katu- ja liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjavedelle voidaan minimoida.

Pohjavesialueella ei sallita maalämpökaivoja.

Rakentamisesta tai maankaivusta ei saa aiheutua haitallisia vaikutuksia pohjaveden määrään tai laatuun.

Meluntorjunta

Kaavassa P-kortteliin 16137 on annettu seuraava määräys:
"Ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB sekä toimisto- ja työtiloissa vähintään 28 dB"

Kaava-aineistoon ei ole liitetty sellaista liikennemeluselvitystä, jonka perusteella palvelu- ja asuinrakennusten julkisivuille määrättyjen ääneneristävyysvaatimusten tarkoituksenmukaisuutta voisi arvioida.

Edellä mainittu kaavamääräys on annettu myös P-kortteliin 16201. Kortteliin saisi kaavamääräysten mukaan sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Korttelia 16201 ei ole esitetty asemakaavaehdotuksessa ja määräys tulee tältä osin korjata.

KM-korttelille on annettu seuraava määräys: "Rakennusten ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee esittää rakennuslupan yhteydessä." Meluselvityksiä ja melusuojaustarpeen arviointia ei tule jättää tehtäväksi rakennuslupavaiheessa, vaan tarvittavat selvitykset tulee tehdä ja kaavamääräykset tulee niiden perusteella antaa kaavoitusvaiheessa.

Kaavaselostuksessa olevien melukarttojen perusteella muutamien asuinrakennusten melutilanne heikkenee kaava-alueella olevan uuden tien (Kuninkaantammenrinne) vuoksi. Uuden tien meluvaikutuksia ja meluntorjuntatarvetta tulee avata kaava-aineistoon ja esittää toimenpiteet olemassa olevien asuinrakennusten meluntorjuntatoimenpiteistä.

Vastine

Asemakaava mahdollistaa Hämeenlinnanväylän ja Kaivokselan eritasoliittymän parantamisen. Asemakaava on nähtävillä olleen tiesuunnitelmaluonnoksen 9.12.2020 mukainen.

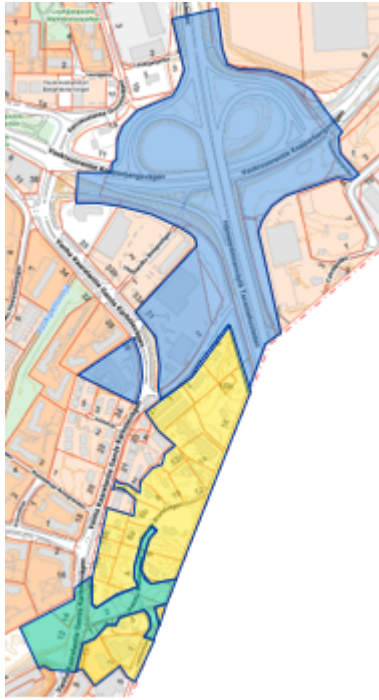
Kaupan ja pohjavesialueen kaavamääräykset tarkistetaan esitetyllä tavalla. Rakennusvalvonta ei tosin muutenkaan enää myönnä lupia maalämpökaivoille pohjavesialueelle. Asuinkiinteistöille pysäköintialueen määräys on melko tiukka, mutta tässä asemakaavassa pohjavesialue ei ulotu asuinkiinteistöille.

Kaavaan on laadittu liikennemeluselvitykset sekä tien että kaavan suunnittelun yhteydessä (Ramboll tiesuunnitelmaan 11.5. – 7.12.2020, ne nähtäville 9.12.2020, kaavaan 1.10.2021). Näiden samoilla lähtökohdilla tehtyjen selvitysten lopputulos on luonnollisesti sama. Asiaa selvennetään kaavaselostukseen.

P-korttelissa ääneneristävyysmääräys kattaa sekä lentomelun että tiemelun, kuten kaavaselostuksessa on esitetty (161800, 9.11.2021 s. 41–42 / 22.3.2022 s. 37–38). Lisäksi täyttyvät pihamelun ja yömelun vaatimukset. Asiaa selvennetään kaavaselostukseen.

KM-korttelissa on laaja rakennusala. Siten ääneneristävyysvaatimus vaihtelee tontin eri osissa, olevien ja joskus rakennettavien rakennusten eri julkisivuilla ja julkisivujen eri osissa. Siksi yksilöityä ja yksiselitteistä kaavamääräystä eri rakennusten osille ei voida kirjoittaa eikä kaavoihin voida ryhtyä piirtämään ajassa muuttuvia tiemelukäyriäkään. Tontille laadittava kaava on myös ilmeisen pitkäikäinen – yli tutkitun vuoden 2050, jonka senkin liikennemäärä on suuresti epävarma. Nykykaavakin on ollut voimassa 30 vuotta. Rakennusten ääneneristävyydestä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä, jonka määräyksiä ei toisteta asemakaavassa. Rakennusten ääneneristävyys tarkastetaan joka tapauksessa rakennuslupien hakemisen yhteydessä. Asiaa selvennetään kaavaselostukseen.

P-korttelin 16201 kaavamääräykset ovat kaavan luonnosvaiheesta ja poistetaan.



Kaavoituksen jatkaminen

Asemakaava on jaettu jatkokäsittelyihin kolmeksi alueeksi

161800 Yhtiönkuja

Sisältää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan, Yhtiönkuja 2 ja Vanha Kaarelantie 26. Ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Kaavaan jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

161900 Palotie

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan ja Vanha Kaarelantie 11–17b, Yhtiönkuja 1–5, tontit ja kadut. Järjestetty osallistuminen 27.1. – 31.3.2022 kaavassa 161800. Kaavoitus jatkuu myöhemmin.

162000 Kuninkaantammenrinne

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanhan Kaarelantien ja uuden Kuninkaantammenrinteen katualueita. Alue ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022 osana kaavaa 161800, johon jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

Tarkistukset

Tarkistettu kaupan ja pohjavesialueen kaavamääräykset. Selvennetty meluntorjuntaa kaavaselostukseen ja vaihdettu vuoden 2050 tiemelukuvat (Ramboll 1.10.2021).

Poistetaan P-korttelin 16201 kaavamääräykset.

Tarkistettu selostukseen pohjavesialueen kuvaus.

LAUSUNTO NRO 3
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta 161800 Yhtiönkuja. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaavoittaa Hämeenlinnanväylän tiealue, siihen liittyviä katualueita, Toyotan tontin laajennus ja hoivakoti Azalean tontin asemakaavan ajantasaistus. Museo on lausunut mielipiteensä kaavamuutoksesta 27.1.2021 päivätyssä lausunnossaan (Dnro VKM/034/2021). Kaava-alue on tämän jälkeen pienennetty siten, että Palotien varren kiinteistöt ovat jätetty kaava-alueen ulkopuolelle.

Pienennettyyn kaava-alueeseen liittyen museo toi mielipiteessään esiin arvokkaat tielinjaukset, Palotien ja Vanhan Kaarelantien-Yhtiönkujan linjauksen. Museo on esittänyt näille linjauksille suojelumerkintää ja niihin liittyvää suojelumääräystä. Asemakaavaluonnoksessa on suojelumerkintä ja -määräys ovat liitetty ainoastaan Yhtiönkujan linjaukselle. Yhtiönkuja on Vanhan Kaarelantien jatke kohti Hämeenlinnanväylää. Tämä on noin kuusi metriä leveä asfalttitie, jonka varrella on omakotitaloja ja rivitaloja sekä iso autokauppa. Yksittäisenä suojelukohteena tämän tienpätkän kulttuurihistoriallinen merkitys jää vähäiseksi. Museo pitäisi hyvänä tulevaisuudessa, jotka koskevat Vanhan Kaarelantien linjausta (tulevan Kuninkaantammentien pohjoispuolella) sekä Yhtiönkuja 5:ssä sijaitsevaa kilometripylvästä, että suojelu pystyttäisiin toteuttamaan nyt esitettyä laajemmalla alueella ja että suojeltavaksi tulisi myös kilometripylväs, joka kertoo osaltaan Vantaan tiehistorian kehityksestä.

Vanhan Kaarelantien ja Palotien tieosuudet ovat jätetty suojelun ulkopuolelle. Asemakaavaselostuksessa tuodaan ilmi, että suojelua ei voida näillä katualueilla toteuttaa, koska Kuninkaantammentien uusi katulinjaus vaatii oleellisten muutosten tekemistä vanhojen teiden linjauksiin ja luonteeseen. Suojelu ei uuden kadun rakentamisen jälkeen ole enää perusteltua kyseisillä linjauksilla.

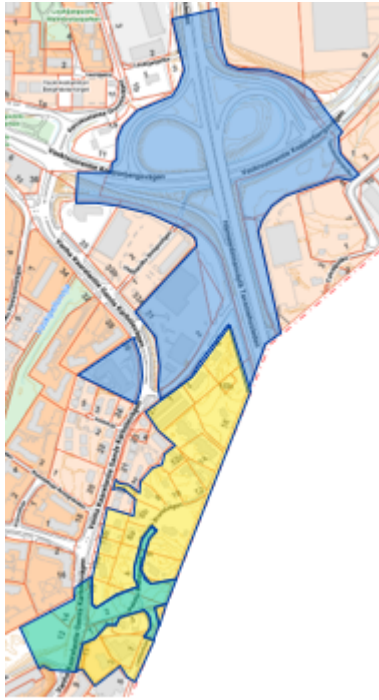
Vastine

Hämeenlinnanväylän parantaminen, Kuninkaantammentien eritasoliittymä ja Kuninkaantammentien ovat välttämättömiä kaupunkiseudun kasvun sekä kasvaneen ja yhä kasvavan liikenteen vuoksi ja jotta Vantaan ja Helsingin yleiskaavojen mukainen maankäyttö ja liikenneyhteydet voidaan toteuttaa. Kuninkaantammentien eritasoliittymä ja Hämeenlinnanväylä kuuluu myös maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL 2019 -suunnitelmaan. Hanketta on suunniteltu yhdessä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Vaihtoehtoisena ratkaisuna Kaivokselan eritasoliittymän ja Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien liittymien kehittäminen ei ole mahdollista, koska siihen ei ole jäljellä enää tilaa eikä liittymien kapasiteetti voi enää kasvaa liikennemäärien kasvaessa.

Vanha Kaarelantie ei ole ollut tämän kaavan kohdalla vanhaa maantietä.

Yhtiönkuja 5:n kilometripylväs sijaitsee tontilla kaava-alueen ulkopuolella.



Kaavoituksen jatkaminen

Asemakaava on jaettu jatkokäsittelyihin kolmeksi alueeksi

161800 Yhtiönkuja

Sisältää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan, Yhtiönkuja 2 ja Vanha Kaarelantie 26. Ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Kaavaan jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

161900 Palotie

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan ja Vanha Kaarelantie 11–17b, Yhtiönkuja 1–5, tontit ja kadut. Järjestetty osallistuminen 27.1. – 31.3.2022 kaavassa 161800. Kaavoitus jatkuu myöhemmin.

162000 Kuninkaantammenrinne

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanhan Kaarelantien ja uuden Kuninkaantammenrinteen katualueita. Alue ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022 osana kaavaa 161800, johon jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

Tarkistukset

—



11 §

Asemakaava ja asemakaavan muutos 162000, 16 Kaivoksela / Kuninkaantammenrinne / TLA

VD/2289/10.02.04.00/2022

TLA/TKA/VIK

Asemakaava ja asemakaavamuutos käsittää yhdyskadun Vanhalta Kaarelantieltä

Hämeenlinnanväylälle ja edelleen Kuninkaantammen sekä siihen liittyvät kadut. Alueella on vanhoja teitä.

Asemakaavaa on aiemmin käsitelty osana Yhtiönkujan asemakaavaa (nro 161800). Suojelukysymysten vuoksi kaava-alueen eteläosa on rajattu nähtävillä olon jälkeen omaksi asemakaavakseen Kuninkaantammenrinne 162000.

Asemakaava ja asemakaavamuutos koskee katualueita kaupunginosassa 16 Kaivoksela.

Alue sijaitsee Helsingin rajan ja Vanhan Kaarelantien välissä.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Vantaan kaupunki, Kaarelan vpk ja yksityiset.

Valmistelu

Kaava on valmisteltu kaupungin työnä yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen, Helsingin kaupungin ja Väyläviraston kanssa.

Katuluonnokset ja meluselvitykset on laatinut Ramboll Finland Oy.

Voimassa oleva yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on tieliikenteen aluetta.

Hyväksytty yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa alueella on liikenneyhteys.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on katu- ja liikennealueita, mutta alue on pääosin asemakaavoittamaton.

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaava-alueella on vanhoja teitä: Vanha Kaarelantie, Palotie ja Laitilantie, jotka ovat inventoituja rakennusperintökohteita, mutta eivät suojeltuja.

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa esitetään hyväksytyn yleiskaavan mukainen yhdyskatu Vanhalta Kaarelantieltä Helsinkiin Hämeenlinnanväylälle ja Kuninkaantammen.



Katuyhteys on välttämätön kaupunkiseudun ja liikenteen yhä jatkuvan kasvun vuoksi ja jotta Vantaan ja Helsingin yleiskaavoissa esitetty maankäyttö voidaan toteuttaa.

Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Hämeenlinnanväylän parantaminen esiintyvät kaupunginvaltuuston 20.5.2019 hyväksymässä maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelmassa MAL 2019 ennen vuotta 2030 toteutettavana kohteena.

Katu on välttämätön myös Helsingin puolelle suunnitellun Nydal–Storkensin pientaloalueen rakentamiseksi.

Vantaan puolella uusi Kuninkaantammenrinne sijoittuu leikkaukseen, jolloin tarvitaan muutoksia myös Palotielle ja Laitilantielle. Vanhan Kaarelantien risteykseen tulisi kiertoliittymä. Vanhalle Kaarelantielle, Laitilantielle ja Kaarelantaipaleelle (nyt osa Palotietä) ei esitetä suojelua tarvittavien merkittävien katumuutosten vuoksi.

Vaihtoehtoisena ratkaisuna Kaivokselan eritasoliittymän ja Vaskivuorentien liittymien enempi parantaminen ei ole mahdollista, koska sille ei ole enää tilaa ja ne ovat jo nyt ruuhkaisia.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavan osallistuminen on järjestetty kaavassa 161800 Yhtiönkuja seuraavasti.

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.

Tähän kaavaan saadut mielipiteet ja vastineet on esitetty kaavaselostuksessa.

Erityisesti vastustettiin Kuninkaantammen eritasoliittymää.

Tie- ja katusuunnitelmien luonnokset ovat olleet nähtävillä joulukuussa 2020.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 16.3.2021.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Nähtävillä olo

Kaupunginhallitus päätti 13.12.2021 päätti asettaa nähtäville asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen sekä tonttijakoehdotuksen ja tonttijaon muutosehdotuksen 161800 Yhtiönkuja ja se oli nähtävillä MRA 27 §:n nojalla 12.1.–10.2.2022.

Tällöin saatiin kolme muistutusta. Niissä huomautettiin Kuninkaantammenrinteen tarpeesta, teiden suojelusta, kaava tulisi palauttaa uudelleen valmisteltavaksi, Hämeenlinnanväylän leventämisestä ja Kaarelan vpk:n tontin pienenemisestä.

Lausunnot

Kaupunginhallitus päätti 13.12.2021 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot kaavaan 161800 Yhtiönkuja. Lausuntoja pyydettiin neljä ja saatiin kolme.



- Helsingin kaupungilla ei ollut huomautettavaa.
- Uudenmaan ELY-keskus huomautti kaavamääräyksistä ja pohjavesialueen rajauksesta, niitä on tarkistettu kaavaan 161800 Yhtiönkuja.
- Vantaan kaupunginmuseo katsoi, että Vanhaa Kaarelantietä, Palotietä ja Laitilantietä ei muutosten jälkeen voida suojella.
- Väyläviraston lausuntoa ei saatu.

Tarkistukset

Kaavan nähtävillä ollessa kaava-alueeseen 161800 Yhtiönkuja kuulunut eteläosa käsitellään suojelukysymyksen vuoksi jatkossa erikseen asemakaavana 162000 Kuninkaantammenrinne. Rajaamisen myötä kaavan eteläosan numero ja nimi muuttuvat, mutta kaava-alueen sisältö (katualue) ei ole muuttunut verrattuna aikaisempaan. Koska Kuninkaantammenrinteen kaava-alue kuitenkin on rajaamisen myötä oleellisesti pienentynyt, kaava asetetaan uudestaan nähtäville.

Kaavan rajaamisesta ilmoittaminen

Kaavan 161800 Yhtiönkuja rajaamisesta jatkokäsittelyihin on ilmoitettu kirjeellä alueen ja naapurialueiden maanomistajille ja internetissä kaavan sivulla 10.3.2022, Vantaan Sanomissa 12.3.2022 sekä ilmoitetaan vastineissa lausuntojen ja muistutusten antajille. Lisäksi kaavan 162000 Kuninkaantammenrinne nähtävillä olo kuulutetaan.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.3.2022 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin,
- b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:ien mukaisesti 22.3.2022 päivätty asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 162000, 16 Kaivoksela / Kuninkaantammenrinne,
- c) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet

- Kaupunginhallituksen päätös 13.12.2021 § 27
- Asemakaavan 162000 selostus 22.3.2022
- Lausunnot ja vastineet 22.3.2022
- Muistutukset ja vastineet 22.3.2022

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallalluoto, p. 050 312 2132

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



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

VD/3476/10.02.04.00/2020

TLA/TKA/VIK/LS

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 asuinaluetta 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 valtatie 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.
-

Kaupunginhallitus 13.12.2021 § 27**Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.11.2021 päivätty asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 161800 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 16 Kaivoksela / Yhtiönkuja
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

- Asemakaavan selostus 9.11.2021

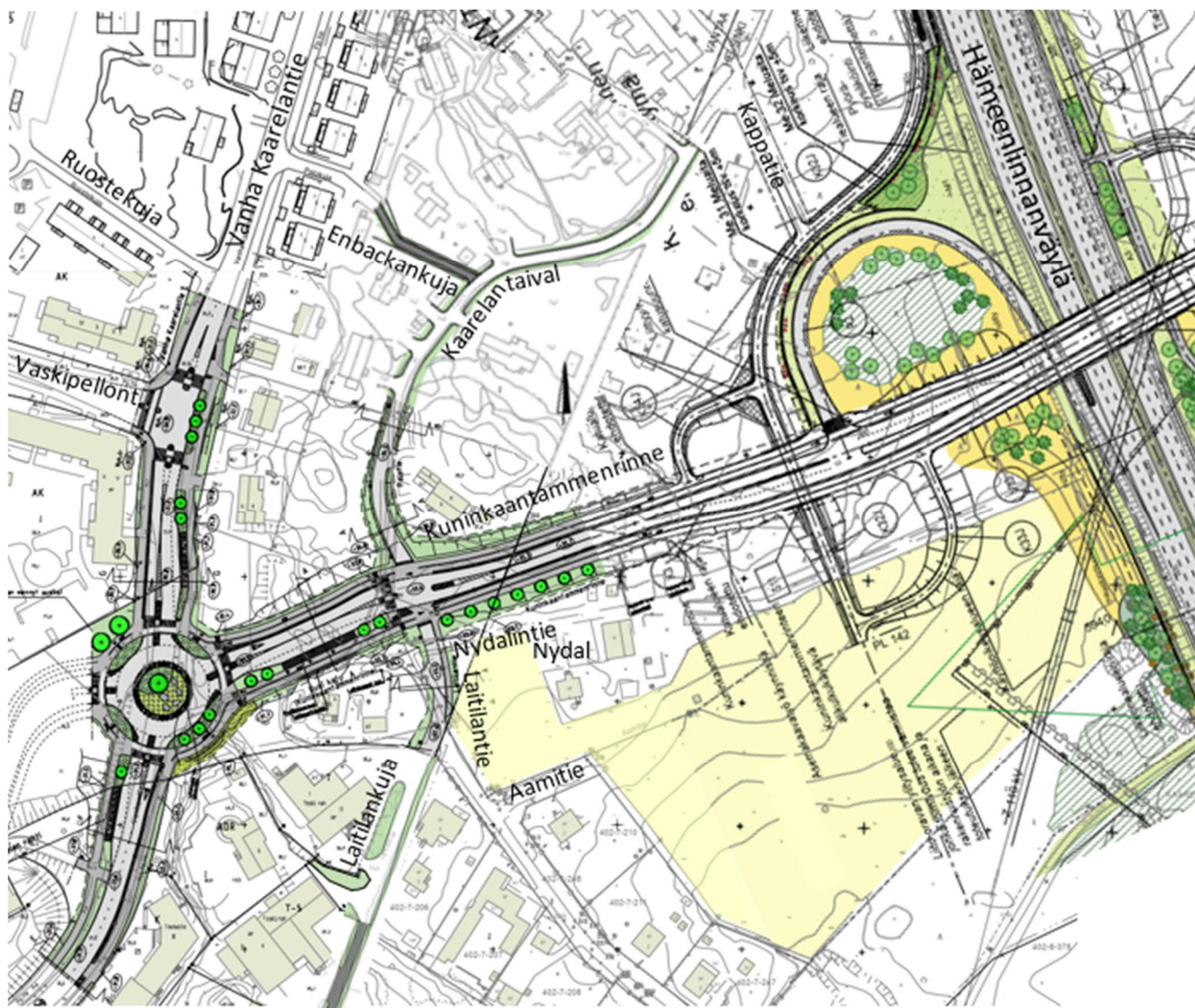
Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

162000 KUNINKAANTAMMENRINNE KAIVOKSELA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus,
joka koskee 22.3.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 162000

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava käsittää yhdyskadun Hämeenlinnanväylälle ja Kuninkaantammen ja siihen liittyvät kadut. Alueella on vanhoja teitä.



Kaava-alueiden sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaava

kaupunginosa 16 Kaivoksela
katualueita

Asemakaavamuutos

kaupunginosa 16 Kaivoksela
katualueita

Alueen sijainti

Alue on Helsingin kaupungin rajan ja Vanhan Kaarelantien välissä sekä Laitilantie ja osa Palotietä.

Sisälllys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4	Asemakaavan kuvaus	30
5	Asemakaavan toteutus	40

1. TIIVISTELMÄ



Palotien mäki ja Kaarelan vpk:n talo. Taustalla Helsingin puolella Nydalin tila.

TKa 20.2.2022

[Alueella on](#) vanhoja teitä, jotka ovat inventoituja rakennusperintökohteita, mutta eivät suojeltuja.

[Kehä II:sta](#) on luovuttu maakuntakaavassa 2020 ja hyväksytyssä Vantaan yleiskaavassa 2021.

[Voimassa olevassa yleiskaavassa](#) alue on tieliikenteen aluetta.

[Hyväksytyssä yleiskaavassa](#) alueella on liikenneyhteys.

[Voimassa olevassa asemakaavassa](#) on katualuetta. Pääosa alueesta on asemakaavoittamatta.

[Asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa](#) kaavoitetaan yhdyskatu Vanhalta Kaarelantieltä Hämeenlinnanväylälle ja Kuninkaantammen sekä siihen liittyviä katualueita.

Katuyhteys on välttämätön kaupunkiseudun ja liikenteen yhä jatkuvan kasvun vuoksi ja jotta Vantaan ja Helsingin yleiskaavoissa esitetty maankäyttö voidaan toteuttaa. Hämeenlinnanväylän parantaminen ja Kuninkaantammen eritasoliittymä sisältyvät MAL 2019 -suunnitelmaan. Katu on välttämätön myös Helsingin Nydal–Storkensin pientaloalueen rakentamiseksi.

Vantaan puolella Kuninkaantammenrinne sijoittuu leikkaukseen ja Vanhalle Kaarelantielle tulee kiertoliittymä. Siten Vanhalle Kaarelantielle, Laitilantielle ja Kaarelantaipaleelle (nyt Palotien alkuosa) ei anneta suojelumerkintöjä merkittävien katumuutosten vuoksi.

Vaihtoehtoisena ratkaisuna Kaivokselan eritasoliittymän ja Vaskivuorentien liittymien enempi parantaminen ei ole mahdollista, koska sille ei ole enää tilaa ja ne ovat jo nyt ruuhkaisia.

Samaan kaava-alueeseen kuuluneet muut alueet kaavoitetaan asemakaavoilla 161800 Yhtiönkuja ja 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. Kaava-alueella ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita.

Kulttuurihistoriaa

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

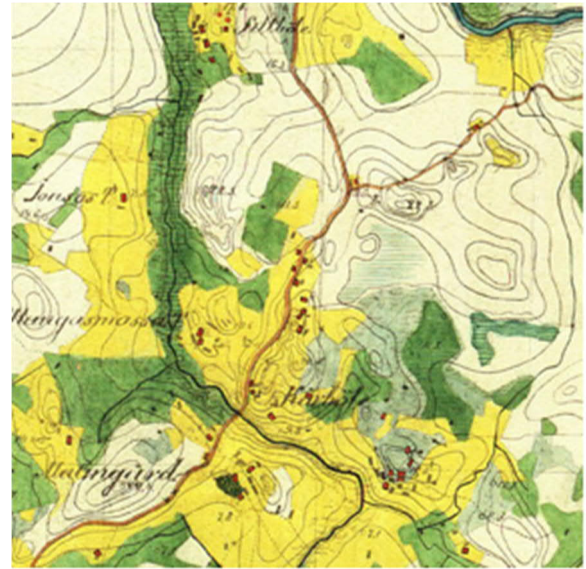
Ennen Helsingin kaupungin siirtoa Vironniemelle 1640, maantie lienee alkanut meren rannalta Talista (1524 talleghe buw). Tie parannettiin 1917–1923 viertotieksi eli soratieksi Vantaankoskelle asti. 1938 alkaen 1950-luvulle tie on ollut valtatie 3 Helsingistä Vaasaan.

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

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



Kuninkaan kartta 1785–1805. Vanhat kylät ja tiet.



Senaatin kartta 1870-luvulta. Asutusta.



Kulttuurihistorialliset kohteet

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

Kaava-alueelta ei tunneta muinaisjäänneksiä.

Rakennusperintökohteet (kaikkien luokitus R2)

A. Tiet

- Vanha Kaarelantie ja Yhtiönkuja ovat keskiaikaista maantietä. Tie näkyy Broteruksen kartassa 1695/1711.
- Palotie näkyy Kuninkaan kartassa 1776–1805, jolloin tie on mennyt Kuninkaantammentielle 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.

Luontokohde:

Keltamatara

Rakennettu ympäristö

Vanha Kaarelantie, Palotie ja Laitilantie ovat rakennusperintökohteita, joilla on paikallisia 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 kilometripyläs, 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 Kuninkaantamentietä 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.

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 jakeliikenteelle. 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.

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

Hämeenlinnenväylän 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 yleissuunnitelma valmistui 2009 (Pöry & Ramboll) ja se oli nähtävillä 26.5. – 24.6.2010. Hanke sisälsi uuden kaksiajorataisen tien välille Turuntie – Hämeenlinnenväylä sekä kaista- ja liittymäjärjestelyjä Hämeenlinnenväylällä. Hankkeen kustannusarvio tunneleineen oli 565 milj. euroa (2010). Lisäksi Kehä II:sta tutkittiin katuratavaihtoehto (Sito Oy ja A-konsultit 2012), mutta se välitti lähinnä paikallista liikennettä. Kehä II:sta on luovuttu Uudenmaan maakunta- ja Vantaan yleiskaavassa 2020 ja Vantaan yleiskaavassa 2021.

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

- Palotie ja Laitilantie ovat pääosin yksityisteitä.

- Joukkoliikenne

Vanhaa Kaarelantietä kulkee runkobussilinja 30 Eira – Munkkiniemi – Konala – Myyrmäki.

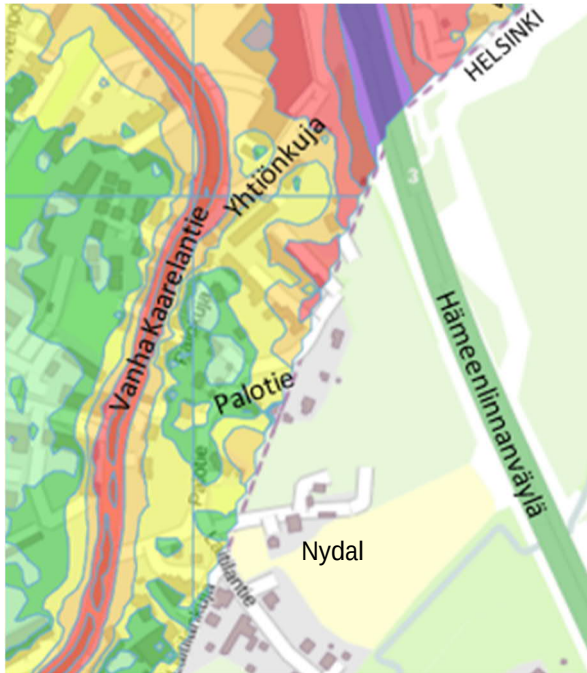
Hämeenlinnenväylällä Palotien kohdalla on Kamppiin ja Elielinaukiolle kulkevien bussien pysäkit.

Myyrmäen ja Malminkartanon rautatieasemille on 1,4–1,5 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)



Vantaan ympäristökeskus 2016.

Tiemelun huomioon ottaminen

Tiemelu- vyöhyke 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.

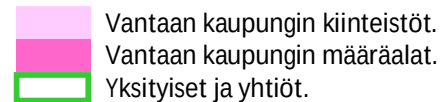
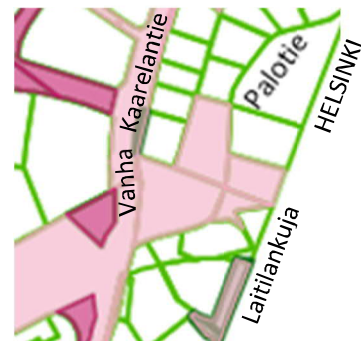
Tekninen huolto

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

Alueella voidaan hyödyntää myös maalämpöä ja aurinko-energiaa.

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 lisävetä Päijännetunnelista.



Maanomistus.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

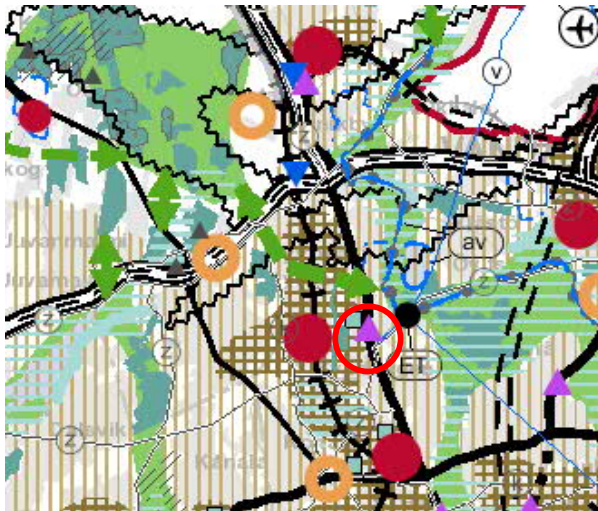
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

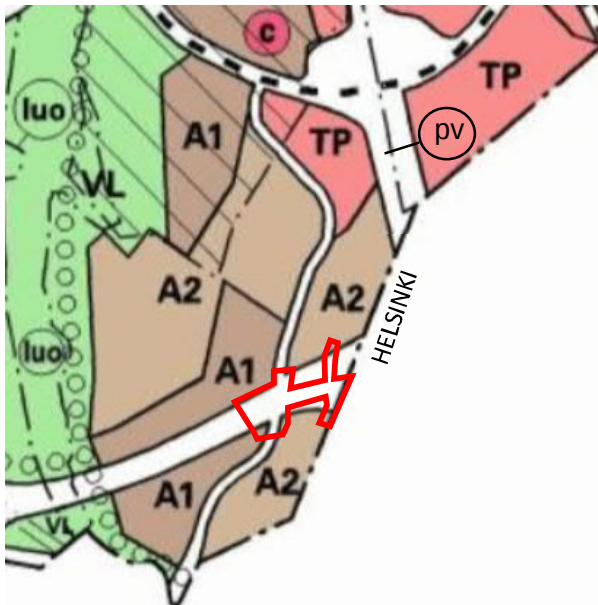


Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -kaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Kaivoksella 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 A2 sekä tieliikenteen aluetta. (Kv 17.12.2007)

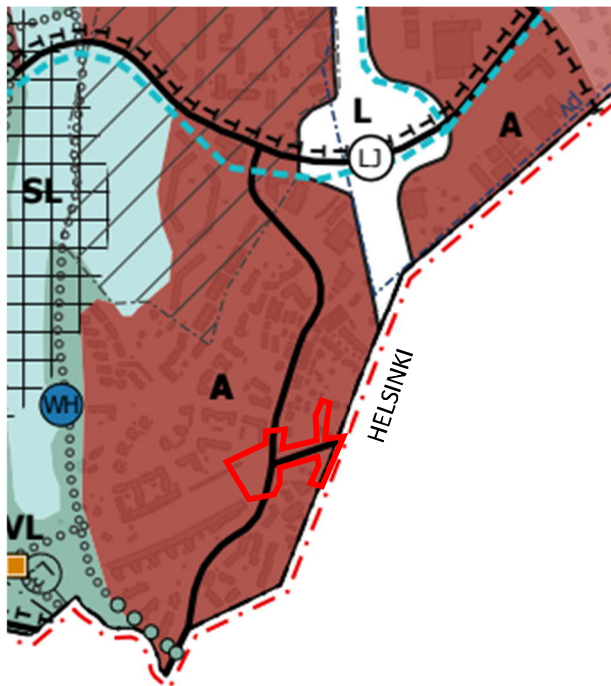
=> Asemakaava on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Kehä II:n ylileveän tievarauksen osalta yleiskaava on ilmeisen vanhentunut.

- A1 Tehokas asuntoalue.
- A2 Matala ja tiivis asuntoalue.
- C Keskustatoimintojen alakeskus.
- TP Työpaikka-alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- (pv)- Tärkeä pohjavesialue.
- Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.
- Asemakaava-alueen sijainti.

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.

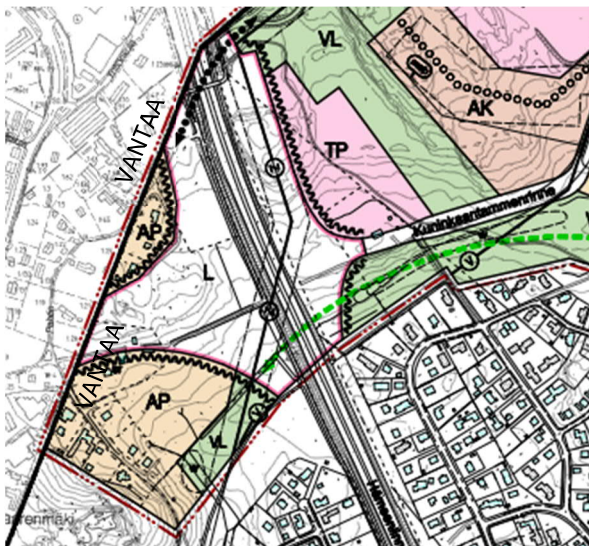
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa (MRL 42 §). Maankäyttö tutkitaan tarkemmin asemakaavassa.



Vantaan yleiskaava 2020, hyväksytty

Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Alueelle on osoitettu asuinaluetta A ja liikenneyhteys. (Kv 25.1.2021, valitettu)
=> Kaava on hyväksytyn 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.



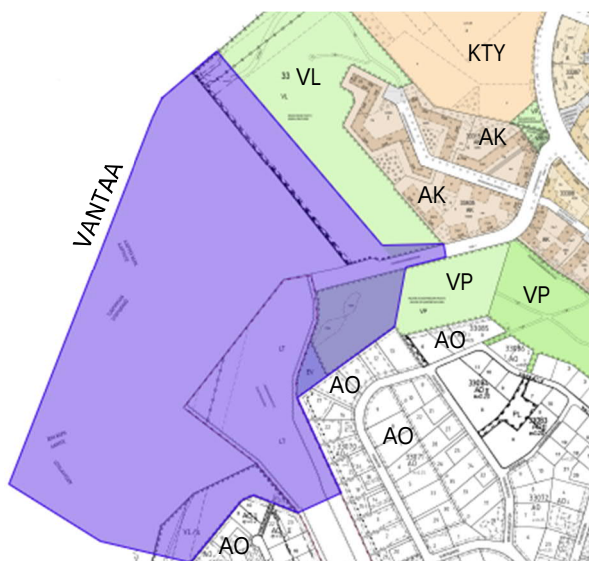
Helsingin Kuninkaantammen osayleiskaava 2008

Helsingin voimassa olevassa osayleiskaavassa Hämeenlinnanväylä ja Kuninkaantammen eritasoliittymä ovat liikennealuetta L. (Kvsto 4.6.2008)

AK	Kerrostalovaltainen asuinalue.
AP	Pientalovaltainen asuinalue.
L	Liikennealue.
TP	Työpaikka-alue.
VL	Lähivirkistysalue.
	Kevyen liikenteen yhteystarve.
	Viheryhteystarve.

Helsingin yleiskaava 2016 ei ole kumonnut osayleiskaavoja.

Katso tarkemmin: kartta.hel.fi



Helsingin ajantasa-asekaava

Vantaan rajalla on vireillä asemakaava Kaarela, Kuninkaantammen eritasoliittymä ja ympäristö.

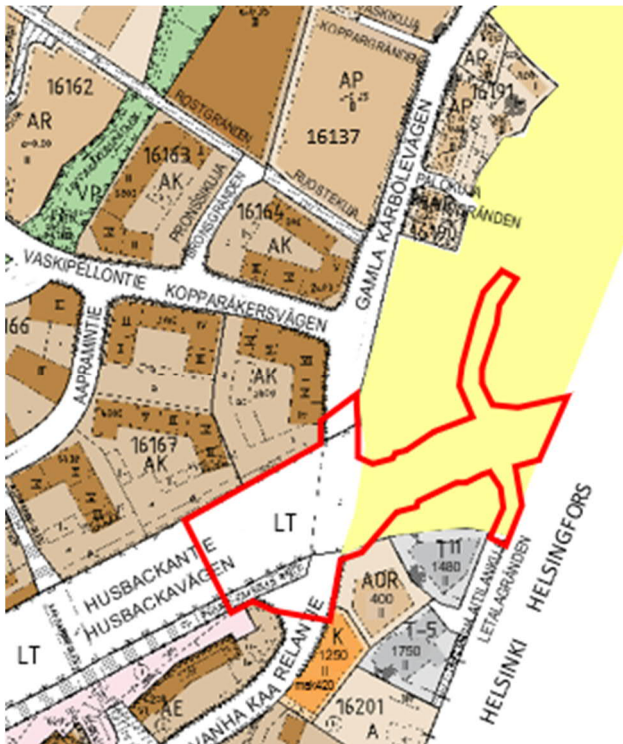
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.
VP	Puisto.
	Valmisteilla oleva asemakaava, osallistuminen ollut 4.6. – 25.6.2020, luonnosaineisto esillä 9. – 22.12.2020.

Katso tarkemmin: kartta.hel.fi

Vantaan voimassa oleva asemakaava

Alue on pääosin asemakaavoittamaton. Osalla aluetta on voimassa seuraavat asemakaavat

- 160700 Kaivoksela 3 (YM 20.11.1996)
- 161300 Kaivoksela 3B (Kv 25.10.2010)

**Ajantasa-asetmakaava.**

A	Asuinrakennusten korttelialue.
AE	Erityisasumisen korttelialue.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
AOR	Rivitalojen tai erillisten pientalojen kortt.
AR	Rivitalojen korttelialue.
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
LT	Kauttakulku- tai sisään tulotie.
T	Teollisuus- ja varistorakennusten kortt.
VP	Puisto.
	Asemakaavoittamaton alue.
16201	Korttelin numero.
1490	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
	Rakennusalat on tummennettu.
	Asemakaava-alueen raja.

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

**Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne, MAL 2019**

Seutu kasvaa 2 miljoonaan asukkaaseen 2050. Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen. Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Hämeenlinnanväylän parantaminen sisältyvät ennen vuotta 2030 toteutettaviin hankkeisiin. Kartalla on esitetty maankäytön kehittämisen ensisijaiset vyöhykkeet, joille kohdistuu vähintään 90 % asuntotuotannosta. (HSL 26.3.2019; Helsingin seudun yhteistyökokous 28.3.2019; 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)

=> Asemakaava edistää kaupungin kasvutavoitteita.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Palotien ja Laitilantien risteys. Taustalla Helsingin puolella Nydalin tila.

TKa 20.2.2022

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. Kaava s. 9.

Vantaan kaupunkiympäristölautakunta 18.1.2022 § 8 hyväksyi kaavoitusohjelman 2022.

3.2 ASEMAKAAVAN OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

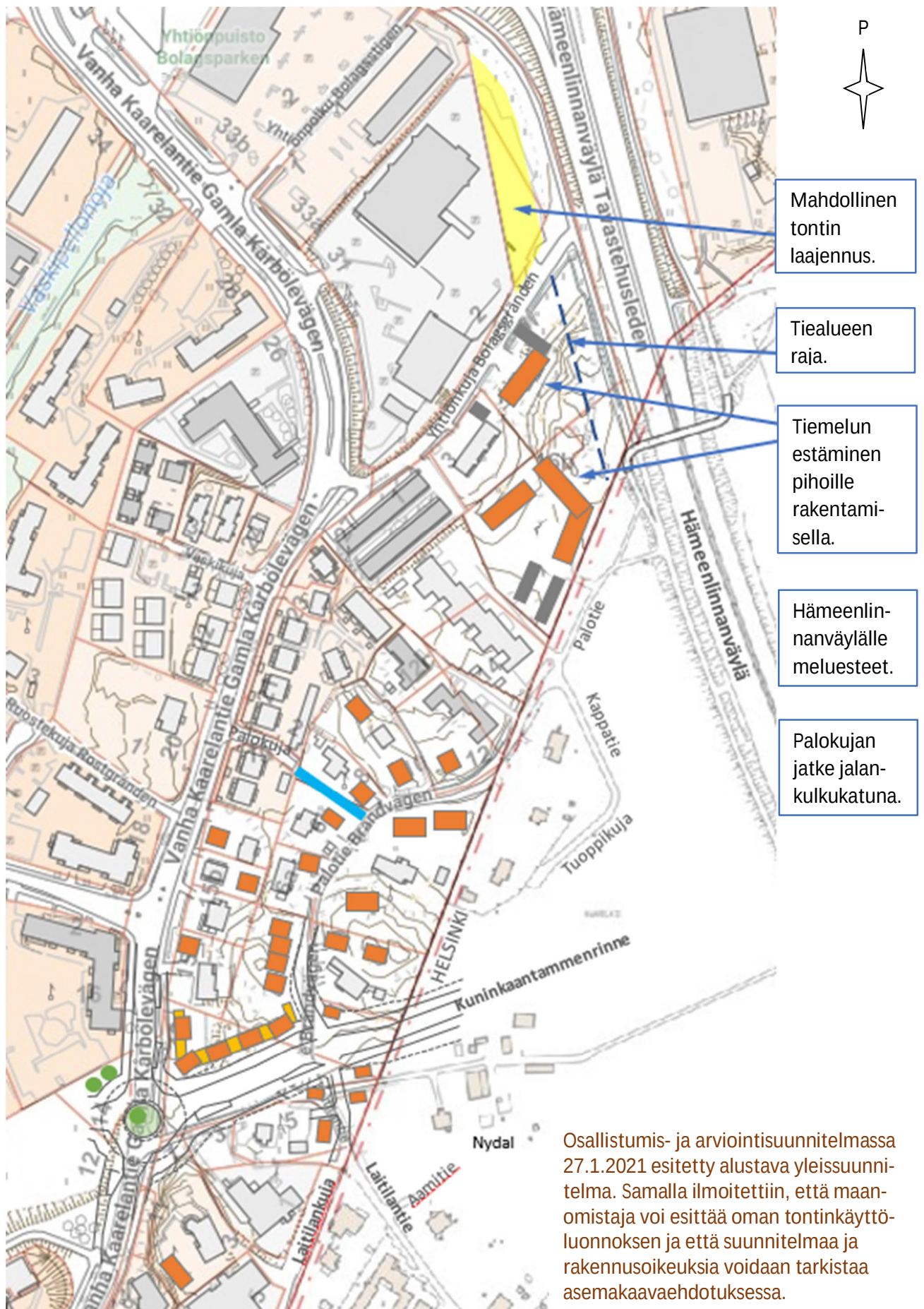
Osalliset

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



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

Tämä asemakaava sisältää Kuninkaantammenrinteen katualueen sekä siihen liittyviä katuja. Palotien, Laitilankujan ja Vanhan Kaarelantien tontit kaavoitetaan asemakaavassa 161900 Palotie.

Hämeenlinnanväylä ja Yhtiönkuja kaavoitetaan asemakaavassa 161800 Yhtiönkuja.

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" --- jne.

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

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 mitään!

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."

naapuritalon seinän, mutta ei... esim. Ylästää 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 kolmansiin 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. Mielenpito pyydettiin kirjaamaan 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" --- jne.

=> Asia käsitellään asemakaavassa 161800 Yhtiönkuja.

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 Hämeenlinnanväylälle 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 suunnitella olevasta rakentamisesta liittyy katuverkkoon Helsingin puolelta. Alueen kehittäminen ja täydennysrakentaminen edellyttävät tiivistä yhteystyötä kaupunkien välillä. Tähän mennessä tehty yhteistyö on ollut erinomaista.

Helsingin kaupungilla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa."

10. Yksityishenkilö, 15.2.2021:

"Yhdystien tarpeesta Kaarelan suuntaan olemme eri mieltä ja sen olemme myös yleiskaava prosessissa ilmoittaneet. Toki siellä hyväksytty. 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 hevilla 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 sivukautilta 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. Kiinteistövero 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 - Kårböle FBK, 18.2.2021:

--- "Meillä on edelleen suuri tarve uudelle korkeammalle autotallille" --- jne.

=> Paloaseman tontti ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

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

Fyra brev, tillsammans 24 privata personer, registrerad 22.2.2021:

"Vaatimus 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. Aluearkkitehtiin 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 anlitan 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 Kungseksbranden 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. Kungseksbranden ligger i en skärning i Vanda.

13. Yksityishenkilö, 24.2.2021:

"Pari asiaa jäi vielä hiukan askarruttamaan, eli kuka on valtio?" --- jne.

"Mikäli ei nyt halua lisätä rakennusoikeutta" --- jne.

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

=> Hämeenlinnanväylän parantaminen ratkaistaan asemakaavassa 161800 Yhtiönkuja.

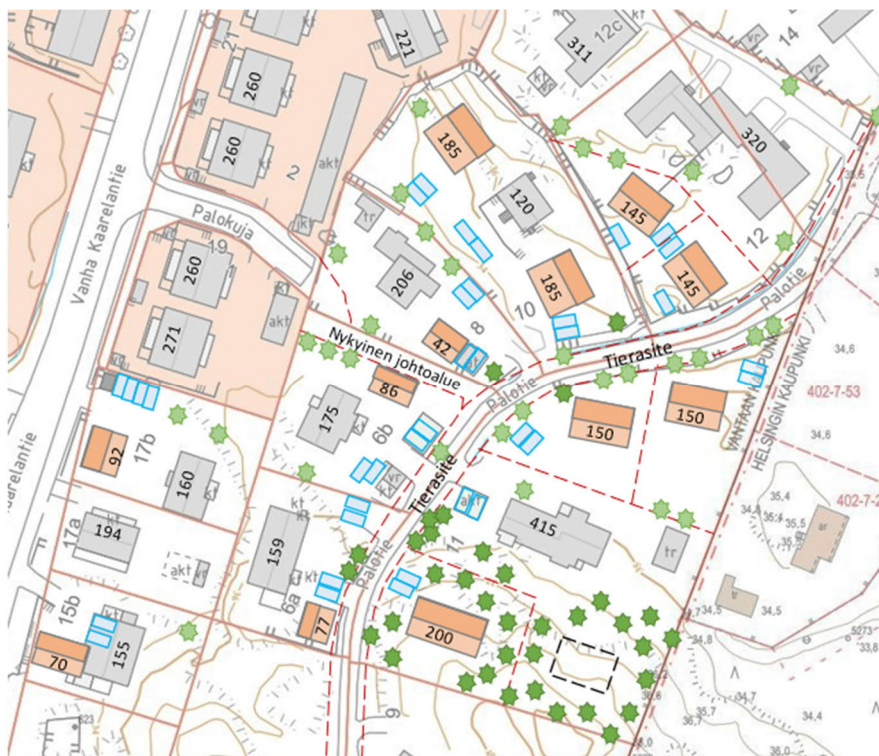
Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

Tie- ja katuluonnokset ja asemakaava ovat tarpeen tie- ja katualueiden määrittämiseksi, vaikka hankkeet toteutettaisiin myöhemmin. Asemakaavaa on laadittu yhtä aikaa Helsingin ja valtion kanssa. Hyväksyttävien tie- ja katusuunnitelmien tulee olla asemakaavan mukaisia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydennys 1.3.2021

Tämä osallistuminen koski keskialueen pientalorakentamista, ei tätä asemakaavaa. Keskialueen pientalorakentaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

- 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" --- 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 kaavamuutokseen liittyvä Toyotan tonttia koskeva" --- jne.

=> [Toyotan tontti ratkaistaan asemakaavassa 161800 Yhtiönkuja.](#)

19. Yksityishenkilö, 16.3.2021:

1. "Vastustan edelleen Kuninkaantammen liittymän rakentamista. Kuninkaantammeen ei tarvita omaa liittymää aivan Kaivoksen liittymän kupeeseen, vaan jo olemassa olevaa Kaivoksen 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 Kuninkaantammeen 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 ahtaanpaikankammos 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 päivittäistavara-kauppaa 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 / Kaivoksen / 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 päivittäistavara-kauppaa. Tontilla on käyttämättä rakennusoikeutta.

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

Tilaisuudessa oli enimmillään 229 osallistujaa. Kysymyksiä saatiin ennakoon 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 käyttö-tarkoitusta." --- jne.

Myöhemmin: --- "Kerrostalotontin voi unohtaa --- Onko mahdollista erottaa pientalotontti" --- jne.

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

23. Yksityishenkilö, 19.3.2021:

Kysymyksiä Hämeenlinnanväylän melusteista.

=> [Melusteet on esitetty tiesuunnitelmassa, jonka löytää googlella: 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 ikä-ihmisiä palveleva lähibussi 313.

Vuoden 2021 elokuusta alkaen linja 39 muutetaan runkolinjaksi 30 ja sitä aletaan liikennöidä nykyistä kalustoa pidemmällä 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 tiealueeksi, 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 lähekkäin - 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. Hämeenlinnanväylän parantaminen ratkaistaan asemakaavassa 161800 Yhtiönkuja.

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

4. Kadunnimi käsitellään asemakaavassa 161800 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 kaavamuutoksen myötä ei muutu epämukavaksi lähiöksi."
2. "Kaupungille taas luovutettava maa-alue 648m2 tiealueeksi 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. Hämeenlinnanväylän parantaminen käsitellään asemakaavassa 161800 Yhtiönkuja.

3. Kuninkaantammenrinne perustuu Helsingin osayleiskaavaan (2008), Helsingin seudun MAL-suunnitelmaan (2019) ja Vantaan yleiskaavaan (2007, 2021). Kaivoksen 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 muinaisjäänköksiä.

Kaava-alueella sijaitsee useita inventoituja rakennusperintökohteita, joiden suojeluperusteet on selvitettävä kaavatyön yhteydessä. Rakennuskohteita --- [koskee Palotie 5, 9 ja 10:n rakennuksia].

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 --- [koskee Yhtiönkujaa].

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, massoittelua 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-alueella 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. Palotie 5, 9 ja 10 ja Yhtiönkuja sijaitsevat tämän kaava-alueen ulkopuolella ja niiden suojelu ratkaistaan asemakaavoissa 161800 Yhtiönkuja ja 161900 Palotie.

28. As Oy Kaarviita, 31.3.2021:

"määritellään asemakaavaan rakennusoikeudeksi" --- jne.

=> 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."

=> Tonttien rakentaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie tai laajempaan kokonaisuuteen myöhemmässä asemakaavassa.

30. Yksityishenkilö, 31.3.2021:

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

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. Vantaan pientalotonttien rakentaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

Helsinki on kaavoittamassa Nydalin ja Storkensin tiloja tie-, katu-, virkistys- ja pientaloalueiksi, ja tiloille on esitetty runsaasti pientalo- ja pienkerrostalorakentamista. Helsingin ja Vantaan yhteiset tie- ja katusuunnitelmaluonnokset ovat olleet yhtä aikaa nähtävillä ja niiden hyväksyminen edellyttää voimaan tulleita asemakaavoja. Vantaan asemakaava ei estä Helsingin Nydalin tilan asemakaavoitusta pientaloalueeksi. Palotien kaavaan on tehty meluselvitys.

35. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 12.8.2021:

”Kaivoksen eritasoliittymän kohdalla kulkee itä-länsisuunnassa tärkeä päävesijohto --- jne.

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.”

=> Päävesijohto kuuluu asemakaavaan 161800 Yhtiönkuja. Tällä kaava-alueella on valmis kunnallistekniikka, joten vesihuollon esisuunnitelma ja kustannusarvio eivät ole tarpeen. Kiertoliittymän hulevesiratkaisu suunnitellaan katusuunnitelmassa.

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.

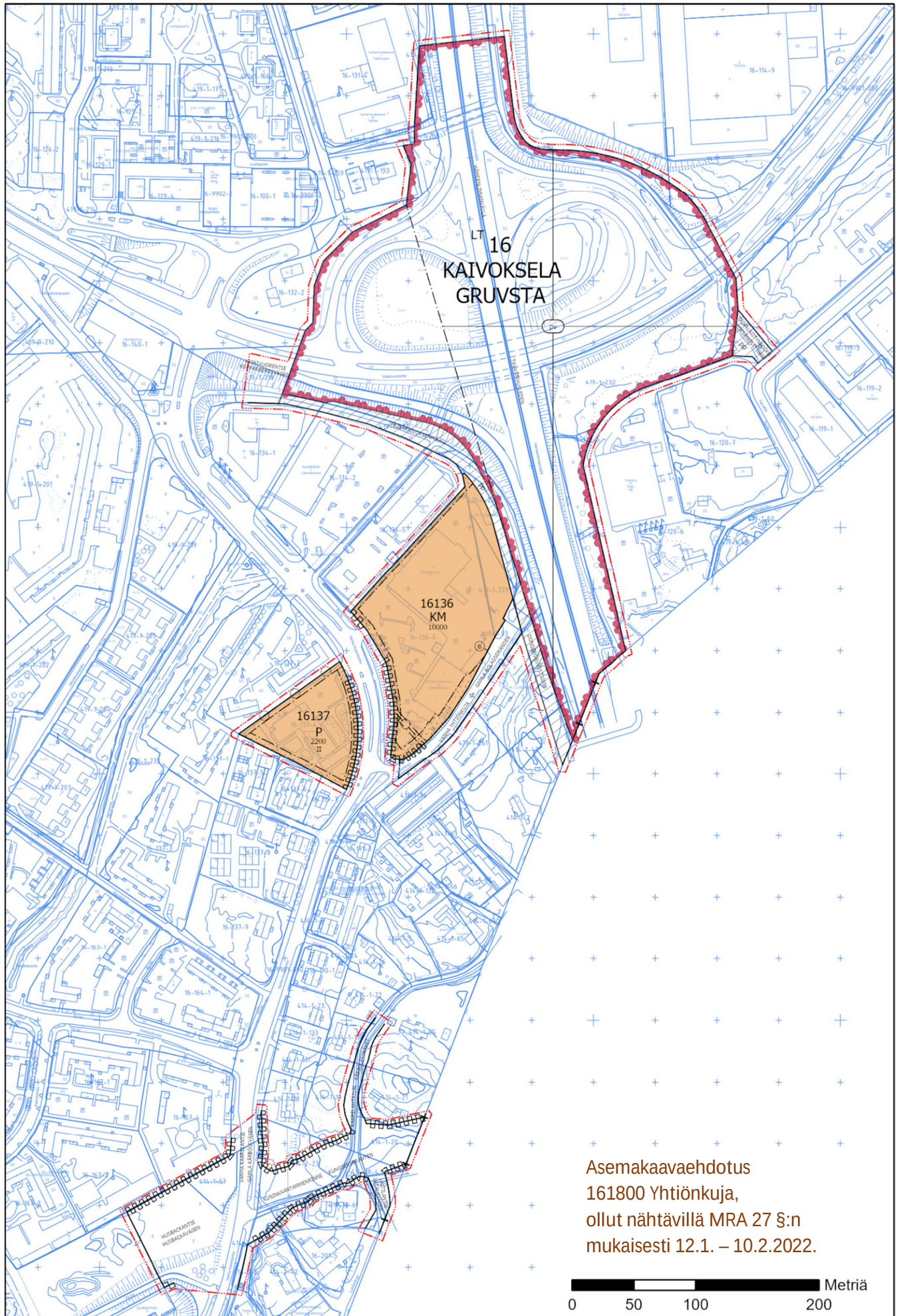
Erillinen kuuleminen / Palotie 12

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 rakennusosoikeuden 23.7.2021.

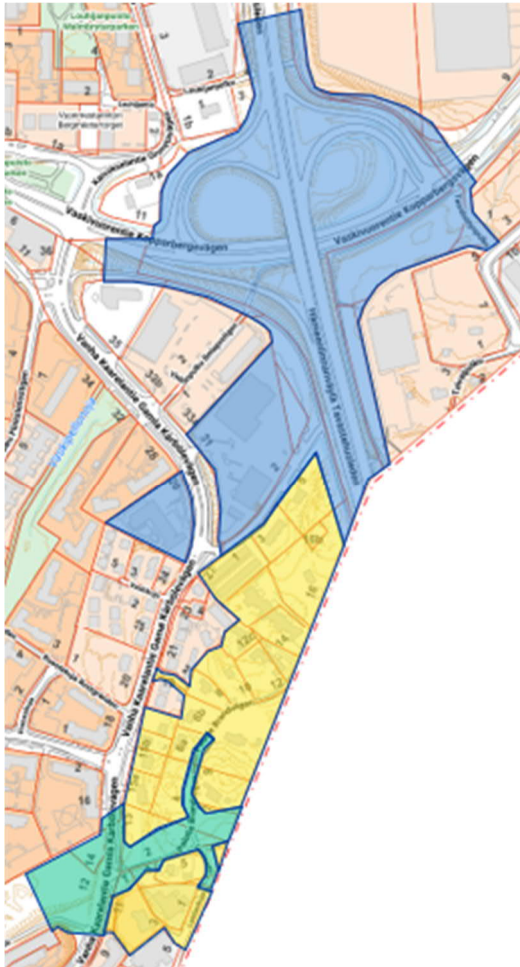
=> Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

Kaavan nähtävillä olo ja lausunnot

Kaupunginhallitus 13.12.2021 päätti asettaa kaavan 161800 Yhtiönkuja nähtäville ja se oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 12.1. – 10.2.2022. Tällöin jätettiin kolme muistutusta. Lausuntoja saatiin kolme. Näistä on erilliset asiakirjat.



Kaava-alueen jakaminen ja kaavoituksen jatkuminen



Asemakaava on jaettu jatkokäsittelyihin kolmeksi kaavaksi:

161800 Yhtiönkuja

Sisältää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan, Yhtiönkuja 2 ja Vanha Kaarelantie 26. Ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Kaavaan jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

161900 Palotie

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanha Kaarelantie 11–17b, Yhtiönkuja 1–5, tontit ja kadut. Järjestetty osallistuminen 27.1. – 31.3.2021 kaavassa 161800. Kaavoitus jatkuu myöhemmin.

162000 Kuninkaantammenrinne

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanhan Kaarelantien ja uuden Kuninkaantammenrinteen katualueita. Alue on ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022 osana kaavaa 161800, johon jätetyt lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä. Kaavan sisältö (katualue) ei ole muuttunut.

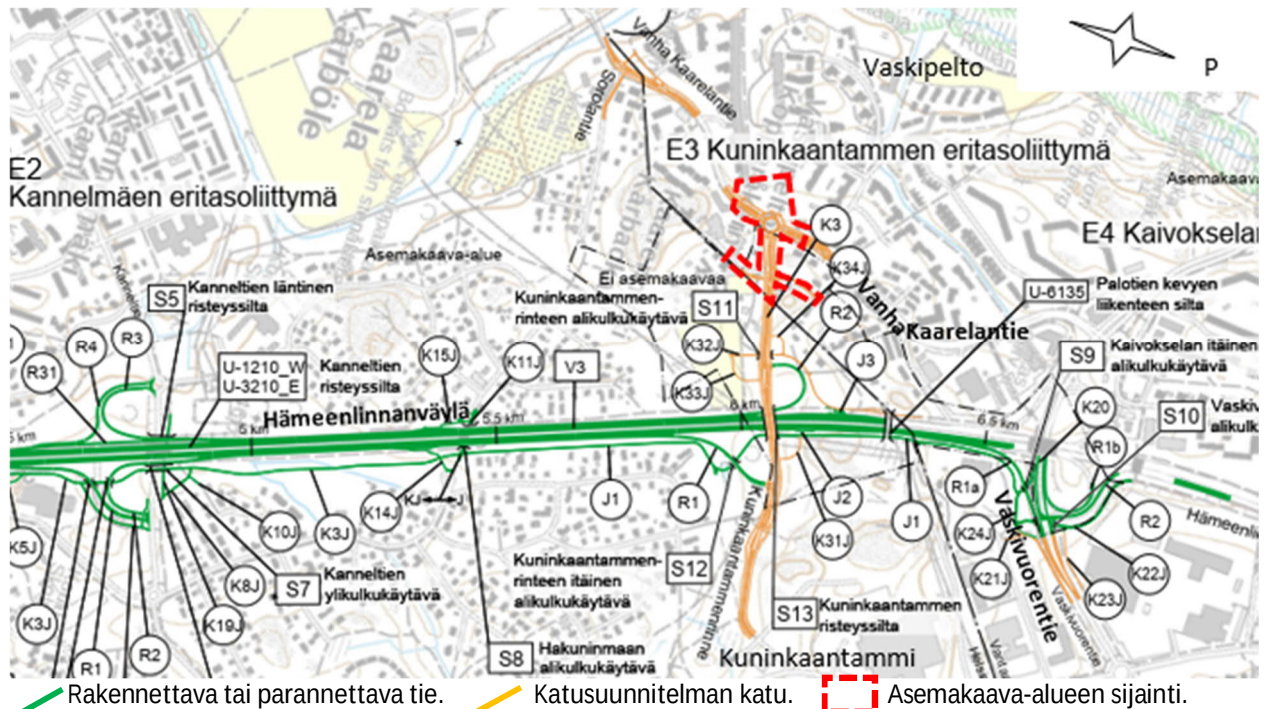
Kaava-alueen jakamisesta ilmoittaminen

Nähtävillä olon jälkeen asemakaavan 161800 Yhtiönkuja pohjoisosa käsitellään asemakaavana 161800 Yhtiönkuja ja eteläosa tässä asemakaavassa 162000 Kuninkaantammenrinne. Tästä on ilmoitettu kaava-alueen maanomistajille ja naapureille kirjeellä 10.3.2022, internetissä kaavan sivulla 10.3.2022, Vantaan Sanomissa 12.3.2022, sekä lausuntojen ja muistutusten vastineissa 22.3.2022. Kaavaselostukset ovat tarkistettu. Kumpikin asemakaava käsitellään samassa kaupunkiympäristölautakunnassa 22.3.2022.

Kaava-asiakirjojen arkistointi

Tähän asemakaavaan kuuluvat asiakirjat ennen 22.3.2022 on arkistoitu kaavaan 161800 Yhtiönkuja.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



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

4.1 KAAVAN RAKENNE

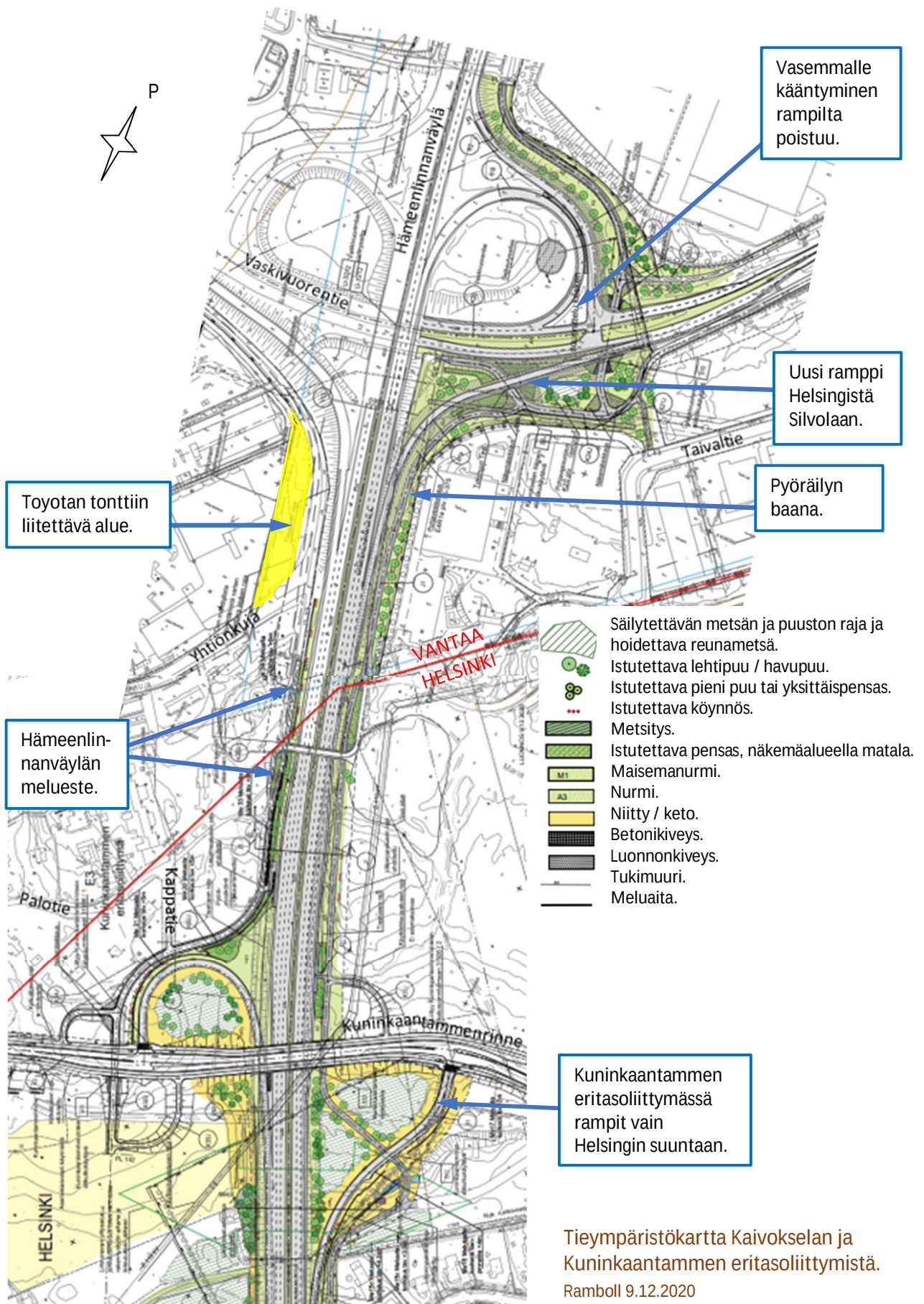
Asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa kaavoitetaan Kuninkaantammenrinteen katualue siihen liittyvine katuineen.

Vanhalle Kaarelantielle, Laitilantielle ja Kaarelantaipaleelle (nyt Palotie), jotka ovat inventoituja rakennusperintökohteita, mutta joita ei ole suojeltu, ei anneta suojelumerkintöjä merkittävien katumuutosten vuoksi. Vanhalle Kaarelantielle tulee kiertoliittymä. Palotietä ja Laitilankujaa on linjattava uudelleen, koska Kuninkaantammenrinne sijoittuu leikkaukseen.

Samaan kaava-alueeseen kuuluneet muut alueet kaavoitetaan asemakaavoilla 161800 Yhtiönkuja ja 161900 Palotie.

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

Lisäksi Vanhaa Kaarelantietä parannetaan Sorolantien kohdalla, minne on kaavoitettu riittävä katuvaraus jo aikaisemmin.



Kaavaratkaisun perustelut

Hämeenlinnanväylän parantaminen, Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Kuninkaantammenrinne ovat välttämättömiä kaupunkiseudun kasvun, kasvaneen ja yhä kasvavan liikenteen vuoksi ja jotta Helsingin ja Vantaan yleiskaavojen mukainen maankäyttö voidaan toteuttaa. Kuninkaantammenrinne tarvitaan Vantaalle paitsi yhdyskaduksi Hämeenlinnanväylälle, myös Nydal–Storkensin pientaloalueen rakentamiseksi Helsinkiin.

Kuninkaantammen 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.

Vaihtoehtoisena ratkaisuna Kaivokselan eritasoliittymän ja Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien liittymien kehittäminen ei ole mahdollista, koska siihen ei ole jäljellä enää tilaa eikä liittymien kapasiteetti voi enää kasvaa liikennemäärien kasvaessa.

Asemakaava on sekä voimassa olevaan yleiskaavaan (2007) että hyväksytyn yleiskaavan (2021) mukainen.

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

Vanhaa Kaarelantietä, Laitilantietä ja Kaarelantaipaleen (Palotien) alkuosaa ei voida suojella välttämättömien merkittävien katumuutosten vuoksi. Kuninkaantammenrinne sijoittuu Vantaan puolella leikkaukseen, mikä aiheuttaa muutoksia myös risteäviin katuihin. Vanhan Kaarelantien kiertoliittymä, bussipysäkin siirto ja keskisaarekkeet ovat tarpeen liikenteen toimivuuden vuoksi.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Hämeenlinnanväylän tiemelua torjutaan tiesuunnitelman mukaisilla Hämeenlinnanväylän meluaidoilla. Meluidan korkeus on Palotien kohdalla 5 metriä ja Palotien sillan pohjoispuolella 6 metriä. Kuninkaantammenrinteen meluselvitys sisältyy Hämeenlinnanväylän meluselvitykseen.

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

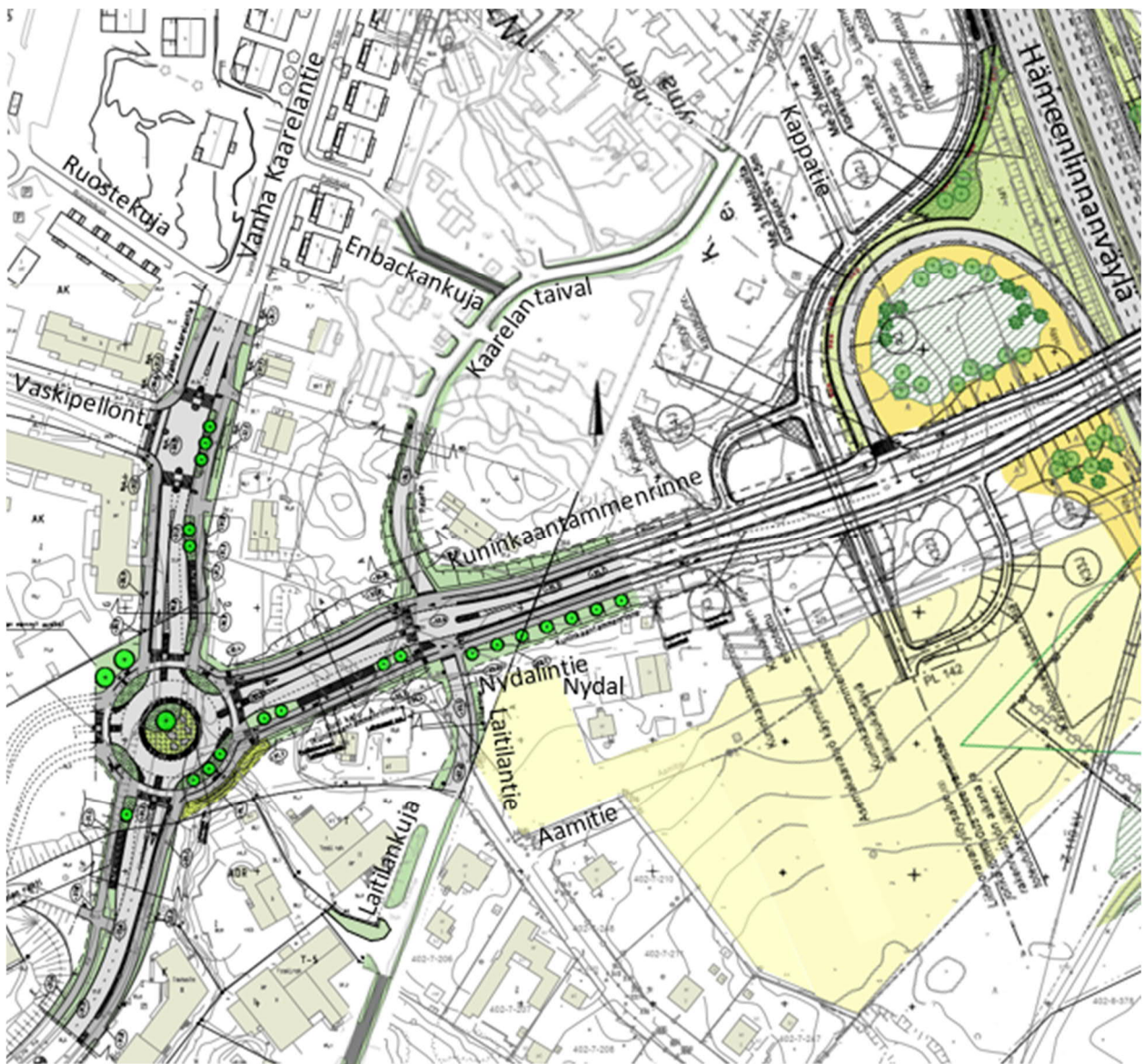
Rakennusten ääneneristävyydestä ja hulevesien viivyttämisestä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

4.3 ALUEVARAUKSET

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 Kuninkaantammeen. Katu rakennetaan nykyisen Palotien alkupään paikalle aiemmin Kehä II:lle varattuun maastokäytävään. Kadun molemmin puolin tulee jalkakäytävät ja pyörätiet. Kadulle tulee bussipysäkkivaraus. Katu sijoittuu Vantaan puolella leikkaukseen. Myöhemmin kadun luiskat voidaan kaavoittaa tonttien osiksi. Ajoliittymä Kaarelan vpk:n tontille siirretään Laitilantielle.



Kooste teiden ja katujen yleissuunnitelmaluonnoksista.

Ramboll & Salo & Kallaluoto 2021

Vanhan Kaarelantien ja Kuninkaantammenrinteen risteykseen rakennetaan kiertoliittymä, jossa varaudutaan neljanteen haaraan, Husbackantieen. 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. Pohjoisempana 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, joten katua ei voida merkitä suojelluksi tieksi tämän asemakaavan osalta. Kaarelan vapaapalokunnan tontille ajetaan jatkossa Laitilantieltä. Helsingin puoleisen Nydalin tilan rakentaminen voidaan hoitaa Laitilantien ja Helsinkiin suunnitellun Aamitien kautta.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Kuninkaantammenrinteen ja Vanhan 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)

Katualueille sijoittuvia johtoja ei merkitä asemakaavaan.

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.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kuninkaantammenrinne yhdistää Kuninkaantammen Vaskipeltoon ja Malminkartanoon. Rakennusperintökohteet Palotien ja Laitilantien alkuosat 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 taseaus aiheuttaa maastoleikkauksen, jota voidaan häivyttää katuun rajoittuvien tulevien tonttien rakentamisella. Keltamataran esiintymispaikka säilyy Porraskalliolla 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 Kuninkaantammenrinteen yhdyskadun rakentamisen. Hämeenlinnanväylälle suunniteltu uusi Kuninkaantammen eritasoliittymä on välttämätön, jotta Vantaan ja Helsingin yleiskaavojen mukainen maankäyttö voidaan toteuttaa ja jotta jo nyt ruuhkaisten Kaivokselan eritasoliittymän ja Vaskivuorentien toimivuus voidaan turvata. Kaivokselan eritasoliittymä vaatii nopeita parantamistoimenpiteitä liikenteen toimivuuden parantamiseksi.

Vaihtoehtoisena ratkaisuna Kaivokselan eritasoliittymän ja Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien liittymien kehittäminen ei ole mahdollista, koska siihen ei ole jäljellä enää tilaa eikä liittymien kapasiteetti voi enää kasvaa liikennemäärien kasvaessa.

Kuninkaantammenrinne nopeuttaa pääsyä Kaarelan vpk:n paloaseman tontilta Hämeenlinnanväylälle, Kuninkaantammen ja Silvolaan ja parantaa näin pelastuskohteiden tavoittamista.

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 katuosuus	Nopeus km/h	2020*	Ennuste 2050*
Hämeenlinnanväylä Kannelmäki – Kaivoksela	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 arvioitun 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 linjausta on hieman muutettava, 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 kävelysilta säilyy paikallaan.

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

Suhde Vantaan puolen kaavoitukseen



Osallistumisessa 27.1. – 31.3.2021 laadittu luonnos Palotien – Laitilankujan alueen rakentamiseksi.

Rakennusperintökohteet Palotie 5, 7 ja 9 säilyvät ja uusi rakentaminen myötäilee uusia katulinjoja. Kuninkaantammenrinteen katuluiskat voidaan liittää tontteihin.

Vantaan puolen rakentaminen ei estä rakentamista Helsingin puolelle, jonne Nydalin ja Sorkensin tiloille pääsee Kaarelantaipaleen (Palotien) ja Laitilantien kautta. Enbackankuja olisi uusi kävely- ja pyöräilykatu.

Suhde Helsingin puolen kaavoitukseen

Helsingin Kuninkaantammen osayleiskaavassa 2008 Hämeenlinnanväylä ja Kuninkaantammen eritasoliittymä ovat liikennealuetta. Lisäksi osayleiskaavassa on esitetty pientaloalueita Vantaan rajaa vastaan. Nämä liittyvät Vantaan Palotien ja Laitilantien pientaloalueisiin.

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 tonttoliittymiä myös Vantaan tonteille.

Kuninkaantammen eritasoliittymä ja ympäristö

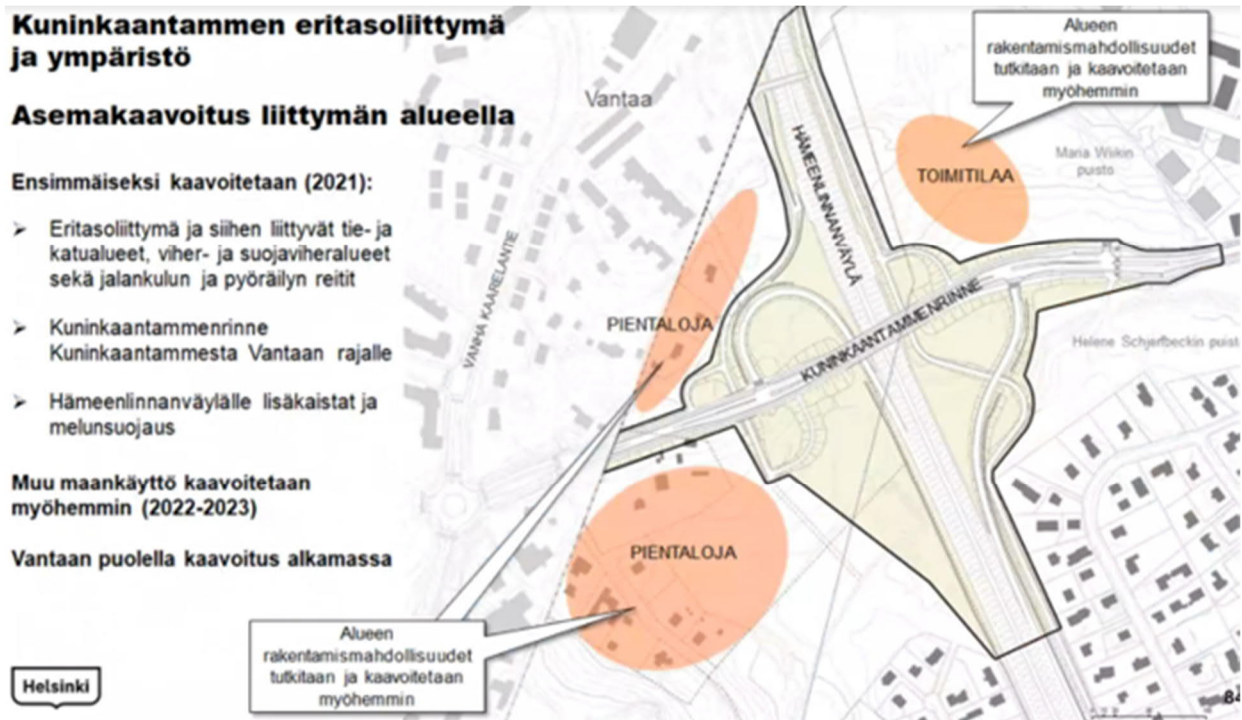
Asemakaavoitus liittymän alueella

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)

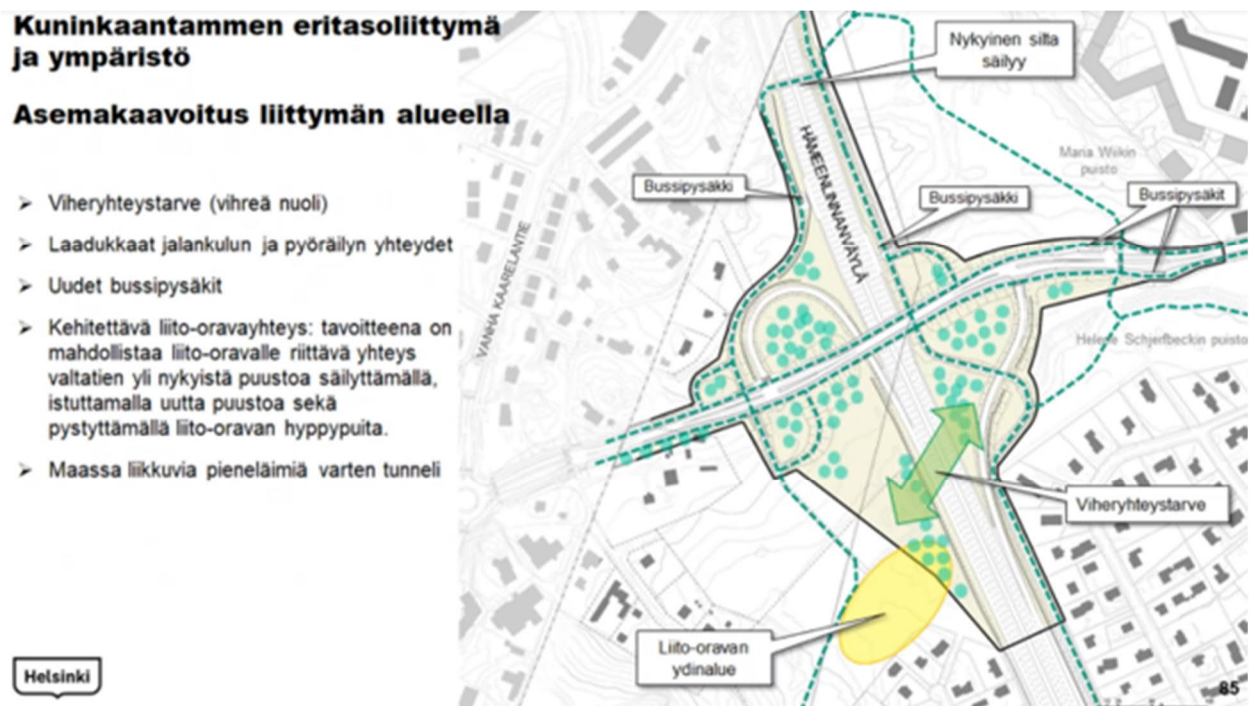
Vantaan puolella kaavoitus alkamassa



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



Suhde Helsingin puolen asemakaavasuunnitelmiin.

Uutta Länsi-Helsinkiä, Ulla Jaakonaho 27.1.2021

'Haikaranlaakso' - tavoitteita ja ratkaisuperiaatteita



Maanomistajan luonnos Helsingin Nydalín ja Storkensin tiloille, pientalo- ja pienkerrostalo-rakentamista 10 750 k-m².

A-konsultit / Staffan Lodenius 10.8.2021

Helsingin puoleisten maanomistajien luonnoksessa Kuninkaantammenrinne on piirretty sekä Helsingin että Vantaan puolelle ja Helsingin Nydalín ja Storkensin tiloille on esitetty runsaasti rakentamista. Siinä myös Vantaan puolen rakentaminen on esitetty lähes sellaisenaan kuten sitä on käsitelty Palotien asemakaavan osallistumisessa 27.1. – 31.3.2021 (kuva s. 35).

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. Kaavaan liittyvillä tonteilla voidaan hyödyntää kaukolämpöä, maalämpöä ja aurinkoenergiaa.

- Varautuminen ilmastomuutokseen: Ilmaston lämpeneminen lisää kasvillisuutta, se varjoisuutta. Lumien lisääntymiseen varaudutaan katujen lumitiloilla ja Ylästään kaavoitetulla lumen vastaanottopaikalla. 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.

Kaavaan on laadittu meluselvitykset sekä tietä että Palotien kaavaa suunniteltaessa (Ramboll tiesuunnitelmaan 11.5. – 7.12.2020, kaavaan 1.10.2021). Näiden tulos on luonnollisesti sama.

Kuninkaantammenrinteen rakentaminen ei alhaisen nopeustason (40 km/h) vuoksi merkittävästi vaikuta naapurikiinteistöjen melutilanteeseen.

Rakennusten ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä. Nykyinen ääneneristävyyssuositus 32 dB lentomelua vastaan kattaa sekä lento- että tiemelun.

Pienhiukkaset

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

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.



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



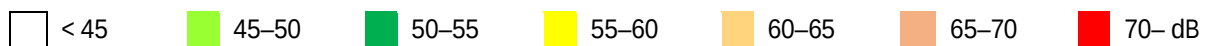
2. Ennustetilanne 2030, tie- ja katumelu. Nykyiset liikennejärjestelyt ja nykyinen meluntorjunta. Päiväajan klo 7–22 keskiäänitaso (Laeq) 2 m korkeudella maanpinnasta. Ramboll 22.5.2020



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



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).

Kadut

- 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)
- 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. Päällekkäisiä kadunnimiä poistetaan pelastusturvallisuuden vuoksi. 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. Tosin nimi voi johtua myös siitä, että tammien istuttamiseen tarvittiin kuninkaan lupa, koska tammia tarvittiin laivanrakennukseen. (Nr 25.5.2021)
- Laitilantie, Letalavägen, Helsingissä 1957, Vantaalla 1975, vanhoista puuastioista ja niiden valmistuksesta. Laitila on ollut Lounais-Suomen tunnetuimpia puuastiapiitäjiä.
- 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.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Hämeenlinnanväylän parantaminen esiintyy ennen vuotta 2030 aloitettavana liikenneinvestointina Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelmassa (MAL 2019, s. 24, 38, 82), joka on hyväksytty Helsingin seudun yhteistyökokouksessa 28.3.2019.

Kaupunki lunastaa katualueet, jotka eivät vielä ole kaupungin omistuksessa.

Katualueille laaditaan katusuunnitelma, kun asemakaava on tullut voimaan. Katusuunnitelman luonnos on ollut nähtävillä 9.12.–22.12.2020.

Kaavan valmisteluun osallistuneet		
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
	lakimies	Heino Pitkänen
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
	yleiskaavasuunnittelija	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 Ryyänen		
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

Vantaa 22.3.2022

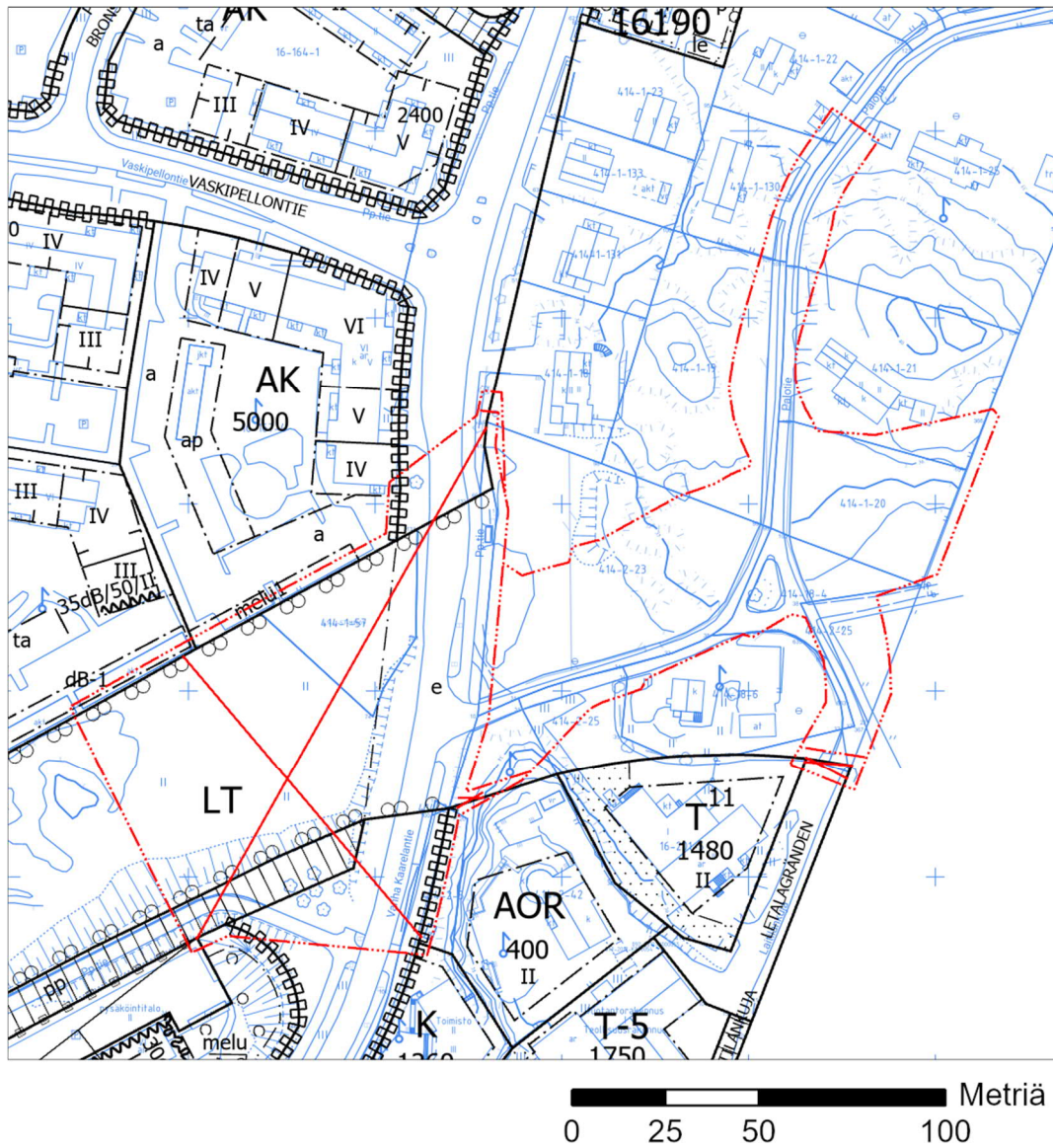
VANTAAN KAUPUNKI

Länsi-Vantaan asemakaavoitus

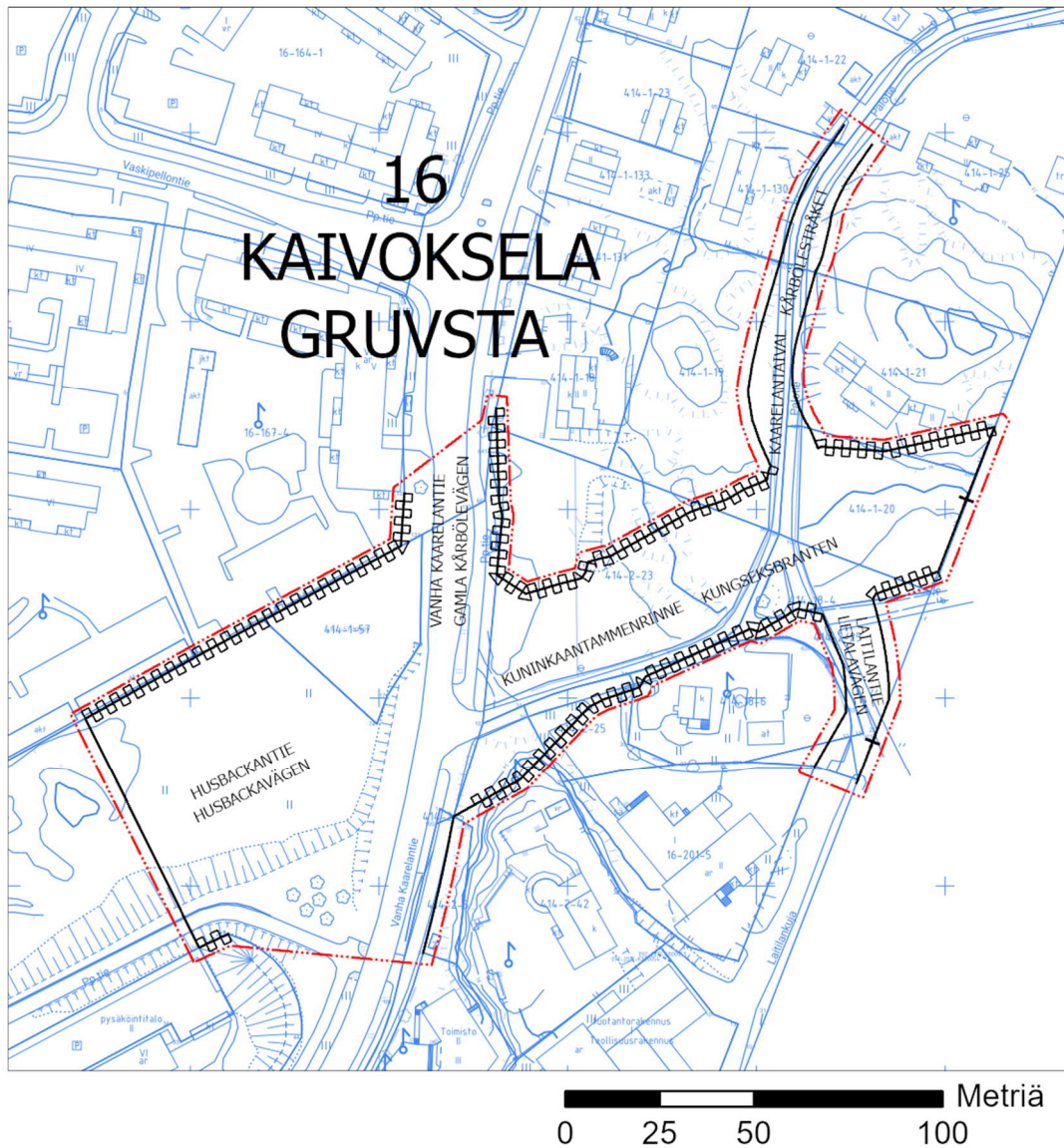
Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

timo.kallaluoto@vantaa.fi, p. 050 3122 132, Kielotie 28, PL 1860, 01300 Vantaan kaupunki

Poistettavat merkinnät



Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 162000	Päiväys Datum 22.3.2022
Vantaan kaupunki KUNINKAANTAMMEN- RINNE Kaupunginosa 16, Kaivoksela Asemakaava Katualuetta. Asemakaavan muutos Katualuetta. 1:2000	Vanda stad KUNGSEKSBRANTEN Stadsdel 16, Gruvsta Detaljplan Gatuområde. Ändring av detaljplanen Gatuområde. 1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kaupunginosan raja.		Stadsdelensgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
16	Kaupunginosan numero.	16	Stadsdelsnummer.
KAIVO	Kaupunginosan nimi.	KAIVO	Stadsdelens namn.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.		Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Katu.		Gata.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.		Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område ska en separat tomtindelning göras, om inte via plan-teckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus	Stadsstruktur och miljö Detaljplanering
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 Junttila Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____/20____	Godkänd av stadsfullmäktige ____/____/20____

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	02.03.2022
Kaavan nimi	162000 Kuninkaantammenrinne		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	27.01.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092162000
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,5237	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,6697
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8540

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	1,5237	100,0	0		0,6697	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,5237	100,0	0		0,6697	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	1,5237	100,0	0		0,6697	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,5237	100,0	0		0,6697	0
Kadut	1,5237	100,0	0		1,3819	0
Kev.liik.kadut	0,0000		0		-0,0529	0
LT	0,0000		0		-0,6593	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS 161800 YHTIÖNKUJA, KAIVOKSELA
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS 162000 KUNINKAANTAMMENRINNE, KAIVOKSELA

Kaupunginhallitus 13.12.2021 päätti pyytää tarvittavat lausunnot asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta 161800 Yhtiönkuja. Lausuntoja pyydettiin 4 kpl ja saatiin 3 kpl.

Jatkokäsittelyissä alueen pohjoisosa käsitellään asemakaavana 161800 Yhtiönkuja ja eteläosa asemakaavana 162000 Kuninkaantammenrinne.

Lausuja	Lausuntojen tiivistelmä	Tarkistukset
NRO 1 Helsingin kaupunki- ympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus	Asemakaava mahdollistaa osaltaan suunnitellun Kuninkaantammen eritasoliittymän ympäristön liikennejärjestelyt ja kaupunkirakenteen kaupunkien rajalla.	Selostukseen tarkistettu Helsingin kaavatilanne.
NRO 2 Uudenmaan ELY-keskus	Esitetty tarkistuksia kaupan, pohjavesialueen ja meluntorjunnan kaavamääräyksiin.	Kaavamääräyksiä ja selostusta tarkistettu.
NRO 2 Vantaan kaupunginmuseo	Suojelu on liitetty ainoastaan Yhtiönkujan linjaukselle. Suojelu ei Kuninkaantammenrinteen rakentamisen jälkeen ole enää perusteltua Vanhan Kaarelantien, Palotien ja Laitilantien linjauksilla.	–

LAUSUNTO NRO 1 HELSINGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALAN MAANKÄYTTÖ- JA KAUPUNKIRAKENNE -PALVELU- KOKONAISUUS

Lausunto

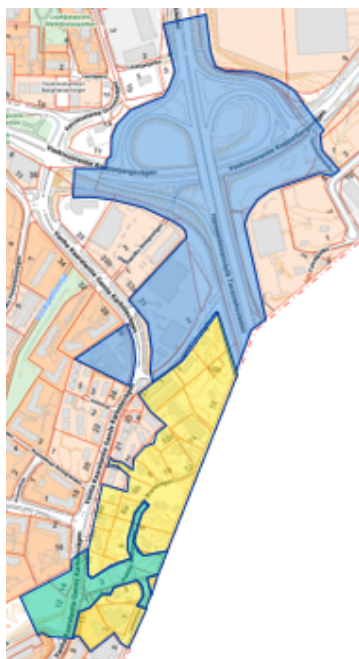
Helsingin Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden lausunto Vantaan asemakaavoitukselle Kaivokselan asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta 161800 sekä tonttijaosta ja tonttijaon muutoksesta
HEL 2021-014441 T 10 03 01

Vantaan kaupunginhallituksen 13.12.2021 tekemän päätöksen perusteella Vantaan asemakaavoitus on pyytänyt Kaivokselaan sijoittuvasta asemakaavasta ja tonttijaosta lausuntoa. Asemakaava käsittää Hämeenlinnanväylän, yhdyskadun Hämeenlinnanväylälle ja Kuninkaantammen, näihin liittyvät kadut ja kaksi yritystonttia. Asemakaavan tarkoituksena on kaavoittaa Hämeenlinnanväylän tiealue, siihen liittyviä katualueita, liikerakennustontin laajennus ja hoivakotitontin 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 Kuninkaantammen sekä Hämeenlinnanväylän tiealue.

Asemakaava on Helsingin ja Vantaan kaupunkien suunnitteluyhteistyön tulosta ja mahdollistaa osaltaan tulevan Kuninkaantammen eritasoliittymän ympäristön liikennejärjestelyt ja suunnitellun kaupunkirakenteen kaupunkien rajalla. Helsingin kannalta merkittävää on Kuninkaantammenrinne-kadun jatkaminen kaupunginrajan yli Vanhalle Kaarelantielle sekä uuden rampin rakentaminen Hämeenlinnanväylältä Silvolan suuntaan, mikä vähentää Kaivokselan risteyksen vaikeaa ruuhkautumista. Tonttijakoasiaan ei Helsingin kaupungilla ole lausuttavaa.

Vastine

Kaavaselostukseen on tarkistettu Helsingin kaavatilanne: Helsingin yleiskaava 2016 ei ole kumonnut Kuninkaantammen osayleiskaavaa 2008, joka on voimassa ja jossa on esitetty Kuninkaantammen eritasoliittymän liikennealue.



Kaavoituksen jatkaminen

Asemakaava on jaettu jatkokäsittelyihin kolmeksi alueeksi

161800 Yhtiönkuja

Sisältää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan, Yhtiönkuja 2 ja Vanha Kaarelantie 26. Ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Kaavaan jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

161900 Palotie

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan ja Vanha Kaarelantie 11–17b, Yhtiönkuja 1–5, tontit ja kadut. Järjestetty osallistuminen 27.1. – 31.3.2022 kaavassa 161800. Kaavoitus jatkuu myöhemmin.

162000 Kuninkaantammenrinne

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanhan Kaarelantien ja uuden Kuninkaantammenrinteen katualueita. Alue ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022 osana kaavaa 161800, johon jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

Tarkistukset

Tarkistettu selostukseen Helsingin kaavatilanne.

LAUSUNTO NRO 2 UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Palotien ja Yhtiökujan asemakaavaehdotuksesta (nro 161800). Asemakaavan tarkoituksena on kaavoittaa Hämeenlinnanväylän tiealue, siihen liittyviä katualueita, Toyotan tontin laajennus ja hoivakoti Azalean tontin asemakaavan ajantasaisuus.

Kaupan määräykset

Asemakaavaehdotuksessa on seuraava KM-korttelialuetta koskeva määräys:

”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.” Määräystä tulee selventää seuraavaan muotoon: ”Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei kilpaile keskustahakuksen kaupan kanssa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.” Määräys vastaa tällöin kaavassa asetettuja tavoitteita.

Pohjavesi

Kaavakartalla esitetty pohjavesialuerajaus tulee tarkistaa. Kaavaselostuksen mukaan pohjavesialueen rajauksena on käytetty yleiskaavan pohjavesialuerajauksista. Rajaus ei kaikilta osin vastaa Kaivoksen pohjavesialueen virallista aluerajauksista. Tiealue on kokonaisuudessaan Kaivoksen pohjavesialuetta, pohjavesialueen raja ulottuu korttelin 16136 itäosaan siten, että osa korttelista sijoittuu pohjavesialueelle. Myös Kaivoksen vedenottamon vahvistettu kaukosuoja-alue (Länsi-Suomen vesioikeus, No 83/1986/1) ulottuu korttelin 16136 itäosaan, kaukosuojavyöhykkeen raja mukailee pohjavesialueen rajaa. Kaivoksen vedenottamon vesioikeudellinen suoja-alue ja viittaus suoja-aluepäätökseen tulee esittää kaavakartalla ja kaavamerkinnoissa. Suoja-alueääräykset tulee huomioida.

Kaavamääräyksissä tulee esittää pohjavesialuetta koskevat kaavamääräykset:

Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaarantaa alueen pohjaveden laadun.

Pysäköintialueet ja vastaavat alueet tulee päällystää läpäisemättömällä materiaalilla tai pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella. Näiden alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai vastaavien rakenteiden kautta pois pohjavesialueelta. Pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä.

Katu- ja liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjavedelle voidaan minimoida.

Pohjavesialueella ei sallita maalämpökaivoja.

Rakentamisesta tai maankaivusta ei saa aiheutua haitallisia vaikutuksia pohjaveden määrään tai laatuun.

Meluntorjunta

Kaavassa P-kortteliin 16137 on annettu seuraava määräys:

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

Kaava-aineistoon ei ole liitetty sellaista liikennemeluselvitystä, jonka perusteella palvelu- ja asuinrakennusten julkisivuille määrättyjen ääneneristävyysvaatimusten tarkoituksenmukaisuutta voisi arvioida.

Edellä mainittu kaavamääräys on annettu myös P-kortteliin 16201. Kortteliin saisi kaavamääräysten mukaan sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Korttelia 16201 ei ole esitetty asemakaavaehdotuksessa ja määräys tulee tältä osin korjata.

KM-korttelille on annettu seuraava määräys: "Rakennusten ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee esittää rakennuslupan yhteydessä." Meluselvityksiä ja melusuojaustarpeen arviointia ei tule jättää tehtäväksi rakennuslupavaiheessa, vaan tarvittavat selvitykset tulee tehdä ja kaavamääräykset tulee niiden perusteella antaa kaavoitusvaiheessa.

Kaavaselostuksessa olevien melukarttojen perusteella muutamien asuinrakennusten melutilanne heikkenee kaava-alueella olevan uuden tien (Kuninkaantammenrinne) vuoksi. Uuden tien meluvaikutuksia ja meluntorjuntatarvetta tulee avata kaava-aineistoon ja esittää toimenpiteet olemassa olevien asuinrakennusten meluntorjuntatoimenpiteistä.

Vastine

Asemakaava mahdollistaa Hämeenlinnanväylän ja Kaivokselan eritasoliittymän parantamisen. Asemakaava on nähtävillä olleen tiesuunnitelmaluonnoksen 9.12.2020 mukainen.

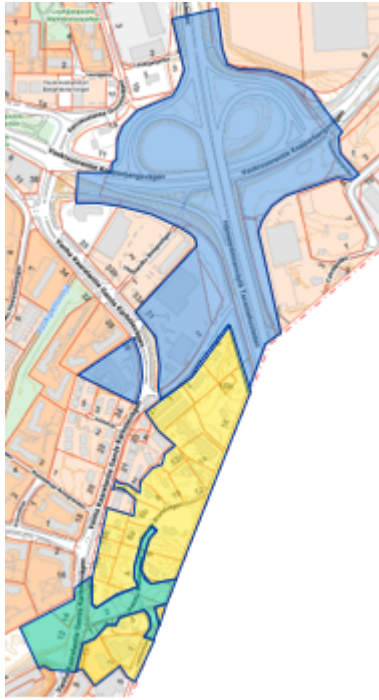
Kaupan ja pohjavesialueen kaavamääräykset tarkistetaan esitetyllä tavalla. Rakennusvalvonta ei tosin muutenkaan enää myönnä lupia maalämpökaivoille pohjavesialueelle. Asuinkiinteistöille pysäköintialueen määräys on melko tiukka, mutta tässä asemakaavassa pohjavesialue ei ulotu asuinkiinteistöille.

Kaavaan on laadittu liikennemeluselvitykset sekä tien että kaavan suunnittelun yhteydessä (Ramboll tiesuunnitelmaan 11.5. – 7.12.2020, ne nähtäville 9.12.2020, kaavaan 1.10.2021). Näiden samoilla lähtökohdilla tehtyjen selvitysten lopputulos on luonnollisesti sama. Asiaa selvennetään kaavaselostukseen.

P-korttelissa ääneneristävyysmääräys kattaa sekä lentomelun että tiemelun, kuten kaavaselostuksessa on esitetty (161800, 9.11.2021 s. 41–42 / 22.3.2022 s. 37–38). Lisäksi täyttyvät pihamelun ja yömelun vaatimukset. Asiaa selvennetään kaavaselostukseen.

KM-korttelissa on laaja rakennusala. Siten ääneneristävyysvaatimus vaihtelee tontin eri osissa, olevien ja joskus rakennettavien rakennusten eri julkisivuilla ja julkisivujen eri osissa. Siksi yksilöityä ja yksiselitteistä kaavamääräystä eri rakennusten osille ei voida kirjoittaa eikä kaavoihin voida ryhtyä piirtämään ajassa muuttuvia tiemelukäyriäkään. Tontille laadittava kaava on myös ilmeisen pitkäikäinen – yli tutkitun vuoden 2050, jonka senkin liikennemäärä on suuresti epävarma. Nykykaavakin on ollut voimassa 30 vuotta. Rakennusten ääneneristävyydestä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä, jonka määräyksiä ei toisteta asemakaavassa. Rakennusten ääneneristävyys tarkastetaan joka tapauksessa rakennuslupien hakemisen yhteydessä. Asiaa selvennetään kaavaselostukseen.

P-korttelin 16201 kaavamääräykset ovat kaavan luonnosvaiheesta ja poistetaan.



Kaavoituksen jatkaminen

Asemakaava on jaettu jatkokäsittelyihin kolmeksi alueeksi

161800 Yhtiönkuja

Sisältää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan, Yhtiönkuja 2 ja Vanha Kaarelantie 26. Ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Kaavaan jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

161900 Palotie

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan ja Vanha Kaarelantie 11–17b, Yhtiönkuja 1–5, tontit ja kadut. Järjestetty osallistuminen 27.1. – 31.3.2022 kaavassa 161800. Kaavoitus jatkuu myöhemmin.

162000 Kuninkaantammenrinne

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanhan Kaarelantien ja uuden Kuninkaantammenrinteen katualueita. Alue ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022 osana kaavaa 161800, johon jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

Tarkistukset

Tarkistettu kaupan ja pohjavesialueen kaavamääräykset. Selvennetty meluntorjuntaa kaavaselostukseen ja vaihdettu vuoden 2050 tiemelukuvat (Ramboll 1.10.2021).

Poistetaan P-korttelin 16201 kaavamääräykset.

Tarkistettu selostukseen pohjavesialueen kuvaus.

LAUSUNTO NRO 3
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta 161800 Yhtiönkuja. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaavoittaa Hämeenlinnanväylän tiealue, siihen liittyviä katualueita, Toyotan tontin laajennus ja hoivakoti Azalean tontin asemakaavan ajantasaistus. Museo on lausunut mielipiteensä kaavamuutoksesta 27.1.2021 päivätyssä lausunnossaan (Dnro VKM/034/2021). Kaava-alue on tämän jälkeen pienennetty siten, että Palotien varren kiinteistöt ovat jätetty kaava-alueen ulkopuolelle.

Pienennettyyn kaava-alueeseen liittyen museo toi mielipiteessään esiin arvokkaat tielinjaukset, Palotien ja Vanhan Kaarelantien-Yhtiönkujan linjauksen. Museo on esittänyt näille linjauksille suojelumerkintää ja niihin liittyvää suojelumääräystä. Asemakaavaluonnoksessa on suojelumerkintä ja -määräys ovat liitetty ainoastaan Yhtiönkujan linjaukselle. Yhtiönkuja on Vanhan Kaarelantien jatke kohti Hämeenlinnanväylää. Tämä on noin kuusi metriä leveä asfalttitie, jonka varrella on omakotitaloja ja rivitaloja sekä iso autokauppa. Yksittäisenä suojelukohteena tämän tienpätkän kulttuurihistoriallinen merkitys jää vähäiseksi. Museo pitäisi hyvänä tulevaisuudessa, jotka koskevat Vanhan Kaarelantien linjausta (tulevan Kuninkaantammentien pohjoispuolella) sekä Yhtiönkuja 5:ssä sijaitsevaa kilometripylvästä, että suojelu pystyttäisiin toteuttamaan nyt esitettyä laajemmalla alueella ja että suojeltavaksi tulisi myös kilometripylväs, joka kertoo osaltaan Vantaan tiehistorian kehityksestä.

Vanhan Kaarelantien ja Palotien tieosuudet ovat jätetty suojelun ulkopuolelle. Asemakaavaselostuksessa tuodaan ilmi, että suojelua ei voida näillä katualueilla toteuttaa, koska Kuninkaantammenrinteen uusi katulinjaus vaatii oleellisten muutosten tekemistä vanhojen teiden linjauksiin ja luonteeseen. Suojelu ei uuden kadun rakentamisen jälkeen ole enää perusteltua kyseisillä linjauksilla.

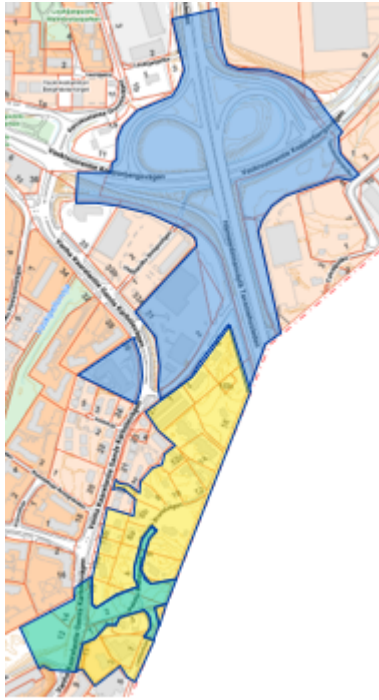
Vastine

Hämeenlinnanväylän parantaminen, Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Kuninkaantammenrinne ovat välttämättömiä kaupunkiseudun kasvun sekä kasvaneen ja yhä kasvavan liikenteen vuoksi ja jotta Vantaan ja Helsingin yleiskaavojen mukainen maankäyttö ja liikenneyhteydet voidaan toteuttaa. Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Hämeenlinnanväylä kuuluu myös maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL 2019 -suunnitelmaan. Hanketta on suunniteltu yhdessä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Vaihtoehtoisena ratkaisuna Kaivokselan eritasoliittymän ja Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien liittymien kehittäminen ei ole mahdollista, koska siihen ei ole jäljellä enää tilaa eikä liittymien kapasiteetti voi enää kasvaa liikennemäärien kasvaessa.

Vanha Kaarelantie ei ole ollut tämän kaavan kohdalla vanhaa maantietä.

Yhtiönkuja 5:n kilometripylväs sijaitsee tontilla kaava-alueen ulkopuolella.



Kaavoituksen jatkaminen

Asemakaava on jaettu jatkokäsittelyihin kolmeksi alueeksi

161800 Yhtiönkuja

Sisältää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan, Yhtiönkuja 2 ja Vanha Kaarelantie 26. Ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Kaavaan jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

161900 Palotie

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan ja Vanha Kaarelantie 11–17b, Yhtiönkuja 1–5, tontit ja kadut. Järjestetty osallistuminen 27.1. – 31.3.2022 kaavassa 161800. Kaavoitus jatkuu myöhemmin.

162000 Kuninkaantammenrinne

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanhan Kaarelantien ja uuden Kuninkaantammenrinteen katualueita. Alue ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022 osana kaavaa 161800, johon jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

Tarkistukset

—

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS 161800 YHTIÖNKUJA, KAIVOKSELA
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS 162000 KUNINKAANTAMMENRINNE, KAIVOKSELA

Kaupunginhallitus 13.12.2021 päätti asettaa nähtäville asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen 161800 Yhtiönkuja, joka on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Tällöin jätettiin kolme muistutusta.

Jatkokäsittelyissä alueen pohjoisosa käsitellään asemakaavana 161800 Yhtiönkuja ja eteläosa asemakaavana 162000 Kuninkaantammenrinne.

Muistuttaja	Muistutuksen tiivistelmä	Tarkistukset
NRO 1 Yksityishenkilö 1	Kuninkaantammenrinteen katualue rajattava kaava-alueen ulkopuolelle ja kaavaehdotus palautettava uudelleen valmisteltavaksi.	Lisätään selostukseen luonnos rakentamisesta Helsingin puolelle.
NRO 2 Yksityishenkilö 2	Osa kiinteistöstä menee Hämeenlinnanväylän tie- ja katualueiksi, mutta naapurin tontti laajenee.	–
NRO 3 Kaarelan VPK ry	Vpk:n tontti pienenee. Tarvitaan uusi paloasema ja harjoitustilaa.	–

MUISTUTUS NRO 1 YKSITYISHENKILÖ 1

Muistutus

Osallisuus

xxx omistaa kaava-alueen naapurissa olevan Nydalin tilan maa-alueet, jotka sijaitsevat Helsingin puolella. Kaavaehdotus vaikuttaa olennaisesti Nydalin tilan maa-alueiden maankäyttöön.

Vaatimus

Kaavoitusprosessi ja kaavan sisältö eivät täytä maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. xxx vaatii, että kaavaa muutetaan siten, että Kuninkaantammenrinteelle varattu katualue rajataan kokonaan kaava-alueen ulkopuolelle ja että kaavaehdotus joka tapauksessa palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Perustelut

1. Ns. Kuninkaantammenrinteelle tehty katualuevaraus ei palvele Vantaan kaupungin maankäyttöä, vaan päinvastoin hankaloittaa sitä ja aiheuttaa tarpeetonta ja peruuttamatonta suojeltavan rakennetun ympäristön tuhoamista. Kaavaselistuksessa todetaan:

”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.”. Katsomme, että kaavassa ei ole otettu huomioon lain edellyttämällä tavalla rakennetun ympäristön suojelua koskevia vaatimuksia.

2. Edellä yksilöity katualuevaraus perustuu olettamukseen, että Helsingin kaupungin alueelle rakennetaan ”yhdyskatu” Hämeenlinnanväylän liittymään ja Kuninkaantammen kaupungin-osaan. Yhdyskadusta on laadittu Helsingin puolella luonnoksia, mutta mitään hyväksyttyä statusta kadulla ei ole. Tämän vuoksi edellytyksiä laatia kadusta yleissuunnitelma, jossa kadun tarkempi linjaus pituus- ja poikkileikkauksineen määriteltäisiin, ei ole olemassa. Vantaan kaupunki ei voi laatia asemakaavaa spekulatioiden varaan siitä, mitä toisen kunnan alueella mahdollisesti tapahtuu.

Kaupunkien välisen rajan kohdalla kaavaselistuksessa esitetyn katusuunnitelmaluonnoksen mukainen poikkileikkaus, sisältäen yhden puurivikaistan, vastaa Helsingin kaupungin ’Katutilaohjeen’ (Helsingin kaupunki: Katutilan mitoitus, suunnitteluohjeet Helsingin kaupungille 05/2014) mukaista 19 m ratkaisua. Siihen voidaan tarvittaessa lisätä mahdolliset luiskaukset, mutta nämä voidaan tarkemman suunnittelun pohjalta sisällyttää osittain tai kokonaan korttelialueisiin. Tässä vaiheessa ei kuitenkaan ole mahdollista määrittää kadun korkeusasemaa suhteessa olevaan maastoon eikä luiskaustarvetta eikä edellytyksiä järjestää tasoeroja rakenteellisesti viereiseen maankäyttöön ja rakentamiseen nähden. Nydalin alueen kohdalla katualueen leveys on n. 35 m eli lähes kaksinkertainen katutilaohjeen mukaiseen verrattuna. Tämä tarkoittaa kohtuutonta ja tarpeetonta epävarmuustekijää ja tilanhaaskausta Nydalin tilan nykyistä ja suunniteltua maankäyttöä ajatellen.

Kaavoitusprosessissa ei siten ole otettu huomioon lain edellyttämällä tavalla tehtyjen ratkaisujen vaikutuksia muuhun suunnitteluun ja päätöksentekoon. Esitetystä muodosta katuvaraus aiheuttaa Nydalin tilan alueen maankäytölle niin kohtuutonta rajoitusta ja haittaa, ettei sitä voida pitää lain mukaisena.

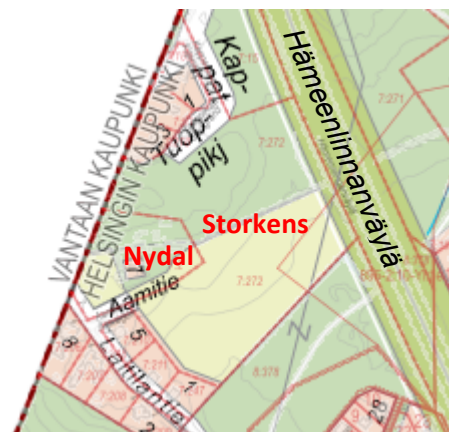
3. Maankäyttöä ja liikennettä on suunniteltava erottamattomana kokonaisuutena siten, että katu palvelee maankäyttöä eikä toisin päin – kyseessä ei ole yleinen, valtakunnallista tai seudullista tarvetta palveleva tie, vaan kaupunginosien sisäistä liikkumista palveleva kokoojakatu. Katu tulee suunnitella nimenomaan osaksi tulevaa maankäyttöä eikä irrallisena ”moottoritien liittymäramppina”. Tämän vuoksi nyt toteutuneessa kaavoitusprosessissa ei katualuevarauksen osalta ole voitu mitenkään päästä koko alueen käytön järjestämisen ja rakentamisen yksityiskohtaisuudessa sellaiselle tasolle, jota maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttävät asemakaavalta.

Vastine

1.

Hämeenlinnanväylän parantaminen, Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Kuninkaantammenrinne ovat välttämättömiä kaupunkiseudun kasvun, kasvaneen ja yhä kasvavan liikenteen vuoksi ja jotta Helsingin ja Vantaan yleiskaavojen mukainen maankäyttö voidaan toteuttaa. Kuninkaantammenrinne tarvitaan paitsi yhdyskaduksi Hämeenlinnanväylälle, myös Nydal–Storkensin pientaloalueen rakentamiseksi Helsinkiin.

Kuninkaantammenrinne on Vantaan voimassa olevassa yleiskaavassa tiealuetta (Kv 17.12.2007) ja Vantaan hyväksytyssä yleiskaavassa yhdyskatu (Kv 25.1.2021). Vaskivuorentien on jo nyt ylikuormittanut Kaivokselan eritasoliittymässä ja Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien risteyksessä ja kaupunkiseutu kasvaa. Myös Nydal–Storkensin maalle on esitetty asuntorakentamista yli 10.000 k-m², mikä lisää liikennettä.



Muistuttaja vastustaa Kuninkaantammenrinteen rakentamista Vantaan puolelle, vaikka sama katu esiintyy myös maanomistajien omassa luonnoksessa (A-konsultit / Staffan Lodenius 10.8.2021), jossa Helsingin Nydalin ja Storkensin tiloille on esitetty runsaasti rakentamista. Luonnoksessa Vantaan puolen rakentaminen on esitetty lähes sellaisenaan niin kuin sitä on käsitelty Vantaan Palotien asemakaavan osallistumisessa 27.1. – 31.3.2021.

Maanomistajan luonnos 10.8.2021:

’Haikaranlaakso’ - tavoitteita ja ratkaisuperiaatteita





Maanomistajan luonnos Helsingin Nydalin ja Storkensin tiloille, pientalo- ja pienkerrostalo-rakentamista 10 750 k-m², A-konsultit / Staffan Lodenius 10.8.2021.

Luonnoksessa Nydal–Storkensin liikenne on esitetty tulevaksi Vantaalle Laitilantielle ja Kuninkaantammenrinteelle laadittujen katusuunnitelmaluonnosten (9.12.2020) mukaisesti.

Vanhaa Kaarelantietä, Palotietä ja Laitilantietä ei ole suojeltu lailla eikä asemakaavalla, vaan suojelukysymys harkitaan tässä asemakaavassa.

Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa 15.2.2022 todetaan: ”Vanhan Kaarelantien ja Palotien tieosuudet ovat jätetty suojelun ulkopuolelle. Asemakaavaselostuksessa tuodaan ilmi, että suojelua ei voida näillä katualueilla toteuttaa, koska Kuninkaantammenrinteen uusi katulinjaus vaatii oleellisten muutosten tekemistä vanhojen teiden linjauksiin ja luonteeseen. Suojelu ei uuden kadun rakentamisen jälkeen ole enää perusteltua kyseisillä linjauksilla.”

Maankäyttö- ja rakennuslain rakennetun ympäristön suojelua koskevat vaatimukset eivät ole ehdottomia. Suojelukysymysten lisäksi asemakaavassa on otettava huomioon muun ohella asemakaavan tarkoitus ja ylemmän asteinen kaavoitus. Kun asemakaavan sisältövaatimukset ovat osin ristiriitaisia, tulee eri vaatimusten välillä pyrkiä optimaaliseen ratkaisuun. Asemakaava vastaa Vantaan ja Helsingin yleiskaavoja ja kaupunkien kehittämisen tavoitteita, joihin Vantaan ja Helsingin kaupungit ovat sitoutuneet yhdessä osana MAL-sopimusta.

Vaihtoehtoisena ratkaisuna Kaivokselan eritasoliittymän ja Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien liittymien kehittäminen ei ole mahdollista, koska siihen ei ole jäljellä enää tilaa eikä liittymien kapasiteetti voi enää kasvaa liikennemäärien kasvaessa.

Kuninkaantammenrinteen asemakaava on joka tapauksessa tarpeen liikenteen hoitamiseksi, jotta Helsingin puolelle luonnosteltu rakentaminen voidaan toteuttaa.

2.

Hämeenlinnanväylän parantamiseksi ja yhdyskadun toteuttamiseksi tarvitaan asemakaavat sekä Vantaan että Helsingin puolelle. Laaditut *tie- ja katusuunnitelmaluonnokset* (9.12.2020) voidaan lain mukaan asettaa *tie- ja katusuunnitelmiksi* nähtäville ja hyväksyä vasta, kun asemakaava on tullut voimaan. Tie- ja katusuunnitelmia ja asemakaavaa on laadittu yhtä aikaa ja yhteistyössä Väyläviraston, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Helsingin kaupungin

kanssa ja perustuu Kuninkaantammenrinteen osalta Vantaan kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymään yleiskaavaan. Vantaa ei voi kaavoittaa Helsinkiä.

Helsingin puolella Kuninkaantammen eritasoliittymä ja liikenneyhteys Vantaalle on esitetty Kuninkaantammen osayleiskaavassa, jonka Helsingin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 4.6.2008 ja on voimassa. Helsingin yleiskaava 2016 ei kumonnut osayleiskaavoja.

Lisäksi Helsingin puolella on vireillä asemakaavan Kaarela, Kuninkaantammen eritasoliittymä ja ympäristö, laatiminen, josta on suoritettu osallistuminen 4.6. – 25.6.2020 ja jonka luonnos oli esillä 9.12. – 22.12.2020. Asemakaava voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa vasta, kun se on valmisteltu.

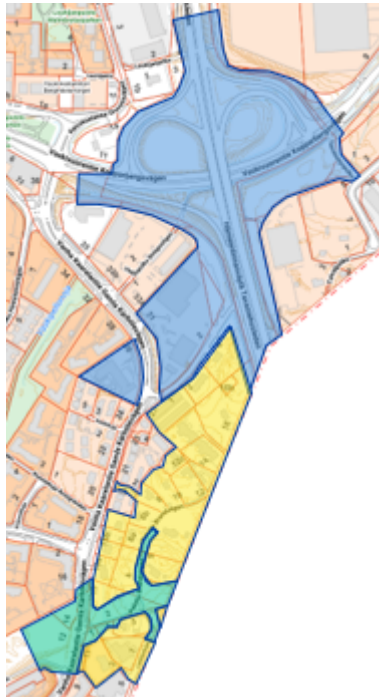
Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Hämeenlinnanväylän parantaminen esiintyy myös ennen vuotta 2030 aloitettavana liikenneinvestointina Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelmassa (MAL 2019), joka on hyväksytty Helsingin seudun yhteistyökokouksessa 28.3.2019.

Vantaan puolella katujen luiskat sisältyvät asemakaavan katualueeseen, jonka mitoitus on suunniteltu ja ollut mahdollista määrittää myös tulevien korkeustasojen ja luiskien leveyksien osalta. Luiskat voidaan liittää tuleviin tontteihin asemakaavassa 161900 Palotie. Vantaan asemakaava ei koske Helsinkiä eikä Nydalin tilaa eikä estä sen rakentamista.

3.

Maankäyttö ja liikenne on suunniteltu sekä yleiskaavassa että asemakaavassa yhtäaikaaisesti, kuten kaavaselostuksesta ilmenee. Tämä asemakaava sisältää kokonaisuudesta yleissuunnitelman mukaisen katualueen.

Kuninkaantammenrinteen asemakaava ei estä Helsingin puolella Nydalin ja Storkensin tilojen rakentamista, vaan päinvastoin edistää sitä. Ilman Vantaan katuja tiloille luonnosteltu rakentaminen ei olisi mahdollista kasvavan liikennemäärän vuoksi.



Kaavoituksen jatkaminen

Asemakaava on jaettu jatkokäsittelyihin kolmeksi alueeksi

161800 Yhtiönkuja

Sisältää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan, Yhtiönkuja 2 ja Vanha Kaarelantie 26. Ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Kaavaan jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

161900 Palotie

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan ja Vanha Kaarelantie 11–17b, Yhtiönkuja 1–5, tontit ja kadut. Järjestetty osallistuminen 27.1. – 31.3.2022 kaavassa 161800. Kaavoitus jatkuu myöhemmin.

162000 Kuninkaantammenrinne

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanhan Kaarelantien ja uuden Kuninkaantammenrinteen katualueita. Alue ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022 osana kaavaa 161800, johon jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

Tarkistukset

Kaava-alue on erotettu Yhtiönkujan asemakaavasta ja asetetaan uudelleen nähtäville. Lisätään kaavaselostukseen luonnokset rakentamisesta Vantaan ja Helsingin puolelle.

MUISTUTUS NRO 2 YKSITYISHENKILÖ 2

Muistutus

1.
Sain kuulla huhuja, että tämä kaava olisi nyt nähtävillä, mutta en ole nähnyt infoa lehdissä tai muussakaan vastaavassa. Hiukan outoa mielestäni, enkä edes tiedä pitääkö tässä vaiheessa kommentoida kaavaa vai ei? Muutama sana kuitenkin tästä:
2.
Olen kuullut että Yhtiönkuja tulisi ns. suojelukohteeksi... mikä ei tietenkään koske ely-keskusta tai Yhtiönkujalla toimivaa liikettä, nehän kyllä saavat laajentaa ja ottaa kujalta alueita? Ei ole mitään selvitystä tullut asiaan mitä liike aikoo tällä niille tarjottavalla laajennuksella tehdä?? Milloin siihenkin asiaan saadaan selvyyttä?
3.
Sitten Hämeenlinnanväylän raja tulisi viemään pihalta (Yhtiönkuja 5) suuren osan. Kukaan ei ole ollut asiasta yhteydessä millään lailla. Kuinka paljon lopulta haluavat, saati miten aikovat asian korvata? Jotenkin tästä koko touhusta alkaa muodostumaan sellainen kuva, että kaavaa pyöritetään täysin venäläis-tyyppisellä sanelupolitiikalla.
4.
Tämä Kuninkaantammenrinne väitetään ehdottoman tarpeelliseksi... miksi? Kukaan ei ole kertonut minkä takia ei Perhekunnantietä tai Paloheinän tunnelia voida avata sen sijaan että heitetään miljoonia uuteen liittymään.
5.
Minkä takia koko Kuninkaantammi piti rakentaa jos se ei kuitenkaan toimi, eikö asia tiedetty? Ei muuten toimi 4 liittymää Hämeenlinnanväylälläkään (Kehä1, Kannelmäki, Kuninkaantammi ja Kaivoksela) niin pienellä matkalla - liikenne puuroutuu täysin. Jollei se olekin tarkoitus - kun liikenne muutenkin matelee voidaan Hämeenlinnanväylä muuttaa bulevardiksi ja taas voidaan työntää reunat täyteen kerrostaloja!!
6.
Nyt mielestäni olisi aika ottaa aikalisä tässä kaavoituksessa - sekä Vantaalla että Helsingissä. Aloittakaa sillä että menette katsomaan kuinka nämä tiheään rakennetut alueet toimivat. Ei tarvitse kummoista lumisadetta niin tilanne muuttuu vaaralliseksi. Näillä tiiviillä alueilla ei ole edes ajateltu mahdollisuutta että sataa lunta. Suunnitellaan pensaita, kivetyksiä, ties mitä ihmeellisyyksiä jotka jonkun suunnittelijan mielestä on niin hienoja, mutta todellisuudessa ne tekevät auraamisesta ja kunnossapidosta lähes mahdotonta. Lumivara on täysin unohdettu asia, kunhan on tiheästi rakennettu... Kiinteistöjen lumet työnnetään kaduille ja jalkakäytävälle surutta - koska muualle ei mahdu - joten ihmisten on käveltävä ajoradoilla sen takia... Eikä sillä auraajallakaan ole paikkaa mihin lumet laittaa... Koska sellaista paikkaa ei ole piirretty mihinkään! On tietty helppoa sanoa että ajakaa lumet pois, mutta kaikki tiedämme ettei sellainen hetkessä onnistu. Koneita ja kuorma-autoja on rajoitettu määrä, eikä rahakaan moiseen tahdo löytyä. Mutta kuka vastaa kun alkaa sattumaan onnettomuuksia?????
7.
Minkä takia tällaiselle kaavoitukselle annetaan lupa?? Autot saati lumet eivät mahdu pihoille. Kaupungin säännöissä ihan mainitaan, että lunta ei saa työntää pihalta ulos... NO KUKA VALVOO?? Vantaakin voisi tienata miljoonia jos parkki-pate pysäköinnin lisäksi sakottaisi näitä kiinteistöjä jotka rikkovat lakia. Mutta niinkään ei voi tehdä - on riski että herää lopulta kysymys onko kaavoituksessa vikaa...

8.

Nyt on kohta viikko mennyt edellisestä lumisateesta ja Kuninkaantammi on edelleen kaaoksen vallassa... Ei parkkipaikkoja, bussit pohjastaan kiinni... mikään ei oikein toimi. Mutta ei hätää... Havainne-kuvassa aurinko paistaa, hörpittää kahvia ja luetaan kirjoja siellä puiston penkillä - sehän riittää! Eikä Helsinki lopeta rakentamista ennenkuin kaikki maa Haltialaan asti on vallattu kerrostaloilla. Ei tuommoista isoa liittymää vain nykyisen Kuninkaantammen takia rakenneta, luultavasti vihreiden toive toteutetaan ja rakennetaan koko keskuspuisto täyteen... Viihtykää sitten siinä ihmiset!

Ja valitettavasti Myyrmäen tilanne ei ole yhtään parempi. Kunhan ns. MYYR-York valmistuu aion ainakin minä yrittää välttää kyseistä paikkaa.

9.

Nyt kun vauhtiin päästiin niin täytyy muistaa kiittää Kaivoksen alueen tiivistämisestä. Nykyisin meillä pyörii varkaita nurkissa harva se yö - ja joskus myös päivisin. Kaikki irrallinen kelpaa, jopa puutarhaletku. Liikennettä on niin ettei paremmasta väliä ja huumeiden myynti kukoistaa. Voi tätä onnea...

10.

Kun somessa lukee ryhmien julkaisuja kommentteineen (Myyrmäki, Kuninkaantammi) tulee hyvin selväksi, että tiivistäminen ei tee ketään onnelliseksi. Viihtyisyys kärsii jo nyt pahasti ja uutisissakin mainittiin että hyvin suuri määrä ihmisiä aikoo muuttaa tai harkitsee vakavissaan muuttoa pois pääkaupunki-seudulta. Luulisi jo että jossakin syttyisi ajatus että jotain on pielessä! Mutta ehkä määrä korvaa laadun? Onhan se parempi että saadaan sullottua tuhansia ihmisiä pienelle alueelle - sen sijaan että alue olisi hiukan harvempaan asuttua ja asukkaat saattaisivat jopa viihtyä, välittää ja pitää huolta ympäristöstä. Mutta ei. Ehkä se slummiutuminen sentään on mukavampaa. Sotkuisia seiniä, roskia, ruuhkia, jengiväkivaltaa, ihmisiä jatkuvasti pahalla päällä ja stressaantuneina. Kyllä kyllä - näillä eväillä varmaan rakennetaan toimivia ja onnellisia asuin-alueita.

Toivon nyt kaikilta osapuolilta tässä asiassa aika-lisää ennenkuin viimeisetkin metsät on kaadettu alueelta, ja nehan ovat muuten niitä paikallisia hiilinieluja (HUOM!) Olisiko jo aika yrittää poistua tästä rakennusliikkeiden vallasta ja mantrasta että jokaisen on asuttava Kehä III:n etelä-puolella ja ajatella asioita hiukan tämän kuplan ulkopuoleltakin....

Vastine

1.

Ilmoitukset kaavan vireille tulosta olivat Vantaan Sanomissa 13.2.2021 ja kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 6.3.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetaan, että kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla. Kuulutus kaavan nähtävillä olosta on julkaistu 12.1.2022.

2.

Yhtiönkuja on ollut vanhaa Nurmijärven maantietä. Suojelu ei estä tien käyttämistä. Toyotan tontti ei laajene Yhtiönkujalle vaan osin omalle ja osin kaupungin maalle Hämeenlinnanväylän suuntaan alueelle, jota ei tarvita tiealueeksi. Tonteille voidaan hakea rakennuslupia asemakaavan mukaisiin käyttötarkoituksiin.

3.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmat on jaettu muistuttajan postilaatikkoon 27.1.2021, 5.2.2021 ja 1.3.2021. Muistuttaja on jättänyt kaavaan mielipiteet 4.2.2021, 24.2.2021 ja 28.3.2021 ja on saanut niihin aluearkkitehdin vastauksia ja vastineet kaavaselostuksessa. Osallistuminen tie- ja katusuunnitelmista on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 12–13. Tie- ja katualueet on osoitettu nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa. Tie- ja katualueet lunastetaan erillisissä lunastustoimituksissa. Hämeenlinnanväylän leventäminen perustuu liikennemäärien tapahtuneeseen ja tulevaan kasvuun.

4.

Hämeenlinnanväylän parantaminen, Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Kuninkaantammenrinne ovat välttämättömiä kaupunkiseudun kasvun, kasvaneen ja yhä kasvavan liikenteen vuoksi ja jotta Helsingin ja Vantaan yleiskaavojen mukainen maankäyttö voidaan toteuttaa. Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien/Hämeenlinnanväylän liittymät ovat jo nyt ylikuormittuneita. Tavoitteena on liikenteen keskittäminen isoille pääteille, kuten Hämeenlinnanväylälle, ei asuntoalueiden kokoojakaduille. Kuninkaantammenrinteellä on arvioitu kulkevan 5 100 ajoneuvoa/vrk.

Myöskään vaihtoehtoisena ratkaisuna Kaivokselan eritasoliittymän ja Vaskivuorentien liittymien kehittäminen ei ole mahdollista, koska siihen ei ole jäljellä enää tilaa eikä liittymien kapasiteetti voi enää kasvaa liikennemäärien kasvaessa.

5.

Kuninkaantammen eritasoliittymä on esitetty jo Kuninkaantammen osayleiskaavassa 2008. Hämeenlinnanväylän toimivuutta parannetaan tietä levenyttämällä, uudella eritasoliittymällä ja uudella rampilla Silvolaan suuntaan. Helsingin yleiskaavassa 2016 ei ole esitetty Hämeenlinnanväylän bulevardisointia.

6–8.

Alueita on käyty katsomassa usein. Kaavaselostuksessa on valokuvia. Asemakaava koskee Hämeenlinnanväylää, Yhtiönkujaa ja Kuninkaantammenrinnettä, joilla on riittävät lumitilat.

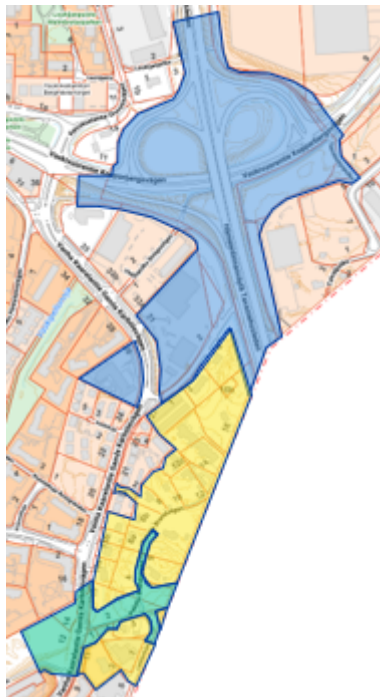
Asemakaava perustuu Vantaan ja Helsingin yleiskaavoihin ja Helsingin seudun MAL-sopimukseen tiehankkeiden toteuttamisesta. Kaupunkiseutu kasvaa, joten asuntorakentamiselle tarvitaan jatkuvasti uusia tontteja.

9.

Asemakaavalla ei voi vaikuttaa ihmisten käyttäytymiseen.

10.

Asuntoja tarvitaan, koska pääkaupunkiseutu kasvaa vuosittain 10 000 asukkaalla (2020). Tiivistäminen ja täydentäminen ovat Vantaan yleiskaavan pääperiaatteita. Näin säästetään rakentamiselta laajoja virkistys- ja luonnonsuojelualueita.



Kaavoituksen jatkaminen

Asemakaava on jaettu jatkokäsittelyihin kolmeksi alueeksi

161800 Yhtiönkuja

Sisältää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan, Yhtiönkuja 2 ja Vanha Kaarelantie 26. Ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Kaavaan jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

161900 Palotie

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan ja Vanha Kaarelantie 11–17b, Yhtiönkuja 1–5, tontit ja kadut. Järjestetty osallistuminen 27.1. – 31.3.2022 kaavassa 161800. Kaavoitus jatkuu myöhemmin.

162000 Kuninkaantammenrinne

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanhan Kaarelantien ja uuden Kuninkaantammenrinteen katualueita. Alue ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022 osana kaavaa 161800, johon jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

MUISTUTUS NRO 3 KAARELAN VPK RY

Muistutus

1.

Kaarelan VPK on huolissaan tonttinsa pienennyssuunnitelmista.

Esitetyn arvion mukaan VPK:n tonttia ollaan leikkaamassa noin 300 m², mikä on lähes viidennes tontin koosta. Ymmärtääksemme nämä leikkaukset johtuvat tontin ympärillä olevista tiesuunnitelmista eli osaltaan tonttia leikkaa yhdystie Kuninkaantammen suuntaan ja osaltaan Laitilantien muutossuunnitelma.

2.

Perusteluna huolillemme on tuotava esiin toimintamme Keski-Uudenmaan Pelastuslaitoksen yhtenä sopimuskumppanina. Jotta voisimme omaa toimintakykyämme ylläpitää ja kehittää, tarvitsemme riittävät tilat kalustollemme, harjoittelullemme ja myös nuorisotoiminnallemme. Ajoneuvokalustomme on kasvanut Pelastuslaitoksen sijoitettua yhden kärkiyksikön Kaarelaan. Lisäksi on käynyt selväksi, että kun nykyinen sammutusautomme tulee uusittavaksi, laitoksen kiertoon asettamat sammutusautot ovat niin suurikokoisia, etteivät mahdu enää meidän vanhaan talliin. Tämä johtaa tarpeeseen saada uusia tiloja ajoneuvoillemme, joita on siis tällä hetkellä kolme eli sammutusauto, kärkiyksikkö ja miehistön kuljetusauto. Keskusteluja on käyty jo aiemminkin uusista rakennushankkeista tonttillemme.

Lisäksi toimintamme tarvitsee aluetta jokaviikkosiin hälytysosastomme harjoituksiin eikä voi vähätellä toimintaamme nuorisotoiminnan edistäjinä. Kaarelan VPK harjoittaa vireää nuorisotoimintaa harjoittamalla alueen nuorisoa palokunta-aatteen mukaiseen osaamiseen ja käyttäytymiseen. Nuorisonkin monipuoliset harjoitukset käydään oman tonttimme alueella.

Kun yhdystiesuunnitelmat Kuninkaantammen suuntaan on jo päätetty, siinä on otettu huomioon, että sammutusautomme pääsee kääntymään tallista Laitilantien suuntaan. Tällöin tonttimme käyttö keskittyy enemmän juuri Laitilantien suuntaan muutenkin. Tulevat rakennushankkeet ja liikennöinti tulevat keskittymään juuri siihen suuntaan, josta nyt aiotaan leikata merkittävä osa tontistamme.

3.

Jos "yleinen" etu vaatii ko. leikkauksia, tiedustelemme kantaa siihen, voisiko leikkauksia mahdollisesti korvata nostamalla tonttitehokkuutta. Se voisi auttaa hankkeitamme, koska aiotut leikkaukset merkitsisivät runsaan 70 kerrosneliömetrin pienennyksiä.

4.

Viimeiseksi vielä talomme suojelusuunnitelmasta. Palokunnan talo on katsottu olevan merkittävä suojelukohde (R2-luokassa). Talomme ei varsinaisesti ole alkuperäisessä kunnossa. Talossa on tehty isojaakin uudistuksia toimintamme ja rakennuksen kunnan vaatimusten mukaisesti. Ulkonäköön vaikuttavia muutoksia ovat uusitut ovet, ikkunat ja valaistus. Huolestamme tässäkin asiassa on, että tulevan toimintamme vaatimat kunnostukset talossa tulevat yhdistyksellemme kalliimmiksi ja Pelastuslaitos suhtautuu korkeampiin kiinteistökustannuksiin todennäköisimmin niukkenevin korvauksin.

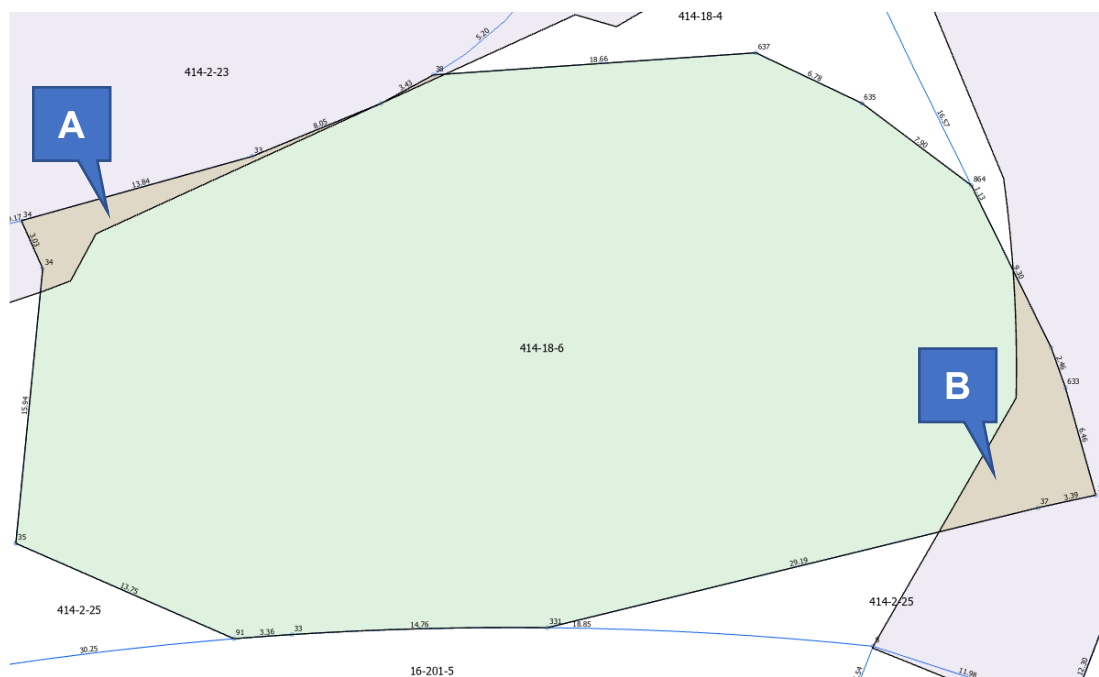
Vastine

1.

Hämeenlinnankäytön parantaminen, Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Kuninkaantammenrinne on välttämättömiä kaupunkiseudun kasvun, kasvaneen ja yhä kasvavan liikenteen vuoksi ja jotta Helsingin ja Vantaan yleiskaavojen mukainen maankäyttö voidaan toteuttaa. Nykysuunnitelmat vievät maata huomattavasti vähemmän, kuin jos Kehä II olisi toteutettu.

Kuninkaantammenrinne helpottaa pääsyä vpk:n tontilta Kuninkaantammen ja Silvolan suuntaan ja Hämeenlinnanväylälle etelään. Lisäksi tie- ja katusuunnitelmat helpottavat Vaskivuorentien liittymien toimivuutta.

Suunnittelussa vpk:n tonttia on mahdollisuuksien mukaan vältetty. Vpk:n tontti on digitaalisessa mittauksessa nyt 1 597,4 m2 ja myös kiinteistörekisterissä 1597 m2. Tontti pieneni 75,9 m2 (4,8 %), jolloin jäljelle jäävän tontin pinta-ala tulisi olemaan 1 521,5 m2. Kuninkaan-tammenrinteeseen meni 25,7 m2 (A). Laitilantiehen ja Laitilankujaan meni 50,2 m2 (B).



Tontilla on nyt Palotien ja Laitilantien tierasitealueet, jotka ovat enemmän kuin katualueiksi tulevat alueet. Palotien tierasitealue on 78,5 m² (C), Laitilantien tierasitealue on 40,6 m² (D), yhteensä 119,1 m². Kartta tierasitealueista:



2.

Kaarelan vpk on Palotien kaavaan annetussa mielipiteessään 18.2.2021 esittänyt uuden autotallin sijoittamista tontilleen seuraavasti:



Yllä esitetty sijoittelu ja ajosuunnat eivät toimi käytännössä.

Kaupungin liikenneinsinööri on tutkinut paloauton ajouria:



Vpk:n tontti, paloauton (8 m) ajourat lännestä...

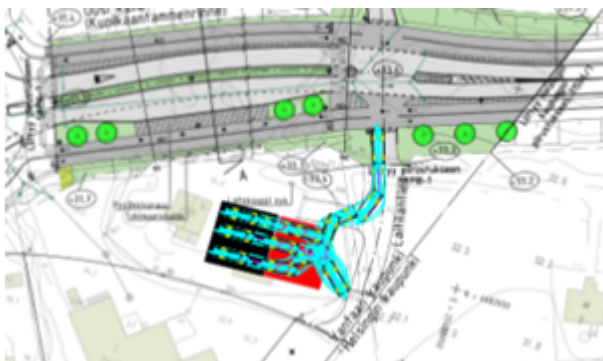


ja pohjoisesta.



Yllä tutkitut ajourat eivät mahdu tontille eivätkä toimi hälytyksessä. Ajouratarkastelussa paloauto ei mahdu kääntymään tontilla, jos ovet avautuvat länteen tai pohjoiseen. Sen sijaan paloaseman autotalli voi avautua itään suoraan Laitilantielle.

Lisäksi tontilta ei voi ajaa jatkossa suoraan Kuninkaantammenrinteelle, koska Palotien mäkeä madalletaan, Kuninkaantammenrinteelle tulee tasoero ja paloaseman kohdalle bussipysäkki. Tällöin tonttiliittymä Kuninkaantammenrinteelle poistuu. Jatkossa tontille ajo ja lähtö paloasemalta tulee järjestää suoraan Laitilantielle, jonka liikenne on vähäistä. Laitilantielle on myös mahdollista järjestää leveä tonttiliittymä paloaseman autotallin eteen.



Liikenneinsinöörin ehdotus.
Autotalli mahtuu hyvin tontille.



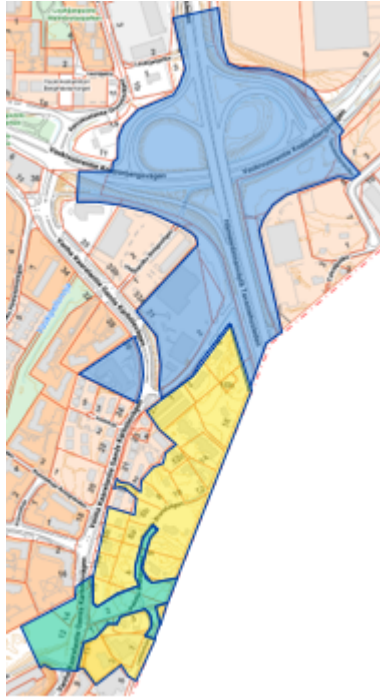
Nykyinen Palotien mäki.

3.

Tontille voidaan kaavoittaa tarvittava rakennusoikeus asemakaavassa 161900 Palotie. Uuden paloaseman autotallin voisi mahdollisesti toteuttaa myös suunnittelutarveratkaisulla ennen tonttia koskevan asemakaavan laatimista, kun katualueet on määritelty.

4.

Tässä asemakaavassa ei ratkaista rakennuksen suojelukysymyksiä.



Kaavoituksen jatkaminen

Asemakaava on jaettu jatkokäsittelyihin kolmeksi alueeksi

161800 Yhtiönkuja

Sisältää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan, Yhtiönkuja 2 ja Vanha Kaarelantie 26. Ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Kaavaan jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

161900 Palotie

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan ja Vanha Kaarelantie 11–17b, Yhtiönkuja 1–5, tontit ja kadut. Järjestetty osallistuminen 27.1. – 31.3.2022 kaavassa 161800. Kaavoitus jatkuu myöhemmin.

162000 Kuninkaantammenrinne

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanhan Kaarelantien ja uuden Kuninkaantammenrinteen katualueita. Alue ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022 osana kaavaa 161800, johon jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

Vpk:n tontin rakentaminen ratkaistaan myöhemmin asemakaavassa 161900 Palotie.

Tarkistukset

—



12 § Suunnittelutarveratkaisu LP-092-2020-07495, Kotihaantie 4 / TLA

VD/2638/10.03.00.02/2022

TLA/MSI/KZU/VIK

Esitetään myönnettäväksi oheisen päätösehdotuksen mukainen suunnittelutarveratkaisu 600 k-m²:n suuruisen varastorakennuksen rakentamiselle kiinteistölle 416-1-150 osoitteessa Kotihaantie 4.

Suunnittelutarveratkaisuhakemuksessa on esitetty yksikerroksisen 600 k-m²:n suuruisen varastorakennuksen rakentamista 6300 m²:n rakennuspaikalle Luhtaanmäen kaupunginosassa osoitteessa Kotihaan-tie 4.

Rakennuspaikka rajautuu Nurmijärven kuntaan ja Nurmijärven asemakaavassa osoitettuun ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeseen TY, jolla asemakaavamääräysten mukaan ei sallita ulkovarastointia.

Rakennuspaikalla on vuodesta 2006 lähtien ollut maansiirtokoneiden varastointikenttä, joka liittyy Nurmijärven puolella TY-korttelialueella olevaan yritystoimintaan. Hakijan tarkoituksena on siistiä rakennuspaikan ympäristöä ja lisätä koneiden säilyttämistä sisätiloissa sekä järjestää uudet taukotilat työntekijöille.

Rakennuspaikaksi haetulla tilalla tai lähiympäristössä Vantaan puolella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Voimassa olevassa yleiskaavassa ja kaupunginvaltuuston 25.1.2020 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa rakennuspaikka on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M. Yleiskaavamääräysten mukaan M-alueen rakentamista säädellään pääsääntöisesti yleiskaavalla ja alue varataan maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palveleva rakentaminen. Lisäksi sallitaan yleistä ulkoilua palveleva vähäinen rakentaminen.

Kaupungin rakennusjärjestyksen 24 §:n mukaan maa- ja metsätalousalueella M rakennuspaikan on oltava kooltaan vähintään yksi hehtaari.

Haettu rakentaminen edellyttää poikkeamista yleiskaavan M-aluetta koskevista määräyksistä siten, että sallitaan maatilatalouteen liittymättömän varastorakennuksen rakentaminen ja poikkeamista rakennusjärjestyksen 24 §:stä siten, että sallitaan rakentaminen alle hehtaarin suuruiselle rakennuspaikalle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 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.



Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 3 momentin mukaan rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Yleiskaavoitus katsoo, että haettu rakentaminen palvelee alueella jo pitkään olemassa ollutta ja vakiintunutta toimintaa eikä aiheuta muutoksia nykyiseen maankäyttöön. Rakennuspaikka rajautuu Vantaan kaupungin omistamaan metsäiseen, yleiskaavassa maatalousalueeksi osoitettuun maa-alueeseen. Ympäristöstään jo erottuvaa avonaista varastokenttää voidaan siistiä sijoittamalla osa kalustosta rakennuksiin, jotka rakennuspaikkojen reunamilla suojaavat näkymiä ympäröivältä metsäiseltä alueelta. Siltä osin haetulla rakentamisella on merkittävää myönteistä vaikutusta nykytilanteeseen verrattuna. Rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä ei ole erityisiä luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja eikä virkistystarpeita, joita tulisi turvata. Haetun rakentamisen ei katsota aiheuttavan haittaa yleiskaavan toteuttamiselle rakennuspaikan ympäristössä eikä mahdollisesti tulevaisuudessa tapahtuvalle asemakaavoitukselle, jossa rakennuspaikka voidaan osoittaa siihen rajautuvan asemakaavan mukaiseksi teollisuusalueeksi.

Edellä sanotun perusteella yleiskaavapäällikkö esittää, että hakemus hyväksytään.

Kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 4 kohdan mukaan rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella päättää kaupunkiympäristölautakunta, kun kysymys on hyväksytystä yleiskaavasta, kaupunkiympäristölautakunnan tai kaupunginhallituksen hyväksymästä kaavaehdotuksesta tai –luonnoksesta oleellisesti poikkeavasta rakentamisesta.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.3.2022 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä päätösehdotus -liitteen mukaisesti suunnittelutarveratkaisu LP-092-2020-07495, Kotihaantie 4,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:



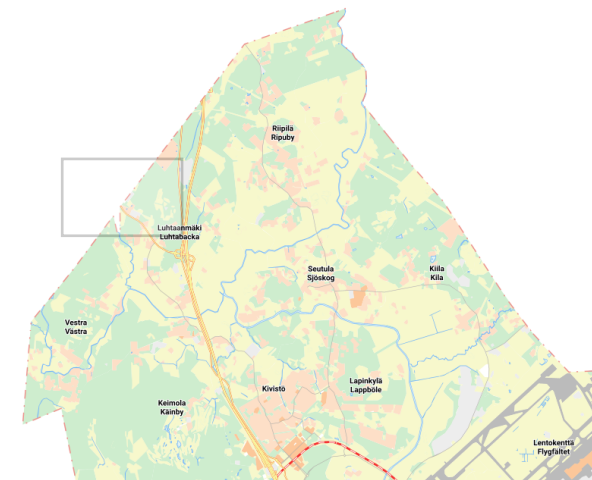
- Päättös LP-092-2020-07495, henkilötiedot peitetty
- esittelymateriaalit

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Rakennuspaikka sijaitsee Luhtaanmäen kaupunginosassa Nurmijärven kunnan rajalla osoitteessa Kotihaantie 4 .



Kiinteistö 416-1-150, Kotihaantie 4.
Haettu 600 k-m²:n
varastorakennuksen rakentamista.
LP-092-2020-07495

Kiinteistö 416-1-161, Kotihaantie 2.
Haettu 1425 k-m²:n varasto- ja
toimistorakennuksen rakentamista.
LP-092-2020-07496

250 m

1:7 500

Kaupunkikartta, Yleiskaava, Ortokuva 2021, Kiinteistöt (voimassa), Kiinteistöt (vireillä olevat tontit), Määräalat, Vuokra-alueet
©Vantaan kaupunki

Voimassa olevassa yleiskaavassa
rakennuspaikka on maa- ja metsätalousvaltaista
aluetta M.

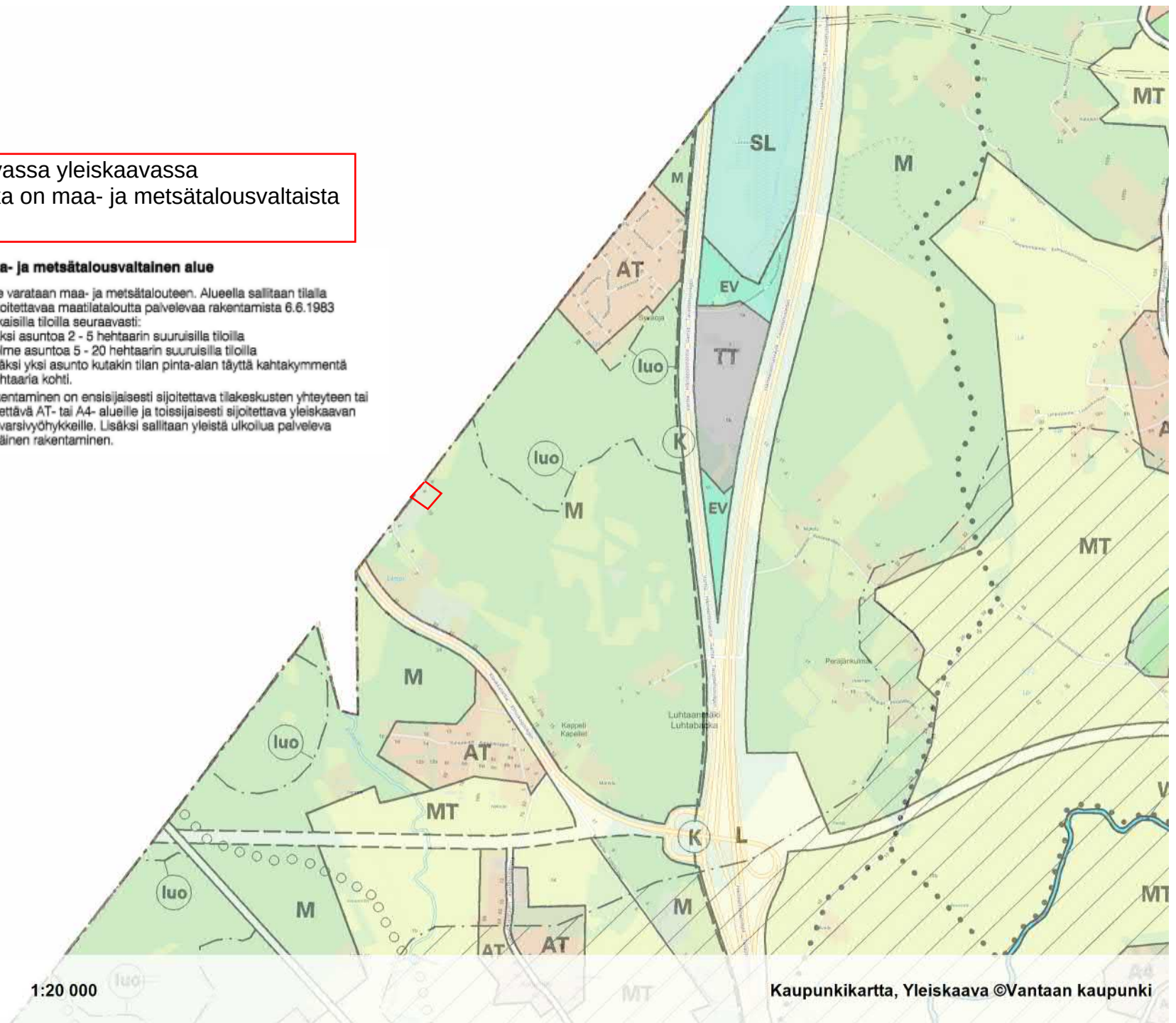


Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alue varataan maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettava maatilataloutta palvelevaa rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:

- kaksi asuntoa 2 - 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa 5 - 20 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- lisäksi yksi asunto kutakin tilan pinta-alan täyttä kahtakymmentä hehtaaria kohti.

Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskusten yhteyteen tai siirrettävä AT- tai A4- alueille ja toissijaisesti sijoitettava yleiskaavan tienvarsivyöhykkeille. Lisäksi sallitaan yleistä ulkoilua palveleva vähäinen rakentaminen.



Kaupunkikartta, Yleiskaava ©Vantaan kaupunki

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä uudessa yleiskaavassa rakennuspaikka on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M.

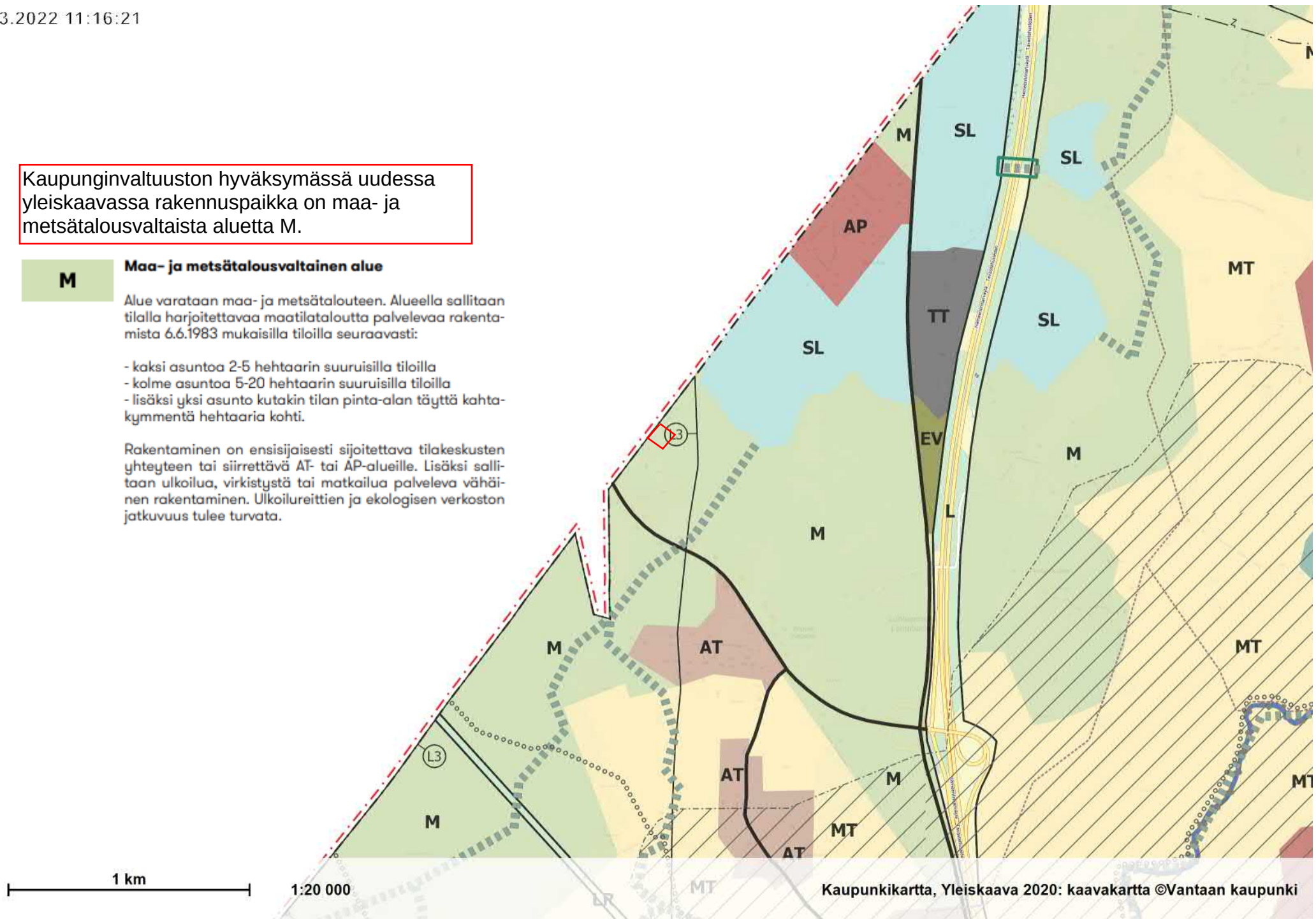
M

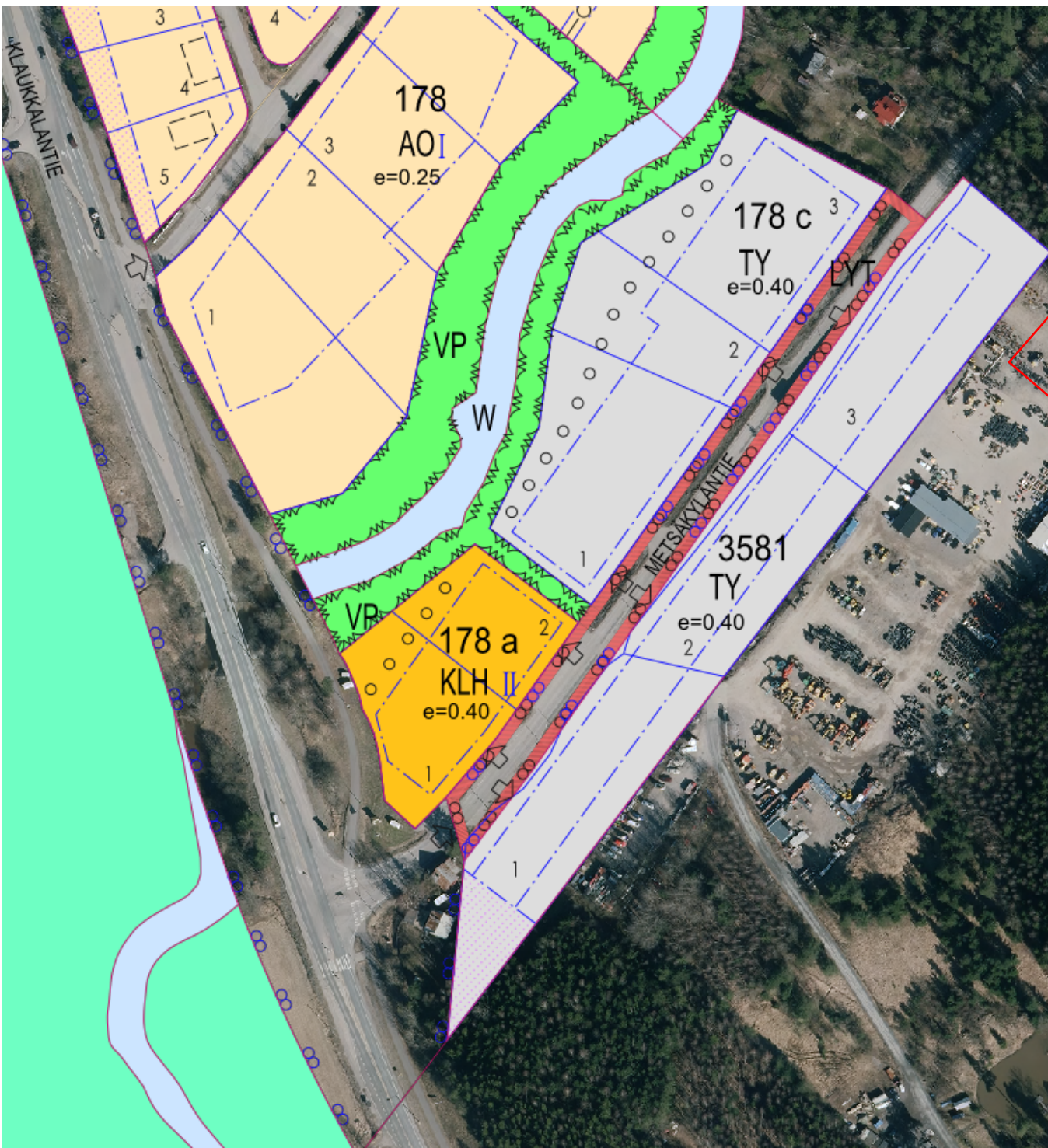
Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alue varataan maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettava maatilataloutta palvelevaa rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:

- kaksi asuntoa 2-5 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa 5-20 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- lisäksi yksi asunto kutakin tilan pinta-alan täyttä kahtakymmentä hehtaaria kohti.

Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskusten yhteyteen tai siirrettävä AT- tai AP-alueille. Lisäksi sallitaan ulkoilua, virkistystä tai matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata.





Rakennuspaikalla ei ole asemakaavaa. Se rajautuu Nurmijärven kunnan asemakaavan teollisuusrakennusten korttelialueeseen TY.

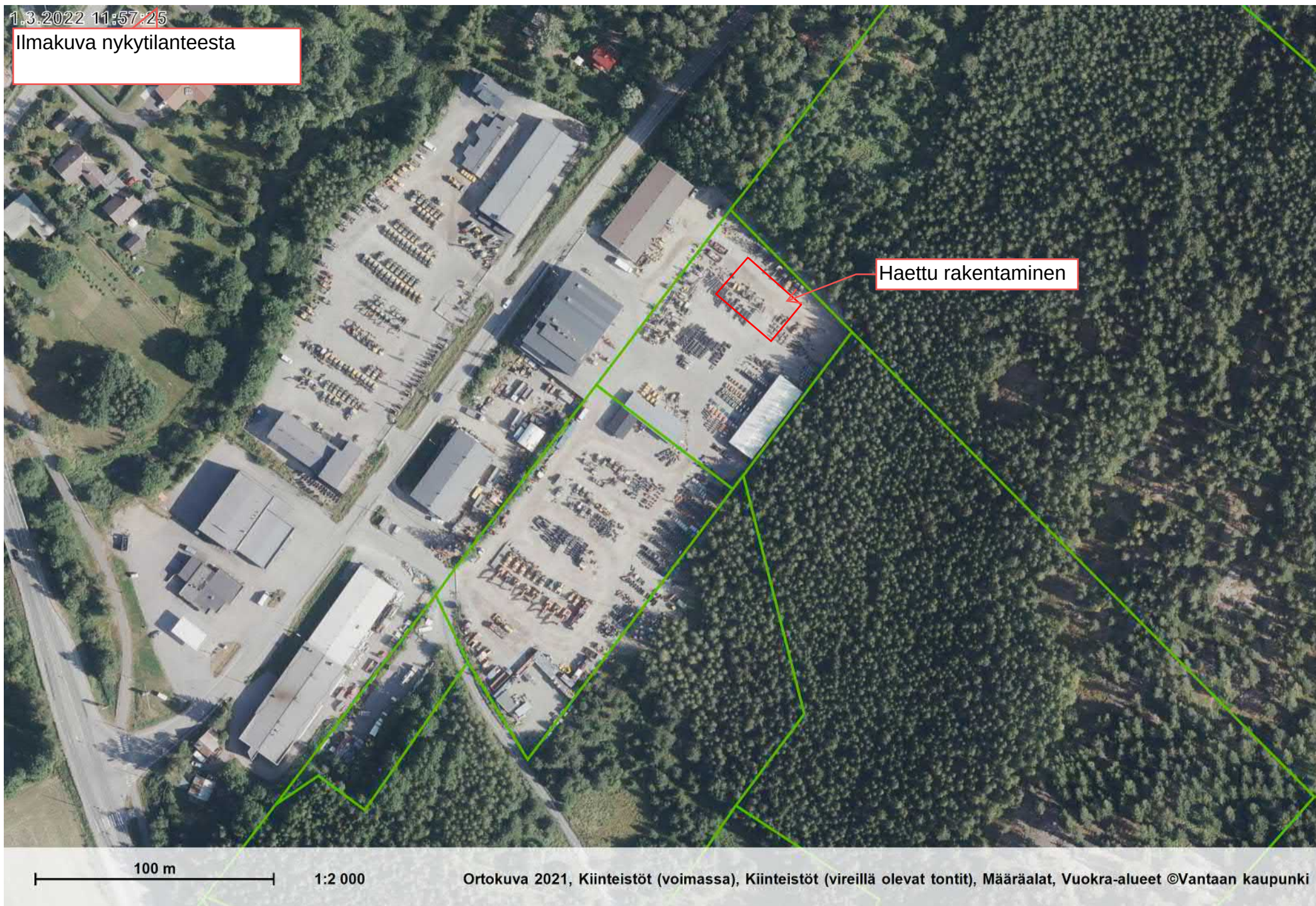
Kartalla näkyvissä

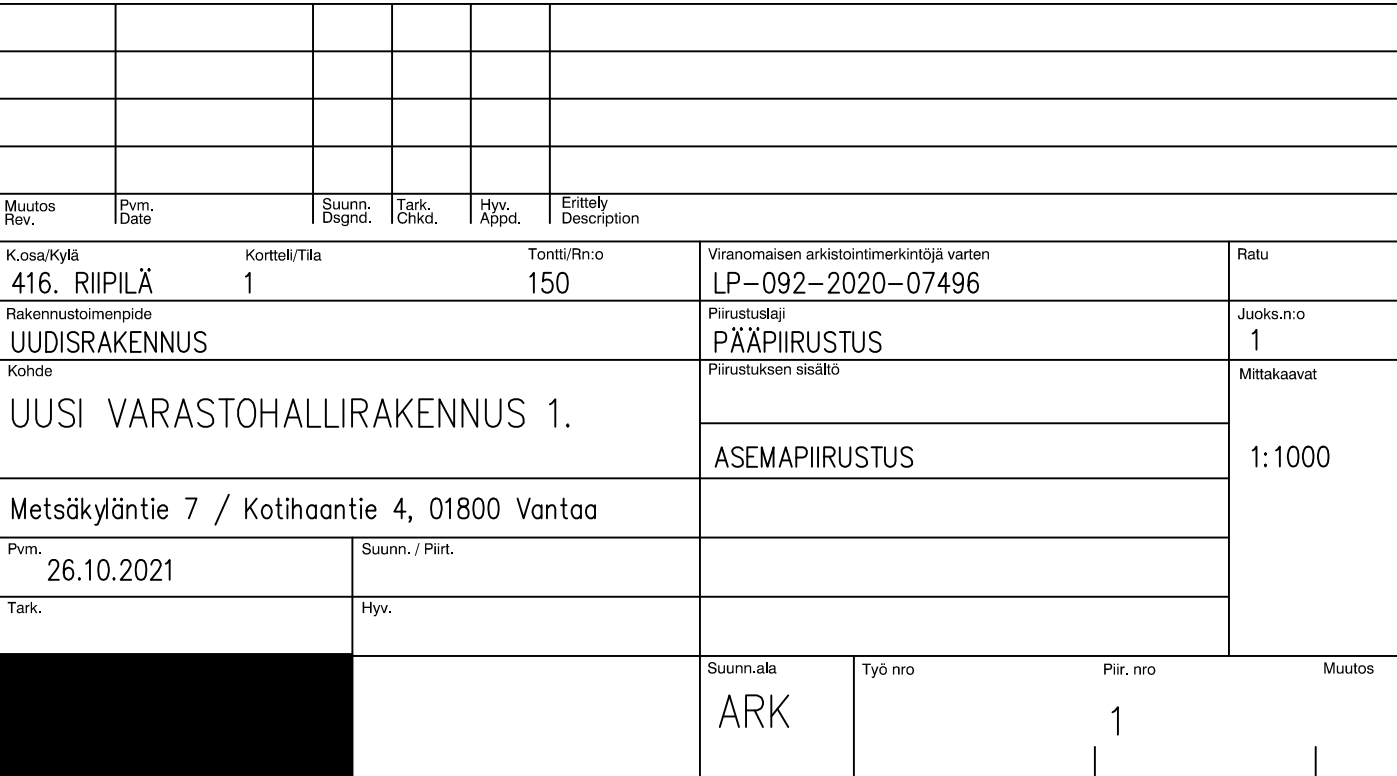
Asemakaava

Ilmakuva

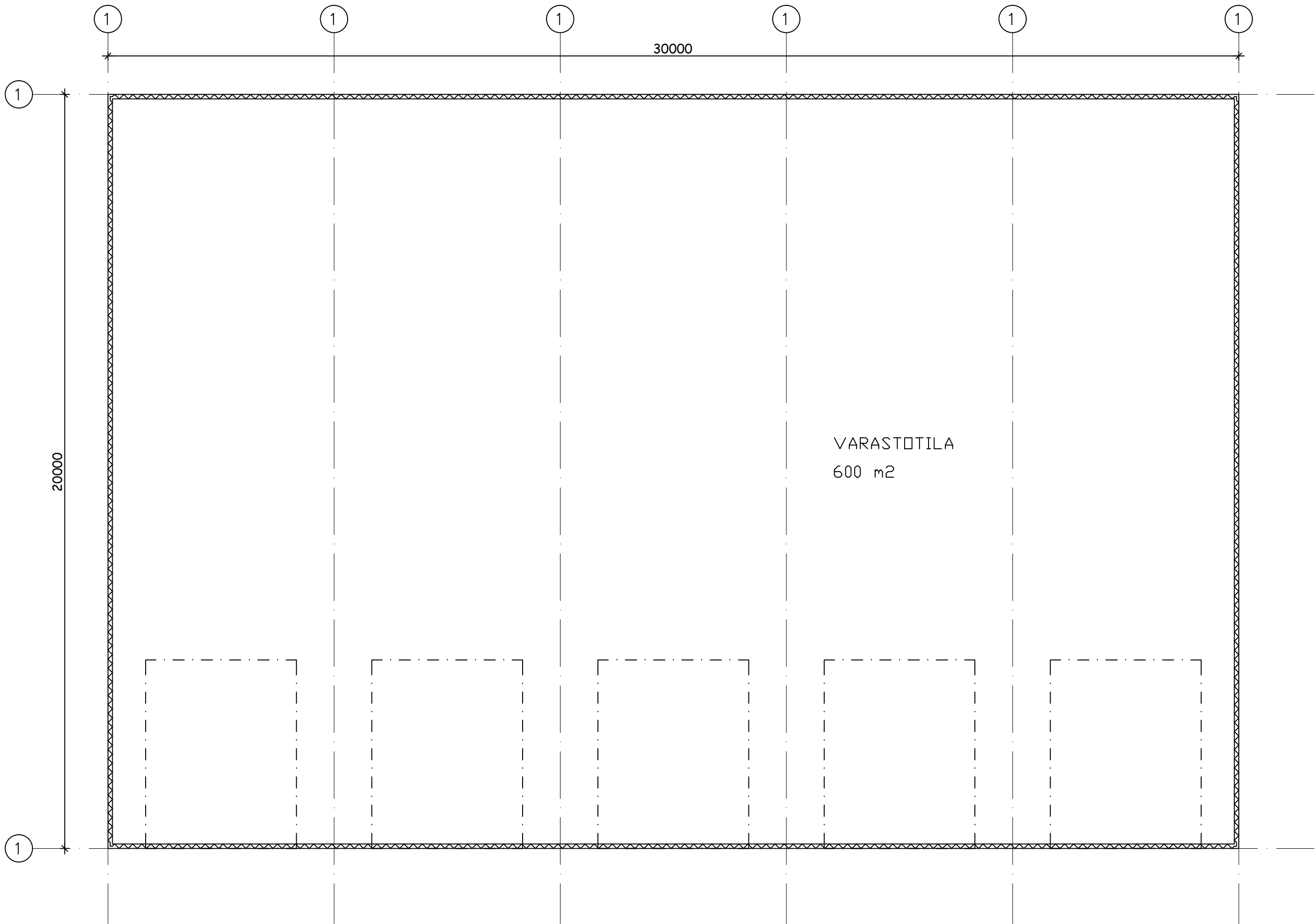
1.3.2022 11:57:25

Ilmakuva nykytilanteesta





[illegible]



Muutos Rev.	Pvm. Date	Suunn. Dsgnd.	Tark. Chkd.	Hyv. Appd.	Erittely Description
K.osa/Kylä 416. RIIPILÄ	Korttel/Tila 1	Tontti/Rn:o 150		Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten	
Rakennustoimenpide UUDISRAKENNUS				Piirustuslaji PÄÄPIIRUSTUS	Juoks.n:o 3
Kohde UUSI VARASTOHALLIRAKENNUS 1.				Piirustuksen sisältö	Mittakaavat 1:1000
				POHJAPIIRUSTUS	
Metsäkyläntie 7 / Kotihaantie 2, 01800 Vantaa					
Pvm. 26.10.2021		Suunn. / Piirt.			
Tark.		Hyv.			
				Suunn.alaa ARK	Työ nro Piir. nro 3 Muutos

Lupatunnus LP-092-2020-07495

Kiinteistötunnus 92-416-1-150

Kiinteistön osoite Kotihaantie 4

Hakija

Toimenpide

Yksikerroksisen 600 k-m²:n suuruisen varastohallin rakentaminen oheisen asemapiirroksen mukaisesti.

Poikkeamiset

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa yleiskaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momenttia. Yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta koskevista määräyksistä poiketaan siten, että sallitaan maatilatalouteen liittymättömän varastorakennuksen rakentaminen. Lisäksi poiketaan rakennusjärjestyksen 24 §:stä siten, että sallitaan rakentaminen alle hehtaarin suuruiselle rakennuspaikalle.

Lausunto

Nurmijärven kunta, 13.12.2021, Ei lausuntoa

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurit. Kuulemisessa ei jätetty muistutuksia.

Lähtökohtatiedot

Hakemuksessa on esitetty yksikerroksisen 600 k-m²:n suuruisen varastorakennuksen rakentamista osoitteessa Kotihaantie 4.

Rakennuspaikaksi haetun tilan 416-1-150 pinta-ala on 6300 m².

Tila 416-1-150 on vuonna 2006 myönnettyllä toimenpideluvalla rakennettu määräaikaiseksi aidatuksi varastokentäksi. Tilalla sijaitsee vuonna 2011 myönnettyllä rakennusluvalla rakennetut tilapäiset 173 m²:n parakkivarasto ja 535 m²:n pvc-muovinen sääsuoja rakennus. Varastokentän määräaikaisuutta ja tilapäisten rakennusten paikallaan pysyttämistä varten kaupunki on 13.10.2017 myöntänyt suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen, jonka perusteella varastokenttä ja rakennukset saavat olla paikallaan 13.10.2027 saakka.

Kulku haetulle rakennuspaikalle tapahtuu Nurmijärven puolelta Metsäkyläntieltä, Kotihaantietä ja hakijan omistamalle naapuritilalle 416-1-161 perustetun rasitteen kautta. Hakemuksen mukaan rakennuspaikka on liitettävissä Nurmijärven puoleiseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Rakennuspaikka rajautuu Nurmijärven kuntaan ja Nurmijärven asemakaavassa osoitettuun ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeseen TY. Asemakaavamääräysten mukaan teollisuusrakennusten korttelialueella ei sallita ulkovarastointia.

Olemassa oleva varastokenttä ja sille haettu rakentaminen liittyy Nurmijärven puolella TY-korttelialueella olevaan yritystoimintaan. Hakijan mukaan nykyisellä hiekkakentällä on KH-kone Oy:n maanrakennuskoneita, teltoja, parakkeja ja muita kevytrakenteisia väliaikaisia suojia. Hakijan tarkoituksena on siistiä ympäristöä ja lisätä koneiden säilyttämistä sisätiloissa sekä järjestää uudet taukotilat työntekijöille. Nykyiset taukotilat ja käsivarastot ovat parakeissa. Rakentamisen jälkeen toiminta tulee pysymään edelleen nykyisenä ja sama toimija pysyy kiinteistöllä.

Hakija on samanaikaisesti hakenut suunnittelutarveratkaisua (LP-092-2020-07496, Kotihaantie 2) 1425 k-m²:n suuruisen varasto- ja toimistorakennuksen rakentamiselle viereiselle omistamalleen tilalle 416-1-161, joka myös on ollut aikaisemmin edellä mainitun luvan mukaisessa määräaikaisessa varastokenttäkäytössä vuodesta 2006 lähtien.

Nurmijärven kunnalta on pyydetty lausuntoa haetuista rakentamisista. Nurmijärven kunta ei antanut lausuntoa.

Vantaan kiinteistönhallinnan ja asumisen yksiköltä saadussa mielipiteessä puolletaan haettua rakentamista.

Rakennuspaikaksi haetulla tilalla eikä lähiympäristössä Vantaan puolella ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Voimassa olevassa yleiskaavassa rakennuspaikka on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M. Yleiskaavamääräysten mukaan M-alueen rakentamista säädellessään pääsääntöisesti yleiskaavalla ja alue varataan maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palveleva rakentaminen. Lisäksi sallitaan yleistä ulkoilua palveleva vähäinen rakentaminen.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa tila on edelleen maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M. Alue varataan maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palveleva rakentaminen. Lisäksi sallitaan ulkoilua, virkistystä tai matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Yleiskaava ei ole vielä tullut voimaan.

Kaupungin rakennusjärjestyksen 24 §:n mukaan maa- ja metsätalousalueella M rakennuspaikan on oltava kooltaan vähintään yksi hehtaari.

Haettu rakentaminen edellyttää poikkeamista yleiskaavan M-aluetta koskevista määräyksistä siten, että sallitaan maatilatalouteen liittymättömän varastorakennuksen rakentaminen ja poikkeamista rakennusjärjestyksen 24 §:stä siten, että sallitaan rakentaminen alle hehtaarin suuruiselle rakennuspaikalle.

Yleiskaavoitus toteaa, että haettu rakentaminen palvelee alueella jo pitkään olemassa ollutta ja vakiintunutta toimintaa eikä aiheuta muutoksia nykyiseen maankäyttöön. Rakennuspaikka rajautuu Vantaan kaupungin omistamaan metsäiseen, yleiskaavassa maatalousalueeksi osoitettuun maa-alueeseen. Ympäristöstään jo erottuvaa avonaista varastokenttää voidaan siistiä sijoittamalla osa kalustosta rakennuksiin, jotka rakennuspaikkojen reunamilla suojaavat näkymiä ympäröivältä metsäiseltä alueelta. Siltä osin haetulla rakentamisella on merkittävää myönteistä vaikutusta nykytilanteeseen verrattuna. Rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä ei ole erityisiä luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja eikä virkistystarpeita, joita tulisi turvata. Haetun rakentamisen ei katsota aiheuttavan haittaa yleiskaavan toteuttamiselle rakennuspaikan ympäristössä eikä mahdollisesti tulevaisuudessa tapahtuvalle asemakaavoitukselle, jossa rakennuspaikka voidaan osoittaa siihen rajautuvan asemakaavan mukaiseksi teollisuusalueeksi.

22.3.2022

Valmistelija
Päätättäjä

Kai Zukale
Kaupunkiympäristölautakunta
Vantaa Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätösehdotus

Vantaan kaupunki myöntää haetun luvan.

Päätös

Myönnetty

Päätöksen perustelut

Haetulla rakentamisella tuetaan olemassa olevan yritystoiminnan edellytyksiä ja parannetaan sen toimintaympäristöä, jolloin poikkeamiselle katsotaan olevan erityisiä syitä. Rakentaminen ei vaikeuta erityisten luonnonympäristön arvojen säilyttämistä tai virkistystarpeiden turvaamista eikä aiheuta haittaa yleiskaavoitukselle, asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei ole vaikutuksiltaan merkittävään eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 43§, 137§ ja 171§.

	Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen 24§.
Päätöksen antaminen	Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Päätöksen julkipanopäivä	28.3.2022
Päätöksen antopäivä	29.3.2022
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 28.4.2022
Päätöksen voimassaolo	Tämä päätös on voimassa 29.3.2024 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.
Jatkotoimenpiteet	Suunnittelutarveratkaisun voimassaoloaika on kaksi vuotta päätöksen antopäivästä. Voimassaolon aikana on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.
Lunastus	Päätös 900 euroa. Naapurien kuuleminen 300 euroa. Yhteensä 1200 euroa.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl
Tiedoksi	Uudenmaan ELY-keskus

Muutoksenhakuohje

Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

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

- 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 270 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: Sörmäistenkatu 1, 00580 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





13 § Suunnittelutarveratkaisu LP-092-2020-07496, Kotihaantie 2 / TLA

VD/2637/10.03.00.02/2022

TLA/MSI/KZU/VIK

Esitetään myönnettäväksi oheisen päätösehdotuksen mukainen suunnittelutarveratkaisu 1425 k-m²:n suuruisen varasto- ja toimistorakennuksen rakentamiselle kiinteistölle 416-1-161 osoitteessa Kotihaantie 2.

Hakemuksessa on esitetty 1425 k-m²:n suuruisen varasto- ja toimistorakennuksen rakentamista 9250 m²:n rakennuspaikalle Luhtaanmäen kaupunginosassa osoitteessa Kotihaantie 2.

Rakennuksen 1075 k-m²:n varastotila on yksikerroksinen ja sen päätyyn rakennettava 350 k-m²:n toimisto-osa on kaksikerroksinen.

Rakennuspaikka rajautuu Nurmijärven kuntaan ja Nurmijärven asemakaavassa osoitettuun ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeseen TY, jolla asemakaavamääräysten mukaan ei sallita ulkovarastointia.

Rakennuspaikalla on vuodesta 2006 lähtien ollut maansiirtokoneiden varastointikenttä, joka liittyy Nurmijärven puolella TY-korttelialueella olevaan yritystoimintaan. Hakijan tarkoituksena on siistiä rakennuspaikan ympäristöä ja lisätä koneiden säilyttämistä sisätiloissa sekä järjestää uudet toimisto- ja taukotilat työntekijöille.

Rakennuspaikaksi haetulla tilalla tai lähiympäristössä Vantaan puolella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Voimassa olevassa yleiskaavassa ja kaupunginvaltuuston 25.1.2020 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa rakennuspaikka on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M. Yleiskaavamääräysten mukaan M-alueen rakentamista säädellään pääsääntöisesti yleiskaavalla ja alue varataan maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palveleva rakentaminen. Lisäksi sallitaan yleistä ulkoilua palveleva vähäinen rakentaminen.

Kaupungin rakennusjärjestyksen 24 §:n mukaan maa- ja metsätalousalueella M rakennuspaikan on oltava kooltaan vähintään yksi hehtaari.

Haettu rakentaminen edellyttää poikkeamista yleiskaavan M-alueella koskevista määräyksistä siten, että sallitaan maatilatalouteen liittymättömän varastorakennuksen rakentaminen ja poikkeamista rakennusjärjestyksen 24 §:stä siten, että sallitaan rakentaminen alle hehtaarin suuruiselle rakennuspaikalle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 3 momentin mukaan rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Yleiskaavoitus katsoo, että haettu rakentaminen palvelee alueella jo pitkään olemassa ollutta ja vakiintunutta toimintaa eikä aiheuta muutoksia nykyiseen maankäyttöön. Rakennuspaikka rajautuu Vantaan kaupungin omistamaan metsäiseen, yleiskaavassa maatalousalueeksi osoitettuun maa-alueeseen. Ympäristöstään jo erottuvaa avonaista varastokenttää voidaan siistiä sijoittamalla osa kalustosta rakennuksiin, jotka rakennuspaikkojen reunamilla suojaavat näkymiä ympäröivältä metsäiseltä alueelta. Siltä osin haetulla rakentamisella on merkittävää myönteistä vaikutusta nykytilanteeseen verrattuna. Rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä ei ole erityisiä luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja eikä virkistystarpeita, joita tulisi turvata. Haetun rakentamisen ei katsota aiheuttavan haittaa yleiskaavan toteuttamiselle rakennuspaikan ympäristössä eikä mahdollisesti tulevaisuudessa tapahtuvalle asemakaavoitukselle, jossa rakennuspaikka voidaan osoittaa siihen rajautuvan asemakaavan mukaiseksi teollisuusalueeksi.

Edellä sanotun perusteella yleiskaavapäällikkö esittää, että hakemus hyväksytään.

Kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 4 kohdan mukaan rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella päättää kaupunkiympäristölautakunta, kun kysymys on hyväksytystä yleiskaavasta, kaupunkiympäristölautakunnan tai kaupunginhallituksen hyväksymästä kaavaehdotuksesta tai –luonnoksesta oleellisesti poikkeavasta rakentamisesta.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.3.2022 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä päätösehdotus -liitteen mukaisesti suunnittelutarveratkaisu LP-092-2020-07496, Kotihaantie 2,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.



Liitteet:

- Päättös LP-092-2020-07496, henkilötiedot peitetty
- esittelymateriaalit

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Lupatunnus	LP-092-2020-07496
Kiinteistötunnus	92-416-1-161
Kiinteistön osoite	Kotihaantie 2
Hakija	
Toimenpide	1425 k-m2:n suuruisen varasto- ja toimistorakennuksen rakentaminen oheisen asemapiirroksen mukaisesti. Rakennuksen 1075 k-m2:n varastotila on yksikerroksinen ja 350 k-m2:n toimisto-osa on kaksikerroksinen.
Poikkeamiset	Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa yleiskaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momenttia. Yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta koskevista määräyksistä poiketaan siten, että sallitaan maatilatalouteen liittymättömän varasto- toimistorakennuksen rakentaminen. Lisäksi poiketaan rakennusjärjestyksen 24 §:stä siten, että sallitaan rakentaminen alle hehtaarin suuruiselle rakennuspaikalle.
Lausunto	Nurmijärven kunta, 13.12.2021, Ei lausuntoa
Naapurien kuuleminen	Kaupunki on kuullut naapurit. Kuulemisessa ei jätetty muistutuksia.
Lähtökohtatiedot	Hakemuksessa on esitetty 1425 k-m2:n suuruisen varasto- ja toimistorakennuksen rakentamista osoitteessa Kotihaantie 2. Rakennuksen 1075 k-m2:n varastotila on yksikerroksinen ja sen päätyyn rakennettava 350 k-m2:n toimisto-osa on kaksikerroksinen. Rakennuspaikaksi haetun tilan 416-1-161 pinta-ala on 9250 m2. Tila 416-1-161 on vuonna 2006 myönnetyllä toimenpideluvalla rakennettu määräaikaiseksi aidatuksi varastokentäksi. Vuonna 2018 myönnetyllä määräaikaisella toimenpideluvalla varastokenttä saa olla paikallaan 28.3.2028 saakka. Tilalla ei sijaitse rakennuksia. Kulku haetulle rakennuspaikalle tapahtuu Nurmijärven puolelta Metsäkyläntieltä ja Kotihaantien kautta. Hakemuksen mukaan rakennuspaikka on liitettävissä Nurmijärven puoleiseen vesi- ja viemäriverkkoon. Rakennuspaikka rajautuu Nurmijärven kuntaan ja Nurmijärven asemakaavassa osoitettuun ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeseen TY. Asemakaavamääräysten mukaan teollisuusrakennusten korttelialueella ei sallita ulkovarastointia. Olemassa oleva varastokenttä ja sille haettu rakentaminen liittyy Nurmijärven puolella TY-korttelialueella olevaan yritystoimintaan. Hakijan mukaan nykyisellä hiekkakentällä on KH-kone Oy:n maanrakennuskoneita, teltoja, parakkeja ja muita kevytrakenteisia väliaikaisia suojia. Hakijan tarkoituksena on siistiä ympäristöä ja lisätä koneiden säilyttämistä sisätiloissa sekä järjestää uudet toimisto- ja taukotilat työntekijöille. Nykyiset taukotilat ja käsivarastot ovat parakeissa. Rakentamisen jälkeen toiminta tulee pysymään edelleen nykyisenä ja sama toimija pysyy kiinteistöllä. Hakija on samanaikaisesti hakenut suunnittelutarveratkaisua (LP-092-2020-07495, Kotihaantie 4) 600 k-m2:n suuruisen varastorakennuksen rakentamiselle viereiselle omistamalleen tilalle 416-1-150, joka myös on ollut aikaisemmin edellä mainitun luvan mukaisessa määräaikaisessa varastokenttäkäytössä vuodesta 2006 lähtien. Nurmijärven kunnalta on pyydetty lausuntoa haetuista rakentamisista. Nurmijärven kunta ei antanut lausuntoa. Vantaan kiinteistönhallinnan ja asumisen yksiköltä saadussa mielipiteessä puolletaan haettua rakentamista.

Rakennuspaikaksi haetulla tilalla eikä lähiympäristössä Vantaan puolella ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Voimassa olevassa yleiskaavassa rakennuspaikka on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M. Yleiskaavamääräysten mukaan M-alueen rakentamista säädellessään pääsääntöisesti yleiskaavalla ja alue varataan maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palveleva rakentaminen. Lisäksi sallitaan yleistä ulkoilua palveleva vähäinen rakentaminen.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa tila on edelleen maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M. Alue varataan maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palveleva rakentaminen. Lisäksi sallitaan ulkoilua, virkistystä tai matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Yleiskaava ei ole vielä tullut voimaan.

Kaupungin rakennusjärjestyksen 24 §:n mukaan maa- ja metsätalousalueella M rakennuspaikan on oltava kooltaan vähintään yksi hehtaari.

Haettu rakentaminen edellyttää poikkeamista yleiskaavan M-aluetta koskevista määräyksistä siten, että sallitaan maatilatalouteen liittymättömän varasto- toimistorakennuksen rakentaminen ja poikkeamista rakennusjärjestyksen 24 §:stä siten, että sallitaan rakentaminen alle hehtaarin suuruiselle rakennuspaikalle.

Yleiskaavoitus toteaa, että haettu rakentaminen palvelee alueella jo pitkään olemassa ollutta ja vakiintunutta toimintaa eikä aiheuta muutoksia nykyiseen maankäyttöön. Rakennuspaikka rajautuu Vantaan kaupungin omistamaan metsäiseen, yleiskaavassa maatalousalueeksi osoitettuun maa-alueeseen. Ympäristöstään jo erottuvaa avonaista varastokenttää voidaan siistiä sijoittamalla osa kalustosta rakennuksiin, jotka rakennuspaikkojen reunamilla suojaavat näkymiä ympäröivältä metsäiseltä alueelta. Siltä osin haetulla rakentamisella on merkittävää myönteistä vaikutusta nykytilanteeseen verrattuna. Rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä ei ole erityisiä luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja eikä virkistystarpeita, joita tulisi turvata. Haetun rakentamisen ei katsota aiheuttavan haittaa yleiskaavan toteuttamiselle rakennuspaikan ympäristössä eikä mahdollisesti tulevaisuudessa tapahtuvalle asemakaavoitukselle, jossa rakennuspaikka voidaan osoittaa siihen rajautuvan asemakaavan mukaiseksi teollisuusalueeksi.

22.3.2022

Valmistelija
Päätättäjä

Kai Zukale
Kaupunkiympäristölautakunta
Vantaa Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätösehdotus

Vantaan kaupunki myöntää haetun luvan.

Päätös

Myönnetty

Päätöksen perustelut

Haetulla rakentamisella tuetaan olemassa olevan yritystoiminnan edellytyksiä ja parannetaan sen toimintaympäristöä, jolloin poikkeamiselle katsotaan olevan erityisiä syitä. Rakentaminen ei vaikeuta erityisten luonnonympäristön arvojen säilyttämistä tai virkistystarpeiden turvaamista eikä aiheuta haittaa yleiskaavoitukselle, asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei ole vaikutuksiltaan merkittävään eikä aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §, 137 § ja 171 §.
Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen 24 §.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkipanopäivä	28.3.2022
Päätöksen antopäivä	29.3.2022
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 28.4.2022
Päätöksen voimassaolo	Tämä päätös on voimassa 29.3.2024 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.
Jatkotoimenpiteet	Suunnittelutarveratkaisun voimassaoloaika on kaksi vuotta päätöksen antopäivästä. Voimassaolon aikana on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.
Lunastus	900 euroa.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl
Tiedoksi	Uudenmaan ELY-keskus

Muutoksenhakuohje

Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

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

- 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
- viranomaisen 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 270 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: Sörmäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

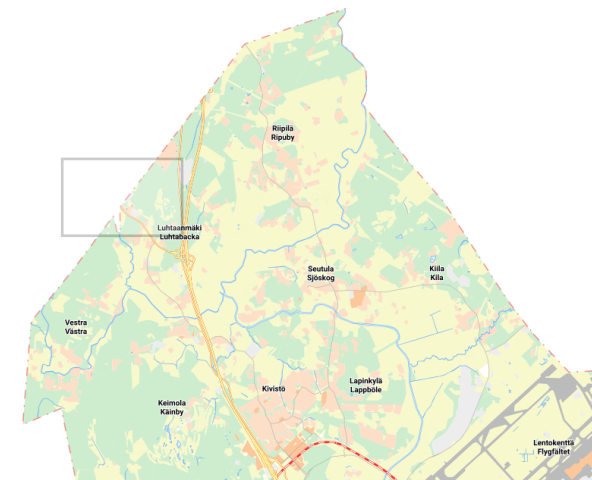
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Rakennuspaikka sijaitsee Luhtaanmäen kaupunginosassa Nurmijärven kunnan rajalla osoitteessa Kotihaantie 2 .



Kiinteistö 416-1-150, Kotihaantie 4.
Haettu 600 k-m²:n
varastorakennuksen rakentamista.
LP-092-2020-07495

Kiinteistö 416-1-161, Kotihaantie 2.
Haettu 1425 k-m²:n varasto- ja
toimistorakennuksen rakentamista.
LP-092-2020-07496

250 m

1:7 500

Kaupunkikartta, Yleiskaava, Ortokuva 2021, Kiinteistöt (voimassa), Kiinteistöt (vireillä olevat tontit), Määräalat, Vuokra-alueet
©Vantaan kaupunki

Voimassa olevassa yleiskaavassa
rakennuspaikka on maa- ja metsätalousvaltaista
aluetta M.

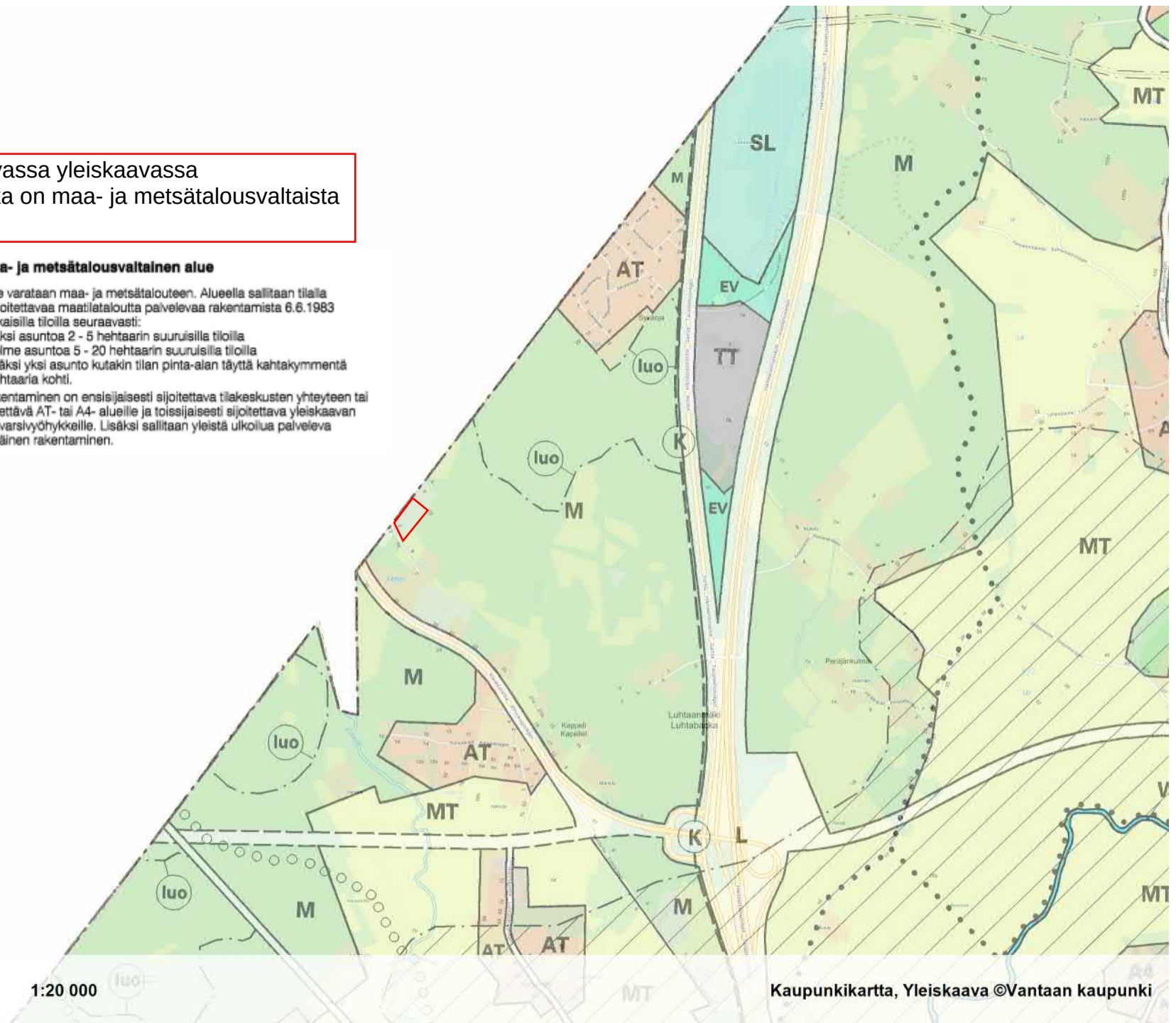


Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alue varataan maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettava maatilataloutta palvelevaa rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:

- kaksi asuntoa 2 - 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa 5 - 20 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- lisäksi yksi asunto kutakin tilan pinta-alan täyttä kahtakymmentä hehtaaria kohti.

Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskusten yhteyteen tai siirrettävä AT- tai A4- alueille ja toissijaisesti sijoitettava yleiskaavan tienvarsivyöhykkeille. Lisäksi sallitaan yleistä ulkoilua palveleva vähäinen rakentaminen.



Kaupunginvaltuuston hyväksymässä uudessa yleiskaavassa rakennuspaikka on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M.

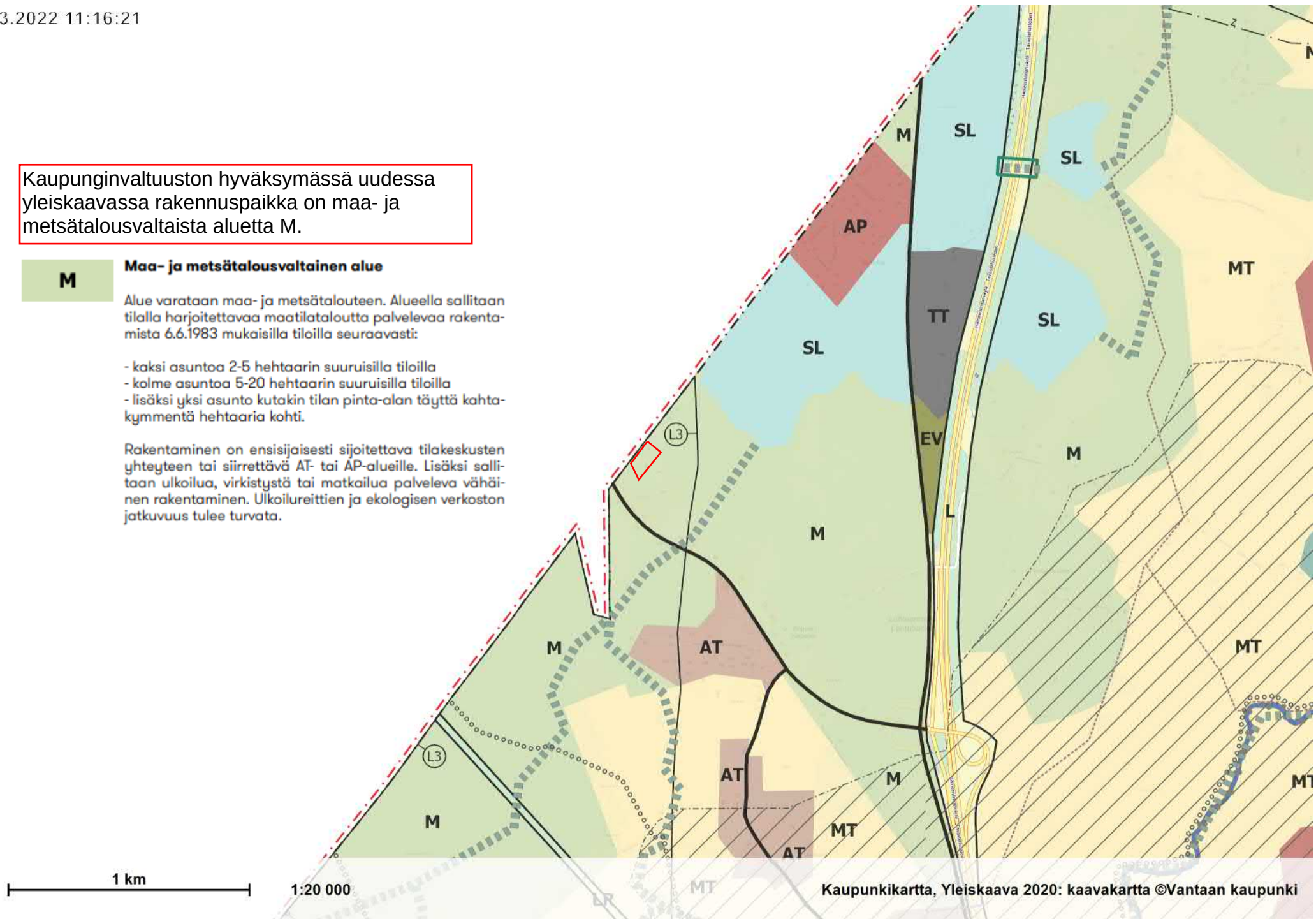
M

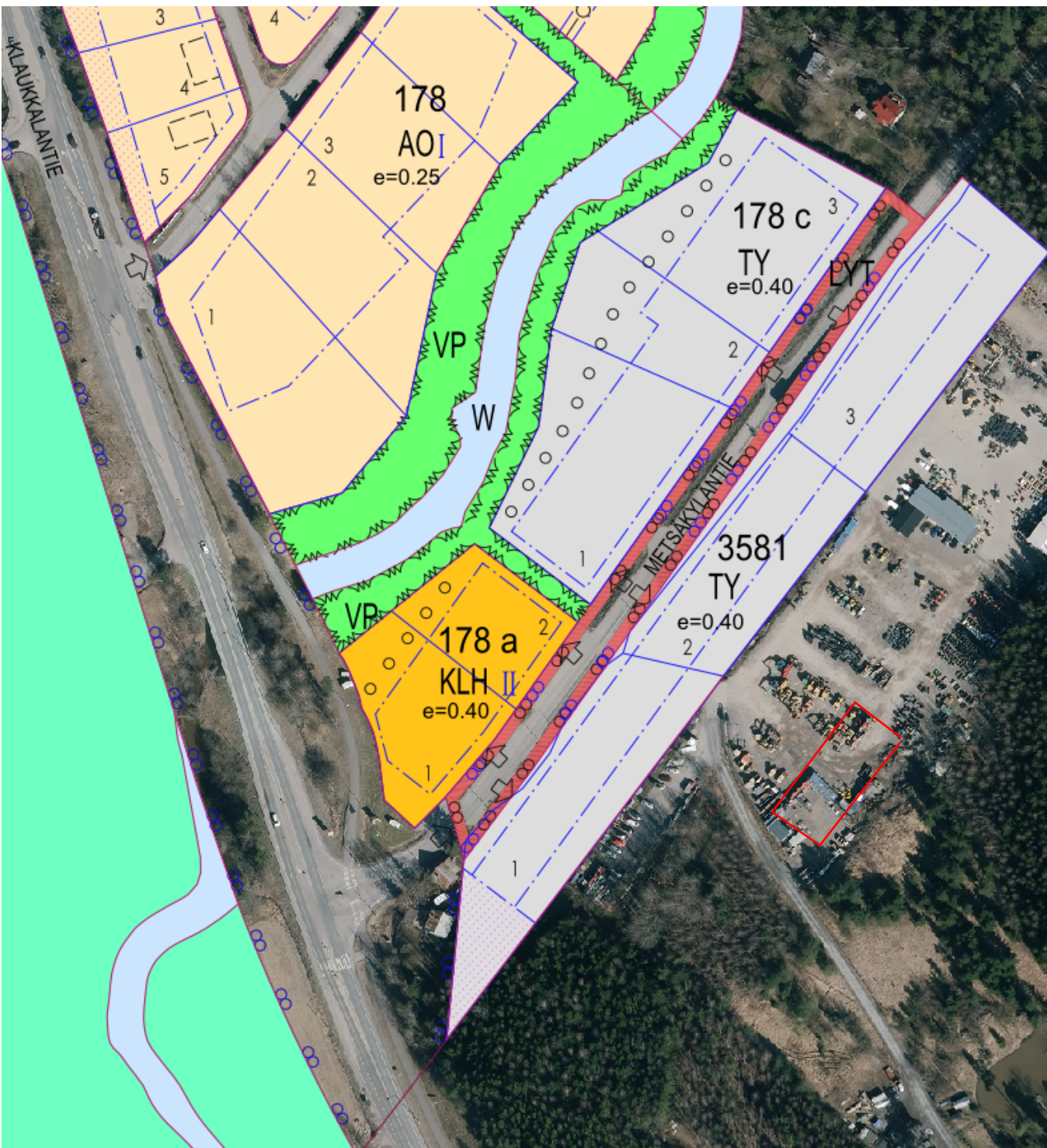
Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alue varataan maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettava maatilataloutta palvelevaa rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:

- kaksi asuntoa 2-5 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa 5-20 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- lisäksi yksi asunto kutakin tilan pinta-alan täyttä kahtakymmentä hehtaaria kohti.

Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskusten yhteyteen tai siirrettävä AT- tai AP-alueille. Lisäksi sallitaan ulkoilua, virkistystä tai matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata.





Rakennuspaikalla ei ole asemakaavaa. Se rajautuu Nurmijärven kunnan asemakaavan teollisuusrakennusten korttelialueeseen TY.

Kartalla näkyvissä

Asemakaava

Ilmakuva

1.3.2022 11:57:25

Ilmakuva nykytilanteesta

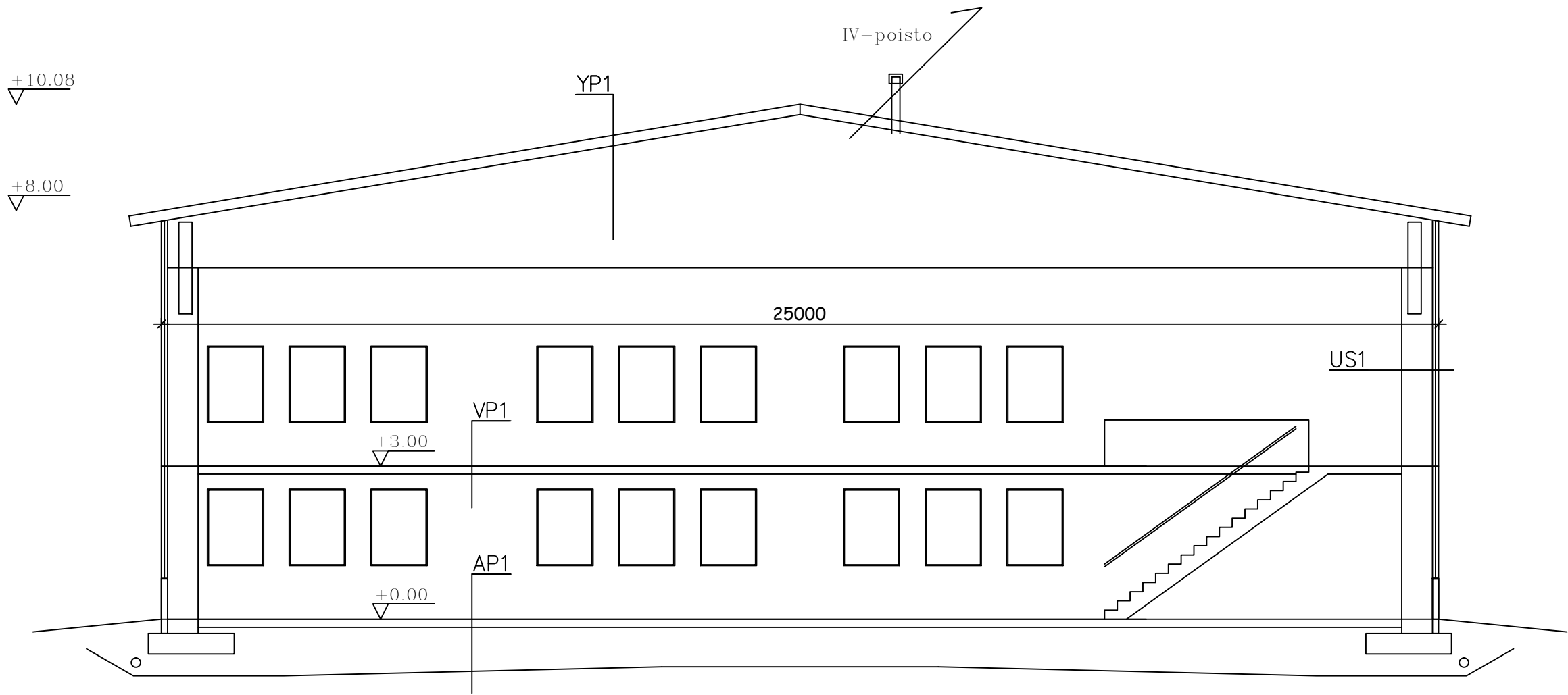


100 m

1:2 000

Ortokuva 2021, Kiinteistöt (voimassa), Kiinteistöt (vireillä olevat tontit), Määräalat, Vuokra-alueet ©Vantaan kaupunki

ARK



RAKENNETYYYPIT

YP – 0,09 W/m2K. EI30

Puuelementti:
PVC-kate
Kertopuurunko
Mineraalivilla
Höyrynsulku
Kipsilevy
Pääkannattajat: Liimapuurunko

US – 0,17 W/m2K. EI30

Pelti
Villa
Pelti
Liimapuurunko

VS – EI30

Pelti
Villa 100 mm
Pelti

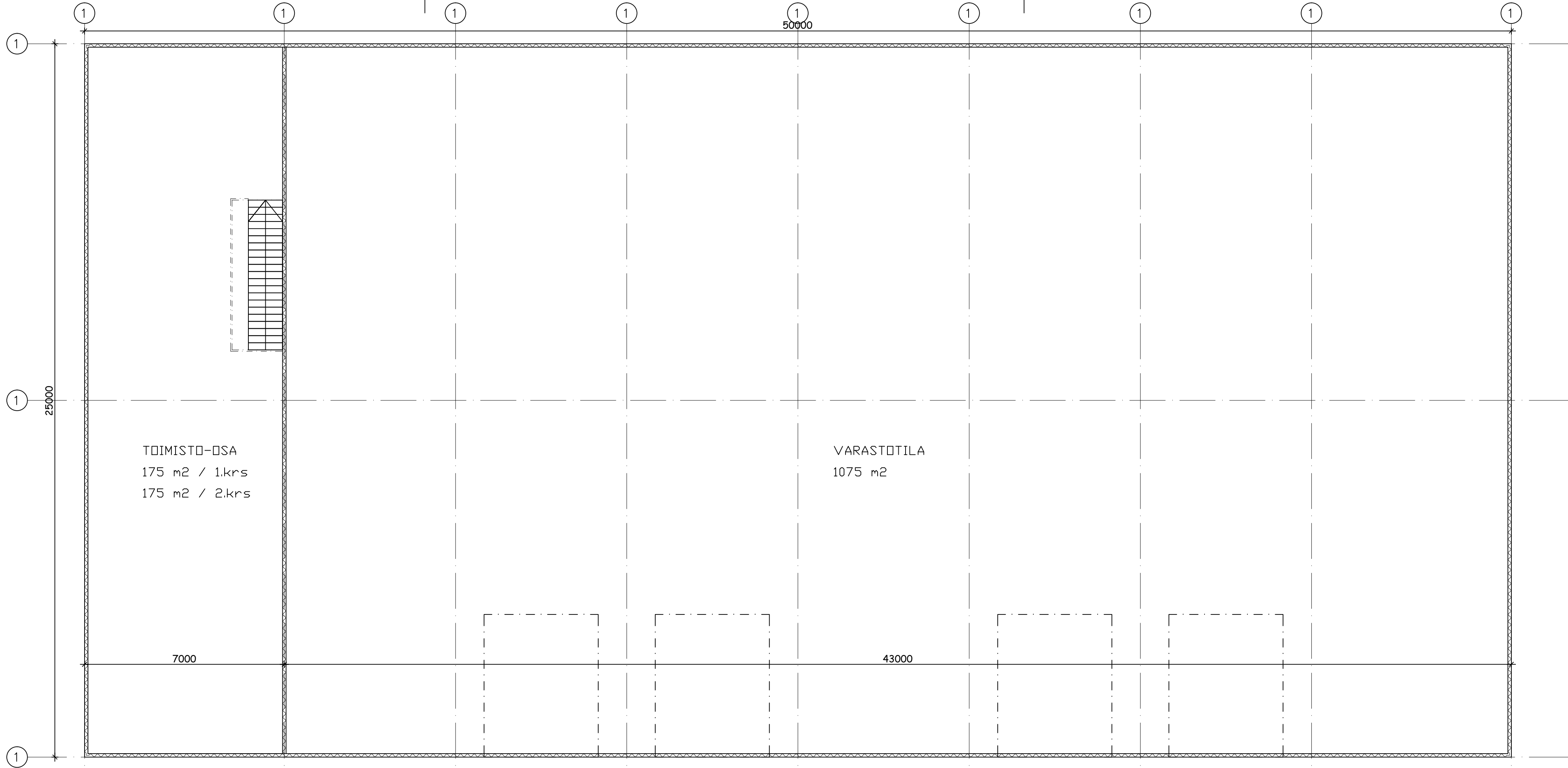
IKKUNAT – 1,0 W/m2K

KÄYNTIOVET – 1,0 W/m2K

AP – 0,16 W/m2K

betonilattia 160 mm
lämmöeriste 100/200 mm
kapilaarikatkosora 300 mm
mursketäyttö
suodatinkangas KL2

Muutos Rev.	Pvm. Date	Suunn. Dsgnd.	Tark. Chkd.	Hyv. Appd.	Erittely Description
K.osa/Kylä 416. RIIPILÄ	Kortteli/Tila 1	Tontti/Rn:o 161		Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten	
Rakennustoimenpide UUDISRAKENNUS				Piirustuslaji PÄÄPIIRUSTUS	Juoks.n:o 2
Kohde UUSI VARASTOHALLIRAKENNUS 2.				Piirustuksen sisältö	Mittakaavat 1:1000
				JULKISIVUPIIRUSTUS	
Metsäkyläntie 7 / Kotihaantie 2, 01800 Vantaa					
Pvm. 26.10.2021		Suunn. / Piirt.			
Tark.		Hyv.			
				Suunn.alo ARK	Työ nro 2
				Piir. nro Muutos	



Muutos Rev.	Pvm. Date	Suunn. Designd.	Tark. Chkd.	Hyv. Appd.	Erityily Description
K.osa/Kylä 416. RIIPILÄ		Korttel/Tila 1		Tontti/Rn:o 161	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten
Rakennustoimenpide UUDISRAKENNUS				Piirustuslaji PÄÄPIIRUSTUS	Juoks.n:o 3
Kohde UUSI VARASTOHALLIRAKENNUS 2.				Piirustuksen sisältö	Mittakaavat 1:1000
				POHJAPIIRUSTUS	
Metsäkyläntie 7 / Kotihaantie 2, 01800 Vantaa					
Pvm. 26.10.2021		Suunn. / Piirt.			
Tark.		Hyv.			
		Suunn.ala ARK		Työ nro	Piir. nro 3
		Muutos			



14 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA

1.3.2022 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 28/2022 Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle suunnittelutarveratkaisusta tehtyyn valitukseen / kaupunkiympäristölautakunnan päätös 30.11.2021, §10

Rakennusvalvontapäällikkö Risto Levanto

§ 4/2022 Rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkaiseminen

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 11/2022 Vantaan 1980–1990-lukujen rakennuskannan inventointi

§ 19/2022 Edustajien nimeäminen Vantaanjoki-neuvottelukuntaan toimikaudelle 2022-2025

§ 23/2022 Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle suunnittelutarveratkaisusta tehtyyn valitukseen / kaupunkiympäristölautakunnan päätös 30.11.2021, §9

§ 24/2022 Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle suunnittelutarveratkaisusta tehtyyn valitukseen / kaupunkiympäristölautakunnan päätös 30.11.2021, §8

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 22.3.2022 § 14

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) olla ottamatta käsittelyyn lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä ja
- b) merkitä tiedoksi ottoon toimitetut päätökset, joita ei ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi oikaisuvaatimusaikana.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



15 § Kaupunkiympäristölautakunnan alaisen toiminnan vuosikatsaus 2021 / TeA

VD/646/02.01.02.00/2022

TeA/JH

Osavuosikatsauksissa, jotka laaditaan vuosikolmanneksittain, pääpaino on tiivistetysti kuvata toimialan toimintaa ja taloutta. Toimiala arvioi talousarvionsa toteutumista sekä käyttötalouden että investointien osalta perusteluineen. Vuoden kolmannessa osavuosikatsauksessa toimialat raportoivat sitovien tavoitteiden sekä strategisten päämäärien toteutumista. Esitetään merkittäväksi tiedoksi vuoden 2021 vuosikatsaus kaupunkiympäristölautakunnan alaisen toiminnan osalta.

Käyttötalouden toimiala yhteensä on otsikoitu vuosikatsauksessa:

1. Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2021
2. Talousarvion toteutuminen 2021

Käyttötalouden tehtäväalueet on otsikoitu:

1. Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen
2. Talousarvion toteutuminen
3. Tunnusluvut

Kaupunkiympäristölautakunta 22.3.2022 § 15

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi vuoden 2021 vuosikatsaus ja toimittaa se edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Vuosikatsaus 2021, Kaupunkiympäristölautakunnan alainen toiminta

Täytäntöönpano: Talousohjaus

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 044 549 7991
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



VUOSIKATSAUS 2021

**KAUPUNKIYMPÄRISTÖ-
LAUTAKUNTA
22.3.2022**

SISÄLLYSLUETTELO

14 KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA.....	3
Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2021	3
Talousarvion toteutuminen 2021	6
 14 0 KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA YHTEENSÄ.....	7
Toiminnan kuvaus	8
14 10 Kaupunkiympäristölautakunta	8
Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen	8
Talousarvion toteutuminen	9
14 20 Yhteiset palvelut	9
Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen	10
Talousarvion toteutuminen	11
14 40 Kaupunkirakenne ja ympäristö	11
Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen	11
Talousarvion toteutuminen	17
Tunnusluvut.....	17

Liitteet:

Liite 1: Sitovat tavoitteet 2021, Kaupunkiympäristö

Julkaisija

Vantaan kaupunki

3/2022

Kaupunkiympäristö/Yhteiset palvelut

Kansikuva: Jyri Huhtala

14 KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

1.000 EUR	Talousarvio 2021	Toteuma 1-12 / 2021	Toteuma-%	Talousarvio - toteuma
TOIMINTATUOTOT	296 284	309 086	104	-12 802
TOIMINTAKULUT	-261 664	-242 541	93	-19 122
TOIMINTAKATE	34 620	66 545	192	-31 924

Luvut sisältävät HSY:n.

Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2021

Vuonna 2021 rakentaminen Vantaalla jatkui vilkkaana. Globaalin koronaviruspandemian jatkuminen toi haasteita lähinnä rakennusmateriaalien saatavuuteen ja nosti niiden hintatasoa. Pääosin toimialan toiminta jatkui pandemiasta huolimatta kuitenkin ennallaan. Etätyötä suosittiin laajasti niissä tehtävissä, joissa se oli mahdollista. Kenttätöitä tehtiin koronaturvallisesti sopeutuen kulloinkin vallitseviin terveysturvallisuussuosituksiin ja -määräyksiin.

Uusi valtuustokausi aloitettiin elokuussa 2021 uudistuneella lautakuntarakenteella, mikä kaupunkiympäristön toimialan kohdalla tarkoitti kahta lautakuntaa, kaupunkiympäristölautakuntaa ja kaupunkitilalautakuntaa, aiemman kolmen lautakunnan sijaan. Kiinteistöt ja tilat -palvelualueella toiminnot jakautuivat uuden yksikköjaon mukaisesti. Näiden organisaatiomuutosten myötä vuodesta 2019 lähtien valmisteltu Uusi Vantaa -organisaatiouudistus saatiin toimialalla täysimääräisesti käytäntöön.

Vantaa on yhdessä muiden Helsingin seudun kaupunkien kanssa sopinut valtion kanssa maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämisestä MAL-sopimuksella. Vantaa ylitti sille sopimuksessa asetetun 2640 asunnon vuotuisen asuntotuotantotavoitteen, kun kaupunkiimme valmistui 3124 uutta asuntoa viime vuonna. Kaavoitettava uusi asuntokerrosala puolestaan toteutui vain osittain, noin 90 000 kerrosneliömetrin verran, vuositavoitteen ollessa 240 000 kerrosneliömetriä. Kaavoitusta viivästytti muun muassa luontoarvoihin liittyvät lisäselvitykset ja sopimusneuvotteluiden pitkittyminen.

Etenkin pientalorakentaminen oli Vantaalla nosteessa: viime vuonna myönnettiin rakennuslupa 441 pientalolle kymmenen vuoden keskiarvon ollessa 369 pientalon rakennuslupaa. Myös kaupungin pientalotonttien kysyntä kasvoi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Vantaan uuden yleiskaavan tammikuussa 2021. Noin neljä vuotta kestänyt valmistelutyö saatiin näin päätökseen. Yleiskaava määrittää kaupungin kasvusuunnat ja alueiden käyttötarkoitukset vuoteen 2050 saakka. Uusi yleiskaava ei kuitenkaan ole vielä astunut voimaan, sillä siitä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Vantaan ratikan suunnittelu eteni sille asetetussa aikataulussa. Vuonna 2021 valmisteltiin ratikkakatujen katusuunnitelmia ja asemakaavoja, tehtiin maaperätutkimuksia ja useita selvityksiä.

Kaupungin uuden toimitalon hanke eteni, kun keväällä 2021 Vantaan kaupungin omistama kiinteistöyhtiö VTK Kiinteistöt Oy valitsi hybridirakennushankkeen toteuttajaksi Lehto Tilat Oy:n. Myös alueen kaavamuutos vahvistui. Tikkurilan keskustaan kohoaa monipuolinen kokonaisuus uutta toimistotilaa, asumista, katutasen liike- ja palvelutilaa sekä maanalainen pysäköintilaitos. Hybridirakennuksen rakentaminen alkaa keväällä 2022.

Toimitiloja, katuja ja puistoja rakennettiin eri puolilla kaupunkia. Vuonna 2021 valmistui muun muassa paviljonkikouluja, Tiedonjyvän päiväkotia, Kulttuurikeskus Orvokin remontti ja Håkansbölen kartanon talousrakennusten remontti. Useiden päiväkotien rakentaminen alkoi. Elmon urheilupuiston rakennustyöt käynnistyivät puunkaadoilla ja maanrakennustyöillä, jotka jatkuvat ensi vuoteen. Länsi-Vantaan joukkoliikenteelle merkittävän Luhtitien jatkeen ja Kelokuusenmäen uusien katujen rakentaminen alkoi. Idässä Ojangon bussivarikko valmistui palvelemaan itäisen Vantaan ja Helsingin bussiliikennettä.

Kehä III:n parantamisen yhteishanke Väyläviraston kanssa eteni odotettua nopeammin. Myyrmäen urheilupuistoa kehitettiin ja Kuusijärvelle rakennettiin muun muassa uutta pysäköintialuetta. Asukaspysäköintiä uusilla Kaskelanrinteen ja Kivistön ja Keimolanmäen asuinalueilla helpotettiin pysäköintikokeilulla. Myös Kivistön palvelukeskuksen rakentaminen alkoi. Palvelukeskukseen sijoittuu kaupallisten toimijoiden lisäksi kaupungin palveluita ja vapaa-ajan toimintoja.

Tikkurilan vilkasta kehitystä viitoitettiin pidemmälle tulevaisuuteen, kun kaupunki sopi Tikkurilan Värитеhtaan alueen kehittämistä Tikkurila Oyj:n kanssa. Yhteistyö etenee vuonna 2022 alueen arkkitehtuurikilpailuun, minkä jälkeen alueen kaavoitus alkaa.

Myönteisen erityiskohtelun ohjelmassa (MEK) asukasyhteistyötä kehitettiin ensisijaisesti osallistuvan budjetoinnin hankkeiden ideoinneilla ja äänestyksillä Havukoskella, Länsimäessä ja Mikkolassa. Martinlaakson ja Hakunilan alueilla toteutettiin asukkaiden vuonna 2020 valitsema kohteita.

Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Tähän tavoitteeseen kaupunkia ohjaa resurssiviisauden tiekartta, jonka päivitystä tehtiin aktiivisesti kaupungin kaikkien toimialojen yhteistyönä vuoden 2021 ajan. Päivitetty tiekartta etenee valtuuston käsittelyyn kevään 2022 kuluessa. Uusina teemoina tiekarttaan nousee entistä vahvemmin luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen, hiilinielut sekä päästöjen kompensointi. Vantaan päästöt laskivat jo toista vuotta peräkkäin noin 10 %:lla pääosin Vantaan Energian toimien seurauksena.

Toimialan yhteisen MATTI-tietojärjestelmän kehittäminen jatkui. Vuoden aikana valmistui useita kehitysprojekteja, jotka kaikki edistävät järjestelmän kehitystä kohti yhteistä tietoa keskittävää alustaa. Vuoden aikana MATTI:iin integroitiin muun muassa yritys- ja kiinteistönhallintajärjestelmien tietoja.

Vuoden 2021 ajan valmisteltiin myös uutta valtuustostrategiaa. Toimialan edustajat työskentelivät strategian painopistealueittain muodostetuissa poikkihallinnollisissa valmisteluryhmissä. Strategiaa valmisteltiin valtuuston käsittelyyn tammikuulle 2022.

Toimialamme osallistui Vantaan iCapital -hakuun, jossa yhtenä hakemuksen painopisteenä oli resurssiviisaus, hiilineutraalisuustavoite 2030 ja niihin liittyvät innovatiiviset hankkeet ja toimenpiteet sekä digitaalinen edelläkävijyys, jota kaupunkiympäristön toimialalla ilmentää MATTI. Vantaa voitti sarjan ”The European Rising Innovative City”.

Sitovien tavoitteiden toteutuminen

Toimialalle asetetuista sitovista tavoitteista toteutuivat täysin:

- Kaupunki saa maanmyyntivoittoja ja sopimuskorvauksia yhteensä 44 miljoonaa euroa.
- Vantaa on hiilineutraali kaupunki v. 2030.
- Tikkurilan toimitilahanke etenee.

Osittain toteutuivat:

- Kaupunkia rakennetaan ensisijaisesti kaupungin maalle.
- Vantaan ratikkakaupungin suunnittelu etenee.
- Vanhojen keskustojen ja lähiöiden kehittäminen edistyy.
- MAL-tavoitteet toteutuvat.
- Valmistuvien pientalojen määrä.
- Toimitilat ovat teknisesti kunnossa ja sisäilmaolosuhteet ovat vaatimusten mukaisia.

Kestävät liikkumismuodot kasvavat –tavoite ei toteutunut.

Talousarvion toteutuminen 2021

Vuoden 2021 aikana toimialalla tehtiin seuraavat määrärahamuutokset käyttötalousosaan:

- Kiinteistöt ja tilat palvelualueen sisällä siirrettiin nettoyksiköistä 0,7 milj. euroa henkilöstömenoja bruttoyksikköihin Uusi Vantaa organisaatiomuutosten seurauksena.
- Kadut ja puistot palvelualueen kunnossapidon määrärahoja korotettiin 2 milj. euroa poikkeuksellisen lumisen alkuvuoden vuoksi.
- Joukkoliikenteen määrärahoja korotettiin 4,2 milj. euroa HSL:n toisen osavuositarkistuksen ennusteen mukaisesti.
- Vantaalaisten opiskelijoiden ja koululaisten kesätyömäärärahoja lisättiin 275 842 euroa talousarvioon.
- Myönteisen erityiskohtelun (MEK) määrärahoja kohdennettiin 45 728 euroa yhteisiin palveluihin ja 52 697 euroa kadut ja puistot palvelualueelle.

Käyttötalouden tulot ylittivät talousarvion 12,8 miljoonaa euroa. Tulojen ylitys johtui muun muassa hoivakotien myynnistä VAV:lle sekä ennakoitua suuremmista maanmyynti- ja sopimuskorvaustuloista.

Käyttötalouden menot alittivat korotetun talousarvion 19,1 milj. eurolla. Joukkoliikenteen ennustettiin ylittävän talousarvion merkittävästi, joten sille tehtiin 4,2 milj. euron määräraha korotus. Loppuvuodesta HSL sai valtiolta koronatukea, joka laski merkittävästi myös Vantaan kuntaosuutta. Joukkoliikenne alitti korotetun talousarvion 8,4 milj. eurolla. HSY:n läpilaskutuserä toteutui 6 milj. euroa talousarviota alhaisempana.

Vuoden 2021 aikana toimialalla tehtiin seuraavat määrärahamuutokset investointiosaan:

- Julkisen käyttöomaisuuden yhteishankkeiden määrärahoja korotettiin 4 milj. euroa, koska Kehä III:n parannuksia Askiston kohdalla aikaistettiin vuodella.
- MEK-määrärahoja siirrettiin rakentamisen investointeihin (Mikkolan ja Länsimäen koulun hankkeisiin) 164 313 euroa ja julkisen käyttöomaisuuden investointeihin (Koivutorin kunnostukseen) 70 000 euroa.

Toimialan investointimenot alittivat talousarvion 24,5 milj. eurolla. Alitus kohdistui pääosin toimitilarakentamiseen ja johtuu usean hankkeen aloituksen siirtymisestä myöhempään sekä joidenkin toteutuneiden hankkeiden budjettien alituksesta.

14 0 KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA YHTEENSÄ

Vastuuhenkilö: Tero Anttila

Toimielin: Kaupunkiympäristölautakunta

Puheenjohtaja: Anssi Aura

1.000 EUR	Talousarvio 2021	Toteuma 1-12 / 2021	Toteuma-%	Talousarvio - toteuma
TOIMINTATUOTOT	5 524	5 787	105	-263
TOIMINTAKULUT	-14 106	-13 070	93	-1 037
TOIMINTAKATE	-8 582	-7 283	85	-1 299

Toiminnan kuvaus

Kaupunkiympäristölautakunnan alaiseen toimintaan kuuluu yhteensä sitovina bruttobudjetoituina yksiköinä kaupunkiympäristölautakunta, yhteiset palvelut sekä kaupunkirakenne ja ympäristö.

14 10 Kaupunkiympäristölautakunta

1.000 EUR	Talousarvio 2021	Toteuma 1-12 / 2021	Toteuma-%	Talousarvio - toteuma
TOIMINTAKULUT	-155	-144	93	-11
TOIMINTAKATE	-155	-144	93	-11

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Uusi Vantaa –organisaatiomuutoksen myötä kaupunkiympäristölautakunta korvasi entiset kaupunkisuunnittelulautakunnan ja ympäristölautakunnan valtuustokauden alussa elokuussa 2021. Lisäksi lautakuntarakenteen uudistuksen yhteydessä kiinteistöpolitiikka ja maaomaisuuden hallinta siirrettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan tehtävistä uuden kaupunkitalalautakunnan tehtäviin. Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta vastaa kaupunkirakenteen kokonaisvaltaisesta kehittämisestä, kaavoituksesta ja ympäristövastuullisuuden kehittämisestä. Samalla kaupunkisuunnittelulautakunnan rakennuslupajaostosta tehtiin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto, jolle siirrettiin rakennuslupa- ja valvontaviranomaisen tehtävien lisäksi ympäristönsuojelun sekä ympäristöterveydenhuollon lupa- ja valvontaviranomaisen tehtävät.

Uusi kaupunkiympäristölautakunta ehti kokoontua syksyn aikana yhteensä viisi kertaa käsitellen yhteensä 48 asiaa (noin 10 asiaa per kokous). Niin ikään kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto ehti kokoontua syksyn aikana viisi kertaa käsitellen yhteensä 55 asiaa (11 asiaa per kokous). Sekä lautakunnan että jaoston tehtävänkuissa tapahtuneiden muutosten vuoksi vertailu aikaisemman lautakuntarakenteen mukaisten toimielinten kokous- tai asiamääriin ei ole tarkoituksenmukaista.

Vuoden aikana kaupunkisuunnittelu- ja myöhemmin kaupunkiympäristölautakunta käsittelivät useita merkittäviä kaavahankkeita. Kaavarunkoja hyväksyttiin tai

asetettiin nähtäville mm. Kivistössä ja Tikkurilassa. Asemakaavoituksen täydennysrakennushankkeina hyväksyttiin mm. Lännessä Pähkinäsärkijän ja Idässä Hiirakkokujan sekä Mikkolan laajennuksen asemakaavat. Aviapoliksen alueella asetettiin nähtäville Backaksen elämyspuiston kaavahanke. Tikkurilassa lautakunta hyväksyi loppuvuodesta Silkkitehtaan tien asemakaavamuutoksen, joka tuo uutta asumista Tikkurilan ytimeen vanhan silkkitehtaan naapuriin. Myös Vantaan ratikan varren kaavoitus edistyi. Loppuvuodesta kaupunkiympäristölautakunta käsitteli Länsimäen kaavarunkoa, jossa on tarkasteltu alueen kehitystä pitkällä tähtäimellä. Kaavoitusasioiden ohella vanha kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi useita tontinluovutus-, vuokraus- ja varauspäätöksiä eri puolilta kaupunkia niin asuin- kuin liikerakentamisenkin tarpeisiin.

Kaupunkiympäristön toimialan uusille lautakunnille järjestettiin syksyllä yhteinen koulutustilaisuus. Koulutustilaisuuden ohjelmaan kuului perehtymistä lautakuntien tehtäväalueisiin ja kaupunkiympäristön toimialaan sekä verkostoitumista lautakuntien jäsenten kesken. Osana koulutustilaisuutta tutustuttiin myös Tampereen ratikkaan sekä sen kiinteistötaloudellisiin vaikutuksiin. Lautakunnan varsinaiset kokoukset järjestettiin niin sanottuina hybridikokouksina, eli suurin osa jäsenistä osallistui kokouksiin etäyhteydellä.

Talousarvion toteutuminen

Kaupunkiympäristölautakunnan menot toteutuivat lähes talousarvion mukaisesti. Määrärahoihin ei tehty muutoksia vuoden aikana.

14 20 Yhteiset palvelut

1.000 EUR	Talousarvio 2021	Toteuma 1-12 / 2021	Toteuma-%	Talousarvio - toteuma
TOIMINTATUOTOT		2		-2
TOIMINTAKULUT	-2 234	-2 001	90	-233
TOIMINTAKATE	-2 234	-1 999	89	-235

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Kaupunkiympäristön toimialan yhteiset palvelut uudistuivat vuoden 2020 alussa Uusi Vantaa -organisaatiouudistuksen myötä. Organisaatiouudistuksen jalkauttamista jatkettiin vuoden 2021 aikana ja viimeiset organisaatorakenteen muutokset tulivat voimaan elokuussa 2021, kun päivitetyn hallintosäännön mukainen lautakuntarakenne astui voimaan. Yhteisillä palveluilla on ollut merkittävä rooli uuteen lautakuntarakenteeseen siirtymisen valmistelussa ja muutoksen jalkauttamisessa sekä palvelualueiden perustuksen tukemisessa. Vuoden 2022 aikana jatketaan uuden organisaatorakenteen vakiinnuttamista osana palvelualueiden perustusta sekä edistetään poikkihallinnollisia työtapoja, joita vuoden 2021 aikana on otettu käyttöön.

Viestinnän ja vuorovaikutuksen keskeisiä teemoja ovat olleet ratikka, ympäristö- ja sisäilmaviestintä sekä osallistuva budjetointi. Uutena ratikan suunnittelusta tiedottamisen työkaluna otettiin käyttöön sosiaalisen median kanavia sekä Vantaan ratikan uutiskirje, jossa kerrotaan ajankohtaisesta suunnittelutilanteesta, suunnitteluun osallistumismahdollisuuksista sekä tulevista ratikkaan liittyvistä tapahtumista. Sisäilmaviestinnän systemaattista kehittämistä on jatkettu ja tavoitteena on jatkossa tehdä sisäilmatiedotteista aiempaa yksityiskohtaisempia sekä kertoa niissä aiempaa laajemmin tutkimustuloksista ja löydöksistä. Vantaa.fi - verkkosivu-uudistus on edennyt toimialalla viestinnän koordinoimana kohti uudistetun sivuston julkaisua keväällä 2022.

Osana myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelmaan kuuluvaa osallistuvaa budjetointiä Havukoskella, Länsimäessä sekä Mikkolassa alueiden asukkaat pääsivät ideoimaan asuinalueensa viihtyvyyttä edistäviä hankkeita. Yhteiset palvelut koordinoi toimialan myönteisen erityiskohtelun ohjelman toimenpiteitä tiiviissä yhteistyössä kadut ja puistot palvelualueen kanssa.

Yhteisten palvelut tukivat palvelualueita muutoksenhakuun sekä yksityisoikeudellisiin riita-asioihin liittyvissä oikeudenkäyntiasioissa. Yhteisissä palveluissa oli hoidettavana tilikauden aikana yhteensä 16 oikeudenkäyntiasiaa, joita käsiteltiin käräjäoikeudessa, markkinaoikeudessa tai kuluttajariitalautakunnassa. Oikeudenkäynnit hoidettiin pääasiallisesti toimialan lakimiesten toimesta.

Talousarvion toteutuminen

Yhteisten palveluiden menot alittivat talousarvion 0,2 miljoonalla eurolla. Yhteisiin palveluihin kohdennettiin määrärahamuutoksin myönteisen erityiskohtelun (MEK) määrärahoja 45 728 euroa sekä 15 613 euroa koululaisten ja opiskelijoiden kesätyömäärärahaa.

14 40 Kaupunkirakenne ja ympäristö

1.000 EUR	Talousarvio 2021	Toteuma 1-12 / 2021	Toteuma-%	Talousarvio - toteuma
TOIMINTATUOTOT	5 524	5 785	105	-261
TOIMINTAKULUT	-11 717	-10 925	93	-793
TOIMINTAKATE	-6 193	-5 140	83	-1 053

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Kaupunkirakenne ja ympäristö palvelualueen yhteinen tavoite on luoda kestävästä kaupunkia, jossa sen asukkailla on hyvä elää. Vuoden 2021 aikana tavoite on erityisen konkreettisesti toteutunut Tikkurilan keskustassa, jossa useita uusia rakennuksia on valmistunut tai valmistumassa. Toinen erityisen vaikuttava hanke rakennetun ympäristön näkökulmasta on vuoden 2021 aikana suunnitteilla ollut Vantaan ratikka ja siihen liittyvä kaupunkikehitys. Tämä työ jatkuu edelleen. Palvelualueella luodaan jatkuvasti edellytyksiä vastaavalle kehitykselle Vantaan muilla alueilla erilaisten ohjelmien, suunnitelmien, kaavojen ja lupien kautta.

Kaupunkirakenne ja ympäristö palvelualueen rooli on korostunut myös kaupungin elinvoiman näkökulmasta. Edistämme sekä sujuvaa rakentamisen prosessia että tuomme lisäarvoa tavoitteisiin ja suunnitelmiin. Samalla Resurssiviisauden tiekartasta on tulossa yhä tärkeämpi työkalu, joka antaa kehykset sekä palvelualueen että koko kaupungin toiminnalle. Vuoden 2021 aikana vahvistui myös tarve vastata entistä ponnekkammin luontokadon haasteeseen. Elinvoiman, resurssiviisauden ja asukaslähtöisyyden yhdistäminen onkin innovatiivisen kaupungin lähtökohta ja oiva perusta.

Palvelualueen toiminta sujui vuonna 2021 normaalisti pandemiasta huolimatta. Mahdollisuuksien mukaan sovellettiin hybridimallia, jossa etä- ja läsnätyö

vuorottelivat. Koulutustilaisuuksia ja yhteisiä tapahtumia oli tavanomaista vähemmän. Johtamista sovitettiin monilla tavoilla etätöhyön ja sähköiseen ympäristöön sopivaksi. Toiminta oli kaikissa palveluyksiköissä siirtynyt sähköiseksi jo pandemiaa edeltävinä vuosina ja digitalisaatiota edistettiin useilla kehittämistoimilla.

Palvelualueen edustajat osallistuivat aktiivisesti kaupunkistrategian valmisteluun, ja palvelualueella tulee olemaan tärkeä rooli sen toteuttamisessa.

Useita vuosia kestänyt maankäyttö- ja rakennuslain uudistus eteni lausuntovaiheeseen. Lakimuutosta pidettiin keskeneräisenä ja siksi toivotaan mieluummin sen kehittämistä osauudistusten kautta. Laki liittyy kiinteästi koko palvelualueen sekä toimialan työhön. Lakiuudistuksen keskeisiä tavoitteita kuten ilmastoasioita, energiamuutosta, luontokadon pysäyttämistä ja digitalisaatiota ennakoidaan jo toiminnassa.

Ympäristökeskus

Resurssiviisauden tiekartan päivittäminen oli ympäristökeskuksen näkyvimpiä ja vaikuttavimpia tehtäviä vuonna 2021. Tiekartta hyväksytään valtuustossa keväällä 2022. Päivityksen keskeisiä muutoksia oli vahvistaa monimuotoiseen luontoon liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä.

Toimiala osallistui kaupungin iCapital -hakuun, jossa yhtenä hakemuksen painopisteenä oli resurssiviisuus, hiilineutraalisuus tavoite 2030 ja niihin liittyvät innovatiiviset hankkeet ja toimenpiteet. Vantaa voitti sarjan ”The European Rising Innovative City”.

Vantaa osallistui myös CDP-vertailuun, joka mittaa yritysten ja kaupunkien ilmastotoimia luokituksella A-D. Mukana vertailussa on noin 1100 kaupunkia yli 90 maasta. Vantaa saavutti erinomaisesti luokituksen A-. Miinus aiheutui raportin uusiutuvan energian tavoitteiden epätarkkuudesta.

Tiekartan ja sen toteutussuunnitelmien toimenpiteitä jatkettiin suunnitellusti. Menneen kauden toteutuneita ilmasto- ja ympäristötoimia koottiin keväällä julkaistuu ympäristövastuuraporttiin. Hiilineutraali Vantaa 2030 –strategiateeman puitteissa ohjattiin tiekartan päivityksen valmistelua uudelle valtuustokaudelle. Päivitetty tiekartta esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle loppuvuonna. Keväällä

valmistui Vantaan kestäväan energian- ja ilmaston suunnitelma SECAP. Kuluttamisen päästöt laskettiin ensimmäisen kerran Vantaalle KULMA-hankkeessa.

Ympäristökeskus koordinoi Hiilineutraalit alueet -selvitystä, jossa selvitettiin, kuinka Vantaan kaupunki voi ohjata etenkin maankäytön keinoin hiilineutraalisuuden ja resurssiviisauden tavoitteiden toteutumista erilaisilla alueilla. Selvitys valmistui vuoden lopussa. Ympäristövahti-työkalun kehitystyö jatkui. Työkalun avulla tullaan seuraamaan ja raportoimaan ilmasto- ja resurssiviisautavoitteiden toteutumista. Kesällä käynnistyi ympäristöministeriön rahoittama elinkeinoelämän ja kaupungin välisen yhteistyön kehittämisen Ilmastokumppanuushanke. Kesällä toteutettiin Ely-keskuksen rahoittama yhdessä Helsingin kanssa Mätäojalla vieraslajin torjunnan hanke, jossa kitkettiin jättipalsamia. Krakanojan ja Ruuhijärven metsän hoito- ja käyttösuunnitelmat valmistuivat. Ympäristökeskus osallistui aktiivisesti tai koordinoi yhteensä 31 suunnitelmaa, ohjelmaa tai hanketta.

Ympäristöterveydenhuollon ja ympäristönsuojelun tarkastus- ja kenttäkäyntejä toteutettiin suhteellisen normaalisti. Keväällä 2021 annettiin tartuntatautilain muutos, joka toi ympäristöterveydenhuollolle uusia koronaan liittyviä tarkastustehtäviä. Näistä tarkastuksista ei voi periä erillistä maksua, mikä osaltaan heikensi maksujen kertymistä alkuvuonna 2021.

Ympäristövalvonnan tarkastustoteutuma kaikessa valvonnassa oli 90 % arvioidusta. Laitosvalvontakohteita ei kuitenkaan kaikin osin saatu tarkastettua suunnitelman mukaisesti. Eniten päätöksiä tehtiin meluilmoituksista (60 kpl) ja vesihuoltolain vapautushakemuksista (51 kpl), ympäristölupapäätöksiä oli 7 kpl. Ympäristöhaittoja koskevia toimenpidepyyntöjä tuli edelleen paljon korona-aikaa edeltäviin vuosiin verrattuna.

Ympäristöterveydenhuollon tarkastuksia jatkettiin valvontasuunnitelman mukaisesti keskeisiin kohteisiin. Kesken vuotta 2021 aloitetut tartuntatautilain mukaisten koronamääräysten tarkastukset priorisoitiin suunnitelmallista valvontaa tärkeämmiksi. Valvontasuunnitelman mukaisiin tarkastustavoitteisiin ei ylletty. Maksullisia tarkastuksia tehtiin muutama edellistä vuotta enemmän.

Ympäristöterveydenhuollolle tuli uusien toimijoiden ja toimijoiden vaihtumiseen liittyviä hakemuksia ja ilmoituksia hieman edellistä vuotta enemmän. Lähes kaikki pystyttiin käsittelemään tavoiteaikataulussa. Kaupungin pieneläinvastaanotto toimi normaalisti koronapandemiasta huolimatta ja potilasmäärä pysyi edellisen vuoden tasolla.

Yleiskaavoitus

Yleiskaava luo lähtökohdat kaupungin kehittämislle ja kaupunkistrategian toteuttamiselle. Uusi yleiskaava, jota valmisteltiin neljä vuotta, saatiin hyväksytyksi kaupunginvaltuustossa 25.1.2021. Hyväksymispäätöksessä jätettiin valituksia Helsingin hallinto-oikeuteen, joten yleiskaava ei tullut vielä voimaan. Valituksiin laadittiin kattavat vastineet keväällä kaupunginhallituksen kautta.

Yleiskaavan viimeistelyn rinnalla 2020 käynnistetty ratikan kaavarungon laadinta eteni lähtökohtien ja tavoitteiden koostamiseen. Syksyn aikana työstettiin luonnosta siten, että se saadaan nähtäville keväällä 2022. Muita yleiskaavan jatkotöitä olivat pientalorakentamisen mahdollisuuksien ja edistämisen edellyttämien kehittämistoimien kokoaminen. Työ jatkuu vuonna 2022.

Yleiskaavan jatkoksi käynnistettiin viheralueita tarkemmin tutkiva viherrakenteen kehityskuvatyö eli Vihreä ja virtaava Vantaa – VIVA ja sen osana viheralueiden saavutettavuuden ja mitoituksen linjaus SAAVU. Liito-oravan suojelusuunnitelma on laadittu pääosin vuoden 2021 aikana ja se valmistuu vuonna 2022. Työssä esitetään toimenpiteitä liito-oravan suotuisan suojelutason turvaamiseksi ja maankäytön yhteensovittamiseksi. Kestävä kaupunki -tiimin maisema-arkkitehdit ovat olleet asemakaavatöissä viheralueverkostoja, vihertehokkuutta ja maisemallisia asioita määrittelemässä ja suunnittelemassa.

Asemakaavoitus

Asemakaavoilla luodaan edellytyksiä hyvälle kaupunkiympäristölle, asumiselle ja työnteolle. Vaikuttavimpia vahvistuneita asemakaavahankkeita ovat olleet kaupungin uuden toimitilan asemakaava ja useat Aviapoliksen kaavat. Erityisen kiinnostava on myös käynnistynyt kaavoituskokonaisuus Tikkurilan väritehtaan alueelle. Alueelle valmisteltiin kilpailuohjelma yhdessä maanomistajan ja SAFAn kanssa ja se toteutetaan vuonna 2022.

Vuoden aikana valtuusto on hyväksynyt 14 asemakaavaa tai asemakaavan muutosta. Uusia asemakaavahankkeita on pantu vireille 26 kpl ja kaavarunkoja tai -luonnoksia 3 kpl. Asemakaavahankkeita on ollut valmisteltavana kaikkiaan 90 kpl ja kaavarunkoja tai -luonnoksia 14 kpl. Poikkeamispäätöksiä on tehty 87 kpl. Kaavavalituksia ei tehty.

Keskeisiä laaja-alaisia suunnitelmia ovat olleet Tikkurilan, Kivistön ja Länsimäen kaavarungot sekä Aviapoliksen keskustan, Muuran kaupunkikylien ja Hakunilan keskustan laajennuksen kaavaluonnokset. Merkittäviä asemakaavoja ovat olleet mm. Myyrmäen asemakorttelit, Kivistön tapahtuma-areena, Aviapoliksen toimitilakaavat ja Backaksen elämyskeskus, Tikkuri sekä Hiirakkokuja Hakunilassa.

Sitovat tavoitteet saavutettiin vain osittain. Hyväksytyissä asemakaavoissa on uutta asuntokerrosalaa n. 90 000 k-m², mikä on selvästi alle MAL-sopimuksessa Vantaalle asetetun tavoitteen 240 000 k-m² vuodessa. Pääsyyt kaavojen viivästymiseen ovat luontoarvojen aiheuttamat ennakoimattomat lisätyöt sekä sopimusneuvottelujen pitkittyminen. MAL-tavoite valmistuneiden uusien asuntojen lukumäärän osalta toteutui kuitenkin yli tavoitteiden. Kaupungin maan osuus kaavoitetusta maa-alasta oli 38 %, kun tavoite oli 50 %. Vantaan ratikan asemakaavoitus on edennyt suunnitellusti. Tikkurilan uuden toimitilahankkeen asemakaavan muutos on tullut voimaan 31.3.2021.

Rakennusvalvonta

Rakentaminen jatkui vilkkaana ja vuosi 2021 oli rakennusvalvonnan näkökulmasta sekä vaihteleva että työntäyteinen. Arkkitehtuuriltaan ja rakentamisen vaativuuden näkökulmasta merkittävin rakennus on lentoaseman uusi terminaali, joka otettiin käyttöön joulukuussa. Rakennusjärjestyksen uudistus aloitettiin vuonna 2021. Työ jatkuu vuonna 2022 ja tavoitteena on saattaa uusi rakennusjärjestys voimaan vuoden 2023 alusta.

Vuosi 2021 oli tilastollisesti epäyhtenäinen. Myönnettyjen rakennuslupien kokonaismäärä jäi 5 % alle 10 vuoden keskiarvon. Toisaalta pientaloille myönnettiin rakennuslupia 20 % keskiarvoa enemmän (2021: 441 kpl, 2020 347 kpl ja kymmenen vuoden keskiarvo 369 kpl). Rakennusluvan saaneiden asuntojen määrä täytti MAL-tavoitteen jääden kuitenkin 10 vuoden keskiarvon alapuolelle (2021: 2441 kpl, 2020: 3982 kpl, kymmenen vuoden keskiarvo 3338 kpl). Valmistuneiden asuntojen määrä ylitti keskiarvon (2021: 3124, 2020: 2921 kpl ja kymmenen vuoden keskiarvo 2937 kpl). Sekä lupakäsittely että tarkastustoiminta ovat olleet täystyöllistettyjä.

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen valmistelu on käynnissä. Ministeriön esitys uudeksi laiksi annettiin lausunnolle syksyllä 2021.

Rakennusvalvonta osallistui kaupungin lausunnon laatimiseen. Jos lakiuudistus etenee, on lain voimaantulon ajankohdaksi arvioitu vuosi 2024. Lakiesityksen mukaan tietomallipohjaisella suunnittelulla tulee uudessa laissa olemaan merkittävä rooli. Rakennusvalvonnassa onkin sähköisen asiointipalvelun rinnalla kehitetty tietomallipohjaista lupakäsittelyä. Rakennusvalvonta osallistui vuonna 2021 Raklin järjestämiin ns. skaalauskliniikkiin, joiden tarkoituksena on edistää tietomallipohjaista rakennuslupakäsittelyä. Rakennusvalvonta osallistuu myös Valtionvarainministeriön rahoittamaan kehityshankkeeseen ”Kunnan rakennusvalvonnan sähköisen lupaprosessin edelleen kehittäminen ja prosessien automatisointi” yhdessä suurimpien kuntien sekä Kuntaliiton kanssa. Tietomallien laajempaan käyttöön ottoon on valmistauduttu myös henkilökuntaa kouluttamalla.

Uusi rakennusvalvontataksa tuli voimaan 1.2.2021. Taksauudistuksen tavoitteena oli taksarakenteen yksinkertaistaminen ja helpompi soveltaminen. Taksan uudistamisen yhteydessä taksaa korotettiin. Korotuksen määrä on kustannusvaikutukseltaan noin 4,3 prosenttia. Taksaa oli edellisen kerran korotettu vuonna 2015.

Tietopalvelut

MATTI-järjestelmä on keskeinen työkalu ja johtamisen väline koko toimialalla ja myös palvelualueilla. Sen käyttöä kehitetään erityisesti tietopalveluissa jatkuvasti ja systemaattisesti. Keskeisiä kehittämiskohteita ovat olleet mm. uudet tilannekuvat, joiden avulla KATOn hankkeiden hallittavuutta on vahvistettu.

Toimintamallin vakiinnuttamisessa pyörivät säännölliset toimintamallityöryhmät, infot, MATTI@cafet, tutorointitilaisuudet ja koulutukset sekä tarvittaessa yhteiset työpajat, joissa on ollut teeman mukaan osallistujia yleensä useammastakin palveluyksiköstä.

Ajantasa-asemakaavan kehittämisprojektissa kehitettiin nykyisestä hybridimuodossa (vektori- ja rasteriaineisto) olevasta ajantasa-asemakaavasta tietomallipohjainen ajantasa-asemakaava ja samalla siirryttiin ajantasa-asemakaavan ylläpidossa 100 % MATTI-järjestelmään. Lisäksi tällä kehittämisprojektilla valmistaudutaan tulevaan kaavoitus- ja rakentamislaki -uudistukseen ja digikaavoituksen (valtakunnallisen RYT-järjestelmän) vaatimuksiin. Kehittämistyö ja valmistautuminen jatkuu edelleen mm. aineistojen laadun parantamisella sekä toimintamallien kehittämisellä.

Verkkosivut ovat merkittävä kaavoituksen viestintäkanava. Vantaa.fi- verkkosivuuuudistuksen yhteydessä on kehitetty toimintamallia, jolla saadaan MATTI:ssa oleva kaavoitustietoa siirtymään helposti sivustoille.

Talousarvion toteutuminen

Kaupunkirakenne ja ympäristö palvelualueen tulot ylittivät talousarvion 0,3 milj. euroa. Menot alittivat korjatun talousarvion 0,8 milj. euroa. Talousarvioon lisättiin vantaalaisten opiskelijoiden ja koululaisten kesätyömäärärahoja 79 895 euroa.

Tunnusluvut

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut 2021			
Kaupunkirakenne ja ympäristö	TP 2020	TA 2021	TP 2021
Hyväksytyt asemakaavat kpl	23	40	14
Uusi asuntokerrosala k-m ²	239 146	240 000	89 880
Poikkeamispäätökset	94	75	87
Kaikkien rakennuslupien kokonaisala, m ²	545 592	400 000	419 961
Aloitettut asunnot	2 942	2 400	3 420
Aloitettut rakennukset, kpl	452	500	396
Luvat ja ilmoitukset, ympäristöterveys, kpl	273	300	334
Tarkastusten määrä, ympäristöterveys, kpl *	1 503	1 800	1 336
Eläinlääkärin potilaat, kpl	5 728	5 500	6 015
Ympäristöluvut, -ilmoitukset ja rekisteröinnit, ympvalv, kpl	93	130	174
Tarkastusten määrä, ympäristövalvonta, kpl **	4 950	5 100	365

* sisältää tartuntatautilain mukaiset koronataarkastukset

** laskentatapa muutettu, kattaa vain tarkastukset



Vantaa

Sitovat tavoitteet, Kaupunkiympäristön toimiala

Sitova tavoite vuodelle 2021	Mittari	Lähtötaso v:n 2019 loppu	Tavoitetaso 2021	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2021	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2021	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
Turvaamme talouden tasapainon								
Strateginen tavoite 1. Turvaamme talouden tasapainon								
1.3 Kaupunki saa maanmyyntivoittoja ja sopimuskorvauksia yhteensä 44 miljoonaa euroa	Maanmyyntivoitot ja sopimuskorvaukset	Maanmyyntivoitot: 16,3 milj. euroa Sopimuskorvausten määrä: Kyseisenä seurantavuonna tuloutettujen sopimusten summa. Vuonna 2019 summa oli 27,4 milj. euroa.	44 milj. euroa	Tero Anttila	Sopimusneuvotteluja käytiin runsaasti ja tonttikauppoja tehtiin paljon vuoden 2021 aikana. Maanmyyntivoittoja saatiin yhteensä noin 36,26 milj. euroa. Maankäyttösopimustuloja saatiin yhteensä noin 11,3 milj. euroa.	Noin 47,56 milj. euroa	Tavoite toteutui täysin.	Toteutuu täysin
1.4 Kaupunkia rakennetaan ensisijaisesti kaupungin maalle	Kaupungin maaomaisuus uudiskaavoituksessa (vahvistuneet kaavat)	72 %	50 %	Tero Anttila	Valtuusto on hyväksynyt yhteensä 14 asemakaavaa, mm. Pähkinänsärkijän, Saagatien, Aviapolis eteläisen ja Kielotie 13 asemakaavan muutokset.	38 %	Tavoite toteutui osittain.	Toteutuu osittain
Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien								
Strateginen tavoite 4. Vahvistamme resurssiviisaasti nykyistä kaupunkirakennetta								
4.1 Vantaa on hiilineutraali kaupunki v. 2030	Kasvihuonekaasut vähenevät.	Kokonaispäästöt 982 (1000 t CO ₂ -ekv) ja asukaskohtaiset 4,2 (t CO ₂ -ekv). Kokonaispäästöt vähentyneet 9 % ja asukaskohtaiset 11 % (muutostavoite 2018–2019 oli -7 %).	Kokonais- ja asukaskohtaiset päästöt vähenevät 7 % (jolloin pysytään tarvittavalla muutosuralla, kun tavoitteena hiilineutraali Vantaa 2030).	Tero Anttila	Resurssiviisauden tiekartan toimialojen toteutussuunnitelmien toimeenpano etenee ilmastotavoitteiden osalta.	HSY:n tiedot pks-päästöistä vuonna 2020 valmistuneet toukokuussa: Vantaalla kokonaispäästöt 883 (1000 t CO ₂ -ekv) ja asukaskohtaiset 3,7 (t CO ₂ -ekv). Kokonaispäästöt vähentyneet 10 % ja asukaskohtaiset 11 % (muutostavoite 2019–2020 oli -7 %).	Tavoite toteutui täysin.	Toteutuu täysin



Sitova tavoite vuodelle 2021	Mittari	Lähtötaso v:n 2019 loppu	Tavoitetaso 2021	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2021	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2021	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
4.2 Kestävät liikkumismuodot kasvavat	Joukkoliikenteen matkustajamäärät lisääntyvät ja pyöräilijöiden määrä nousee.	Joukkoliikenteessä 138 656 nousua arkivuorokaudessa ja pyöräilyindeksi = 1039.	Joukkoliikenteen lisääntyminen 3 % ja pyöräilijöiden määrässä 4 % kasvu	Tero Anttila	Joukkoliikenteen olosuhteiden kehittäminen. Runkolinjojen 30, 300, 400, 520 ja 530 toimenpiteitä toteutetaan. Runkolinja 570 aloitti elokuussa 2021 liikennöinnin Ojangon varikolta. Linjan 560 sähkölataus toteutettu. Runkolinjan 300:aa varten tarvittava Luhtitie etenee aikataulussa.	Joukkoliikenteen matkustajamäärä oli 99 600, mikä on 28 % matalampi kuin lähtötaso vuodelta 2019. Pyöräilyindeksi oli 956, mikä on 8 % matalampi kuin lähtötaso vuodelta 2019. Kasvutavoite vuoden 2019 lukuihin verrattuna ei tule toteutumaan lähivuosina. Koronapandemiasta johtuen joukkoliikenteen matkustajamäärän kasvuun tuli HSL:n arvion mukaan usean vuoden notkahdus. Pyöräilijämäärän kasvutavoite ei täyttynyt. Pyöräilijämäärän luvuissa on suuri luonnollinen heittely, joka johtuu pandemian lisäksi säätilanteiden muutoksesta. Vuoden 2021 elokuu oli sateinen.	Tavoite ei toteutunut lainkaan.	Ei toteudu lainkaan



Sitova tavoite vuodelle 2021	Mittari	Lähtötaso v:n 2019 loppu	Tavoitetaso 2021	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2021	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2021	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
4.3 Vantaan ratikkakaupungin suunnittelu etenee	Ratikan toteutuspäätöksen 2023 edellyttämien suunnitelmien valmistuminen.	Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmis ja hyväksytty.	Kaavarunkoluonnos valmis, katusuunnitelmista 40 % valmiina.	Tero Anttila	Asemakaavoituksen ja katusuunnittelun edistäminen, kaavarungon lähtökohtien ja tavoitteiden määrittely.	Taustaselvityksiä ja kaavarunkoluonnosta tehty, valmistunee nähtäville asetettavaksi maaliskuussa 2022. Osalla ratikkareitistä tehtiin muun liikenteen sujuvuutta parantavia muutoksia suunnitelmiin sekä saatiin tarkennuksia lähtötietoihin. Tästä syystä ensimmäiset katusuunnitelmat valmistuvat vuoden 2022 puolella. Katualueiden asemakaavat ovat edistyneet katusuunnittelun aikataulussa.	Tavoite toteutui osittain.	Toteutuu osittain 
Strateginen tavoite 5. Hyödynnämme rohkeasti kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet								
5.2 Vanhojen keskustojen ja lähiöiden kehittäminen edistyy	Kaupunkiympäristön toimiala määrittelee kaikille suuralueille omat kehittämis-tavoitteet ja avainhankkeet.	Ei kokonaisvaltaista suunnitelmaa	Suuralueiden kehittämistavoitteet ja avainhankkeet on määritelty.	Tero Anttila	Suuralueiden avainhankkeet on määritelty.	Suuralueiden avainhankkeet on määritelty.	Tavoite toteutui osittain.	Toteutuu osittain 

Sitova tavoite vuodelle 2021	Mittari	Lähtötaso v:n 2019 loppu	Tavoitetaso 2021	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2021	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2021	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
Strateginen tavoite 6. Vantaan kaupunkiympäristöt ja asunnot ovat kansainvälisesti kilpailukykyisiä								
6.1 MAL-tavoitteet toteutuvat	Asuntotuotanto asuntoa/vuosi sekä asemakaavatuotanto asunto-k-m ² /vuosi	Uusia asuntoja asuinrakennuksiin 5 014 kpl ja asuinrakennusten kerrosalaa 331 220 k-m ² . Uutta asuntokerrosalaa asemakaavoitettu 196 841 k-m ² vuodessa.	Asuntotuotanto 2 640 asuntoa vuodessa ja asemakaavatuotanto 240 000 k-m ² uutta asuntokerrosalaa vuodessa	Tero Anttila	Valtuusto on hyväksynyt 14 asemakaavaa, joista merkittävimpiä ovat Kielotie 13 Tikkurilassa (kaupungin uusi toimitalo, liiketilaa ja asumista), Pähkinänsärkijä Hämeenkylässä, Hiirakkokuja Hakunilassa, Mikkolan laajennusalue sekä Silkkitehtaantie Tikkurilassa.	Vuoden loppuun mennessä hyväksytyissä asemakaavoissa on uutta asuntokerrosalaa yhteensä noin 90 000 k-m ² . Uusia asuntoja valmistui 3121 kpl vuonna 2021. Näistä 2746 oli kerrostaloissa, omakoti-, erillis- ja pientaloissa 327 kpl ja rivitaloissa 49 kpl.	Tavoite toteutui osittain.	Toteutuu osittain 
6.2 Valmistuvien pientalojen määrä	Valmistuvien pientalojen määrä	364 (1:n ja 2:n asunnon pientaloja)	Pientaloasuntoja 400 kpl / vuosi Kaupunki tekee vuoden 2021 aikana toimintasuunnitelman pientalotuotannon lisäämiseksi.	Tero Anttila	Pientaloprojektin tilannetta käsiteltiin lokakuussa KH:n iltakoulussa. Työ valmistuu vuoden 2022 alussa, koska strategian sisältö vaikuttaa työn linjauksiin.	Pientaloasuntoja (omakoti-, erillis- ja paritaloja) valmistui 327 kpl vuonna 2021. Rivitaloasuntoja valmistui 49 kpl vuonna 2021.	Tavoite toteutui osittain.	Toteutuu osittain 

Sitova tavoite vuodelle 2021	Mittari	Lähtötaso v:n 2019 loppu	Tavoitetaso 2021	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2021	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2021	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
Edistämme asukkaiden hyvinvointia								
Strateginen tavoite 15. Kaupungin tilojen sisäilmatilanne paranee								
15.1 Toimitilat ovat teknisesti kunnossa ja sisäilmaolosuhteet ovat vaatimusten mukaisia	Kohdekohtainen kuntotarkastus ja olosuhdemittaus sekä tarpeellisia käyttäjäkyselyitä	Kuntotarkastusten perusteella useissa kohteissa ollut korjattavaa ja olosuhdemittauksia kokeiltu 15 kohteessa.	Välitavoitteena 20 % kouluista ja päiväkodeista on tutkitusti teknisesti kunnossa, eikä olosuhteissa ole oleellisia puutteita ja sisäilmaoireilu vähenee.	Tero Anttila	Vuoden aikana selvityksiä toteutettu useissa kohteissa tulevia peruskorjauksia varten tai uusien sisäilmaselvityspyyntöjen perusteella. Korjaustoimenpiteet perustuvat aikaisemmin tehtyihin sisäilmaselvityksiin ja tutkimuksiin. Merkittäviä sisäilmakorjauksia toteutettiin noin 10 kohteessa. Sisäilmaoireilun väheneminen on todettu sisäilmakyselyllä 8 kohteessa vuoden aikana. Korjausten vaikuttavuutta seurataan myös kohdekohtaisilla palaute- ja olosuhdeseurantajärjestelmillä.	Vähintään 20 päiväkotia ja koulua (n. 10 %) on tutkitusti teknisesti kunnossa (korjattu tutkimusten edellyttämässä laajuudessa). Arvion mukaan yhteensä 230–250 koulu- ja päiväkotirakennuksesta ainakin noin 50 %:n tilanne on tällä hetkellä normaali (ei ilmoitusta, tutkimusten perusteella ei korjaustarvetta tai korjausten jälkeen tilanne kunnossa). Kohdekohtaiset sisäilmakyselyn tulokset osoittavat, että koettu oireilu on vähentynyt korjausten ansiosta.	Tavoite toteutui osittain.	Toteutuu osittain 
Johdamme uudistuen ja osallistuen								
Strateginen tavoite 19. Johtaminen uudistuu muutoksissa								
19.1 Tikkurilan toimitilahanke etenee	Toimitalo on valmis vuonna 2024.	Monitiloimistorakennuksen toteutuskilpailun alustava hankekuvaus ja kilpailuohjelma on hyväksytty. Kielotie 13 asemakaavamuutosehdotus on hyväksytty kaupungin hallituksessa 26.8.2019 asetettavaksi nähtäville.	Uuden toimitalon urakoitsija on valittu ja toimitalon rakennussuunnittelu on käynnissä. Asemakaavamuutos on hyväksytty.	Tero Anttila	Uuden toimitalon urakoitsijaksi on valittu Lehto Tilat Oy. Asemakaavamuutos on hyväksytty Kaupunginvaltuustossa 25.1.2021 ja se on tullut voimaan 31.3.2021. Hankkeen urakkasopimukset on allekirjoitettu. Rakennuslupasuunnittelu on käynnissä.	Urakoitsija on valittu. Asemakaavamuutos on hyväksytty. Rakennussuunnittelu on käynnissä.	Tavoite toteutui täysin	Toteutuu täysin 





16 § **Kaupunkiympäristön toimialan virkasuhteisten vakanssien lakkauttaminen, kaupunkiympäristölautakunta / TeA**

VD/2275/01.01.00.00/2022
TeA/TLA/JH

Kuntalain 11 luvun 88 §:n 1 momentin mukaan viran perustamisesta ja lakkauttamisesta päättää valtuusto tai hallintosäännössä määrätty kunnan muu toimielin. Kuntalain 11 luvun 88 §:n 2 momentin mukaan, kun virka, jossa ei käytetä julkista valtaa, tulee avoimeksi, se lakkautetaan.

Voimassa olevan hallintosäännön 14 luvun 3 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen täyttäväksi kuuluvien sekä kaupunkistrategian ja johdon toimialan muiden virkojen lakkauttamisesta.

Asianomainen lautakunta ja liikelaitoksen johtokunta päättää muiden tehtäväalueensa virkojen lakkauttamisesta.

Kaupunkiympäristön toimialalla on kartoitettu vakanssirekisteriä toimialatasoisesti, jotta pitkään käyttämättömänä olleet tai tarpeettomaksi käyneet virkavakanssit voitaisiin lakkauttaa. Kaupunkiympäristölautakunnan alaisen toiminnan osalta (kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualue sekä toimialan yhteiset palvelut) esitetään, että pitkään tyhjänä ollut virkasuhteinen vastaavan lupainsinöörin vakanssi 100003 lakkautetaan, koska sillä ei ole nykyisin käyttötarkoitusta. Lakkautettava virka on sijoittunut kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualueelle.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.3.2022 § 16

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään lakkauttaa vastaavan lupainsinöörin virkasuhteinen vakanssi (100003) 1.4.2022 lukien.

Käsittely:

Korjattiin teknisenä korjauksena asian esittelijäksi kaupunkisuunnittelujohtajan sijaan apulaiskaupunginjohtaja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Toimialojen HR-palvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 044 549 7991
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



17 § **Kelpoisuusvaatimuksen muuttaminen virkasuhteiselle vastaavan LVI-tarkastusinsinöörin vakanssille 100172 /TeA**

VD/2550/01.01.00.00/2022
TeA/TLA/RLe

Voimassa olevan hallintosäännön 14 luvun 3 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen täyttäväksi kuuluvien sekä kaupunkistrategian ja johdon toimialan muiden virkojen kelpoisuusvaatimuksista.

Asianomainen lautakunta ja liikelaitoksen johtokunta päättää muiden tehtäväalueensa virkojen kelpoisuusvaatimuksista sekä kelpoisuusvaatimusten muuttamisesta.

Virkasuhteisen vastaavan LVI-tarkastusinsinöörin vakanssin 100172 kelpoisuusvaatimus on nyt: ”Teknillisessä korkeakoulussa tai yliopistossa suoritettu lvi-alan diplomi-insinöörin tai ammattikorkeakoulussa suoritettu lvi-alan tutkinto sekä kokemusta vastaavista tehtävistä”. Kelpoisuusvaatimuksen kirjaustapa on vanhentunut, jonka vuoksi viran kelpoisuusvaatimus on tarpeen päivittää vastaamaan nykypäivän tutkintotasoa ja -nimikkeitä.

Toimialan HR-palvelut puoltaa esitystä.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.3.2022 § 17

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään 1.4.2022 alkaen muuttaa virkasuhteisen vastaavan LVI-tarkastusinsinöörin vakanssin 100172 kelpoisuusvaatimukseksi: Soveltuva korkeakoulututkinto, kokemusta vastaavista tehtävistä sekä hyvä suomen kielen ja tyydyttävä ruotsin kielen kirjallinen ja suullinen taito.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: - Toimialojen HR-palvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Rakennusvalvontapäällikkö Risto Levanto, puh. 050 401 1382
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



18 § **Kelpoisuusvaatimuksen päivittäminen virkasuhteiselle vastaavan tarkastusinsinöörin vakanssille 100185 /TeA**

VD/2548/01.01.00.00/2022
TeA/TLA/RLe

Voimassa olevan hallintosäännön 14 luvun 3 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen täyttäväksi kuuluvien sekä kaupunkistrategian ja johdon toimialan muiden virkojen kelpoisuusvaatimuksista.

Asianomainen lautakunta ja liikelaitoksen johtokunta päättää muiden tehtäväalueensa virkojen kelpoisuusvaatimuksista sekä kelpoisuusvaatimusten muuttamisesta.

Virkasuhteiselta vastaavan tarkastusinsinöörin vakanssilta puuttuu aikaisempi kelpoisuusvaatimus, minkä vuoksi on tarpeen päivittää kelpoisuusvaatimukseksi soveltuva ylempi korkeakoulututkinto, kokemusta vastaavista tehtävistä sekä hyvä suomen kielen ja tyydyttävä ruotsin kielen kirjallinen ja suullinen taito 29.4.2022 lukien.

Toimialan HR-palvelut puoltaa esitystä.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.3.2022 § 18

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään 29.4.2022 lukien muuttaa virkasuhteisen vastaavan tarkastusinsinöörin vakanssin 100185 kelpoisuusvaatimukseksi: Soveltuva ylempi korkeakoulututkinto, kokemusta vastaavista tehtävistä sekä hyvä suomen kielen ja tyydyttävä ruotsin kielen kirjallinen ja suullinen taito.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: - Toimialojen HR-palvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Rakennusvalvontapäällikkö Risto Levanto, puh. 050 401 1382
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



19 § Kaupunkiympäristön toimialan lautakuntien iltakoulun järjestäminen 2022 / TeA

VD/2807/00.02.02.01/2022
TeA/AK/The/AVP/ER/JR/KN

Kaupunginvaltuusto hyväksyi talousarviokäsittelyn yhteydessä 13.12.2021 § 8 kaupunkiympäristön toimialan sitovat tavoitteet vuodelle 2022. Yksi tavoitteista on maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivittäminen vuoden 2022 aikana. Osana ohjelmapäivityksen valmistelutyötä kaupunkiympäristön toimialan lautakunnille järjestetään yhteinen iltakoulu.

Voimassa olevat Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2018 § 9. Linjausten tavoitteena on antaa kaupungille tuki maankäytön ja tonttimarkkinoiden hallintaan, varmistaa riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon edellytykset sekä luoda mahdollisuuksia elinkeinoelämän tarpeisiin. Pitkäjänteinen ja johdonmukainen maa- ja asuntopoliittikka on keskeinen keino elinvoimaisen sekä taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävä kaupungin kehittämisessä.

Osana maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivittämisen valmistelua kaupunkitila- ja kaupunkiympäristölautakunnalle järjestetään yhteinen iltakoulu. Tilaisuuden tavoitteena on vahvistaa lautakuntien jäsenten tietoja kaupungin nykyisistä maa- ja asuntopoliittisista linjauksista sekä kartoittaa virkavalmistelun tueksi lautakuntien näkemyksiä linjausten kehittämistarpeista.

Iltakoulu järjestetään torstaina 7.4.2022 klo 16.30–19.30 Vantaalla Sokos Hotel Tikkurilassa.

Esitys iltakoulun järjestämisestä viedään päätettäväksi molempiin kaupunkiympäristön toimialan lautakuntiin.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.3.2022 § 19

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään järjestää kaupunkiympäristön toimialan lautakuntien yhteinen iltakoulu 7.4.2022.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kaupunkiympäristön toimialan lautakuntien iltakoulu 7.4.2022 ohjelmaluonnos

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat, talous- ja hallintopalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Hallintoasiantuntija Katariina Nummi, puh. 040 571 0688
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunkiympäristön toimialan lautakuntien iltakoulu 7.4.2022

Aihe: Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivittäminen

Aika: Torstai 7.4.2022 klo 16.30–19.30

Paikka: Vantaa, Sokos Hotel Tikkurila

Ohjelmaluonnos

Klo 16.00	Kahvitarjoilu
Klo 16.30	Tilaisuuden avaus
Klo 16.35	Vantaan nykyiset maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Klo 17.00	Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset suhteessa muihin kaupunkeihin
Klo 17.30	Pienryhmäkeskustelu nykyisten maa- ja asuntopoliittisten linjausten kehittämistarpeista
Klo 18.30	Pienryhmäkeskustelujen purku
Klo 19.10	Viranhaltijoiden puheenvuoro
Klo 19.25	Loppusanat
Klo 19.30	Tilaisuuden päätös



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 viikonlopuille 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 (vaihde)

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi.vantaa.fi/web/oikaisuvaatimus>



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

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 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 (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **270** 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: Sörnäistenkatu 1, 00580 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 hankinto-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 suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa 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 valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista 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 2120 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4240 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6350 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 530 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus

Sörnäistenkatu 1, 00580 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

- viranomainen 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 valitusajkaan. 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 **270** 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: Sörnäistenkatu 1, 00580 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 **270** 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: Sörnäistenkatu 1, 00580 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 TIETOON.