SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta pöytäkirja 25.10.2022


Pöytäkirjan kansilehti ... 1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TLA ... 3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TLA ... 4
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TLA ... 5
4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA ... 6
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia ... 7
5 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TLA ... 8
6 § Kaupunkiympäristön toimialan valmiussuunnitelman hyväksyminen / TLA ... 9
7 § Ehdotus Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiksi / TLA ... 11
- Ehdotus Vantaan kaupungin uusiksi ympäristönsuojelumääräyksiksi ... 14
- Perustelut ympäristönsuojelumääräysehdotukselle ... 24
8 § Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen päivitys / TLA ... 35
- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys, keskustat ja päivittäistavarakaupan verkko, 15.9.2022 ... 37
9 § Länsimäen kaavarunko 091700 / 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / TLA ... 143
- 091700 Kaavarunkokartta 25.10.2022, Länsimäen kaavarunko ... 144
- 091700 Kaavarunkoselostus 25.10.2022, Länsimäen kaavarunko ... 145
- 091700 Koonti mielipiteistä 25.10.2022, Länsimäen kaavarunko ... 216
- 091700 Koonti lausunnoista 25.10.2022, Länsimäen kaavarunko ... 234
10 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 233200, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena / TLA ... 257
- 233200 asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022 Kivistön tapahtuma-areena ... 264
- 233200 selostus, asemakaava ja asemakaavamuutos 25.10.2022, Kivistön tapahtuma-areena ... 265
- 233200 Lausunnot ja vastineet 25.10.2022, Kivistön tapahtuma-areena ... 328
11 § Asemakaavoituksen kaavoitusohjelman seuranta 2/2022 / TLA ... 352
- Asemakaavoituksen kaavoitusohjelman seurantataulukko 2/2022 ... 353
12 § Asemakaavan muutos 002451 ja tonttijaon muutos, 93 Vaarala / Vantaan ratikka: Vaarala / TLA ... 354
- 002451 asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022 Vantaan ratikka: Vaarala ... 358
- 002451 selostus, asemakaavamuutos 25.10.2022, Vantaan ratikka: Vaarala ... 359
13 § Asemakaavan muutos 002454, 94 Hakunila / Vantaan ratikka: Lahdentien siirto / TLA ... 420
- 002454 asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022, Vantaan ratikka: Lahdentien siirto ... 423
- 002454 selostus, asemakaavamuutos 25.10.2022, Vantaan ratikka: Lahdentien siirto ... 424
14 § Asemakaavamuutos 002425 ja tonttijako, 52 Veromies / Tietotie 9 ja 11 / TLA ... 475
- 002425 asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022, Tietotie 9 ja 11 ... 479
- 002425 selostus, asemakaavamuutos 25.10.2022, Tietotie 9 ja 11 ... 480
- 002425 lausunnot ja vastineet 25.10.2022, Tietotie 9 ja 11 ... 527
15 § Asemakaavamuutos 002436 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 60 Hiekkaharju / Suopursuntie / TLA ... 539
- 002436 asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022, Suopursuntie ... 545
- 002436 selostus, asemakaavamuutos 25.10.2022, Suopursuntie ... 546

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta pöytäkirja 25.10.2022


- 002436 Koonti muistutuksista 25.10.2022, Suopursuntie ..... 600
- 002436 Koonti lausunnoista 25.10.2022, Suopursuntie ..... 617
16 § Asemakaavan muutos 002430 ja tonttijaon muutos, 62 Jokiniemi / Haxas / TLA ..... 624
- 002430 asemakaavamuutosehdotus 7.6.2022, Haxas ..... 628
- 002430 selostus, asemakaavamuutos 7.6.2022, 25.10.2022 tarkistettu, Haxas ..... 629
- 002430 Lausunnot ja vastineet 25.10.2022, Haxas ..... 663
17 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 232800 ja tonttijako, 23 Kivistö / Kvartsikulma / TLA ..... 671
- 232800 Asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus, 25.10.2022 Kvartsikulma (II) ..... 678
- 232800 Selostus, asemakaava ja asemakaavan muutos 25.10.2022 Kvartsikulma (II) ..... 679
- 232800 Lausunnot ja vastineet 25.10.2022, Kvartsikulma ..... 745
18 § Asemakaavan muutos 002500 ja tonttijaon muutos, 81 Korso / Maakotkantie 6 / TLA ..... 760
- 002500 asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022, Maakotkantie 6 ..... 764
- 002500 selostus, asemakaavamuutos 25.10.2022, Maakotkantie 6 ..... 765
- 002500 Asemakaavamuutoksen melu- ja tärinäselvitys 6.6.2022 Maakotkantie 6 ..... 807
- 002500 Muistutukset ja vastineet 25.10.2022, Maakotkantie 6 ..... 837
- 002500 Lausunnot ja vastineet 25.10.2022, Maakotkantie 6 ..... 854
19 § Asemakaavamuutos 002343 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 93 Vaarala / Rajatie 43-47 / TLA ..... 862
- 002343 asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022, Rajatie 43-47 ..... 865
- 002343 selostus, asemakaavamuutos 25.10.2022, Rajatie 43-47 ..... 866
- 002343 Lausunnot ja vastineet 25.10.2022, Rajatie 43-47 ..... 895
- 002343 Meluselvitys 16.11.2021, Rajatie 43-47 ..... 902
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus ..... 919
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen ..... 920
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto ..... 922
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus ..... 923
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa ..... 928
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa ..... 929

**Kaupunkiympäristölautakunnan kokous**

Aika 25.10.2022 klo 17.05–20.03
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 | Atzmon Maiju | |
| Erkkilä Minna | x (etäyhteys) | Nevala Jukka | |
| Hartikainen Janne | x (etäyhteys) | Isberg Jeppe | |
| Haverinen Soili | x | Axberg Jan | |
| Iivarinen Oskari | x | Garchi Camilla | |
| Jääskeläinen Jari | x | Järveläinen Anu | |
| Karhu Suvi | x (etäyhteys) | Liinakoski Eija | |
| Kostilainen Anniina | - | Manninen Aleksi | x (etäyhteys) |
| Merelä Mikko | x (etäyhteys) | Forsberg Magnus | |
| Mutanen Tuomas | x (etäyhteys) | Rautavaara Maija | |
| Rahkala Ville | x (etäyhteys) | Hakala Jaakko | |
| Suni Antti | x (etäyhteys) | Seppälä Petri | |
| Tamminen Ida | x (etäyhteys) | Friman Milla | |
| Virkamäki Pekka | x (etäyhteys) | Pesonen Petrus | |
| Åstrand Stefan | x | Björkell Alex | |
| | | | |
| **Kaupunginhallituksen edustaja** | | **Kaupunginhallituksen varaedustaja** | |
| Abdi Faysal | x (etäyhteys) (klo 17.43-20.03, §:t 3-19) | Tammi Visa | |
| **Nuorisovaltuuston edustaja** | | **Nuorisovaltuuston varaedustaja** | |
| Mehtälä Henri | x | Parvinen Lili | |

| **Muut osallistujat** | |
|---|---|
| Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja | - |
| Laine Tarja, apulaiskaupunginjohtaja vs., kaupunkisuunnittelujohtaja | x |
| Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja | x |
| Hamari Milla, viestintäpäällikkö | - |
| Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä | x |
| Lindroos Sonja, tiedottaja | x |
| Laine Ilkka, asemakaavapäällikkö | klo 17.03-18.35, §:t 1-4 |

| | | |
|---|---|---|
| Kujala Anna-Riitta, aluearkkitehti | klo 17.03-18.27, §:t 1-3 | |
| Koskela Gilbert, projektijohtaja | klo 17.03-18.27, §:t 1-3 | |
| Rantataro Maarit, johtava ympäristötarkastaja | klo 17.03-17.30, §:t 1-3 | |
| | | |
| | | |

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Todettiin.

**Allekirjoitukset**

Puheenjohtaja Anssi Aura

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

**Pöytäkirjan tarkastus**

Aika ja paikka 28.10.2022 klo 11.00 mennessä

Tuomas Mutanen Antti Suni

**Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä**

Aika ja paikka 31.10.2022 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi

1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TLA**

**Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 1**

**Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:**
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

**Päätös:**
Todettiin.

## 2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TLA

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Tuomas Mutanen (varalla Pekka Virkamäki ja Stefan Åstrand) ja Antti Suni (varalla Ida Tamminen ja Siri Ahokas).

**Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 2**

**Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:**
Päätetään

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 28.10.2022 klo 11.00 mennessä.

**Päätös:**
Päätettiin

a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Tuomas Mutanen ja Antti Suni, ja
b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 28.10.2022 klo 11.00 mennessä.

## 3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TLA

**Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 3**

**Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:**
Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

**Käsittely:**
Kuultiin seuraavat selostukset:

**Asia 7 / Ehdotus Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiksi /** johtava ympäristötarkastaja Maarit Rantataro

**Asia 10 /Asemakaava ja asemakaavamuutos 233200, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena** / aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala ja projektijohtaja Gilbert Koskela

Merkittiin tiedoksi seuraavat asiat:

Kaupunkiympäristölautakunnan kokoukset järjestetään marraskuusta alkaen läsnäkokouksina.

Kaupunkiympäristölautakunnan ja kaupunkitilalautakunnan yhteinen jouluillallinen järjestetään torstaina 8.12.2022.

**Päätös:**
Merkittiin tiedoksi.

4 § **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA**

Kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

**Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 4**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Merkitään tiedoksi.

**Käsittely:**
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

**Päätös:**
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

19.10.2022

Uusimmat ja tulevat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

| Kaava | Kaavan nimi | OAS julkaisupäivä | Linkki |
|---|---|---|---|
| 002505 | Mesikukantie 5 | 18.10.2022 | https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/koivuhaassa-mesikukantielle-asuinkerrostaloja |
| 002512 | Tikkurilan sauna | 24.10.2022 | https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/tikkurilan-sauna-heurekan-rantaan |

5 § **Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TLA**

**3.10.2022 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset**

**Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila**

§ 71/2022 Osallistuminen Omakotimessuille 28.-30.10.2022

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 25.10.2022 § 5**

**Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:**
Päätetään

a) olla ottamatta käsittelyyn lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä ja
b) merkitä tiedoksi ottoon toimitetut päätökset, joita ei ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi oikaisuvaatimusaikana.

**Käsittely:**
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja vs. täydensi esitystään seuraavalla päätöksellä:

§ 75/2022 Osallistuminen VM:n rahoittamaan hankkeeseen kuntien digitalisaation edistämiseen / Kaavan tietomallin tuottaminen

**Päätös:**
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

## 6 § Kaupunkiympäristön toimialan valmiussuunnitelman hyväksyminen / TLA

VD/11094/09.05.00.00/2022
TeA/JH/HW/AK/TLa/MHa/JR

**Esitetään hyväksyttäväksi kaupunkiympäristön toimialan päivitetty valmiussuunnitelma. Valmiussuunnitelma on päivitetty vastaamaan kaupunkiympäristön toimialan nykyistä organisaatiorakennetta ja valmiussuunnitelman laadinnassa on lisäksi huomioitu Vantaan kaupunkikonsernin vuonna 2021 hyväksytyssä valmiusohjeessa kaupunkiympäristön toimialalle määritetyt avaintehtävät.**

Valmiuslaissa määrätään kunnille varautumisvelvollisuus. Laissa todetaan, että kuntien, kuntayhtymien ja muiden kuntien yhteenliittymien tulee valmiussuunnitelmien ja poikkeusoloissa toiminnan etukäteisvalmisteluin sekä muilla toimenpiteillä varmistaa tehtäviensä mahdollisimman hyvä hoitaminen myös poikkeusoloissa.

Nykyisin valmiussuunnittelussa varaudutaan valmiuslain määrittelemien poikkeusolojen ohella varmistamaan yhteiskunnan kokonaisturvallisuus erilaisissa yllättävissä häiriötilanteissa. Valtioneuvosto on määritellyt kokonaisturvallisuuden tavoitetilaksi, jossa valtion itsenäisyyteen, väestön elinmahdollisuuksiin ja muihin elintärkeisiin toimintoihin kohdistuvat uhkat ovat hallittavissa. Tavoitetilan turvaaviin toimiin kuuluvat uhkiin varautuminen, häiriötilanteiden ja poikkeusolojen hallinta sekä niistä toipuminen.

Vantaan häiriötilanteisiin ja poikkeusoloihin varautumisen tärkein tavoite on huolehtia asukkaille elintärkeiden kaupungin palveluiden tarjonnan jatkuvuudesta. Vakavissa häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa kaupunkiympäristön toimiala vastaa teiden ja katujen liikennöintikunnosta sekä palvelutuotannolle välttämättömien kiinteistöjen ylläpidosta. Lisäksi toimialan vastuulla on väestönsuojeluun liittyviä tehtäviä yhteistyössä pelastuslaitoksen kanssa.

Kaupunkiympäristön toimialan valmiussuunnitelma on päivitetty edellisen kerran vuonna 2017. Vuoden 2017 jälkeen toimialan organisaatiorakenteessa on tapahtunut muutoksia, jotka on nyt otettu huomioon valmiussuunnitelman päivittämisen yhteydessä. Lisäksi valmiussuunnitelma on päivitetty vastaamaan vuonna 2021 hyväksyttyä kaupunkikonsernin valmiusohjetta. Kunkin palvelualueen yleistilanne sekä toiminnan ja palveluiden kuvaus on muutettu nykytilannetta vastaavaksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 9 mukaan kaupunginhallitus päättää valmiussuunnitelman hyväksymisestä.

**Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 6**

**Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys**:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi liitteen mukainen kaupunkiympäristön toimialan valmiussuunnitelma.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kaupunkiympäristön toimialan valmiussuunnitelma 2022 liitteineen (salassa pidettävä, JulkL 24 § 1 mom kohta 8)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
hallintoasiantuntija Jaakko Ranto, puh. 040 706 5126
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

## 7 § Ehdotus Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiksi / TLA

VD/4717/11.00.02.00/2022
TLA/MRA

**Ehdotus Vantaan kaupungin uusiksi ympäristönsuojelumääräyksiksi on valmistunut. Ehdotus esitetään vietäväksi kaupunginhallitukseen, joka päättää sen nähtäville asettamisesta.**

Kunnan ympäristönsuojelumääräykset annetaan ympäristönsuojelulain 202 §:n nojalla pilaantumisen ehkäisemiseksi. Kyseessä on kunnan paikallisia olosuhteita koskeva ympäristönsuojelun ohjauskeino, jonka tarkoituksena on ehkäistä päästöjä tai niiden haitallisia vaikutuksia. Ympäristölainsäädännössä tapahtuneet muutokset ovat keskeinen syy muuttaa määräyksiä. Määräyksiin on suunnitteilla myös sisällöllisiä muutoksia, jotta ne olisivat täsmällisempiä ja selkeämpiä.

Ympäristönsuojelumääräysten päivittämisen aloittaminen on ollut tiedoksi merkittävänä asiana kaupunkiympäristölautakunnassa 10.5.2022. Vantaan ympäristökeskuksen ympäristövalvonta on valmistellut ehdotuksen uusiksi määräyksiksi. Kuntalaisille varataan mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Valtion valvontaviranomaiselle ja muille viranomaisille varataan mahdollisuus lausuntojen antamiseen. Nähtävilläoloaikana on mahdollista järjestää erillinen keskustelu- tai kuulemistilaisuus. Ehdotukseen tehdään tarvittaessa muutoksia kuulemiskierroksen jälkeen.

Nykyiset määräykset ovat tulleet voimaan 1.3.2013 ja ne ovat nähtävissä Vantaan verkkosivuilla osoitteessa https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/ymparisto-ja-luonto/vantaan-kaupungin-ymparistonsuojelumaaraykset.

**Ehdotuksen keskeiset muutokset**

Määräysten sisällysluettelon rakenne on uusittu. Voimassa olevista määräyksistä ehdotetaan yleisesti poistettavaksi lisätietokohdat sekä sellaiset kohdat, jotka ovat suosituksia tai tulevat jo muutenkin suoraan lainsäädännöstä. Seuraavassa kuvataan muita keskeisiä muutoksia.

1. Yleiset määräykset

Vuonna 2021 tapahtuneen organisaatiomuutoksen myötä muuttui ympäristönsuojeluviranomaisena toimiva taho ja toimielimen nimi on päivitetty.

Määritelmissä ranta-alueen määritelmä on muutettu 200 metristä 100 metriin vesistön keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta maalle päin.

2. Jätevedet

Pykälät 5 ja 6 koskevat jätevesien käsittelyä ja johtamista viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla. Puhdistusvaatimukset pohjavesi- ja ranta-alueilla sekä Päijänne-tunnelin suojavyöhykkeellä on esitetty numeerisina arvoina. Voimassa olevissa määräyksissä on viitattu hajajätevesiasetukseen, mutta vaatimustaso on sama. Puhdistettuja käymäläjätevesiä ei uuden ehdotuksen mukaan tarvitsisi johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

Määräyksistä on poistettu suositukset käsittelylaitteistojen vähimmäisetäisyyksistä eri kohteisiin.

3. Vesiensuojelu

Lumenvastaanottopaikkoja sekä ajoneuvojen ym. pesua koskevat määräykset on siirretty vesiensuojelun alle, kun ne nykyisissä määräyksissä ovat jätteiden kohdalla. Lumen vastaanottopaikan perustamisesta ja avaamisesta olisi ilmoitettava ympäristökeskukselle. Ilmoitusvelvollisuus ei koskisi pieniä paikallisia lumenläjityspaikkoja ja tilapäisiä välivarastopaikkoja.

Ajoneuvojen, koneiden ja vastaavien laitteiden pesu olisi sallittu ainoastaan tarkoitukseen rakennetulla pesupaikalla, josta pesuvedet johdetaan hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta jätevesijärjestelmään tai jätevesiviemäriin. Määräys ei koskisi sellaista satunnaista pesua, jossa jätevesiä syntyy pestäessä autoja sellaisilla pesuaineilla, jotka eivät sisällä hiilivetyliuottimia ja jossa jätevedet ovat imeytettävissä maaperään tai johdettavissa maastoon haitatta. Nykyisissä määräyksissä on viitattu ammattimaiseen tai usein toistuvaan pesuun satunnaisen sijaan sekä kielletty puhdistamattomien vesien johtaminen vesistöön.

Hevosten ja ponien ulkotarhojen määritelmää on tarkennettu.

4. Melu

Pykälässä 12 on luetteloitu ne toiminnot, joista ei tarvitse tehdä YSL 118 §:n mukaista meluilmoitusta. Voimassa olevissa määräyksissä vastaava kohta on muotoiltu toisin eli on listattu ne toiminnot, joista ainakin pitää tehdä meluilmoitus. Sisällöllisesti esitetään joitakin muutoksia. Louhinnasta ei edellytetä meluilmoitusta, jos työtä tehdään arkisin ma-pe klo 7–18 välillä ja työ kestää enintään 15 päivää. Nykyisten määräysten mukaan ilmoitus on tehtävä yli 25 päivää kestävistä louhinnoista tai jos louhintaa tehdään muulloin kuin arkisin klo 7–18 välillä.

Yhden päivän kestävät ulkoilmakonsertit ja muut vastaavat yleisötapahtumat olisi edelleen vapautettu ilmoitusvelvollisuudesta, mutta äänentoistolaitteita saisi käyttää nykyisen klo 20 sijasta klo 22 saakka. Ilmoitusvelvollisuus ei myöskään koskisi yksipäiväistä moottoriurheilutapahtumaa tai lentonäytöstä, joka olisi klo 7–22 välillä. Aikarajat nykyisissä määräyksissä ovat ma-la klo 7–20, sunnuntaisin ja juhlapäivinä klo 12-20. Vaikka meluilmoitusta ei tarvitse tehdä, velvoitetaan toiminnanharjoittajaa kuitenkin tiedottamiseen ja meluntorjuntaan.

Määräyksiin ehdotetaan lisättäväksi oma pykälänsä äänentoistolaitteista. Liikkeiden ja ravintoloiden äänentoistolaitteiden käyttö ulkona asuin- ja majoitushuoneistojen sekä hoitolaitosten läheisyydessä yöaikaan kello 22.00–7.00 olisi kielletty.

5. Ilmansuojelu

Ilmansuojelu on nostettu otsikoiden ylätasolle. Polttamisessa ja savuhaittojen ehkäisemisessä korostetaan lämmityskattiloiden ja tulisijojen huoltoa ja oikeaa käyttöä. Jätteiden polttaminen on kielletty jätehuoltomääräyksissä, joten päällekkäisyyden välttämiseksi kieltoa ei enää olisi ympäristönsuojelumääräyksissä.

Rakennus-, korjaus- ja purkutöiden pölynhallintaa esitetään parannettavaksi vaatimuksella pölyävien kuormien peittämisestä tai kastelussa. Ilmoitusvelvollisuus rakennusten julkisivujen ja muiden rakenteiden kunnostustyöstä ehdotetaan poistettavaksi. Työmailta edellytetään kuitenkin pölyntorjuntaa kuten nykyisinkin.

6. Jätteet

Jätettä olisi edelleen mahdollista hyödyntää pienimuotoisesti tietyin edellytyksin ympäristökeskuksen hyväksynnällä. Pienimuotoiseksi luettaisiin alle 1000 tonnin jäte-erä.

7. Kemikaalit

Vaarallisten kemikaalien ja nestemäisten vaarallisten jätteiden varastointia ja käsittelyä koskevaa pykälää esitetään tarkennettavaksi. Tulvavaara-alueilla kemikaalien varastointi ja käsittely on järjestettävä siten, että tulvan sattuessa kemikaalit eivät pääse leviämään ympäristöön. Tärkeillä pohjavesialueilla olisi noudatettava kaksoissuojauksen periaatetta.

Maanalaisten öljy- ja kemikaalisäiliöiden määräaikaistarkastukset ehdotetaan tehtäväksi 10 vuoden kuluessa käyttöönotosta ja siitä eteenpäin tarkastuksella saadun luokituksen mukaisesti. Nykyisissä määräyksissä ensimmäinen tarkastus edellytetään tehtäväksi 15 vuoden kuluessa säiliön käyttöönotosta, toisen kerran 10 vuoden kuluttua ja siitä eteenpäin 5 vuoden kuluessa, ellei tarkastuksen kuntoluokituksen vuoksi ole tarpeen nopeammin.

8. Muut määräykset

Määräyksiin on lisätty pykälä yleisestä poikkeamismahdollisuudesta, jonka mukaan ympäristönsuojeluviranomainen voi erityisestä syystä myöntää yksittäistapauksessa poikkeuksen määräyksistä. Voimassa olevissa määräyksissä poikkeamismahdollisuus koskee vain käytöstä poistetun öljysäiliön tai muun kemikaalisäilön käsittelyä.

Määräykset tulisivat voimaan, kun kaupunginvaltuusto on ne hyväksynyt, alustavasti keväällä 2023, ja samalla kumottaisiin nykyiset määräykset.

**Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 7**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys**:
Päätetään esittää Vantaan kaupunginhallitukselle, että
a) ehdotus ympäristönsuojelumääräyksiksi asetetaan nähtäville vähintään 30 päiväksi
b) oikeutetaan ympäristökeskus pyytämään ympäristönsuojelulain edellyttämät ja muuten tarpeelliseksi katsottavat lausunnot.

**Käsittely:**
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja poisti esityslistatekstin melua koskevasta kohdasta ensimmäisen kappaleen viimeisen lauseen: ”Paalutustyöstä ei enää meluilmoitusta edellytettäisi.”

**Päätös:**
Hyväksyttiin korjattu esitys.

Liitteet:
- Ehdotus uusiksi ympäristönsuojelumääräyksiksi
- Perustelut ympäristönsuojelumääräysehdotukselle

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
johtava ympäristötarkastaja Maarit Rantataro, p. 040 045 8017
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

# VANTAAN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYKSET

## Sisällys

VANTAAN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYKSET....1
1 Yleiset määräykset....2
1 § Ympäristönsuojelumääräysten antaminen ja valvonta....2
2 § Tavoite....2
3 § Soveltaminen ja suhde muihin määräyksiin....2
4 § Määritelmät ja paikalliset olosuhteet....3
2 Jätevedet....3
5 § Talousjäteveden puhdistusvaatimukset pilaantumiselle herkillä alueilla....3
6 § Jäteveden johtaminen viemäriverkoston ulkopuolisella herkällä alueella....3
3 Vesiensuojelu....4
7 § Hevosten ja ponien ulkotarhat sekä ratsastuskentät....4
8 § Lannan luovutus....4
9 § Lumen vastaanottopaikat....4
10 § Ajoneuvojen, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesu....4
4 Melu....5
11 § Toiminnot, joihin ei sovelleta ympäristönsuojelulain 118 §:n meluilmoitusmenettelyä....5
12 § Erityisen häiritsevä melu huolto- ja rakennustöissä yöaikaan....5
13 § Äänentoistolaitteiden käyttö....6
5 Ilmansuojelu....6
14 § Kulkuväylien ja pihojen sekä ym. alueiden kunnossa- ja puhtaanapitotyöt....6
15 § Polttaminen ja savuhaittojen ehkäisy....6
16 § Rakennus-, korjaus- ja purkutyöt....6
17 § Tilapäinen maanrakennustoimintaan tai rakentamiseen liittyvä louhinta....7
6 Jätteet....7
18 § Eräiden jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa....7
7 Kemikaalit....7
19 § Vaarallisten kemikaalien ja nestemäisten vaarallisten jätteiden varastointi ja käsittely....7
20 § Öljy- ja polttoainesäiliöiden ja muiden kemikaalisäiliöiden määräaikaistarkastukset....8
21 § Käytöstä poistetun säiliön käsittely....8
8 Muut määräykset....9
22 § Poikkeaminen ympäristönsuojelumääräyksistä....9
23 § Velvollisuus antaa valvontaa varten tarpeellisia tietoja....9

24 § Seuraamukset ympäristönsuojelumääräysten rikkomisesta tai laiminlyönnistä.....9
25 § Määräysten voimaantulo.....10

# 1 Yleiset määräykset

## 1 § Ympäristönsuojelumääräysten antaminen ja valvonta

Ympäristönsuojelumääräykset on antanut ympäristönsuojelulain (527/2014) 202 §:n nojalla Vantaan kaupunginvaltuusto.

Määräysten noudattamista valvoo ympäristönsuojelulain 22 §:n mukaisesti kunnan ympäristönsuojeluviranomainen. Vantaalla ympäristönsuojeluviranomaisena toimii kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto.

Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi siirtää ympäristönsuojelumääräysten mukaista toimivaltaansa alaiselleen viranhaltijalle siten kuin kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetun lain (64/1986) 7 §:ssä säädetään.

## 2 § Tavoite

Ympäristönsuojelumääräysten tarkoituksena on ympäristönsuojelulain 202 §:n mukaisesti paikalliset olosuhteet huomioiden ottaen ehkäistä ympäristön pilaantumista sekä poistaa ja vähentää pilaantumisesta aiheutuvia haittoja siten kuin ympäristönsuojelulaissa on säädetty.

Kunnan muiden viranomaisten tulisi lupa-asioita ratkaistessaan ja muita viranomaispäätöksiä tehdessään huomioida ympäristönsuojelumääräysten säännökset.

## 3 § Soveltaminen ja suhde muihin määräyksiin

Nämä ympäristönsuojelumääräykset ovat voimassa koko Vantaan alueella, ellei yksittäisessä määräyksessä toisin määrätä.

Ympäristönsuojelulain 202 §:n 2 momentin mukaisesti ympäristönsuojelumääräykset eivät voi koskea:
1) luvanvaraista, ilmoituksenvaraista tai rekisteröitävää toimintaa;
2) 31 §:ssä tarkoitettua koeluonteista toimintaa;
3) 120 §:ssä tarkoitettuja poikkeuksellisia tilanteita;
4) 136 §:n 1 momentissa tarkoitettua pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamista koskevaa ilmoitusmenettelyä;
5) puolustusvoimien tai rajavartiolaitoksen toimintaa.
Määräykset voivat ympäristönsuojelulain 202 §:n 3 momentin mukaisesti koskea:
1) toimia, rajoituksia ja rakennelmia, joilla ehkäistään päästöjä tai niiden haitallisia vaikutuksia;
2) erityisen häiritsevän tilapäisen melun tai tärinän torjuntaa;
3) toimintojen sijoittumisen ympäristönsuojelullisia edellytyksiä asemakaava-alueen

ulkopuolella;
4) sellaisten alueiden määrittelyä, joilla ympäristön erityisen pilaantumisvaaran vuoksi on kielletty jäteveden johtaminen maahan, vesistöön taikka ojaan, lähteeseen, tekolammikkoon
tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaiseen noroon;
5) sellaisten alueiden ja vyöhykkeiden määrittelyä, joilla lannan ja lannoitteiden sekä maataloudessa käytettävien ympäristölle haitallisten aineiden käyttöä rajoitetaan;
6) valvontaa varten tarpeellisten tietojen antamista;
7) vesien ja meriympäristön tilan parantamista koskevia toimia, jotka ovat vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetun lain mukaisen vesienhoitosuunnitelman tai merenhoitosuunnitelman mukaan tarpeellisia.

Ympäristönsuojelumääräyksiä sovelletaan rinnan muiden kunnallisten määräysten kanssa. Tällaisia määräyksiä ovat mm. Vantaan kaupungin rakennusjärjestys ja terveydensuojelujärjestys sekä pääkaupunkiseudun yleiset jätehuoltomääräykset. Säännöksistä noudatetaan parempaan ympäristönsuojelulliseen tulokseen tai tasoon johtavaa määräystä.

### 4 § Määritelmät ja paikalliset olosuhteet

Pohjavesialueilla tarkoitetaan yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeitä tai vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita. Pohjavesialueita koskevia määräyksiä on noudatettava myös Päijänne-tunnelista 200 m ulottuvalla suojavyöhykkeen alueella.

Ranta-alueella tarkoitetaan aluetta, joka ulottuu enintään 100 metrin etäisyydelle vesistön keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta maalle päin.

## 2 Jätevedet

### 5 § Talousjäteveden puhdistusvaatimukset pilaantumiselle herkillä alueilla

Pohjavesi- ja ranta-alueilla sekä Päijänne-tunnelin suojavyöhykkeen alueella tulee talousjätevesien käsittelyssä noudattaa ympäristönsuojelulain tarkoittaman perustason puhdistusvaatimuksen tasoa ankarampaa puhdistusvaatimusta. Ympäristöön aiheutuvan kuormituksen tulee vähentyä orgaanisen aineen osalta vähintään 90 prosenttia, kokonaisfosforin osalta vähintään 85 prosenttia ja kokonaistypen osalta vähintään 40 prosenttia verrattuna haja-asutuksen kuormitusluvun avulla määritettyyn käsittelemättömän jäteveden kuormitukseen.

### 6 § Jäteveden johtaminen viemäriverkoston ulkopuolisella herkällä alueella

Pohjavesialueella ja Päijänne-tunnelin suojavyöhykkeellä on puhdistamattomien talousjätevesien imeyttäminen maaperään kielletty.

Pohjavesialueella ja Päijänne-tunnelin suojavyöhykkeellä on jätevesijärjestelmän, johon talousjätevedet johdetaan, oltava tiivis.

## 3 Vesiensuojelu

### 7 § Hevosten ja ponien ulkotarhat sekä ratsastuskentät

Lanta on siivottava ulkotarhoista ja ratsastuskentiltä lantalaan säännöllisesti vähintään keväällä ja syksyllä. Ulkotarhojen ja ratsastuskenttien pintamaa on uusittava tarpeen mukaan. Ulkotarhalla tarkoitetaan hevosten tai ponien läpi vuoden päivittäin käyttämiä hiekka-, kate- tai kuitupohjaisia taikka vastaavia jaloittelualueita.

Ulkotarhaa ei saa sijoittaa rinteeseen, joka viettää puroon, jokeen, lampeen, järveen tai valtaojaan, ellei rinteen ja vesiuoman välille ole mahdollista jättää riittävää suojavyöhykettä.

### 8 § Lannan luovutus

Lannan luovutuksesta tulee olla kirjallinen sopimus tai tosite, joka tulee esittää ympäristönsuojeluviranomaiselle pyydettäessä.

### 9 § Lumen vastaanottopaikat

Lumen vastaanottopaikat on sijoitettava ja toteutettava siten, etteivät lumen sulamisvedet eivätkä lumen seassa olevat jätteet aiheuta ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa. Lumen yleisen vastaanottopaikan sijoittaminen tärkeälle pohjavesialueelle ja vesistöjen ranta-alueille on kielletty. Kielto ei koske paikallisten lumenläjityspaikkojen perustamista, joiden käyttöön ei liity kuorma-autoliikennettä ja joihin lumi jätetään sulamaan eikä tilapäisten välivarastopaikkojen perustamista.

Lumen yleisen vastaanottopaikan perustamisesta ja avaamisesta on ilmoitettava kirjallisesti Vantaan ympäristökeskukseen hyvissä ajoin ennen toiminnan aloittamista. Ilmoituksesta on käytävä ilmi paikan sijainti, toiminnan aloittamisajankohta, liikennejärjestelyt, päivittäinen toiminta-aika, kuinka suurelle lumimäärälle paikka on tarkoitettu, mahdollinen lumen käsittelytapa, mihin sulamisvedet johdetaan ja jälkihoitotoimet. Ilmoitusvelvollisuus ei koske edellä mainittujen paikallisten lumenläjityspaikkojen eikä tilapäisten välivarastopaikkojen perustamista.

Lumen vastaanottopaikan haltijan on huolehdittava alueen siivoamisesta viivytyksettä lumen sulamisen jälkeen.

### 10 § Ajoneuvojen, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesu

Ajoneuvojen, koneiden ja vastaavien laitteiden pesu on sallittu ainoastaan tähän tarkoitukseen rakennetulla pesupaikalla, josta pesuvedet johdetaan hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta asianmukaiseen jätevesijärjestelmään tai vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin. Määräys ei koske sellaista satunnaista pesua, jossa jätevesiä syntyy pestäessä autoja sellaisilla pesuaineilla, jotka eivät sisällä hiilivetyliuottimia ja jossa jätevedet ovat imeytettävissä maaperään tai johdettavissa maastoon haitatta.

Ajoneuvojen, koneiden ja vastaavien laitteiden pesu ja huolto on kielletty katu- tai tiealueilla ja muilla yleisessä käytössä olevilla alueilla.

## 4 Melu

### 11 § Toiminnot, joihin ei sovelleta ympäristönsuojelulain 118 §:n meluilmoitusmenettelyä

Seuraavista toiminnoista ei tarvitse tehdä ympäristönsuojelulain 118 §:n mukaista meluilmoitusta:

- Louhinnasta (poraus, räjäytys, louheen lastaus ja siirto), rikotuksesta, paalutuksesta ja piikkauksesta, kun töitä tehdään arkisin maanantaista perjantaihin klo 7–18 välisenä aikana ja työn enimmäiskesto on 15 päivää.
- Rakennus-, purku-, kunnossapito-, korjaus- tai puhdistustyöstä, jossa käytetään tilapäisesti erityisen häiritsevää melua aiheuttavia laitteita ja työtä tehdään
    - arkisin maanantaista perjantaihin klo 7–18 välisenä aikana tai
    - enintään kahtena yönä klo 22–07 välisenä aikana tai
    - enintään 5 päivää klo 18–22 välisenä aikana taikka
    - enintään kahtena viikonloppuna (la-su).
- Yksipäiväisestä ulkoilmakonsertista tai muusta vastaavasta yleisötapahtumasta, jossa ei käytetä äänentoistolaitteita klo 22 jälkeen.
- Yksipäiväisestä moottoriurheilutapahtumasta tai lentonäytöksestä, joka järjestetään klo 7–22 välisenä aikana.
- Ilotulitusnäytöksestä, joka järjestetään ennen klo 22 tai uudenvuodenyönä.

Kyseisissä toiminnoissa toiminnanharjoittajan on huolehdittava asianmukaisesta meluntorjunnasta vähintään seuraavasti:

- Toiminnanharjoittajan on tiedotettava mahdollisia haitankärsijöitä vähintään 3 päivää ennen toiminnan alkamista toiminnan sijoittuessa asutuksen, majoituspalvelujen tai herkkien kohteiden (päiväkoti, sairaala, koulu tai vastaava) läheisyyteen.
- Toiminnanharjoittajan on huolehdittava mahdollisten äänentoistolaitteiden käytössä siitä, että laitteet on suunnattu ja säädetty siten, että niiden käyttö häiritsee ympäristössä mahdollisimman vähän.

### 12 § Erityisen häiritsevä melu huolto- ja rakennustöissä yöaikaan

Huolto-, rakennus- ja muissa vastaavissa töissä erityisen häiritsevää melua aiheuttavien koneiden ja laitteiden käyttö ja erityistä melua aiheuttavat toiminnat on kielletty ulkona asuin- ja majoitushuoneistojen sekä hoitolaitosten läheisyydessä yöaikaan klo 22–07 sekä sunnuntaisin ja yleisinä juhlapäivinä ennen klo 10 ja klo 22 jälkeen. Määräys ei koske jätteiden kuormaamista eikä välttämättömiä tilapäisiä töitä tai toimintoja, kuten liikenneväylien tai yhdyskuntatekniikan rakentamis- ja kunnossapitotöitä.

### 13 § Äänentoistolaitteiden käyttö

Liikkeiden ja ravintoloiden äänentoistolaitteiden käyttö ulkona asuin- ja majoitushuoneistojen sekä hoitolaitosten läheisyydessä yöaikaan kello 22.00–7.00 on kielletty. Lisäksi ulossuunnatut äänentoistolaitteet on aina suunnattava ja säädettävä siten, että niiden käyttö häiritsee ympäristössä mahdollisimman vähän.

## 5 Ilmansuojelu

### 14 § Kulkuväylien ja pihojen sekä ym. alueiden kunnossa- ja puhtaanapitotyöt

Hiekoitushiekan koneellisen poistamisen tai muun koneellisen kunnossa- ja puhtaanapitotyön aiheuttama pölyäminen on estettävä esimerkiksi kostuttamalla puhdistettava alue tarvittaessa tai tekemällä työ pintojen ollessa märkiä sateesta tai sulamisvesistä.

Hiekoitushiekkaa ei tule poistaa puhallusilmaa käyttämällä.

### 15 § Polttaminen ja savuhaittojen ehkäisy

Lämmityskattilat ja muut tulipesät on säädettävä, huollettava ja niitä on käytettävä siten, ettei päästöistä aiheudu kohtuutonta haittaa terveydelle tai yleiselle viihtyvyydelle eikä muutakaan haittaa ympäristölle. Lämmityslaitteiston kunto on vaadittaessa osoitettava asiantuntijan antamalla arviolla.

### 16 § Rakennus-, korjaus- ja purkutyöt

Rakennus-, korjaus- ja purkutyöt on tehtävä siten, että pölyhaitat ovat kaikissa olosuhteissa mahdollisimman vähäisiä. Kun töitä tehdään herkästi häiriintyvien kohteiden, kuten asuntojen, koulujen tai päiväkotien läheisyydessä, on pölyntorjuntaan kiinnitettävä erityistä huomiota ja työssä käytettävä sellaista työtapaa ja kalustoa, että pölyhaitat ehkäistään mahdollisimman tehokkaasti.

Työmailla on raskaan liikenteen ajoväylät, siirrettävä maa-aines sekä purkuainekset pidettävä mahdollisimman pölyämättöminä esimerkiksi kastelemalla tai suolaamalla. Myös työmaiden välittömässä vaikutuspiirissä olevat katualueet on pidettävä mahdollisimman puhtaina työmaalta kulkeutuvasta maa-aineksesta pölyhaittojen estämiseksi. Kuljetettaessa pölyäviä kuormia työmaan ulkopuolelle, on kuormien oltava peitettyjä tai kasteltuja.

Ulkotiloissa suoritettavien rakenteiden tai esineiden hiekkapuhallus- ja muiden mahdollisesti haittoja aiheuttavien töiden yhteydessä tulee riittävällä suojauksella huolehtia siitä, että toiminnasta aiheutuva pöly, liuotinainehöyryt tai muut vastaavat päästöt eivät aiheuta haittaa tai vaaraa ympäristölle.

### 17 § Tilapäinen maanrakennustoimintaan tai rakentamiseen liittyvä louhinta

Kun louhintaa tehdään asuin- ja majoitushuoneistojen tai hoitolaitosten läheisyydessä, louhintaan liittyvät porauslaitteet on varustettava tarkoituksenmukaisella pölyntorjuntalaitteistolla, jonka on oltava aina käytössä, kun työtä tehdään. Pölynkeräyslaitteistoa ei saa tyhjentää räjäytyspaikalle eikä louheen sekaan, ellei porauspölynsidonnassa käytetä pölynsidonta-aineita.

## 6 Jätteet

### 18 § Eräiden jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa

Maarakentamisessa voidaan käyttää vähäisiä määriä (<1000 tonnia) puhtaita mineraalisia ja muita jäte-eriä (mm. betoni- ja tiilimurske, asfalttirouhe) korvaamaan luonnonaineksia seuraavin edellytyksin:

• materiaali ei sisällä ympäristölle tai terveydelle haitallisia aineita eikä aiheuta muutakaan haittaa tai vaaraa ympäristölle,
• materiaali on murskattu käyttötarkoitukseen sopivaksi, eikä sisällä merkittäviä määriä betoniterästä tai muuta jätettä
• sijoituspaikka ei ole pohjavesialueella ja etäisyys talousvesikaivoon on riittävä (≥30 m),
• jätettä sisältävä rakenne peitetään tai päällystetään ja
• jätteen sijoittamiselle on kiinteistön omistajan ja haltijan suostumus.

Jätteen hyödyntämisestä maarakentamisessa on tehtävä kirjallinen ilmoitus Vantaan ympäristökeskukseen vähintään 30 vrk ennen hyödyntämisen aloittamista. Ilmoitukseen on liitettävä karttapiirros sijoituspaikasta, mahdolliset jätteen ympäristövaikutuksia kuvaavat analyysitulokset sekä maanomistajan suostumus.

Sijoittajan on oltava selvillä jäte-erien puhtaudesta ja haitattomuudesta. Kiinteistön haltijan vaihtuessa jätteen käytöstä maarakentamisessa on annettava tieto uudelle haltijalle.

## 7 Kemikaalit

### 19 § Vaarallisten kemikaalien ja nestemäisten vaarallisten jätteiden varastointi ja käsittely

Kemikaalien varastointi, säilytys ja käsittely tulee järjestää kiinteistöllä siten, että niiden pääsy viemäriin, maaperään, pintaveteen, pohjaveteen ja muuhun ympäristöön on estetty. Vaarallisesti keskenään reagoivat kemikaalit ja jätteet on varastoitava erillään toisistaan. Kemikaalien ja vaarallisten jätteiden säilytykseen käytettävistä säiliöistä tai astioista pitää ilmetä, mitä kemikaalia tai vaarallista jätettä säiliö tai astia sisältää. Varasto- ja täyttöpaikoilla on oltava kemikaalin imeytykseen soveltuvaa imeytysainetta ja välineitä vuotojen keräämistä varten.

Sisätiloissa öljyt, vaaralliset nestemäiset kemikaalit sekä vaaralliset jätteet on säilytettävä viemäröimättömässä varastotilassa tai allastettuna. Varastotilan lattian on oltava tiivis ja kemikaalien vaikutusta kestävä. Tila on varustettava kynnyksin tai lattiakaadoin tai

kemikaalit on säilytettävä allastettuina. Suoja-allas tai allastilana toimiva varastotila on mitoitettava vähintään suurimman varastoitavan irtosäiliön tilavuuden mukaiseksi.

Ulkona olevien kemikaalien ja vaarallisten jätteiden varastojen on oltava aidattuja ja lukittuja tai ulkopuolisten pääsy varastoon on estettävä muulla tavoin. Öljyt ja vaaralliset nestemäiset kemikaalit ja jätteet on varastoitava kaksoisvaippasäiliöissä, katetuissa suoja-altaallisissa säiliöissä tai astioissa tai muulla vastaavalla tavalla, jolla estetään niiden pääsy ympäristöön tai viemäriin. Suoja-altaan on oltava tiivis ja siinä varastoitavien kemikaalien ja jätteiden vaikutusta kestävä. Vaarallisia nestemäisiä kemikaaleja tai jätteitä sisältävien astioiden suoja-altaan tilavuuden tulee olla vähintään suurimman varastoitavan astian tilavuuden mukainen. Sadeveden pääsy suoja-altaaseen tulee estää.

Tulvavaara-alueilla kemikaalien varastointi ja käsittely on järjestettävä siten, että tulvan sattuessa kemikaalit eivät pääse leviämään ympäristöön. Öljyjen ja vaarallisten kemikaalien sekä vaarallisten jätteiden varastoinnissa pohjavesialueilla on noudatettava kaksoissuojauksen periaatetta, mikä tarkoittaa käytännössä kahden eri pidätysrakenteen käyttöä.

Öljyjen, vaarallisten kemikaalien ja vaarallisten jätteiden käsittelyssä ja varastoinnissa tapahtuneesta onnettomuudesta on ilmoitettava välittömästi hätäkeskukseen ja ryhdyttävä välittömiin toimenpiteisiin vahingon leviämisen estämiseksi.

## 20 § Öljy- ja polttoainesäiliöiden ja muiden kemikaalisäiliöiden määräaikaistarkastukset

Säiliön omistajan tai haltijan on säännöllisesti tarkastutettava käytössä oleva:

- maanalainen öljysäiliö
- maanalainen muun ympäristölle vaarallisen tai haitallisen kemikaalin säiliö
- maanpäällinen pohjavesialueella sijaitseva öljysäiliö.

Maanalaisiksi säiliöiksi luetaan kaikki ympäröivän luonnollisen maanpinnantason alapuolelle sijoitetut säiliöt, poislukien kaksoisvaippasäiliöt tai suoja-altaassa olevat säiliöt, jos niissä on hälyttävä vuodonilmaisujärjestelmä.

Säiliö on tarkastettava ensimmäisen kerran 10 vuoden kuluessa säiliön käyttöönotosta ja sen jälkeen tarkastuksella saadun luokituksen mukaisesti samalla tavalla kuin luokituksesta on säädetty kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksessä 344/1983. Säiliötä tarkastettaessa mahdollinen paluuputki on tarkastettava painekokeella. Tarkastuksesta on laadittava tarkastuspöytäkirja, joka on säilytettävä ja tarvittaessa esitettävä valvontaviranomaiselle. Tarkastajan tulee olla Turvallisuus- ja kemikaaliviranoston hyväksymä.

## 21 § Käytöstä poistetun säiliön käsittely

Säiliön omistajan tai haltijan tulee tyhjentää, puhdistuttaa ja tarvittaessa tarkastuttaa käytöstä poistettu, maaperässä oleva öljy-, polttoaine- tai muu kemikaalisäiliö ja sen putkisto. Puhdistuksen ja tarkastuksen suorittajalla on oltava tehtävän edellyttämä ammattitaito. Maanalainen öljysäiliö putkistoineen on poistettava tyhjennyksen,

puhdistuksen ja tarkastuksen jälkeen maaperästä. Todistus puhdistuksesta on säilytettävä mahdollista tarkastusta varten.

Säiliötä ei tarvitse poistaa, mikäli se on ennen 1.6.2006 asianmukaisesti puhdistettu ja täytetty hiekalla tai muulla hyväksyttävällä aineella. Säiliöiden täyttö- ja ilmaputket on kuitenkin poistettava ja tulpattava.

Ympäristönsuojeluviranomainen voi yksittäistapauksissa kirjallisesta hakemuksesta myöntää poikkeuksen velvollisuudesta poistaa käytöstä poistettu maanalainen säiliö maaperästä, mikäli poistaminen on teknisesti vaikeaa tai siitä aiheutuu kohtuutonta vahinkoa muulle omaisuudelle, eikä poikkeamisesta arvioida aiheutuvan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai sen vaaraa. Säiliön täyttö- ja ilmaputket tulee poistaa vähintään maanpäällisiltä osin.

Kiinteistön haltijan vaihtuessa on haltijan annettava tieto maassa olevasta säiliöstä uudelle haltijalle.

## 8 Muut määräykset

### 22 § Poikkeaminen ympäristönsuojelumääräyksistä

Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi kirjallisesta hakemuksesta myöntää tapauskohtaisesti poikkeuksen näistä määräyksistä ympäristönsuojelulain 202 §:n 4 momentin mukaisesti.

Poikkeamiselle on oltava erityinen syy. Määräyksestä poikkeaminen ei saa aiheuttaa ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa eikä vaarantaa ympäristönsuojelumääräysten tavoitteiden toteutumista. Poikkeaminen käsitellään hallintolain (434/2003) mukaisesti. Ympäristönsuojeluviranomaisen tekemään päätökseen haetaan muutosta siten, kuin ympäristönsuojelulaissa säädetään muutoksenhausta.

Ympäristönsuojelumääräyksistä poikkeamisesta peritään ympäristönsuojeluviranomaisen taksan mukainen maksu.

### 23 § Velvollisuus antaa valvontaa varten tarpeellisia tietoja

Kiinteistönhaltijan tai -omistajan, alueen käyttäjän, toiminnanharjoittajan tai -järjestäjän on annettava pyydettäessä kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle valvontaa varten tarpeelliset tiedot ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavasta toiminnasta sekä toimenpiteistä, laitteista ja suunnitelmista, joiden tarkoituksena on ehkäistä ja torjua ympäristön pilaantumista.

### 24 § Seuraamukset ympäristönsuojelumääräysten rikkomisesta tai laiminlyönnistä

Näiden määräysten rikkomisen tai laiminlyönnin pakkokeinoista ja seuraamuksista säädetään ympäristönsuojelulain 18 luvussa.

Ympäristön turmelemisesta säädetään rikoslain 48 luvun 1–4 §:ssä ja ympäristönsuojelulain rikkomisesta ympäristönsuojelulain 225 §:ssä.

## 25 § Määräysten voimaantulo

Ympäristönsuojelumääräykset tulevat voimaan x.x.2023. Näillä määräyksillä kumotaan Vantaan kaupunginvaltuuston 28.1.2013 § 38 hyväksymät ympäristönsuojelumääräykset.

# VANTAAN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYKSIEN PERUSTELUT

## Sisällys

VANTAAN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYKSIEN PERUSTELUT....1
1 Yleiset määräykset....2
1 § Ympäristönsuojelumääräysten antaminen ja valvonta....2
2 § Tavoite....2
3 § Soveltaminen ja suhde muihin määräyksiin....2
4 § Määritelmät ja paikalliset olosuhteet....3
2 Jätevedet....3
5 § Talousjäteveden puhdistusvaatimukset pilaantumiselle herkillä alueilla....3
6 § Jäteveden johtaminen viemäriverkoston ulkopuolisella herkällä alueella....3
3 Vesiensuojelu....4
7 § Hevosten ja ponien ulkotarhat sekä ratsastuskentät....4
8 § Lannan luovutus....4
9 § Lumen vastaanottopaikat....4
10 § Ajoneuvojen, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesu....5
4 Melu....5
11 § Toiminnot, joihin ei sovelleta ympäristönsuojelulain 118 §:n meluilmoitusmenettelyä....5
12 § Erityisen häiritsevä melu huolto- ja rakennustöissä yöaikaan....6
13 § Äänentoistolaitteiden käyttö....6
5 Ilmansuojelu....6
14 § Kulkuväylien ja pihojen sekä ym. alueiden kunnossa- ja puhtaanapitotyöt....6
15 § Polttaminen ja savuhaittojen ehkäisy....7
16 § Rakennus-, korjaus-, kunnossapito ja purkutyöt....7
17 § Tilapäinen maanrakennustoimintaan tai rakentamiseen liittyvä louhinta....7
6 Jätteet....8
18 § Eräiden jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa....8
7 Kemikaalit....9
19 § Vaarallisten kemikaalien ja nestemäisten vaarallisten jätteiden varastointi ja käsittely....9
20 § Öljy- ja polttoainesäiliöiden ja muiden kemikaalisäiliöiden määräaikaistarkastukset....10
21 § Käytöstä poistetun säiliön käsittely....10
8 Muut määräykset....11
22 § Poikkeaminen ympäristönsuojelumääräyksistä....11

23 § Velvollisuus antaa valvontaa varten tarpeellisia tietoja.....11
24 § Seuraamukset ympäristönsuojelumääräysten rikkomisesta tai laiminlyönnistä.....11
25 § Määräysten voimaantulo.....11

# 1 Yleiset määräykset

## 1 § Ympäristönsuojelumääräysten antaminen ja valvonta

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 22 §:n mukaan kunnalle kuuluvista ympäristönsuojelulain mukaisista lupa- ja valvontatehtävistä sekä ilmoitusmenettelyistä huolehtii kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetun lain (64/1986) mukainen kunnan ympäristönsuojeluviranomainen, kunnan määräämä toimielin.

Ympäristönsuojelulain 22 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi siirtää sille ympäristönsuojelulaissa tarkoitettua toimivaltaa, lukuun ottamatta hallintopakon käyttämistä, viranhaltijalle, siten kuin kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetussa laissa säädetään.

Vantaan kaupungin hallintosäännön mukaan ympäristönsuojeluviranomaisena toimii kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto. Hallintosäännössä lupajaostolle on annettu oikeus siirtää toimivaltaansa alaiselleen viranhaltijalle**,** jollei laissa erikseen ole toisin säädetty.

## 2 § Tavoite

Ympäristönsuojelumääräysten yleinen tavoite on ympäristön pilaantumisen ehkäiseminen sekä pilaantumisesta aiheutuvien haittojen poistaminen ja vähentäminen kunnan paikalliset olosuhteet huomioon ottaen. Niillä täsmennetään YSL:n ja sen nojalla annettujen säännösten tulkintaa. Tiivis, kaupunkimainen rakenne edellyttää yhtäältä häiriöiden välttämistä ja estämistä, toisaalta häiriöiden sietovelvollisuutta.

## 3 § Soveltaminen ja suhde muihin määräyksiin

Ympäristönsuojelumääräykset ovat pääosin voimassa koko kaupungin alueella. Herkillä alueilla, kuten ranta- ja pohjavesialueilla edellytetään parempia ympäristönsuojelutoimia kuin muilla alueilla. Määräykset eivät voi koskea sellaisia toimintoja, jotka ympäristönsuojelulain 202 §:n 2 ja 3 momentin mukaan on jätetty soveltamisalan ulkopuolelle.

Ympäristöä koskevia säännöksiä on myös muissa kuntatason säännöksissä, ja niitä voidaan soveltaa rinnan ympäristönsuojelumääräysten kanssa. Tavoitteena tulee kuitenkin olla parempi ympäristönsuojelun taso. Mikäli laki- tai asetustasolla tulee voimaan näitä ympäristönsuojelumääräyksiä ankarampia säännöksiä, noudatetaan niitä eikä ympäristönsuojelumääräyksiä.

### 4 § Määritelmät ja paikalliset olosuhteet

Pohjavesialueiden määrittämisestä ja luokituksesta säädetään vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetun lain (1299/2004) 2 a luvussa. Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus määrittää Vantaan pohjavesialueiden luokat ja aluerajaukset. Pohjavesialueet ovat nähtävissä esimerkiksi Vantaan karttapalvelussa. Mikäli rajaukset muuttuvat, päivittyvät alueet vastaavasti karttapalveluun.

Pohjavesialueita koskevia määräyksiä sovelletaan lisäksi Päijänne-tunnelin sisemmän suojavyöhykkeen alueella, joka ulottuu 200 metriä tunnelin keskilinjan molemmin puolin. Päijänne-tunneli on tärkeä pääkaupunkiseudun vedenhankinnan kannalta ja se on oikeuskäytännössä rinnastettu 1-luokan pohjavesialueeksi.

Ranta-alueella tarkoitetaan vesiensuojelun kannalta tärkeitä alueita. Ranta-alueita määriteltäessä on otettu huomioon valtakunnalliset vesiensuojelun tavoitteet ja Uudenmaan vesiensuojelun toimenpideohjelma.

## 2 Jätevedet

### 5 § Talousjäteveden puhdistusvaatimukset pilaantumiselle herkillä alueilla

Ympäristönsuojelulain 16 luvussa ja valtioneuvoston asetuksessa talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (ns. hajajätevesiasetus VNA 157/2017) säädetään talousjätevesien käsittelystä ja johtamisesta sekä puhdistusvaatimuksista. Ympäristönsuojelulain 156 c §:n mukaan ympäristönsuojelumääräyksissä voidaan antaa perustason puhdistusvaatimusta ankarampia vaatimuksia, jos ne ovat välttämättömiä paikallisten ympäristöolosuhteiden vuoksi. Pohjavesialueet ja ranta-alueet sekä Päijänne-tunnelin suojavyöhyke ovat Vantaalla pilaantumiselle herkkiä alueita, joten niillä on tarpeen vaatia perustason puhdistusvaatimusta parempaa tasoa niiden pilaantumisen vaaran ehkäisemiseksi. Ympäristönsuojelulain 17 §:ssä on säädetty pohjaveden pilaamiskielto. Pintavesien osalta tarkoituksena on vähentää ravinnekuormitusta vesienhoitosuunnitelman tavoitteiden mukaisesti tai estää veden laadun huononeminen. Määräys tarkoittaa käytännössä esimerkiksi sitä, että ns. mustien jätevesien maasuodattamoihin on asennettava tehostettu fosforinpoisto.

### 6 § Jäteveden johtaminen viemäriverkoston ulkopuolisella herkällä alueella

Ympäristönsuojelulain 17 §:ssä säädetään pohjaveden pilaamiskiellosta. Jo pilaantumisen vaaraa aiheuttava toiminta on pilaantumiskiellon vastaista. Pohjavesialueet ja Päijänne-tunnelin suojavyöhyke ovat pilaantumiselle herkkiä, joten näillä alueilla on perusteltua kieltää talousjätevesien (sekä käymäläjäteveden että ns. harmaan jäteveden) imeyttäminen maaperään puhdistumaan ennen sen kulkeutumista pohjaveteen.

Kiinteistön talousjätevesien johtamiseksi ja käsittelemiseksi tarkoitettujen laitteiden ja rakenteiden, kuten maasuodattamon pohjarakenteen ja talousjätevesiviemäreiden, on oltava tiiviitä. Jätevesijärjestelmän tiiveydellä estetään pohjaveden pilaantumista ja sen vaaraa.

## 3 Vesiensuojelu

### 7 § Hevosten ja ponien ulkotarhat sekä ratsastuskentät

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 17 §:n mukaan pohjaveden pilaaminen on kielletty.

Eräiden maa- ja puutarhataloudesta peräisin olevien päästöjen rajoittamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen (1250/2014) 4 §:n mukaan lannan ja pakkaamattomien orgaanisten lannoitevalmisteiden varastointitilaa, tuotantoeläinten jaloittelualueita ja ulkotarhojen ruokinta- ja juottopaikkoja ei saa sijoittaa: 1) pohjavesialueelle, ellei maaperäselvitysten perusteella osoiteta, että tällaiselle alueelle sijoittaminen ei aiheuta pohjavesien pilaantumista tai sen vaaraa; 2) tulvanalaiselle alueelle; 3) alle 50 metrin etäisyydelle vesistöstä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä; 4) alle 25 metrin etäisyydelle valtaojasta tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesta norosta.

Ulkotarhat ovat pinta-alaltaan pieniä ja niissä jaloitellaan ympärivuotisesti. Lähes aina ulkotarhat ovat kasvipeitteettömiä. Nämä seikat lisäävät ravinteiden huuhtoutumisen vaaraa ja siten vesien pilaantumista. Viettävällä rinteellä valunta- ja tulva-alueella veden nouseminen ulkotarha-alueille aiheuttaa mm. suuremman ravinteiden ja kiintoaineksen huuhtomisriskin. Vastaavia haittoja aiheutuu myös ratsastuskentistä.

Ulkotarhojen osalta määräykset on rajattu koskemaan ainoastaan hevosia ja poneja, koska Vantaalla ei ole merkittävässä määrin muita tuotantoeläimiä. Lisäksi nautakarjan jaloittelualueista on omat tarkat ohjeensa muualla (MMM-RMO C4, liite 12 MMM:n asetukseen 100/2001).

### 8 § Lannan luovutus

Eräiden maa- ja puutarhataloudesta peräisin olevien päästöjen rajoittamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen (1250/2014) 5 §:n 2 momentin mukaan, jos tilalla kertyy varastoitavaa kuivalantaa enintään 25 m³ vuodessa tai jos tilalla varastoidaan kerrallaan enintään 25 m³ kuivalantaa, voidaan lanta varastoida lantalan sijaan tiiviillä siirtolavalla tai muulla vastaavalla alustalla, joka on katoksessa tai joka katetaan peitteellä.

Asetuksen 5 §:n 3 momentin mukaan myös tilalla, joka ottaa vastaan ja varastoi lantaa, tulee olla lantala, joka mitoitetaan vuosittain vastaanotettavan määrän mukaan. Lantalaa ei kuitenkaan edellytetä, jos lanta säilytetään pellolla levitystä odottamassa jäljempänä 10 §:n 4 momentissa säädetyllä tavalla.

Lannan luovutuksesta on edellytetty tehtäväksi sopimus tai vastaavasti esitettävä valvontaviranomaiselle tosite lannan luovutuksesta. Kirjallisella sopimuksella voidaan valvoa, että lannan luovutus eteenpäin on jatkuvaa ja vastaanottajalla on lupa ottaa vastaan lantaa.

### 9 § Lumen vastaanottopaikat

Lumen läjittämisestä voi aiheutua roskaantumista. Jätelain 72 §:ssä on säädetty roskaamiskielto ja 73 §:ssä roskaajan siivoamisvelvollisuudesta. Lisäksi sulamisvesistä, kuorma-autoliikenteestä ja lumien kaatamisesta voi aiheutua lähiympäristöön haittoja. Lumen vastaanottopaikkaa ei tule perustaa vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle tai ranta-alueille, koska lumen joukossa voi olla pohjaveden tai pintaveden pilaantumisen vaaraa aiheuttavia aineita, vaikka lumen haitta-ainepitoisuudet eivät yleensä ole korkeita. Ympäristönsuojelulain 17 §:ssä on säädetty pohjaveden pilaamiskielto. Ympäristönsuojelulain 140 §:n mukaan kaikessa toiminnassa on tavoiteltava sellaista pintavesien laatua, jossa vesiympäristölle vaarallisista ja haitallisista aineista ei aiheudu terveyshaittaa tai merkittävää muuta ympäristönsuojelulain 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua seurausta tai sen vaaraa.

### 10 § Ajoneuvojen, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesu

Ajoneuvojen, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesusta syntyy jätevesiä, joista saattaa aiheutua ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa taikka haittaa naapureille. Pesutoiminta on tarpeen kieltää, jollei sitä voida suorittaa niin, että ympäristön pilaantuminen ehkäistään ennakolta tai rajoitetaan mahdollisimman vähäiseksi ympäristönsuojelulain 7 §:ssä säädetyn mukaisesti. Ympäristönsuojelulain 155 §:n mukaan viemäriverkoston ulkopuolella jätevedet on johdettava ja käsiteltävä siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Jätevesiviemäriverkoston toiminnan kannalta on tarpeen, että jätevedet esikäsitellään ennen viemäriin johtamista öljyn- ja hiekanerotuskaivoissa. Poikkeuksena ovat sellaiset jätevedet, jotka syntyvät pestäessä autoja satunnaisesti pelkällä vedellä tai miedoilla pesuaineilla sekä siten, että jätevedet ovat imeytettävissä tai johdettavissa pois haitattomasti. Kun pesutoimenpide suoritetaan tällä tavalla, vesi sisältää yleensä vain vähäisiä määriä epäpuhtauksia eikä toiminnasta muutoinkaan ole odotettavissa merkittäviä haittoja naapurille tai ympäristölle.

Yleiset katu- ja tiealueet sekä muut yleiset alueet on yleensä hulevesiviemäröity niin, että viemärit purkavat vedet lähiympäristöön puhdistamattomina. Näillä alueilla ajoneuvojen, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesu ja huolto on siten syytä kieltää pinta- ja pohjavesien pilaantumisen ehkäisemiseksi ja esim. puisto- ja virkistysalueiden yleisen viihtyisyyden ja virkistyskäyttöön soveltumisen vähentymisen estämiseksi. Määräys koskee myös sellaista satunnaista pesua, joka määräyksen 1 momentissa on rajattu pesukiellon ulkopuolelle.

## 4 Melu

### 11 § Toiminnot, joihin ei sovelleta ympäristönsuojelulain 118 §:n meluilmoitusmenettelyä

Ympäristönsuojelulain 118 § 2 mom. mukaan kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä voidaan määritellä ne toiminnot, joista ei tarvitse tehdä meluilmoitusta. Näin voidaan helpottaa tiettyjen lyhytaikaisten tai tarpeellisten toimintojen järjestämistä. Määräyksessä

tarkoitetuista toiminnoista ei ole tarpeen tehdä meluilmoitusta, koska määräyksessä edellytetyt aikarajoitteet ja meluntorjuntatoimenpiteet huomioiden ei toiminnoista katsota aiheutuvan merkittävää meluhaittaa.

Meluntorjuntatoimina voidaan lain esitöiden (HE 84/1999 vp) mukaan edellyttää esimerkiksi toiminta-ajan tehokasta tiedoksi saattamista haitasta mahdollisesti kärsiville. Koska yksipäiväiset ulkoilmakonsertit ja muut vastaavat tapahtumat on määräyksessä rajattu ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle ja koska näissä usein käytetään äänentoistolaitteita, on meluntorjuntatoimena katsottu tarpeelliseksi antaa määräys myös äänentoistolaitteiden suuntaamisesta.

### 12 § Erityisen häiritsevä melu huolto- ja rakennustöissä yöaikaan

Vantaalla asutuksen, työpaikkojen ja palvelujen yhdyskuntarakenne on tiivistä, ja meluherkkien kohteiden läheisyyteen sijoittuu tyypillisesti myös ulkomelua aiheuttavaa toimintaa sekä rakentamista. Näin ollen huolto- ja rakennustöiden sekä muiden melutyypiltään vastaavanlaisten toimintojen meluhaittojen torjuminen etenkin yöaikaan on tällaisissa tilanteissa tarpeen melun stressiä lisäävän luonteen vuoksi ja asukkaiden riittävän unensaannin turvaamiseksi. Määräyksellä siten rajoitetaan ihmisten liiallista altistumista haitalliselle melulle etenkin yöaikoina, mutta myös yleisenä lepopäivänä eli sunnuntaiaamuisin. Jätteiden kuormaamisen, teiden auki pitämisen ja liukkauden torjunnan sekä muiden vastaavien yhteiskunnan toiminnan kannalta välttämättömien toimien rajaaminen määräyksen ulkopuolelle on kuitenkin tarpeen yleisen turvallisuuden, omaisuudensuojan ja elinkeinojen harjoittamisen vuoksi.

### 13 § Äänentoistolaitteiden käyttö

Vantaalla asutuksen, työpaikkojen ja palvelujen yhdyskuntarakenne on tiivistä, ja meluherkkien kohteiden läheisyyteen sijoittuu tyypillisesti myös ulkomelua aiheuttavaa liike- ja ravintolatoimintaa. Määräyksellä rajoitetaan esimerkiksi kesäaikaan ulos sijoitettavien terassien äänentoistolaitteiden käyttöä. Äänentoistolaitteiden käytön rajoittaminen yöaikaan herkkien kohteiden läheisyydessä sekä laitteiden asianmukaista suuntaamista ja säätämistä koskeva vaatimus on tarpeen ihmisten riittävän levon ja herkkien kohteiden toiminnan turvaamisen vuoksi.

## 5 Ilmansuojelu

### 14 § Kulkuväylien ja pihojen sekä ym. alueiden kunnossa- ja puhtaanapitotyöt

Katupöly sisältää hiekkaa, nastarenkaiden ja hiekoitushiekan asfaltista hiomaa kiviainesta, nastoista ja renkaista irronnutta metallia ja kumia, pakokaasuista hakulle laskeutuneita myrkyllisiä yhdisteitä, kuten polyaromaattisia hiilivetyjä (PAH). Katupöly on vaarallista varsinkin herkille väestöryhmille.

Puhdistettavan alueen kostuttamista koskevalla määräyksellä pyritään vähentämään koneellisen katuhiekan poistamisen aiheuttamaa ilmanlaadun heikkenemistä.

Pölyntorjunta on tärkeää hyvän ilmanlaadun turvaamiseksi etenkin kaupunki- ja taajama-alueilla. Määräys on tarpeen, jotta voidaan rajoittaa päästöjä ilmaan etenkin keväisin, jolloin ilmanlaatu on usein huono katualueiden voimakkaan pölyämisen vuoksi.

Hiekoitushiekan poistaminen puhallusilmalla, kuten lehtipuhaltimilla tai vastaavilla kielletty, koska märän hiekan poistaminen puhallusilmalla on tehotonta ja kuivan hiekan puhaltamisesta aiheutuu merkittävät määrät katupölyä.

## 15 § Polttaminen ja savuhaittojen ehkäisy

Puhtaan palamisen päästöt ovat murto-osa huonosti toteutetun puunpolton päästöistä. Kiinteistökohtaisissa lämmityskattiloissa ja muissa tulipesissä tapahtuva pienpoltto voi olla merkittävä paikallista ilmanlaatua heikentävä tekijä. Savuhaittojen ehkäisyn kannalta on olennaista, että lämmityslaitteistot toimivat kunnolla ja että ne on esimerkiksi nuohottu säännöllisesti.

Savu saattaa myös kulkeutua ilmanvaihdon mukana ulkoilmasta rakennusten sisäilmaan. Erityisesti pienellä vesivaraajalla varustetut, öljyn ja puun vuorokäyttöön rakennetut ns. kaksoispesäkattilat ovat aiheuttaneet paljon savuhaittavalituksia.

Joissain tapauksissa asian riittävän selvittämisen vuoksi on tärkeää, että viranomainen saa tarvittaessa asiantuntijan laatiman arvion lämmityslaitteiston kunnosta. Ympäristönsuojelulain 202 §:n 3 mom. kohdan 6 mukaan ympäristönsuojelumääräykset voivat koskea valvontaa varten tarpeellisten tietojen antamista. Ympäristönsuojelulain 6 §:ssä on puolestaan säädetty selvilläolovelvollisuus. Myös kiinteistönomistajan tulee olla selvillä toimintansa ympäristövaikutuksista ja haitallisten vaikutusten vähentämismahdollisuuksista.

Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen yleiset jätehuoltomääräykset kieltävät jätteiden polton (JHM 17 §), joten jätteiden polttoa ei ole tarvetta erikseen kieltää ympäristönsuojelumääräyksillä.

## 16 § Rakennus-, korjaus-, kunnossapito ja purkutyöt

Maarakennus, talonrakennus, purkutyöt ja työmaaliikenne saattavat aiheuttaa huomattavaa paikallista pölyhaittaa. Suurten kohteiden purkutöiden pölyhaitat ovat verrattavissa kivenmurskauksen aiheuttamiin haittoihin. Määräyksessä annetaan rakennus- ja purkutöistä vastaaville velvoite käyttää mahdollisimman tehokkaita kastelukeinoja pölyhaittojen ehkäisemiseksi. Tärkeänä pidetään, että ns. häiriintyvien kohteiden, asuntojen, päiväkotien, koulujen, sairaaloiden ja vanhainkotien lähellä kiinnitetään riittävästi huomiota pölyn torjuntaan.

Ympäristönsuojelulain 7 § velvoittaa toiminnanharjoittajan on järjestämään toimintansa niin, että ympäristön pilaantuminen voidaan ehkäistä ennakolta. Jos pilaantumista ei voida kokonaan ehkäistä, se on rajoitettava mahdollisimman vähäiseksi. Määräyksen tavoitteena on estää ilmanlaadun huononeminen työmaiden läheisyydessä.

### 17 § Tilapäinen maanrakennustoimintaan tai rakentamiseen liittyvä louhinta

Määräys koskee sellaista louhintatoimintaa, josta ei ole tarpeen tehdä ympäristönsuojelulain 118 §:ssä tarkoitettua meluilmoitusta ja joka ei ole ympäristönsuojelulain tai maa-aineslain mukaan luvanvaraista toimintaa. Määräys on tarpeen louhinnasta aiheutuvan pölyhaitan ehkäisemiseksi, sillä lyhytkestoisestakin louhinnasta voi aiheutua paikallisesti merkittävää pölyhaittaa naapurustolle ja ympäristölle. Vantaalla rakentaminen usein sijoittuu jo olemassa olevien asuinalueiden lähelle.

Ympäristönsuojelulain 7 § velvoittaa toiminnanharjoittajan on järjestämään toimintansa niin, että ympäristön pilaantuminen voidaan ehkäistä ennakolta. Jos pilaantumista ei voida kokonaan ehkäistä, se on rajoitettava mahdollisimman vähäiseksi.

## 6 Jätteet

### 18 § Eräiden jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa

Määräyksellä säädellään hyödyntämistä, joka tulkitaan pienimuotoiseksi eli ei ammattimaiseksi tai laitosmaiseksi, eikä se siksi edellytä ympäristölupaa tai ns. MARA-asetuksen (843/2017) mukaista ilmoitusta. Lisäksi tulee noudattaa jätelain (646/2011) ja ympäristönsuojelulain (527/2014) vaatimuksia. Määräyksessä eriteltyjä edellytyksiä noudattamalla hyödyntämisestä ei ennakkoon arvioiden aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Ilmoituksen perusteella viranomaisen on mahdollista arvioida jätteen hyötykäytön soveltuvuus kohteeseen. Tarvittaessa viranomainen voi antaa tarkentavia ohjeita, mikäli hyödyntämispaikkaan tai hyödynnettäviin jätteisiin liittyy erityisominaisuuksia, joiden johdosta ympäristön pilaantumisen vaaran estäminen vaatii erityistoimenpiteitä. Jätteiden yleisten sijoittamisedellytysten täyttyessäkin ympäristönsuojeluviranomaiselle on annettava valvontaa varten mahdollisuus kieltää tai antaa määräyksiä jätteen sijoittamisesta maaperään, mikäli sijoittamisesta voidaan epäillä aiheutuvan ympäristön pilaantumisen vaaraa. Tämän vuoksi sijoittamisesta tulee ilmoittaa etukäteen Vantaan ympäristökeskukseen.

Käytettävän jätteen tulee raekoon ja muiden ominaisuuksien puolesta olla maarakentamiseen teknisesti sopivaa. Betoniterästä sisältävän betonijätteen sijoittamista maaperään ei voida hyväksyä, koska raudoista voi olla haittaa alueen myöhemmälle käytölle, eikä betoniterästä voida pitää teknisesti maarakennuskäyttöön soveltuvana materiaalina.

Vedenhankinnan kannalta tärkeillä pohjavesialueilla jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa on kielletty pohjaveden pilaantumisvaaran vuoksi. Ympäristönsuojelulain 17 §:ssä on säädetty pohjaveden pilaamiskielto.

Jätteen peittämisellä ja päällystämisellä estetään jätteen leviämien ympäristöön ja sille altistuminen.

Maanomistaja vastaa viimekädessä maahan sijoitetuista jätteistä, minkä vuoksi maanomistajan hyväksyntää jätteiden sijoittamiselle on perusteltua vaatia. Velvoite kiinteistön uudelle haltijalle annettavasta jätteen hyödyntämistä koskevasta ilmoituksesta perustuu ympäristönsuojelulain 139 §:ään.

## 7 Kemikaalit

### 19 § Vaarallisten kemikaalien ja nestemäisten vaarallisten jätteiden varastointi ja käsittely

Ympäristö-, kemikaali- ja kemikaaliturvallisuuslainsäädäntö velvoittaa olemaan selvillä toiminnan ympäristöriskeistä ja niiden hallinnasta, toimimaan riittävällä huolellisuudella ympäristöhaittojen ehkäisemiseksi ja varautumaan ennalta onnettomuuksien ja muiden poikkeuksellisten tilanteiden estämiseksi. Vaarallisten kemikaalien ja nestemäisten vaarallisten jätteiden varastointi ja käsittely määräyksellä pyritään ehkäisemään varastoinnista ja käsittelystä aiheutuvia päästöjä ja haitallisia vaikutuksia. Määräys ei kuitenkaan koske vaarallisten kemikaalien vähäistä varastointia kotitaloudessa.

Kemikaalilain 19 §:n 2 momentin mukaan toiminnassa, jossa käytetään kemikaaleja, on periaatteena, että terveys- ja ympäristöhaittojen ehkäisemiseksi noudatetaan riittävää huolellisuutta ja varovaisuutta kemikaalin määrä ja vaarallisuus huomioon ottaen. Ympäristönsuojelulain 6:n mukaan toiminnanharjoittajan on oltava selvillä toimintansa ympäristövaikutuksista, ympäristöriskeistä ja niiden hallinnasta sekä haitallisten vaikutusten vähentämismahdollisuuksista. Ympäristönsuojelulain 7 §:n 1 momentin mukaan toiminnanharjoittajan on järjestettävä toimintansa niin, että ympäristön pilaantuminen voidaan ehkäistä ennakolta.

Jätelain (646/2011) 12 §:ssä on jätteen haltijalle säädetty selvilläolovelvollisuus. Jätelain 13 § velvoittaa ehkäisemään jätteestä ja jätehuollosta aiheutuvaa vaaraa ja haittaa. Vaarallisen jätteen pakkauksista ja merkinnöistä säädetään jätelain 16 §:ssä. Tarkemmin velvoitteista ja niiden perusteista on säädetty jäteasetuksessa (978/2021). Kemikaalien pakkausmerkinnöistä säädetään CLP-asetuksessa (Euroopan parlamentin ja neuvoston kemikaalien luokitusta, merkintöjä ja pakkaamista koskeva asetus 1272/2008).

Ympäristönsuojelulain 16 §:ssä ja 17:ssä säädetään maaperän ja pohjaveden pilaamiskiellosta. Varastoitaessa pohjavesialueella nestemäisiä vaarallisia kemikaaleja tai vaarallisia nestemäisiä jätteitä on vuotoriski aina olemassa, tämän vuoksi on perusteltua vaatia kaksoissuojausta.

Kemikaalisäiliöiden pitää täyttää kemikaaliturvallisuuslain ja sen nojalla annettujen säädösten sekä säiliöstandardien vaatimukset. Kemikaaliturvallisuusasetuksen (856/2012) vuotojen hallintaa koskevissa pykälissä ei oteta kantaa vuotojen hallintaan erityisesti pohjavesialueilla. Asetuksen perustelumuistiossa kuitenkin vaaditaan pohjavesialueilla normaalia tehokkaampaa ja luotettavampaa vuotojen hallintaa, tarkoittaen käytännössä kahden erillisen pidätysrakenteen käyttöä.

Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen suorittaa valvontaa ympäristönsuojelulain ja kemikaalilain 11 §:n nojalla. Kemikaaliturvallisuuslakia ja sen nojalla annettuja asetuksia valvoo kunnan pelastusviranomainen ja turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES).

## 20 § Öljy- ja polttoainesäiliöiden ja muiden kemikaalisäiliöiden määräaikaistarkastukset

Kauppa ja teollisuusministeriön päätös (344/1983) maanalaisten öljysäiliöiden määräaikaistarkastuksista siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen koskee ainoastaan tärkeillä pohjavesialueilla sijaitsevia poltto- ja dieselöljysäiliöitä. Tällä määräyksellä laajennetaan tarkastaminen koskemaan kaikkia luonnollisen maanpinnantason alapuolella olevia säiliöitä, riippumatta siitä, onko ne sijoitettu kellariin, bunkkeriin tai erilliseen tilaan. Huonokuntoiset öljy- ja polttoainesäiliöt voivat rikkoutuessaan ja vuotaessaan aiheuttaa ympäristönsuojelulaissa kiellettyä maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Valtakunnallisen, mm. öljysäiliöiden ja suoja-altaiden ja rakenteiden kuntoa kartoittaneen VTT:n Cisteri -selvityksen raportin mukaan moni öljysäiliöiden suoja-altaista oli korjauksen tarpeessa, bunkkereita ja muita suoja-altaita oli puutteellisesti toteutettu. Raportin suositusten mukaan myös säiliöiden suoja-altaat ja putkistot tulee saattaa tarkastusten piiriin.

Määräaikaistarkastuksilla säiliöiden kunnon heikkeneminen voidaan havaita ajoissa ja pienentää toiminnasta aiheutuvaa pilaantumisen riskiä. Kiinteistönomistaja voidaan katsoa toiminnanharjoittajaksi ja YSL 6 §:n mukaisesti tämän on oltava selvillä toimintansa ympäristövaikutuksista, ympäristöriskeistä ja niiden hallinnasta sekä haitallisten vaikutusten vähentämismahdollisuuksista.

## 21 § Käytöstä poistetun säiliön käsittely

Maanalaisella öljysäiliöllä tarkoitetaan säiliötä, joka sijaitsee maan alla joko bunkkerissa tai suoraan kosketuksissa maahan, ei kuitenkaan niitä säiliöitä, jotka on hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa lupamenettelyssä ja joita koskee maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukainen kunnossapitovelvoite.

Maanalaisten käytöstäpoistettujen öljysäiliöiden poistaminen maaperästä on perusteltua, koska käytöstä poistettu säiliö luokitellaan jätteeksi ja jätteen hyödyntämisperiaatteen mukaan jäte on ensisijaisesti hyödynnettävänä materiaalina tms.  Poiston yhteydessä tulevat ilmi myös säiliöstä tai sen käytöstä aiheutuneet mahdolliset piilevät maaperän pilaantumistapaukset. Ympäristösuojelulain 16 §:n maaperän pilaamiskiellon nojalla jätettä ei saa jättää maaperään siten, että seurauksena on vaaran tai haitan aiheutuminen terveydelle tai ympäristölle.

Poikkeus maastapoistovelvoitteesta voidaan myöntää, mikäli säiliön maaperään jättämisestä ei aiheudu maaperän pilaantumisen riskiä ja säiliön poistaminen on kiinteistön omistajalle taloudellisesti kohtuutonta tai säiliön poistaminen vaarantaisi rakenteita (Tällöin huomioitavaksi tulee mm. maaperän kantavuuden muutokset sokkelin läheisyydessä, rakennustavasta johtuvat rakennusten heikkoudet, vesijohtojen ja jätevesiviemäreiden mahdollinen vaurioituminen, mahdollisen säiliölle johtavan kulkureitin puuttuminen).

Vastuu säiliöstä siirtyy kiinteistön uudelle omistajalle, joten hänelle on annettava siitä tieto määräyksen mukaisesti.

## 8 Muut määräykset

### 22 § Poikkeaminen ympäristönsuojelumääräyksistä

Määräyksistä poikkeaminen on perustellusta, erityisestä syystä mahdollista, jos määräysten noudattaminen johtaa kohtuuttomaan tilanteeseen. Poikkeamista ei voida hyväksyä, jos siitä aiheutuu ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa.

### 23 § Velvollisuus antaa valvontaa varten tarpeellisia tietoja

Määräys annetaan ympäristönsuojelulain 202 §:n 3 momentin kohdan 6 perusteella. Valvontaviranomaisella on oikeus saada säädösten ja määräysten valvontaa ja tehtävien hoitamista varten tarpeelliset tiedot.

### 24 § Seuraamukset ympäristönsuojelumääräysten rikkomisesta tai laiminlyönnistä

Pykälässä kerrotaan seuraamukset määräysten vastaisesta menettelystä. Valvontaviranomainen voi velvoittaa määräyksiä rikkovaa tai laiminlyövää noudattamaan määräyksiä. Määräyksiä rikkova tai laiminlyövä voi joutua myös rikosoikeudelliseen vastuuseen.

### 25 § Määräysten voimaantulo

Päätös ympäristönsuojelumääräysten hyväksymisestä annetaan tiedoksi siten kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Päätöksen katsotaan tulleen tiedoksi seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on laitettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon. Päätöksestä voi valittaa kuntalain mukaisella kunnallisvalituksella. Valtion valvontaviranomaisella on oikeus hakea muutosta kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä koskevaan päätökseen. Aiemmat määräykset kumotaan uusien määräysten voimaan tullessa.

## 8 § Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen päivitys / TLA

VD/11772/02.08.00.00/2021
TLA/MSI/ENI/VIK

**Vuonna 2015 laaditusta kaupan palveluverkkoselvityksestä on teetetty päivitys. Selvitys kattaa sekä keskustojen että päivittäistavarakaupan palveluverkon kehittämisnäkökulmat.**

Kaupunki laati omana työnään Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman 2040 (YK0043), joka valmistui 2015 ja hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.11.2015 § 10 jatkosuunnittelun pohjaksi. Aiempi selvitys ja suunnitelma toimi kaavoituksen ja hankeohjauksen pohjana yleiskaava 2020 asti. Kaupan toimintaympäristö on kuitenkin muuttunut merkittävästi etenkin parin viime vuoden aikana. Muutokset haastavat totuttuja käytäntöjä ja toimintatapoja, siksi suunnitteluratkaisujen tueksi tarvittiin uutta tietoa kaupasta nyt ja tulevaisuudessa.

Uuden palveluverkkoselvityksen näkökulma rajattiin ajankohtaisten kysymysten takia koskemaan nimenomaan keskustojen kehittämistä ja päivittäistavarakaupan palveluverkkoa koko kaupungissa. Ns. kaupan alueiden osalta todettiin tilanteen olevan hyvä ja tarvittaessa voidaan niistä teettää alueittain tai kokonaisuudessa erillinen selvitys.

Tarkastelualueena on Vantaan kaupunki ja tarkemmin sen keskustat eli keskustatoimintojen alueet ja alakeskukset (Yleiskaava 2020 ja Yleiskaava 2007:n alakeskukset). Tarvittavissa määrin on huomioitu myös muut kaupan alueet, kun ne vaikuttavat keskustojen kehitykseen. Markkina-analyysi ja vaikutusten arviointi kattaa myös naapurikunnat ja lähialueet, joista Vantaalle suuntautuu asiointia, joilla on merkitystä kaupan kehityspotentiaaliin Vantaalla ja joihin Vantaan kaupan kehityksellä on vaikutuksia.

Työn yhteydessä haastateltiin keskeisiä kaupan toimijoita, rakennuttajia ja kiinteistönkehittäjiä. Tavoitteena oli koota toimijoiden näkemyksiä keskustojen kaupalliseen kehittämiseen. Lisäksi työn yhteydessä on järjestetty aluekohtaiset ryhmäkeskustelut Vantaan aluearkkitehtien ja muiden suunnittelijoiden kanssa. Tarkoituksena oli selvittää, mitä kehityshankkeita keskustoissa on suunnitteilla, mitä on tarve alueella edelleen kehittää kaupan ja palveluiden näkökulmasta. Haastattelujen ja ryhmäkeskustelujen tulokset ovat työn tausta-aineistoa ja osaltaan vaikuttaneet työn tuloksiin.

Selvityksen tuloksena on muodostettu mm.

- periaatteita ja suosituksia koskien päivittäistavarakaupan ja kivijalkaliiketilojen sijoittumista
- määritetty keskustojen lähimarkkina-alueet
- päivittäistavarakaupan verkon alueelliset kehitysnäkymät ja potentiaaliset sijainnit, jotka ovat suosituksia ja osin myös vaihtoehtoisia.
- keskusta-alueiden kaupan tulevaisuuden palveluprofiilit ja ns. kehityskuvat

Sijaintipaikkojen toteutusedellytyksiä ei ole selvityksen yhteydessä tarkasteltu tarkemmin (mm. maanomistus, kaavatilanne, riittävä tila, liikenne, viheralueet ja muut suunnitteluratkaisut). Hankekohtaisesta tulee tarkastella aina kokonaisuutta ja hankkeen toteuttamisedellytyksistä.

**Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 8**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys**:
Päätetään merkitä tiedoksi liitteen mukainen Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen päivitys.

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

**Päätös:**
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liite:
- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys, keskustat ja päivittäistavarakaupan verkko, 15.9.2022

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
yleiskaavasuunnittelija Eeva-Maria Niemi, puh. 050 302 9412
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



# Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys

## Keskustat ja päivittäistavarakaupan verkko

15.9.2022

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 8 §

# Sisällys


**Johdanto**

| | |
|---|---|
| **1. Kaupan palveluverkon nykytila Vantaalla** | **5** |
| 1.1. Kaupan nykytilanne keskustoissa | 6 |
| 1.2. Keskustojen kaupallinen rakenne 2022 | 7 |
| 1.3. Alakeskustojen kaupallinen rakenne 2022 | 17 |
| 1.4. Keskustat kaupan palveluiden näkökulmasta 2022 | 21 |
| 1.5. Päivittäistavarakaupan verkko 2022 | 22 |
| 1.6. Keskusta-asioinnin suunnat | 26 |
| **2. Kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohdat** | **27** |
| 2.1. Kauppaa ohjaavat suunnitelmat | 28 |
| 2.2. Päivittäistavarakaupan trendit | 33 |
| 2.3. Keskustan erikoiskaupan trendit | 36 |
| 2.4. Verkkokauppa | 38 |
| 2.5. Liikenteelliset näkökulmat | 40 |
| 2.6. Rakennuttajien ja kiinteistönkehittäjien näkemyksiä | 45 |
| 2.7. Liike- ja palvelutilojen toteuttamisedellytyksiä keskustoissa | 47 |
| 2.8. Kaupan sijoittumisen periaatteita keskustoissa | 52 |
| 2.9. Suosituksia | 54 |
| 2.10. Kestävä kehitys | 57 |
| 2.11. Benchmarking | 62 |
| **3. Kaupan markkinoiden potentiaali** | **67** |
| 3.1. Markkina-alueet | 68 |
| 3.2. Keskustojen saavutettavuus ja liikenneverkko | 70 |
| 3.3. Asukas- ja työpaikkatihentymät | 71 |
| 3.4. Väestönkehitys | 72 |
| 3.5. Ostovoiman kehitys | 75 |
| 3.6. Kaupan mitoitus | 76 |
| **4. Vantaan päivittäistavarakaupan verkon kehitys** | **79** |
| 4.1. Päivittäistavarakaupan verkon kehittämisen periaatteita | 80 |
| 4.2. Päivittäistavarakaupan alueelliset kehitysnäkymät | 82 |
| 4.3. Päivittäistavarakaupan uudistuva verkko | 86 |
| 4.4. Päivittäistavarakaupan verkon kehittämisen suosituksia | 87 |
| **5. Keskustojen kehittäminen ja tulevaisuuskuvat** | **88** |
| 5.1. Kaupan palveluverkko Vantaalla | 89 |
| 5.2. Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa | 91 |
| 5.3. Alakeskusten kehittäminen | 101 |
| **6. Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset** | **103** |
| 6.1. Vaikutusten arviointi | 104 |
| 6.2. Johtopäätökset | 106 |

# Johdanto

Vantaan kaupungilla on laadittu Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys 2015. Tämän jälkeen on kaupan toimintaympäristö muuttunut merkittävästi etenkin parin viime vuoden aikana. Muutokset haastavat totuttuja käytäntöjä ja toimintatapoja, siksi suunnitteluratkaisujen tueksi on tarvetta uudelle tiedolle kaupasta nyt ja tulevaisuudessa. Nopeat toimintaympäristön muutokset ovat nostaneet tarpeen päivittää palveluverkkoselvitystä.

Tässä päivitetyssä Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksessä laaditaan näkemys kaupan palveluverkosta painottuen päivittäistavarakaupan verkkoon sekä keskustojen kaupan kehityspotentiaaliin.

Selvityksen tarkastelualueena on Vantaan kaupunki ja tarkemmin sen keskustat eli keskustatoimintojen alueet ja alakeskukset. Tarvittavissa määrin otetaan huomioon myös muut kaupan alueet, kun ne vaikuttavat keskustojen kehitykseen. Markkina-analyysi ja vaikutusten arviointi kattaa myös naapurikunnat ja lähialueet, joista Vantaalle suuntautuu asiointia, joilla on merkitystä kaupan kehityspotentiaaliin Vantaalla ja joihin Vantaan kaupan kehityksellä on vaikutuksia.

Työn pohjana aiemman selvityksen skenaario 2 (monipuolinen rakenne), joka
- Huomioi monipuolisuudellaan erilaiset alueet
- Huomioi eri kuluttajasegmentit ja monipuolisen ostoskäyttäytymisen
- Mahdollistaa joustavat konseptit
- On realistinen, neutraali ja lähellä nykytilannetta
- Tarjoaa tasapainoisen kehityksen
- Tuottaa monipuolista kaupunkikuvaa
- Tukee joukkoliikennettä

Työn on tilannut WSP Finland Oy:ltä Vantaan kaupungin yleiskaavoitusyksikkö.

**Ohjausryhmä**:
- Mari Siivola,  yleiskaavoitus, tilaajan yhteyshenkilö
- Mirka Järnefelt, elinkeinopalvelut
- Panu Vuorimaa, elinkeinopalvelut
- Armi Vähä-Piikkiö, kiinteistöt ja asuminen
- Eeva-Maria Niemi, yleiskaavoitus
- Ilkka Laine, asemakaavoitus

**Työryhmä**:
- Katja Koskela KTM, projektipäällikkö
- Tuomas Santasalo KTM, kauppa ja palvelut
- Anni Laurila, arkkitehti, kestävyys
- Timo Kärkinen, DI, liikenne
- Johanna Häyrinen KTM, Muotoilija YAMK, kiinteistökehitys
- Paula Pollock, DI, MA, kiinteistökehitys

Työn yhteydessä on haastateltu keskeisiä kaupan toimijoita, rakennuttajia ja kiinteistönkehittäjiä. Tavoitteena oli koota toimijoiden näkemyksiä keskustojen kaupalliseen kehittämiseen. Lisäksi työn yhteydessä on järjestetty aluekohtaiset ryhmäkeskustelut Vantaan aluearkkitehtien ja muiden suunnittelijoiden kanssa. Tarkoituksena oli selvittää, mitä kehityshankkeita keskustoissa on suunnitteilla, mitä on tarve alueella edelleen kehittää kaupan ja palveluiden näkökulmasta.

Haastattelujen ja ryhmäkeskustelujen tulokset ovat työn tausta-aineistoa ja osaltaan vaikuttaneet työn tuloksiin.

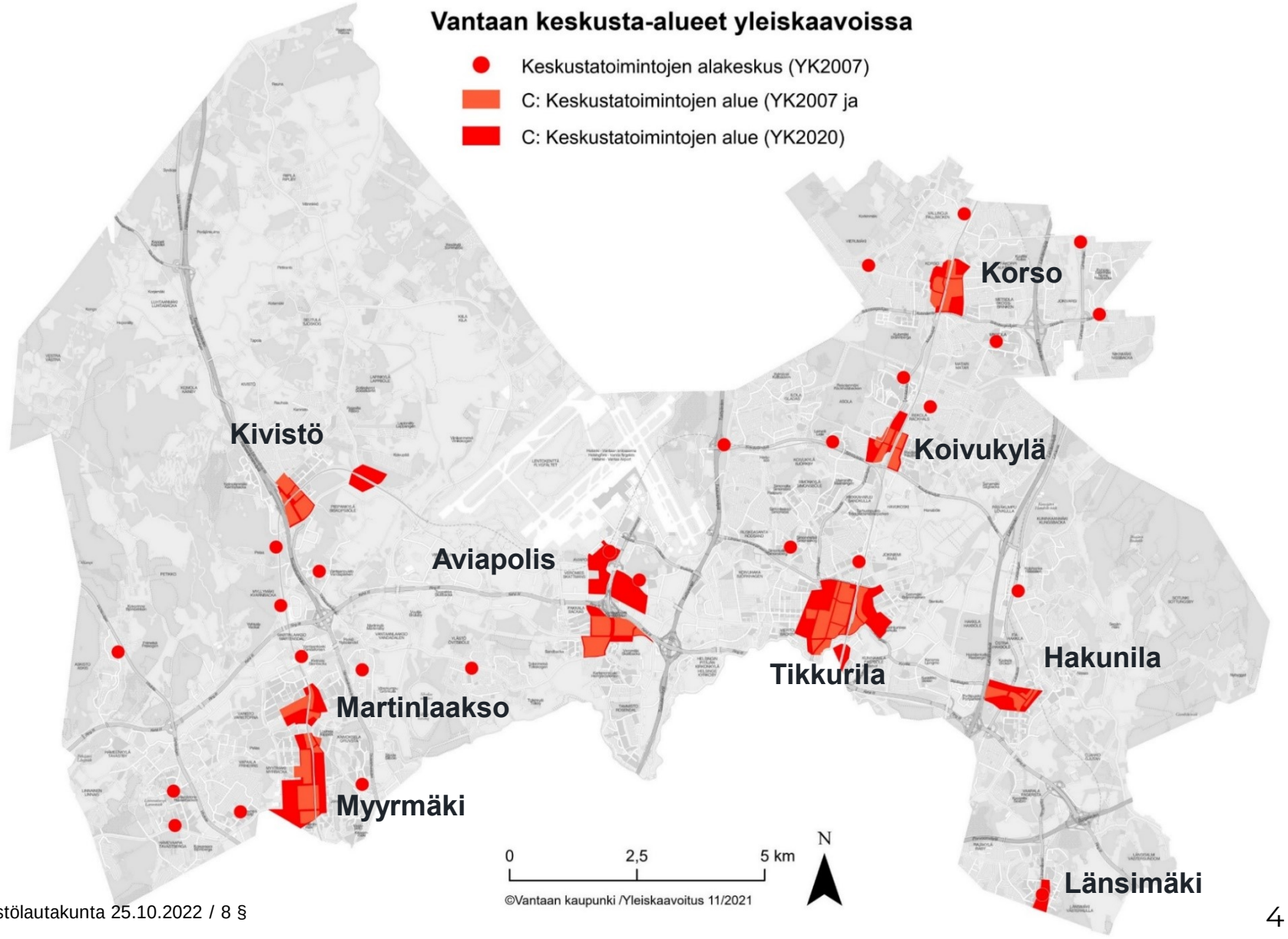
# Tarkastelualue

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys kohdistu
Vantaan yleiskaavoissa osoitettuihin keskustoih
(keskustatoimintojen alueet ja alakeskukset).

Keskustatoimintojen alueita tarkastellaan Vant
uuden yleiskaavan (2020) mukaisesti. Tarkastel
kuitenkaan rajaudu täysin yleiskaavan
keskustatoimintojen alueelle, vaan keskustojer
kaupan ja palveluiden kehitystä tarkastellaan
hieman näitä alueita laajemmin kaupan ja
asumisen näkökulmasta.

Yleiskaavan 2020 mukaisten keskusta-alueiden
lisäksi tarkasteluun on otettu myös ns.
alakeskuksia. Tässä selvityksessä alakeskuksina
huomioitu yleiskaavassa 2007 osoitetut
keskustatoimintojen alakeskukset. Ne ovat
asuntoalueilla olevia lähipalveluiden keskittymi
Pääosin alakeskukset ovat jo olemassa olevia
palvelukeskittymiä, joiden säilymistä ja
kehittämisedellytyksiä halutaan tukea.

Yleiskaavassa 2020 alakeskuksia ei ole yleiskaav
2007 tapaan merkitty erikseen, mutta palveluic
sijoittuminen ja riittävyys tulee varmistaa
jatkosuunnittelun yhteydessä. Alakeskuksia
tarkastellaan tässä osana keskustaverkkoa niiltä
osin kuin ne ovat vielä relevantteja.



# 1. Kaupan palveluverkon nykytila

# 1.1. Kaupan nykytilanne keskustoissa

Keskustojen kaupan nykytilannetta on selvitetty kartoittamalla keskustojen ja alakeskusten nykyiset kaupat ja kaupalliset palvelut (esim. hyvinvointi- ja kauneuspalvelut, vapaa-ajan palvelut, pankki- ja vakuutuspalvelut, ravintolat, kahvilat). Keskustoista on kartoitettu keskustatoimintojen alueet sekä oleellisesti niihin kytkeytyvät palvelut, vaikka ne eivät olekaan keskusta-alueen rajauksen sisällä. Keskustatoimintojen alue ei kaikilta osin kuvaa kaupallisten palveluiden sijoittumista keskustoissa, ja asiakkaan näkökulmasta keskustan tarjontaan kuuluvat myös keskustatoimintojen alueen tuntumassa sijaitsevat palvelut.

Alakeskusten osalta kartoitus kattaa myös alakeskusmerkinnän lähialueet, jotka voidaan lukea sisältyväksi alakeskuksen tarjontaan.  Näiden lisäksi on kartoitettu muutamia muita alakeskusmaisia lähipalvelukeskuksia.

Kenttäkartoitus on tehty maaliskuussa 2022. Kartoituksessa on rakennuskohtaisesti merkitty rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus kaupan näkökulmasta.

Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupan ja palveluiden käytössä oleva liikepinta-ala. Pinta-alat on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan ja pinta-ala pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Pinta-alat eivät ole yhteneviä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta pinta-alat ovat kuitenkin alueittain verrannolliset. Kauppakeskusten pinta-ala on Suomen kauppakeskusyhdistyksen vuosikatsauksesta.

Kaupan palveluiden lisäksi karttoihin on merkitty julkisluoteiset ja niihin rinnastettavat palvelut, esimerkiksi kirjastot, terveyskeskukset, liikunta- ja kulttuuripalvelut sekä kirkolliset palvelut (kartassa muut palvelutilat), koska ne ovat keskustaan asiakasvirtoja tuovia palveluita. Mukana ei kuitenkaan ole kouluja ja päiväkoteja. Keskustakohtaisissa tarkasteluissa (piirakkakuvat) muiden palvelutilojen pinta-ala ei ole mukana muutoin kuin sijoittuessaan liikerakennukseen, joka painottuu kaupallisiin palveluihin. Vastaavasti tässä yhteydessä ulkopuolelle jäävät kaupalliset palvelut, jotka sijoittuvat mm. kulttuurikeskuksen yhteyteen.

**Kartoituksessa käytetty luokitus**




**Kauppakeskus**: Liikerakennus, jossa myymälät ja palvelut avautuvat sisäkäytäville tai keskusaukiolle, yleensä yli 5000 m$^2$.

**Tavaratalokauppa**: Hypermarketit, Citymarket ja Prisma sekä muut laajan tavaravalikoiman myymälät, esim. Tokmanni ja Puuilo.

**Pt-kauppa ja muita palveluita**: Liikerakennus sisältäen päivittäistavarakauppa sekä erikoiskauppaa ja/tai palveluita

**Päivittäistavarakauppa**: Liikerakennus sisältäen päivittäistavarakauppa

**Palvelut ja erikoiskauppa**: Kivijalkaliiketilat tai toimitilarakennus sisältäen erikoiskauppaa ja/tai palveluita

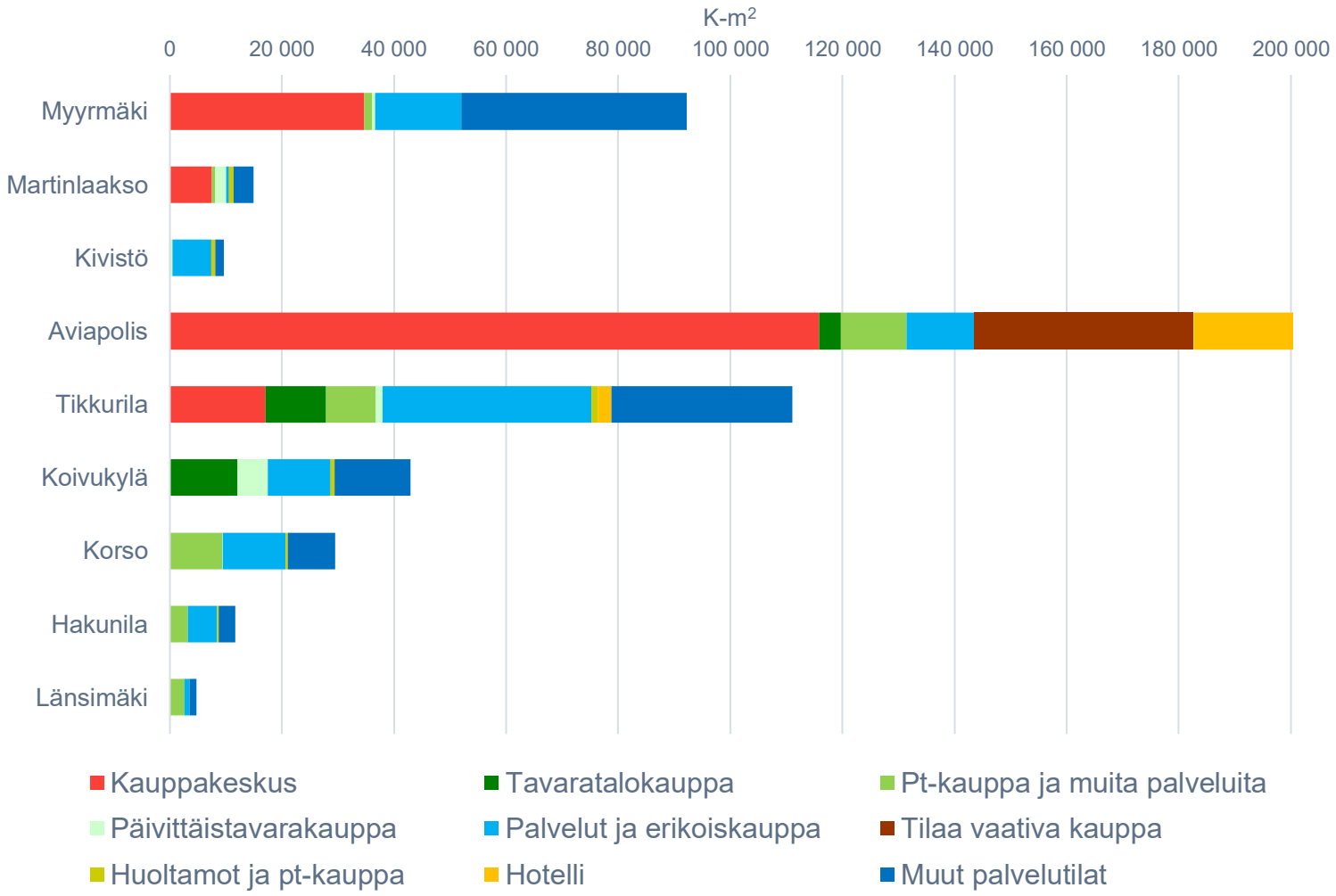
**Tilaa vaativa kauppa**: Liikerakennus sisältäen pääosin tilaa vaativaa kauppaa (auto-, huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha-, vene- tai rautakauppa)

**Huoltamot ja pt-kauppa:** Huoltamot sisältäen päivittäistavarakauppa

**Hotelli:** pinta-alatarkastelussa mukana vain maantasokerros, joka avautuu kaikille asiakkaille ja johon on useimmin sijoittunut ravintolapalveluita

**Muut palvelutilat**: Julkisluontoiset palvelurakennukset, kirjasto, terveyskeskus, liikuntahalli, kulttuuritilat, kirkko

# 1.2. Keskustojen kaupallinen rakenne 2022
# Liikerakennusten pinta-ala (k-m²)




Kaupallinen tarjonta on hyvin erilainen eri keskustoissa. Tikkurila, Myyrmäki ja Aviapolis ovat kaupan tarjonnaltaan suurimmat ja monipuolisimmat keskustat. Nekin kuitenkin eroavat merkittävästi toisistaan.

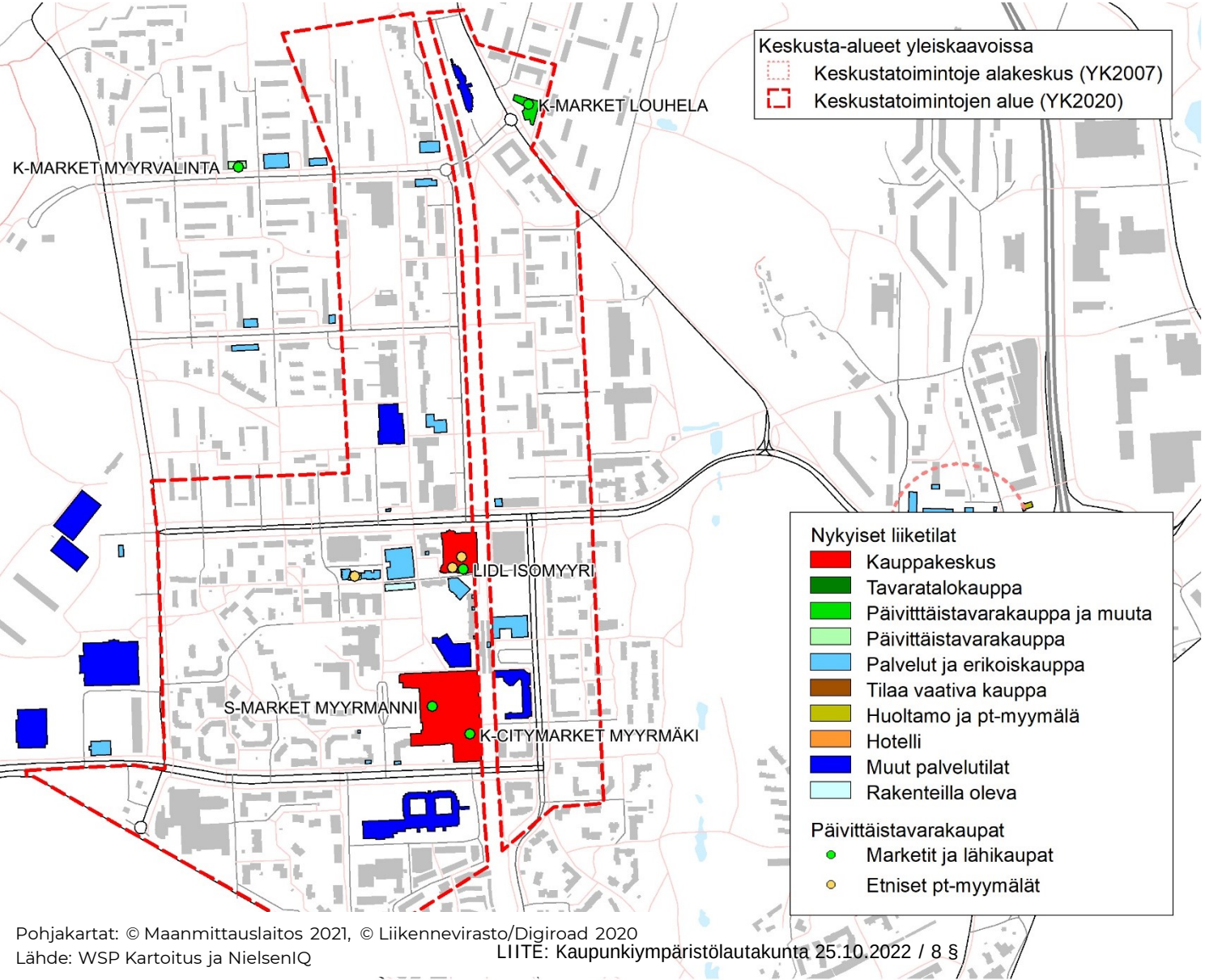
Tikkurilan keskusta on hyvin monipuolinen kattaen pieniä kauppakeskuksia sekä merkittävän määrän kivijalkapalveluita. Myyrmäen kaupallinen vetovoima rakentuu Myyrmannin kauppakeskuksen varaan. Keskustassa on myös jonkin verran kivijalkaliiketiloja. Tikkurilassa ja Myymäessä on lisäksi suuri joukko muita palvelutiloja, liikuntahalleja, kulttuuripalveluita ja seurakunnan tiloja.

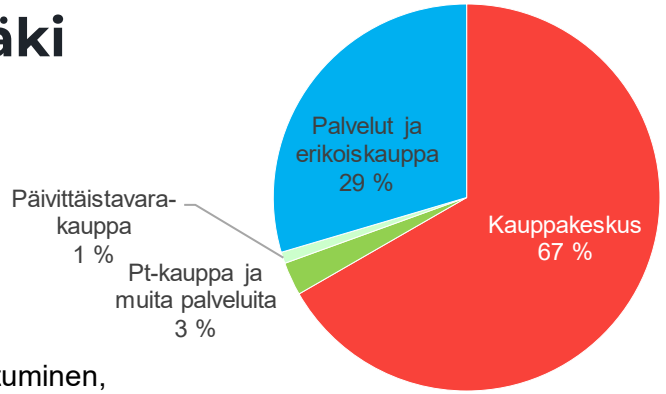
Aviapoliksen vetovoima ja kaupallinen tarjonta pohjautuvat Jumbon kauppakeskukseen, johon on yhdistynyt Flamingon viihdekeskus. Lisäksi alueella on Vantaanportin liikekeskus, tilaa vaativaa kauppaa ja hotelleja. Kivijalkapalveluita on niukasti,

Suurten keskusten lisäksi myös Martinlaaksossa on kauppakeskus ja Koivukylässä Citymarket. Muiden keskusten liikerakenne pohjautuu päivittäistavarakauppaan ja kivijalkaliiketiloihin, joihin sijoittuu suurelta osin kaupallisia palveluita. Yleisesti keskustoissa, Tikkurilaa, Myyrmäkeä ja Aviapolista lukuun ottamatta, on vain vähän erikoiskauppaa.

Lähde: WSP kartoitus 2022 ja Suomen kauppakeskukset 2021

# 1.2. Keskustojen kaupallinen rakenne 2022, Myyrmäki




Liikepinta-alan jakautuminen,
yhteensä (pl. muut palvelutilat ja rakenteilla olevat ) n. 52 000 k-m$^2$

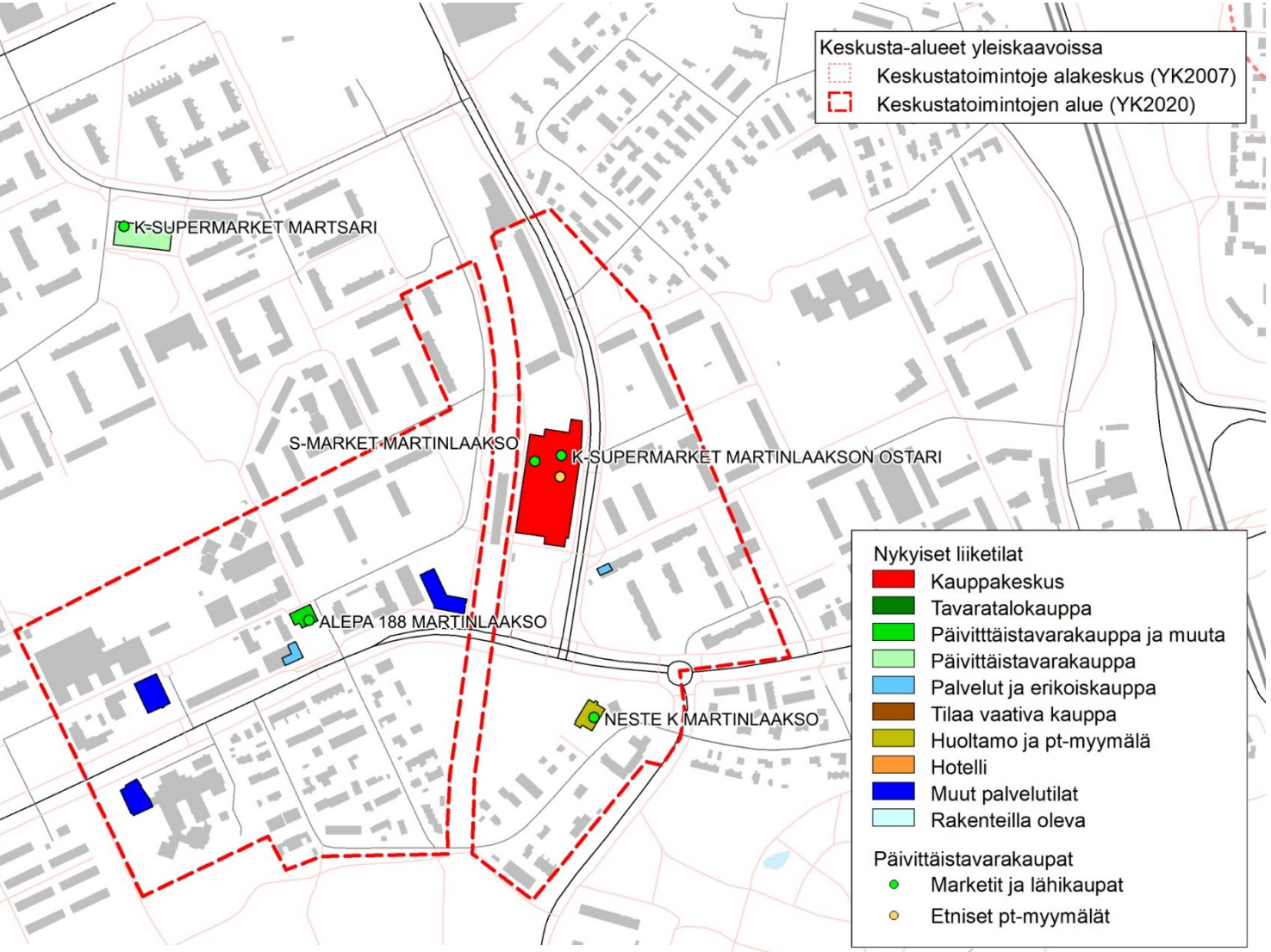
Myyrmäen kaupan vetovoima perustuu Myyrmannin kauppakeskukseen, johon on sijoittunut suurin osa Myyrmäen kaupallisista palveluista. Myyrmannin ohella palveluita on mm. Iso-Myyrin kauppakeskuksessa ja jonkin verran näiden läheisyydessä olevissa toimitilarakennuksissa. Kivijalkaliiketiloja on keskustassa vielä vähäisesti. Keskusta ei näin ollen ole ulkoiselta ilmeeltään niin keskustamainen kuin ns. perinteinen keskusta.

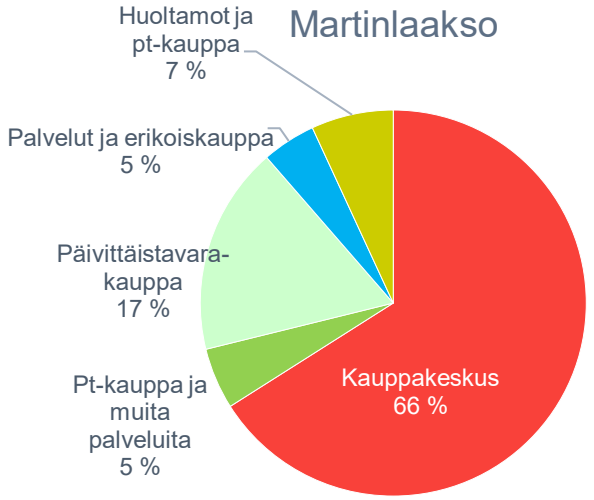
Keskustan ytimen ohella kaupallisia palveluita on Louhelan aseman ympäristössä sekä asuinkatujen varsilla. Keskeinen kaupallinen alue keskustassa on valtaosin kävelyaluetta ja lisäksi keskusta-alueen läpi kulkee kevyenliikenteen raitti, jonka ääressä on vähäisesti palveluita.

Myyrmäen keskustassa on meneillään merkittävä kaupunkiuudistus, osittain jo rakenteilla ja osittain suunnitteilla. Myyrmannin ympäristöön on rakentumassa kaupunkiaukioita ja uusia asuntoja kivijalkapalveluineen. Rakentamisaika heijastuu nykyiseen kaupalliseen toimivuuteen vaikeuttaen väliaikaisesti asiointia liikkeiden välillä.

Pohjakartat: © Maanmittauslaitos 2021, © Liikennevirasto/Digiroad 2020
Lähde: WSP Kartoitus ja NielsenIQ

# 1.2. Keskustojen kaupallinen rakenne 2022, Martinlaakso




Liikepinta-alan jakautuminen, yhteensä (pl. muut palvelutilat) n. 11 000 k-m$^2$

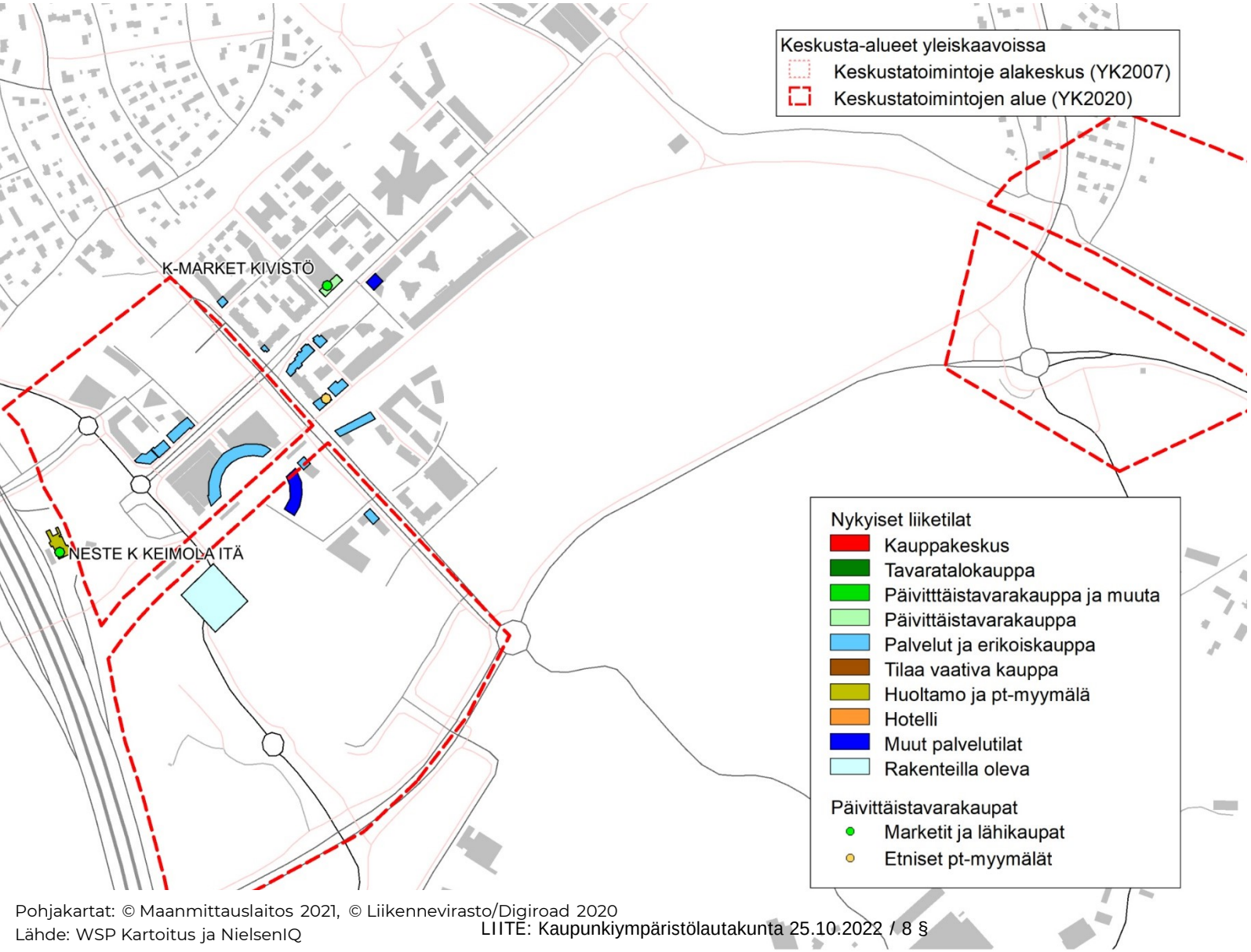
Martinlaakson keskusta sijoittuu vain parin kilometrin päähän Myyrmäen keskustasta ja on kaupalliselta profiililtaan sen alakeskusta.

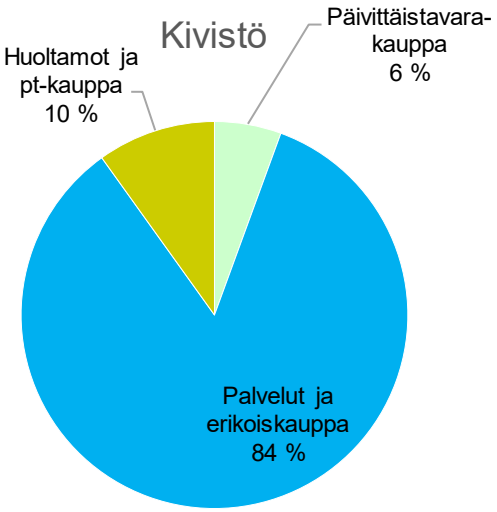
Martinlaakson kaupalliset palvelut sijoittuvat suurelta osin Martinlaakson Ostarin kauppakeskukseen, joka on monipuolinen arjen asiointiin painottuva lähipalvelukeskus. Keskustassa ja sen tuntumassa on kauppakeskuksen lisäksi pari päivittäistavarakauppaa ja muutamia kivijalkaliikkeitä. Lisäksi yksittäisiä kaupallisia palveluita on terveysaseman ja kirjaston yhteydessä. Martinlaaksontien varteen on rakentumassa uusi asuintalo, mutta sen kivijalkaan ei ole juurikaan tulossa liiketilaa.

Martinlaakson keskustasta löytyy sujuvasti arjen peruspalvelut, mutta niiden sijoittuessa kauppakeskukseen jää kaupallinen ilme vaisuksi.

Pohjakartat: © Maanmittauslaitos 2021, © Liikennevirasto/Digiroad 2020
Lähde: WSP Kartoitus ja NielsenIQ

# 1.2. Keskustojen kaupallinen rakenne 2022, Kivistö




Liikepinta-alan jakautuminen,
yhteensä (pl. muut palvelutilat ja rakenteilla olevat) n. 8 000 k-m$^2$

Kivistön keskustassa kaupat palvelut ovat sijoittuneet tällä hetkellä pääosin asuintalojen kivijalkaan pääkatujen varsille ja ns. Colosseum-kortteleihin. Kivijalkaliiketiloissa on myös julkisia palveluita. Keskustan ainoa lähikauppa on rakentunut pysäköintitalon maantasokerrokseen. Kivistön vanhalla asuinalueella on myös yksi lähikauppa.

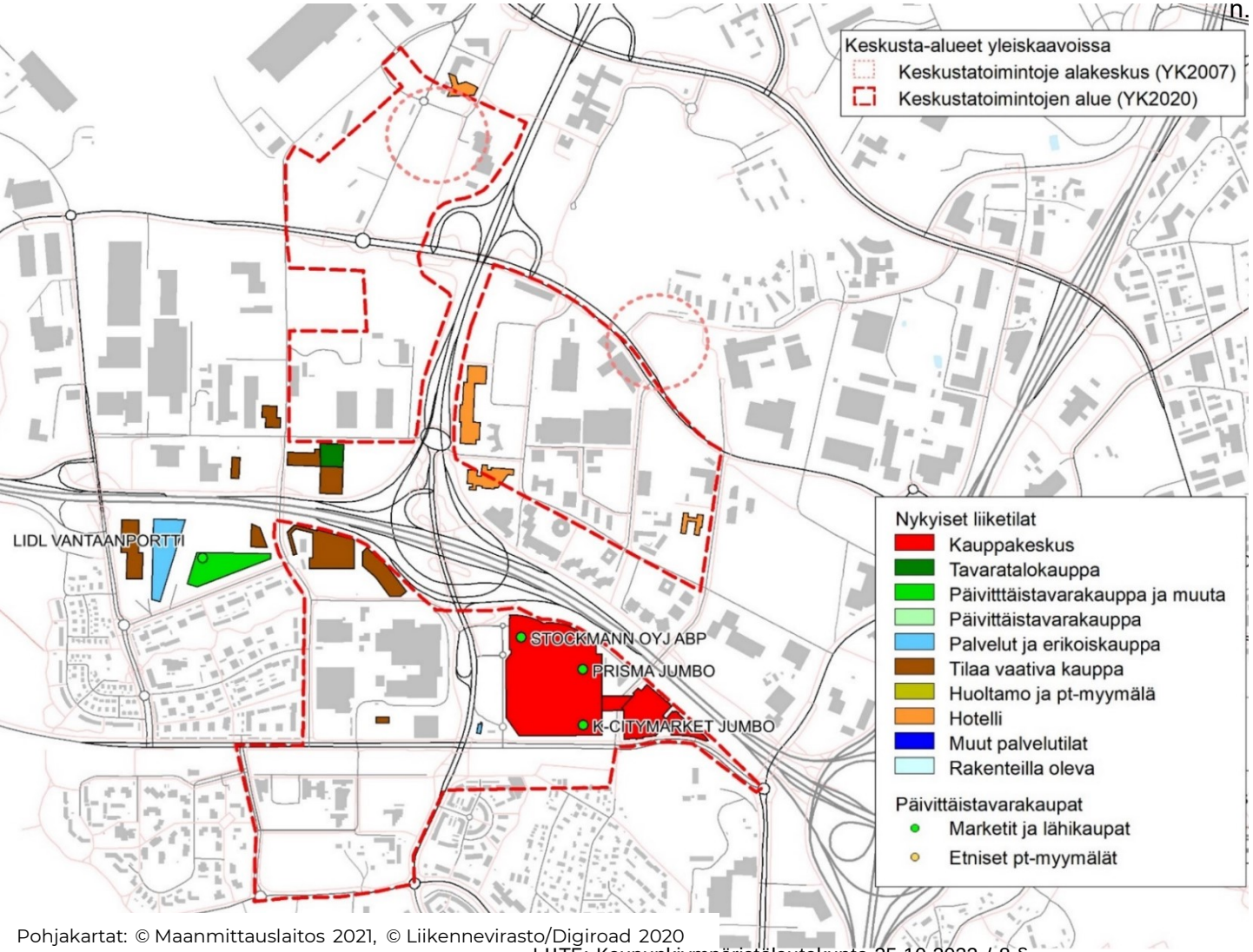
Ydinalue on kaupalliselta ilmeeltään urbaani, mutta kaupallisia palveluita on vielä varsin vähäisesti. Keskustaan on nyt rakentumassa uusi palvelukeskus, joka parantaa oleellisesti kaupan tarjontaa Kivistössä. Alue on muutoinkin täydentymässä asuinrakentamisen myötä.

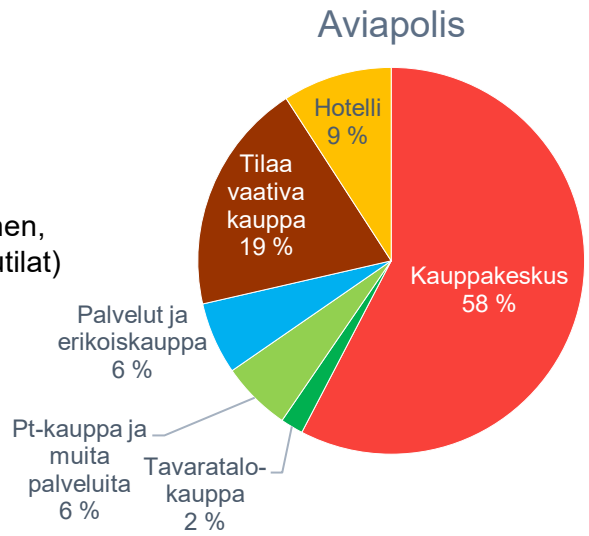
Lapinkylän asemavarauksen tuntumaan on uudessa yleiskaavassa myös osoitettu keskusta-alue, mutta alueella ei ole vielä kaupan palveluita.

Pohjakartat: © Maanmittauslaitos 2021, © Liikennevirasto/Digiroad 2020
Lähde: WSP Kartoitus ja NielsenIQ

# 1.2. Keskustojen kaupallinen rakenne 2022, Aviapolis

Liikepinta-alan jakautuminen, yhteensä (pl. muut palvelutilat) n. 200 000 k-m$^2$




Aviapoliksen kaupallinen tarjonta keskittyy keskustakauppojen ja palveluiden osalta Jumbon ja Flamingon kauppakeskukseen, joka on kokonaisuudessaan pinta-alaltaan Suomen toiseksi suurin kauppa- ja viihdekeskus. Se palveleekin monipuolisella tarjonnallaan koko Vantaata sekä lähiseutua. Flamingon yhteydessä toimii myös huonemäärältään Suomen suurin hotelli eli keskus palvelee myös matkailijoita.

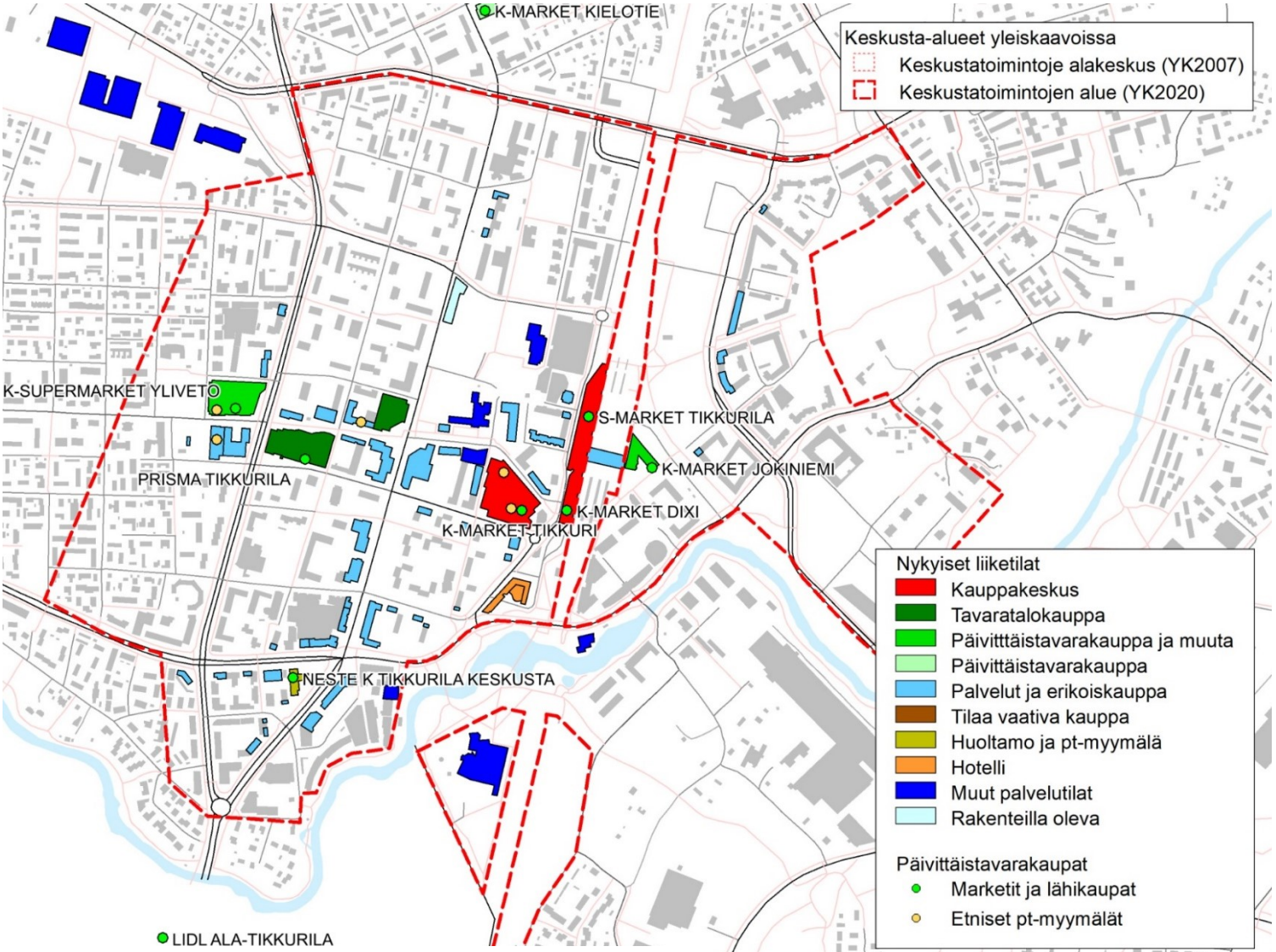
Jumbon ohella Aviapoliksen kaupan tarjonta sijoittuu suuriin hallityyppisiin liikerakennuksiin Vantaanportin liikekeskuksessa sekä yksittäisiin liikerakennuksiin, joissa on lähinnä tilaa vaativaa kauppaa. Keskusta näyttää näin ollen tällä hetkellä enemmän ns. kaupan alueelta kuin keskusta-alueelta. Uusilla keskusta-alueilla, Kehä II:n pohjoispuolella entiset teollisuus- ja varastointialueet ovat kuitenkin muuntumassa rakenteeltaan monipuoliseksi ja sekoittuneiksi. Myös alueen kaupallinen rakenne tulee kehittymään.

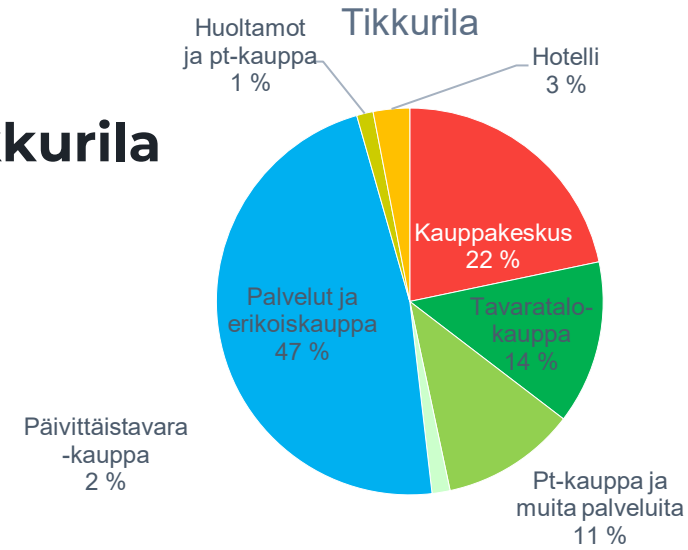
Aviapoliksen keskustassa on kaupan palveluiden lisäksi hotelleja ja niiden yhteydessä ravintolapalveluita. Myös toimistokeskittymissä on lounasravintoloita, mutta niitä ei ole erikseen kartoitettu. Ne harvemmin avautuvat suoraan katutilaan.

Läheisillä asuinalueilla ei ole juurikaan palveluita lukuun ottamatta paria lähikauppaa. Lentoaseman palvelut on rajattu pois tarkastelusta, koska ne palvelevat lähinnä lentomatkustajia eivätkä paikallisia asukkaita.

Pohjakartat: © Maanmittauslaitos 2021, © Liikennevirasto/Digiroad 2020
Lähde: WSP Kartoitus ja NielsenIQ

# 1.2. Keskustojen kaupallinen rakenne 2022, Tikkurila




Liikepinta-alan jakautuminen,
yhteensä (pl. muut palvelutilat ja rakenteilla olevat) n. 80 000 k-m$^2$

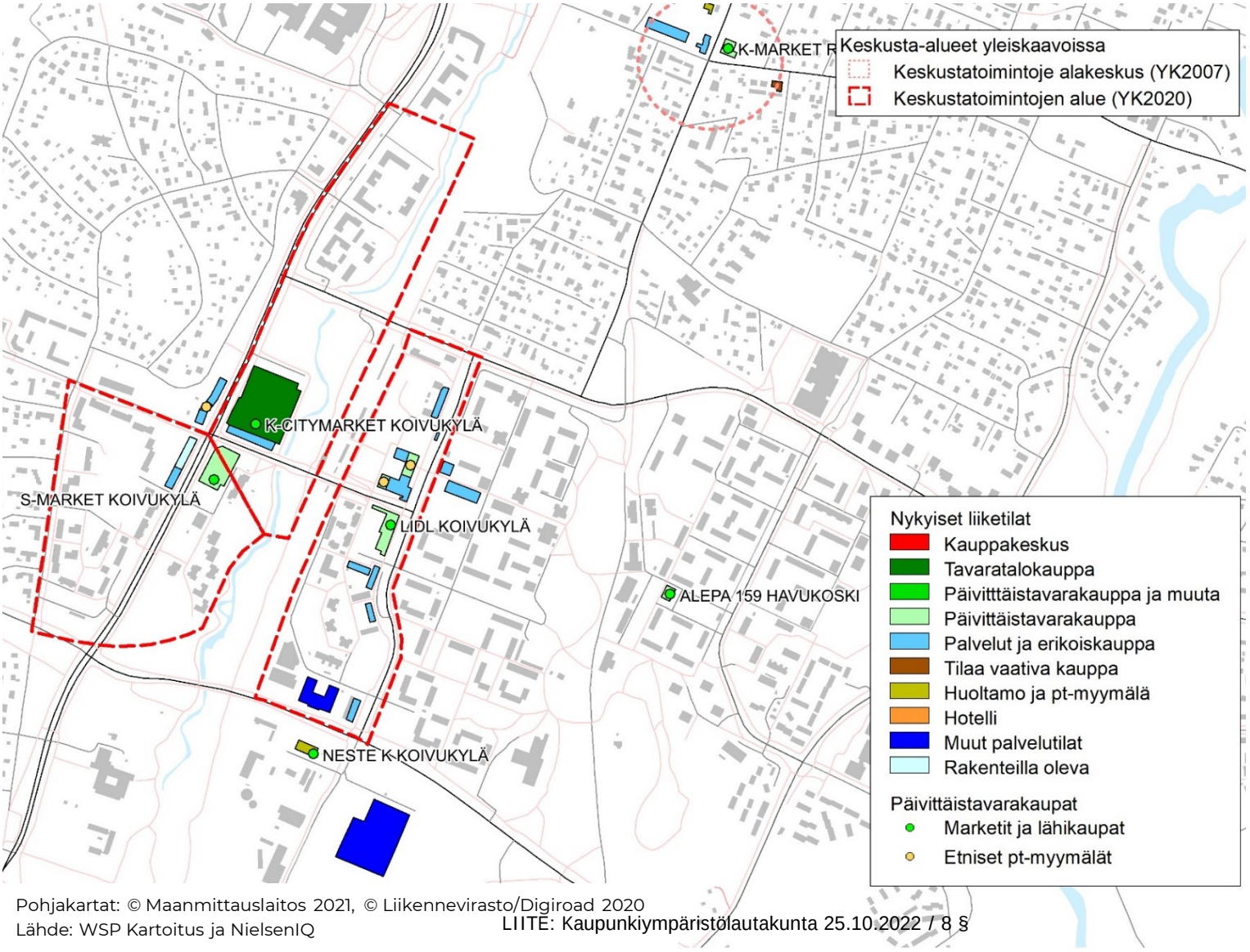
Tikkurilan keskustan vahvuus on sen monipuolisessa kaupallisessa rakenteessa. Keskusta on keskustamainen, keskustassa on kauppa- ja palvelukatuja, ydinalue on kävelypainotteinen eivätkä kauppakeskukset hallitse katukuvaa. Hypermarket sijoittuu suoraan kaupunkirakenteeseen kävelykadun varrelle ja sen eteen sijoittuu kivijalkaliikkeitä.

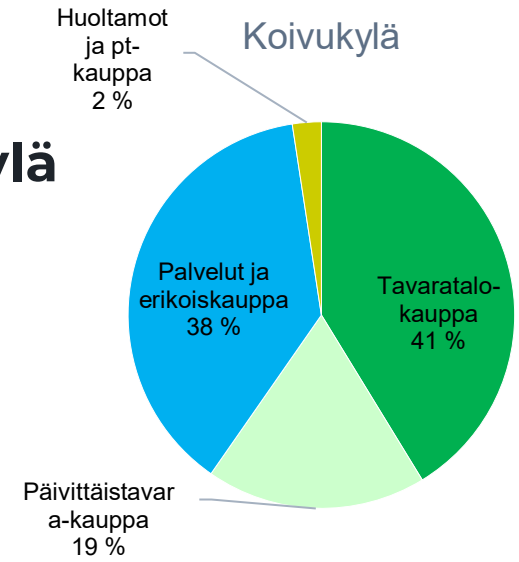
Myös päivittäistavarakaupan tarjonta on monipuolista. Tarjontaa löytyy hypermarketista, supermarketeista, lähikaupoista, asemamyymälöistä, liikenneasemasta ja etnisistä myymälöistä.

Koska ketjuliikkeet ja erityisesti muotiliikkeet hakeutuvat tyypillisesti suuriin kauppakeskuksiin, on niiden tarjonta Tikkurilassa suppea. Keskustan kaupallinen tarjonta painottuukin päivittäistavarakauppaan ja kaupallisiin palveluihin, erityisesti ravintola- ja kahvilapalveluihin. Erikoiskauppaa on Prisman ja Tokmannin yhteydessä sekä jonkin verran kauppakeskuksissa sekä yksittäisissä kivijalkamyymälöissä.

Pohjakartat: © Maanmittauslaitos 2021, © Liikennevirasto/Digiroad 2020
Lähde: WSP Kartoitus ja NielsenIQ

# 1.2. Keskustojen kaupallinen rakenne 2022, Koivukylä




Liikepinta-alan jakautuminen,
yhteensä (pl. muut palvelutilat ja rakenteilla olevat) n. 29 000 k-m$^2$

Koivukylän keskustan kaupallinen rakenne on ns. paikalliskeskustaksi varsin monipuolinen ja tasapainoinen. Tarjontaa on radan molemmilla puolilla.

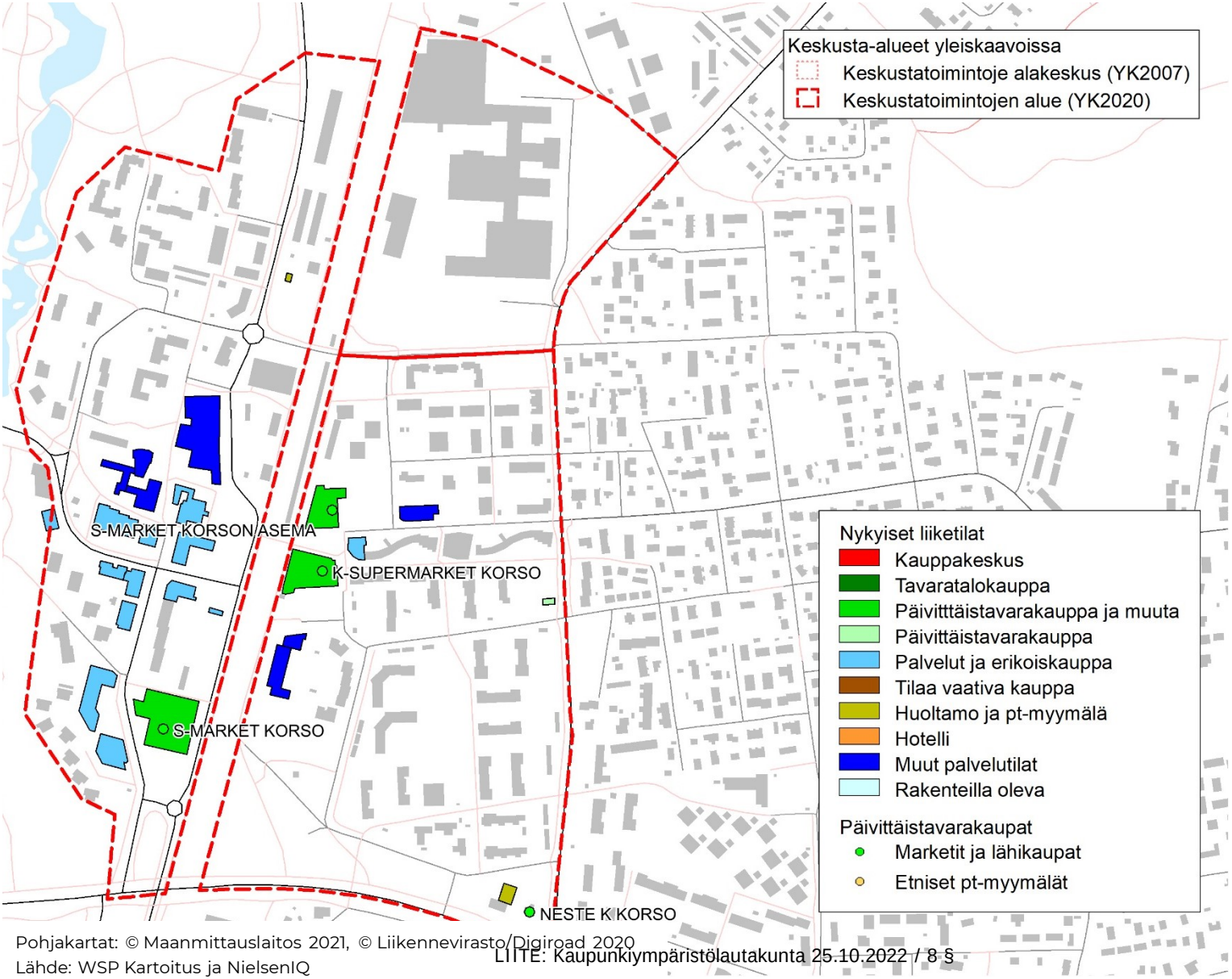
Citymarket ja S-market sijoittuvat radan länsipuolelle. Citymarketin yhteydessä on etumyymälöitä sekä kaupungin kirjasto. Kaikki etumyymälät avautuvat sisäiselle kauppakäytävälle, jolloin liikerakennuksen ulkoinen ilme on sulkeutunut.

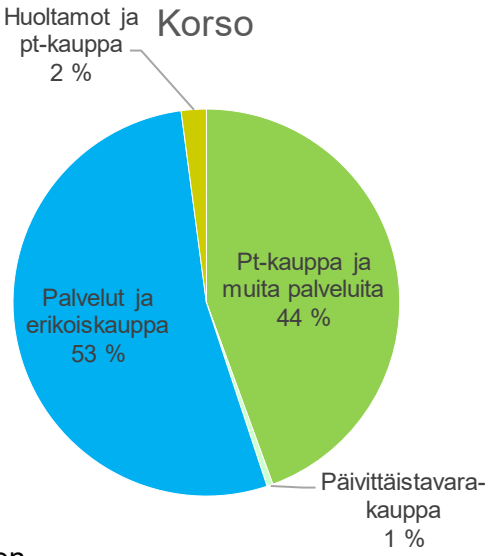
Länsipuolelle on keskeiselle alueelle Asolanväylän varteen rakentunut uusia asuintaloja kivijalkamyymälöineen, mikä on parantanut länsipuolen kaupallista ilmettä.

Keskustan vanha kaupallinen rakenne painottuu radan itäpuolelle, jossa on Lidl sekä palveluita Koivutorin liikekeskuksessa että niiden lähiympäristössä asuintalojen kivijalkaliiketiloissa.

Pohjakartat: © Maanmittauslaitos 2021, © Liikennevirasto/Digiroad 2020
Lähde: WSP Kartoitus ja NielsenIQ

# 1.2. Keskustojen kaupallinen rakenne 2022, Korso




Liikepinta-alan jakautuminen,
yhteensä (pl. muut palvelutilat) n. 21 000 k-m$^2$

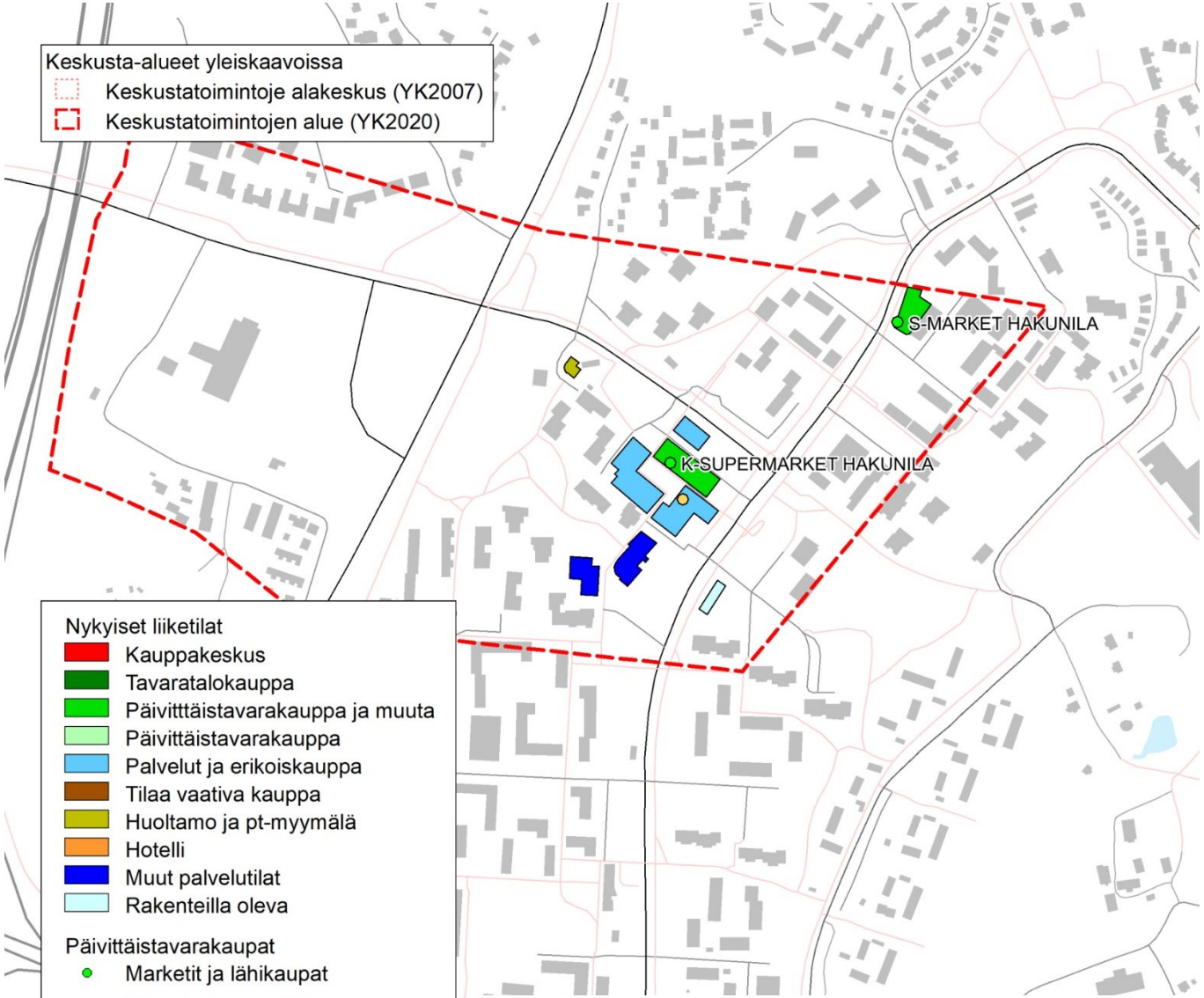
Korson kaupallinen rakenne painottuu Koivukylän tavoin radan molemmille puolille. Kokonaistarjonta eroaa Koivukylästä hypermarketin osalta.

Korson keskustassa radan itäpuolella on pari supermarkettia ja näiden yhteydessä jonkin verran muita kaupallisia palveluita. Kivijalkaliiketiloja ei itäpuolella ole juurikaan.

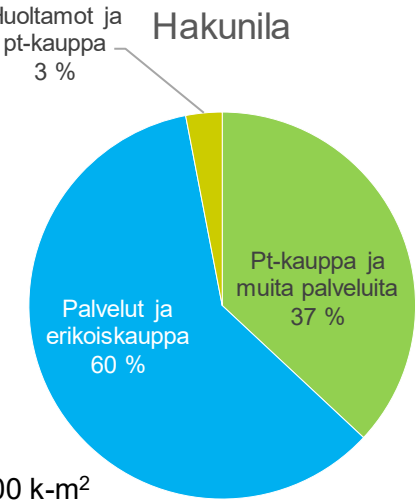
Länsipuolen kaupallinen tarjonta rakentuu perinteisen kauppakadun varteen sekä aseman tuntumaan. Itäpuolelta löytyy myös kulttuurikeskittymä sekä seurakunnan tiloja. Itäpuoli on kaupalliselta ilmeeltään rikkaampi, mutta vetovoimaa vähentävät keskeisten kortteleiden tyhjät liiketilat sekä liiketilojen huono kunto.

Pohjakartat: © Maanmittauslaitos 2021, © Liikennevirasto/Digiroad 2020
Lähde: WSP Kartoitus ja NielsenIQ

# 1.2. Keskustojen kaupallinen rakenne 2022, Hakunila




Pohjakartat: © Maanmittauslaitos 2021, © Liikennevirasto/Digiroad 2020
Lähde: WSP kartoitus ja NielsenIQ




Liikepinta-alan jakautuminen,
yhteensä (pl. muut palvelutilat) n. 9 000 k-m$^2$

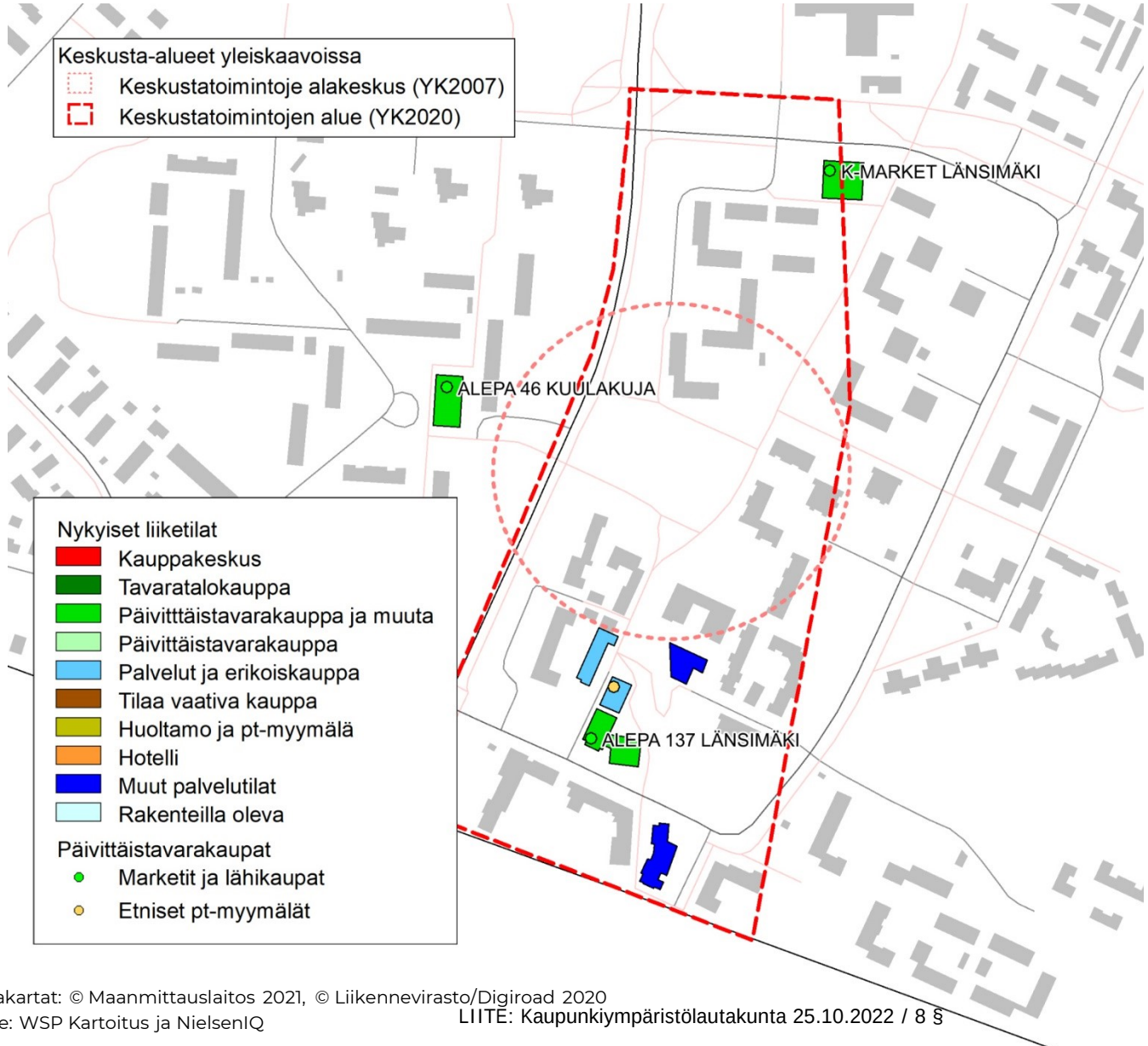
Hakunilan keskusta muodostuu käytännössä vanhasta useasta liikerakennuksesta koostuvasta ostoskeskuksesta, joka on toiminnaltaan heikohkossa kunnossa. Ostoskeskukseen sijoittuvat lähes kaikki keskustan kaupalliset palvelut sekä nuorisotila. Ostoskeskuksessa vieressä on kirkko ja terveysasema.

Keskustan koilliskulmassa sijaitsee toinen kaupallinen keskittymä, jossa on S-Market ja samassa liikerakennuksessa muutamia palveluyrityksiä.

Ostoskeskuksen heikko kunto ja kaupallisesti sekava yleisilme heikentävät keskustan asiointiviihtyisyyttä ja vetovoimaa. Ostoskeskuksen pysäköinti on hankalasti käytettävissä. Tämä vaikeuttaa keskustan saavutettavuutta, kun laajalta pientalovaltaiselta vaikutusalueelta asioidaan keskustassa pääosin autolla.

Keskustan kaupan tarjonnassa on selvää palveluvajetta, eikä keskustasta nykytilassa löydy houkuttelevia liiketiloja sitä parantamaan.

# 1.2. Keskustojen kaupallinen rakenne 2022, Länsimäki







Liikepinta-alan jakautuminen,
yhteensä (pl. muut palvelutilat) n. 3 500 k-m$^2$

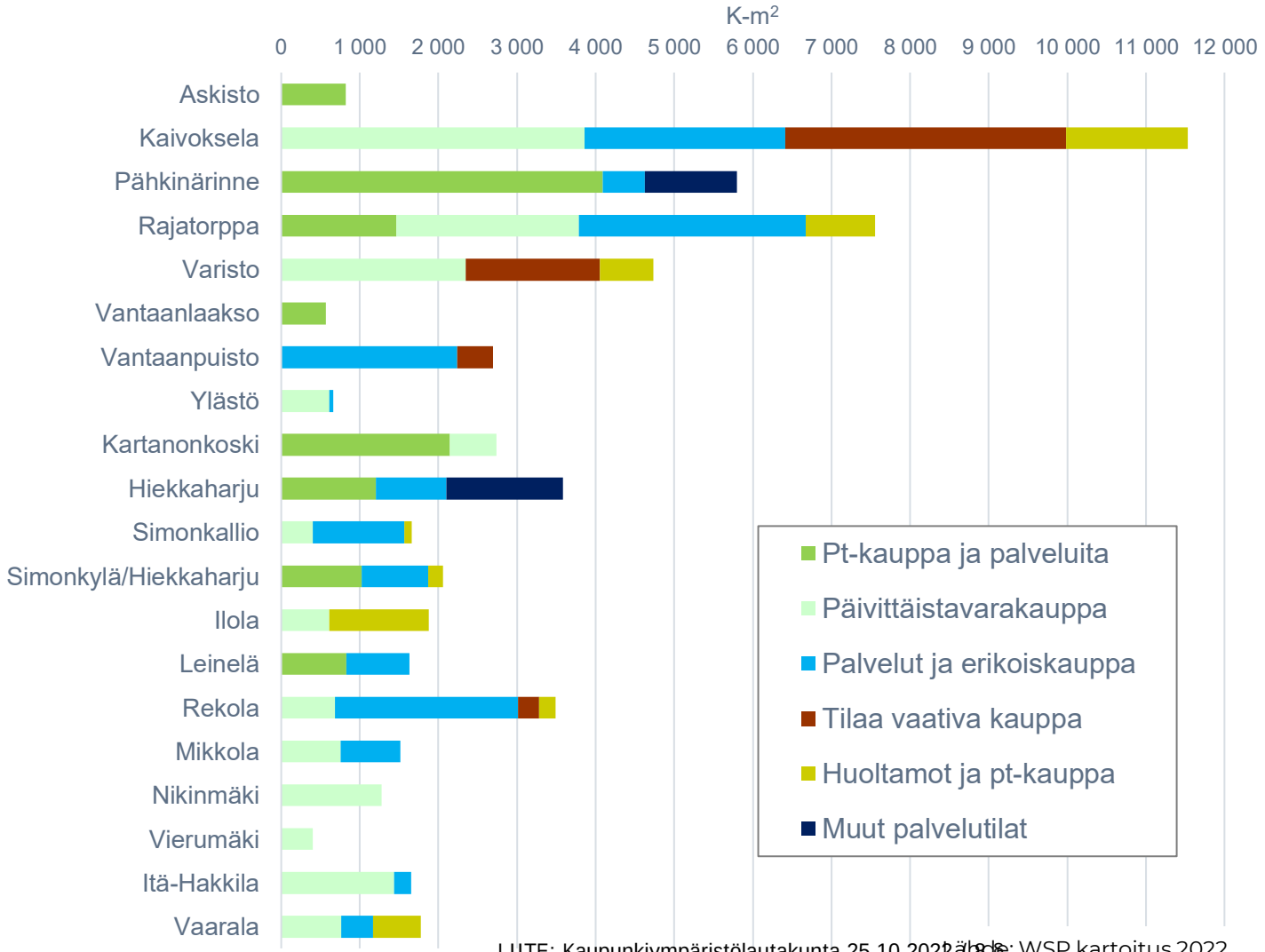
Länsimäki on keskustoista kaupan tarjonnaltaan kaikkein pienin. Suurin osa kaupan palveluista keskittyy keskustan eteläosaan, jossa on Alepa sekä jonkin verran kaupallisia palveluita ja lisäksi terveysasema ja kirkko. Keskittymä näkyy vain osittain keskustan pääkadulle, minkä vuoksi sitä on vaikea hahmottaa alueen keskustana.

Pääkeskittymän lisäksi alueella on hajanaisesti pari pientä lähikauppaa, joiden yhteydessä on pienimuotoisesti kaupan palveluita. K-marketin yhteydessä on myös kirjasto. Kaupalliset palvelut ovat keskustassa hajallaan eikä keskusta muodosta vetovoimaista kokonaisuutta kaupunkirakenteessa.

Arjen vetovoimaa Länsimäen keskustassa heikentää myös supermarketin puute. Lisäksi Mellunmäen ja Jakomäen tarjonta hyvine supermarketteineen löytyy ihan läheltä, joten Länsimäen keskustassa asioivat vain suurelta osin aivan lähialueen asukkaat.

Pohjakartat: © Maanmittauslaitos 2021, © Liikennevirasto/Digiroad 2020
Lähde: WSP Kartoitus ja NielsenIQ

# 1.3. Vantaan alakeskusten kaupallinen rakenne
# Liikerakennusten pinta-ala (k-m²)




Lähde: WSP kartoitus 2022

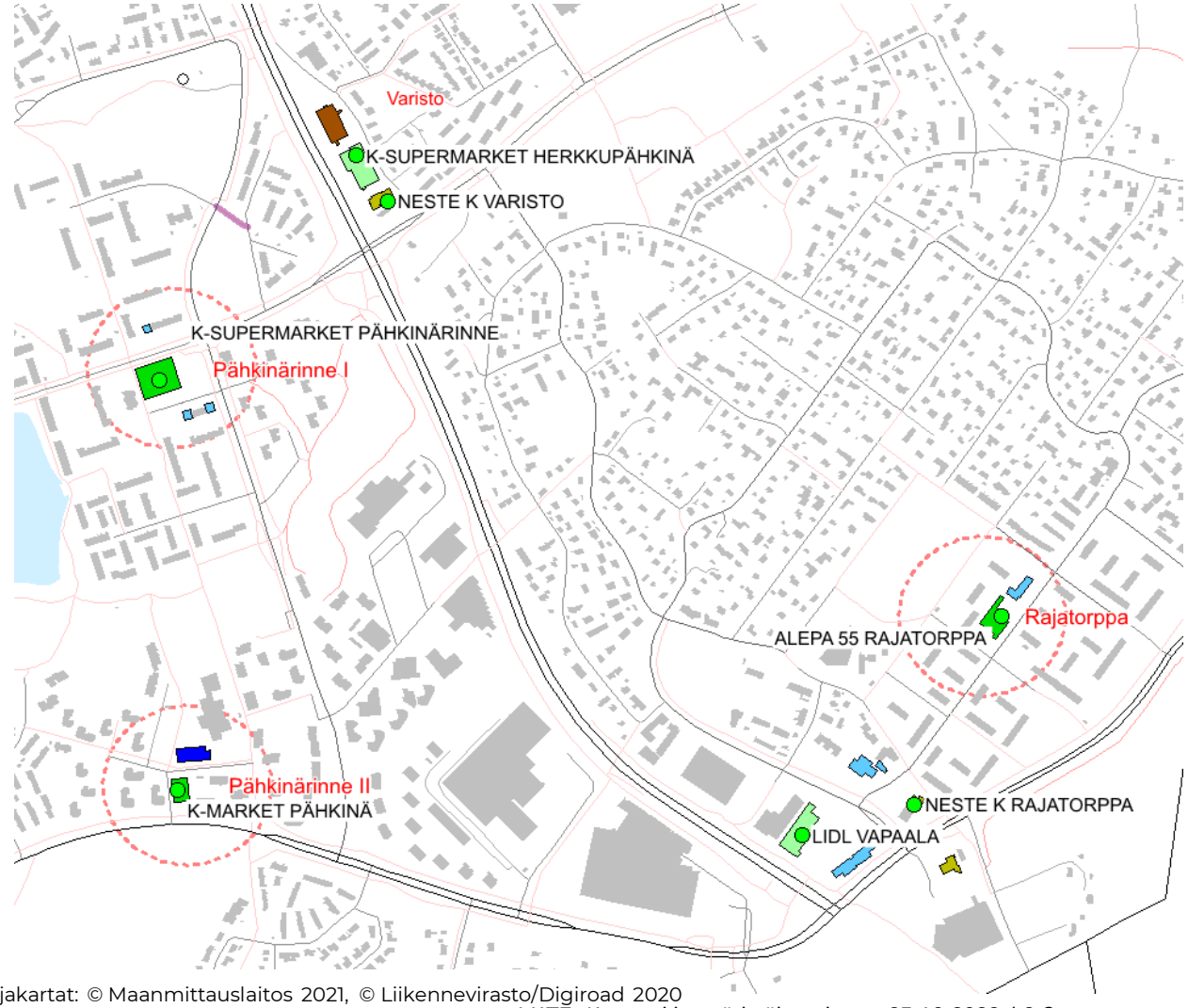
Alakeskuksissa on hyvin vaihtelevasti kaupallisia palveluita. Oheisessa kaaviossa ja seuraavien sivujen kartoilla on esitetty ne alakeskukset, joissa on kaupallisia palveluita. Tarkastelussa on mukana myös muutamia palveluiltaan alakeskuksia vastaavia keskittymiä, jotka eivät ole keskusta-alueita eivätkä liity suoraan alakeskukseen. Niillä on vastaava merkitys keskustapalveluiden palveluverkossa kuin alakeskuksilla. Muita tarkastelussa mukana olevia lähipalvelukeskuksia ovat Varisto (Vihdintien ja Luhtitien risteys), Kartanonkoski, Simonkylä/Hiekkaharju (Simonkallion ja Hiekkarajun alakeskusten välissä), Ilola sekä Vaarala.

Alakeskuksiin sijoittuu tyypillisesti päivittäistavarakauppaa sekä kaupallisia palveluita. Joissakin on myös tilaa vaativaa kauppaa eli lähinnä autokauppaa tai autonhuoltopalveluita sekä huoltamopalveluita.

Tarjonnan määrä vaihtelee suuresti. Yleensä niissä keskuksissa, joissa on supermarket, on tarjontaa enemmän kuin lähikaupan ympärille keskittyneessä keskuksessa.

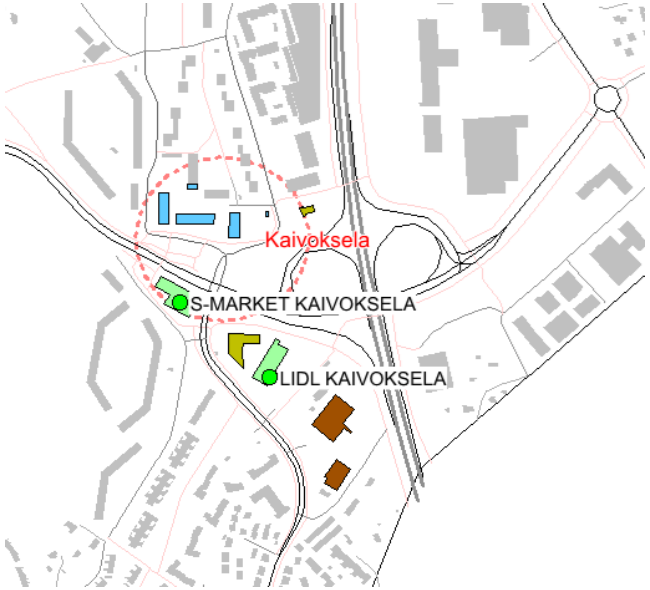
Tyypillisesti alakeskuksissa palveluiden määrä on noin 2000 k-m². Selvästi tarjonnaltaan tätä suurempia ovat Kaivoksela, Pähkinärinne, Rajatorppa ja Varisto. Myös Hiekkaharju ja Rekola ovat keskimääräistä suurempia alakeskuksia kaupan palveluiden pinta-alalla tarkasteltuna.

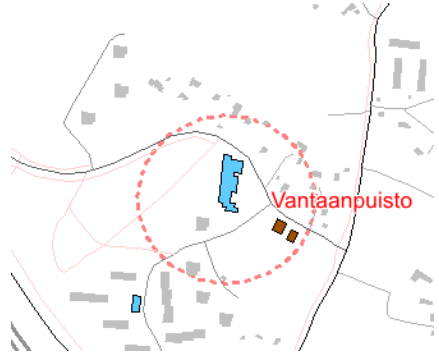
# 1.3 Alakeskusten kaupallinen rakenne
# Länsi-Vantaa

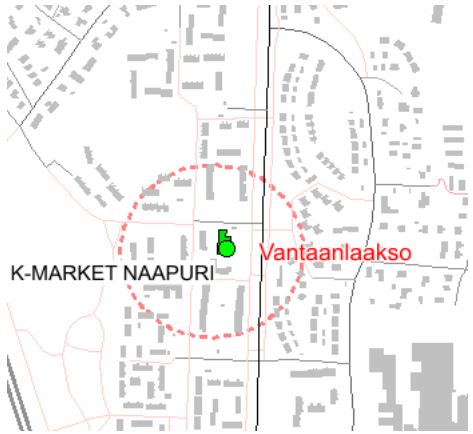








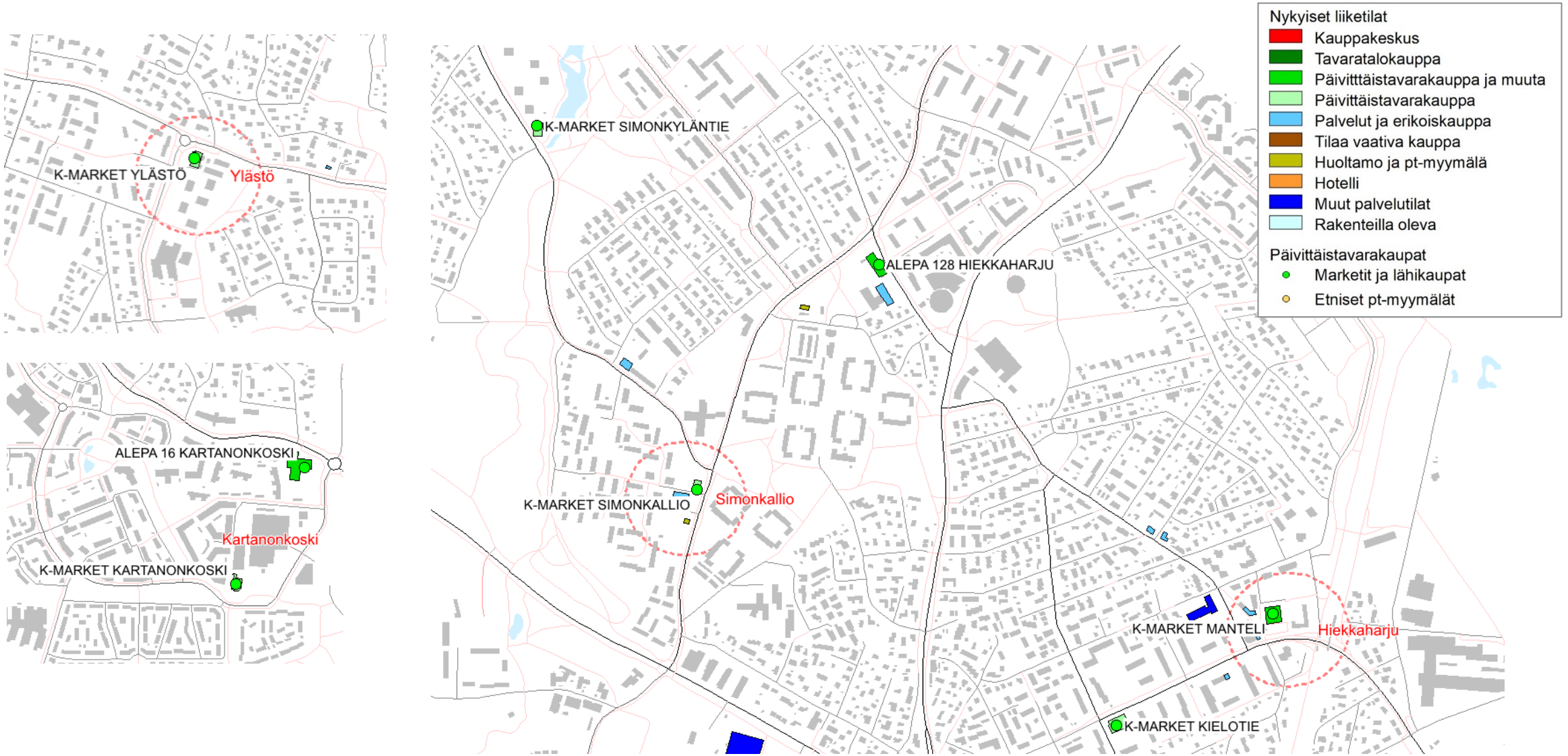







Pohjakartat: © Maanmittauslaitos 2021, © Liikennevirasto/Digiroad 2020
Lähde: WSP Kartoitus ja NielsenIQ

# 1.3. Alakeskusten kaupallinen rakenne, Vantaan keskiosat



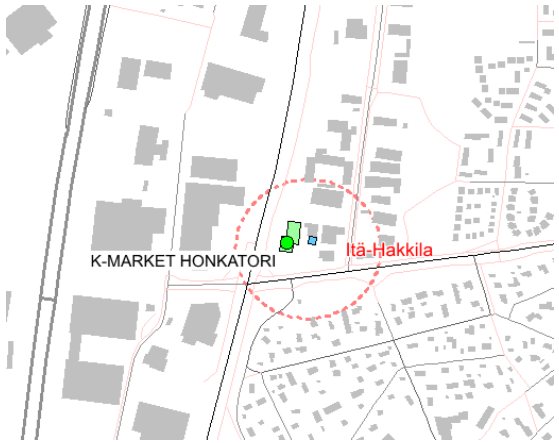

Pohjakartat: © Maanmittauslaitos 2021, © Liikennevirasto/Digiroad 2020
Lähde: WSP Kartoitus ja NielsenIQ

# 1.3. Alakeskusten kaupallinen rakenne, Itä-Vantaa



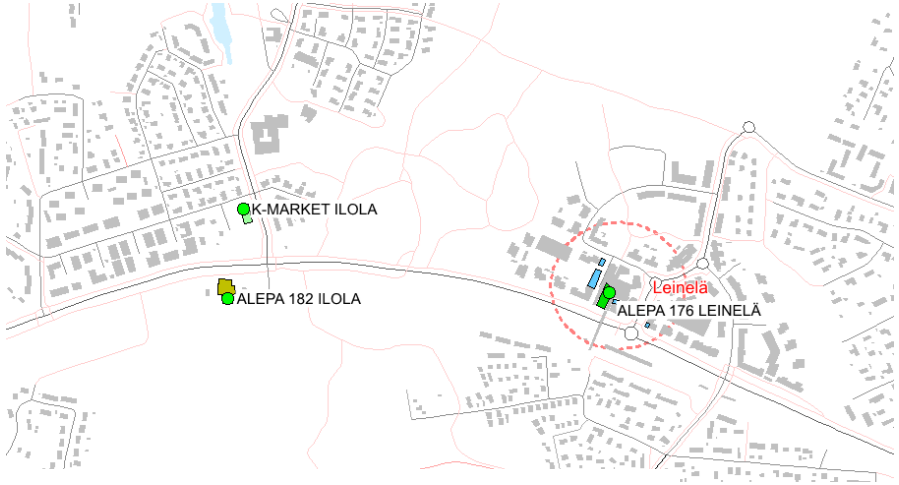


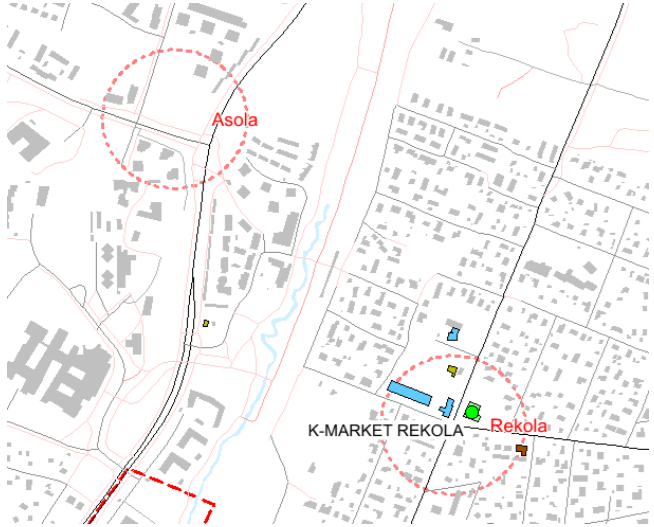





Nykyiset liiketilat
- Kauppakeskus
- Tavaratalokauppa
- Päivitttäistavarakauppa ja muuta
- Päivittäistavarakauppa
- Palvelut ja erikoiskauppa
- Tilaa vaativa kauppa
- Huoltamo ja pt-myymälä
- Hotelli
- Muut palvelutilat
- Rakenteilla oleva

Päivittäistavarakaupat
- Marketit ja lähikaupat
- Etniset pt-myymälät







Pohjakartat: © Maanmittauslaitos 2021, © Liikennevirasto/Digiroad 2020
Lähde: WSP Kartoitus ja NielsenIQ

# 1.4. Keskustat kaupan palveluiden näkökulmasta 2022

Vantaan keskustat ovat kaupan tarjonnaltaan ja vaikutusalueeltaan eritasoisia. Kaupan pääkeskustoja Vantaalla ovat Myyrmäki, Aviapolis ja Tikkurila. Niissä kaupan tarjonta on nykyisellä liikepinta-alalla mitattuna kaikkein monipuolisinta ja ne palvelevat omaa lähialuettaan laajempaa aluetta.

Martinlaakso, Koivukylä ja Korso ovat paikallisia keskikokoisia keskustoja, jotka palvelevat pääosin omaa lähialuettaan. Niissä palvelutarjonta on paikalliskeskutaksi kohtalaisen monipuolinen.

Pieniä keskustoja ovat nykytilassaan Kivistö, Hakunila ja Länsimäki. Niissä kaupallinen palvelutarjonta jää alle 10 000 kerrosneliömetriin ja ne palvelevat vain omaa lähialuettaan. Alueilta siirtyy arkiasiointia merkittävästi oman keskustan ulkopuolelle.

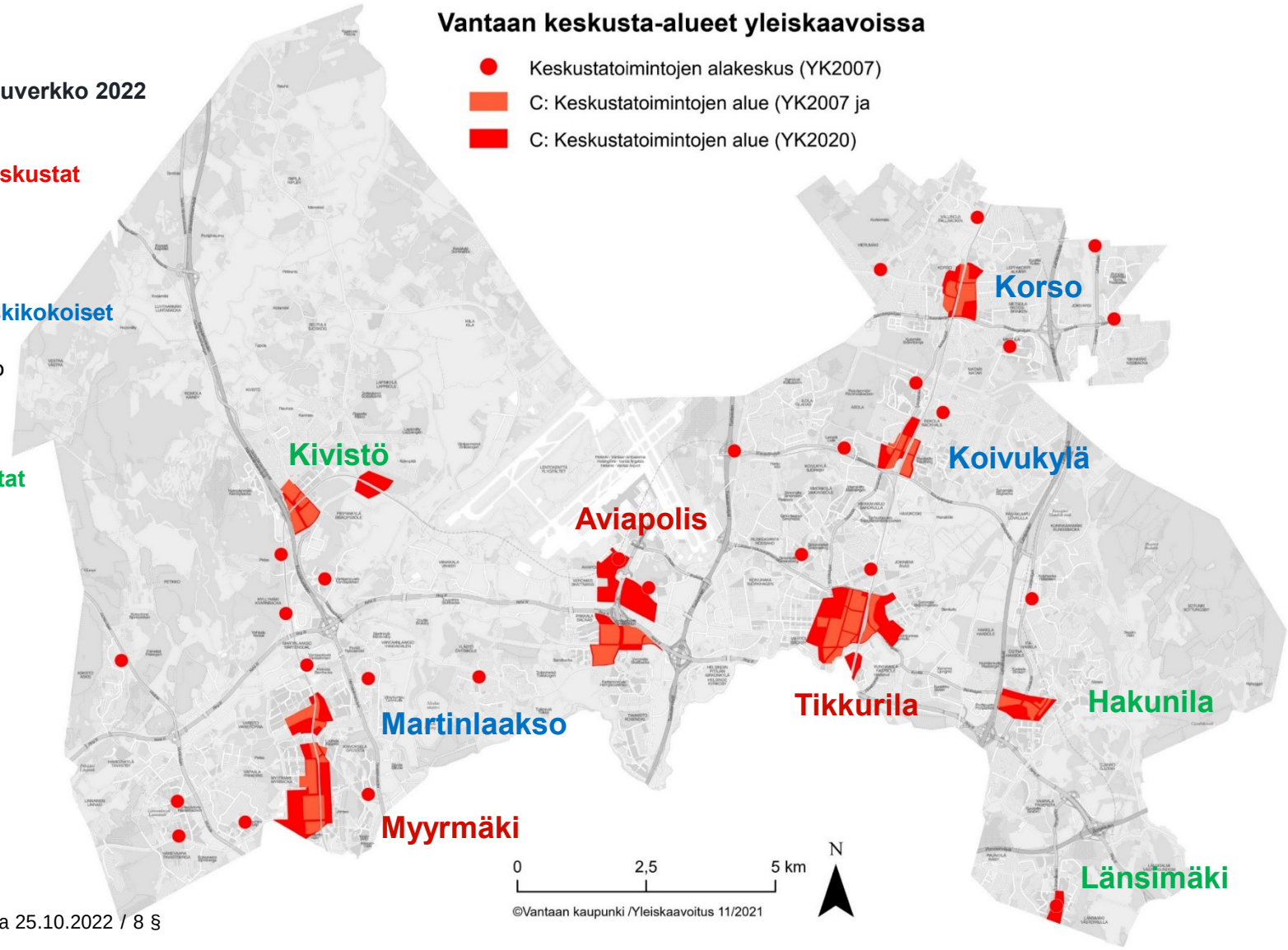
Alakeskukset täydentävät keskustojen palveluverkkoa lähinnä arkiasioinnin pistäytymiskeskustoina.

**Kaupan palveluverkko 2022 - keskustat**

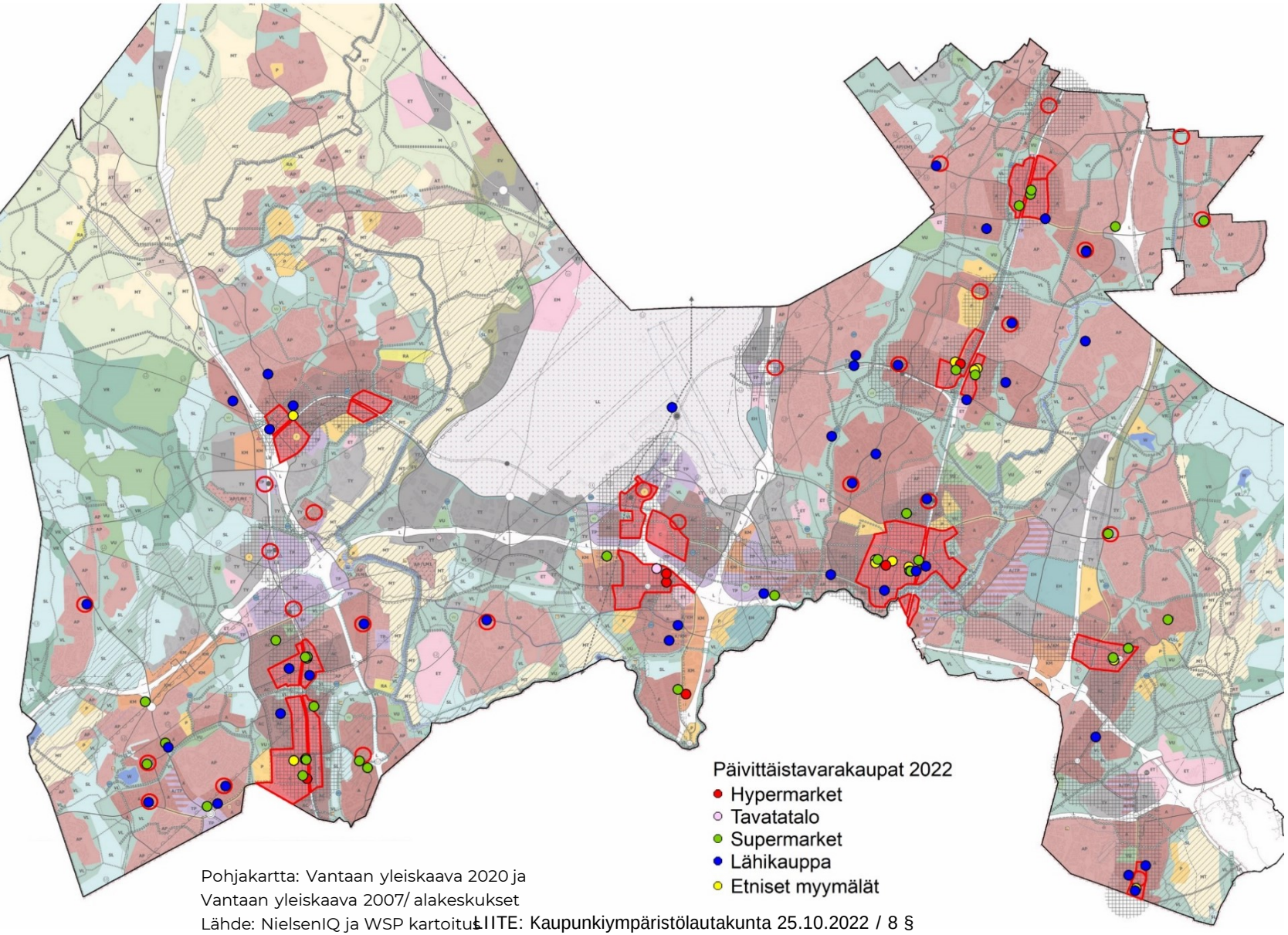
**Kaupan pääkeskustat**
- Myyrmäki
- Aviapolis
- Tikkurila

**Paikalliset keskikokoiset keskustat**
- Martinlaakso
- Koivukylä
- Korso

**Pienet keskustat**
- Kivistö
- Hakunila
- Länsimäki



# 1.5. Päivittäistavarakaupan verkko 2022




Pohjakartta: Vantaan yleiskaava 2020 ja Vantaan yleiskaava 2007/ alakeskukset
Lähde: NielsenIQ ja WSP kartoitus

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 8 §

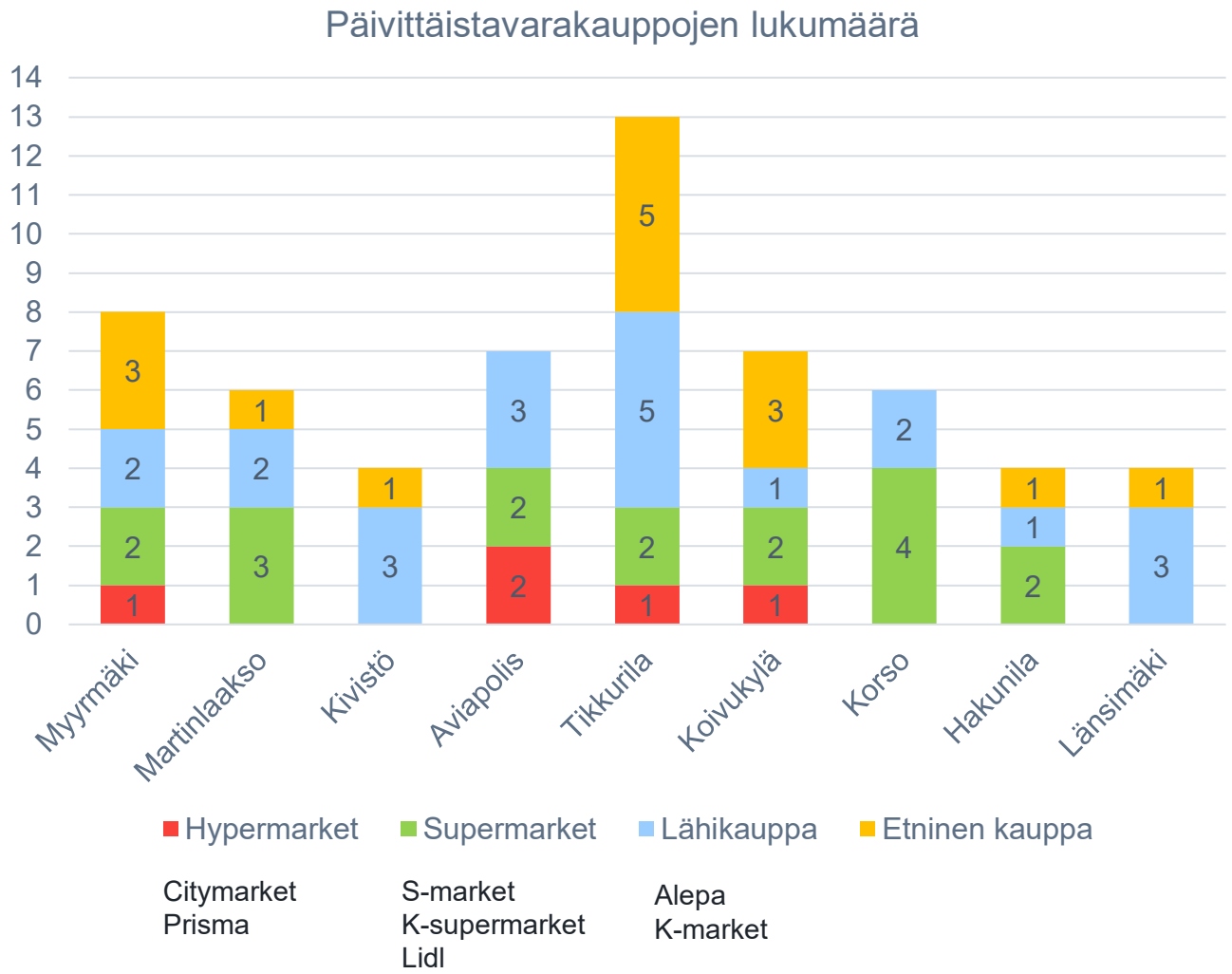
Päivittäistavarakaupan verkkoa tarkastellaan NielsenIQ:n päivittäistavarakaupan rekisterin pohjalta. Rekisteriaineistoa on täydennetty WSP:n kenttäkartoituksella.

Päivittäistavarakaupat sijoittuvat Vantaalla pääosin keskustoihin ja niiden tuntumaan sekä alakeskuksiin. Tosin kaikissa alakeskuksissa ei ole päivittäistavarakauppaa. Päivittäistavarakauppoja on myös asuinalueilla, kaupan alueilla ja työpaikka-alueilla.

Suurimmat päivittäistavarakaupan toimijat Suomessa ja Vantaalla ovat Kesko, S-ryhmä (HOK-Elanto) ja Lidl. Lisäksi päivittäistavarakaupassa toimii joukko pienempiä toimijoita, Vantaalla mm. M-market, Suomen Korttelikauppa sekä etnisiä myymälöitä mm. Yalla ja Eestin Ekstrat.

Selvityksessä käytetty luokitus:
**Hypermarket**: K-Citymarket, Prisma
**Tavaratalo**: Stockmann
**Supermarket**: K-Supermarket, S-Market, Lidl
**Lähikauppa**: K-Market ja K-Market/Neste, Alepa, M-market, Suomen Korttelikauppa
**Etniset myymälät**: Pääosin ulkomaisiin elintarvikkeisiin ja erikoisuuksiin painottuvat myymälät

# 1.5. Päivittäistavarakaupan verkko 2022, Päivittäistavarakaupat keskustoissa ja niiden lähiympäristössä




Keskustoja on tässä tarkasteltu laajempana kuin yleiskaavan keskusta-alueina, eli mukaan on otettu keskustaa ympäröivät asuinalueet (samat kaupunginosat). Keskustoista ja niiden lähiympäristöistä löytyy tyypillisesti useita erilaisia päivittäistavarakaupan konsepteja.

Tarjonnaltaan monipuolista keskustaa voi luonnehtia sellaiseksi, jossa on usean toimijan hypermarketteja tai supermarketteja sekä näitä täydentämässä pienempiä lähikauppoja ja etnisiä myymälöitä. Kolmen toimijan suuria myymälöitä löytyy Myyrmäen, Aviapoliksen, Koivukylän ja Korson keskustoista tai niiden lähiympäristöstä. Korsossa Lidl on hieman keskustan ulkopuolella. Tikkurilassa Lidl on Helsingin puolella, mutta aivan Tikkurilan rajalla. Näissä kaikissa on Korsoa lukuun ottamatta hypermarket.

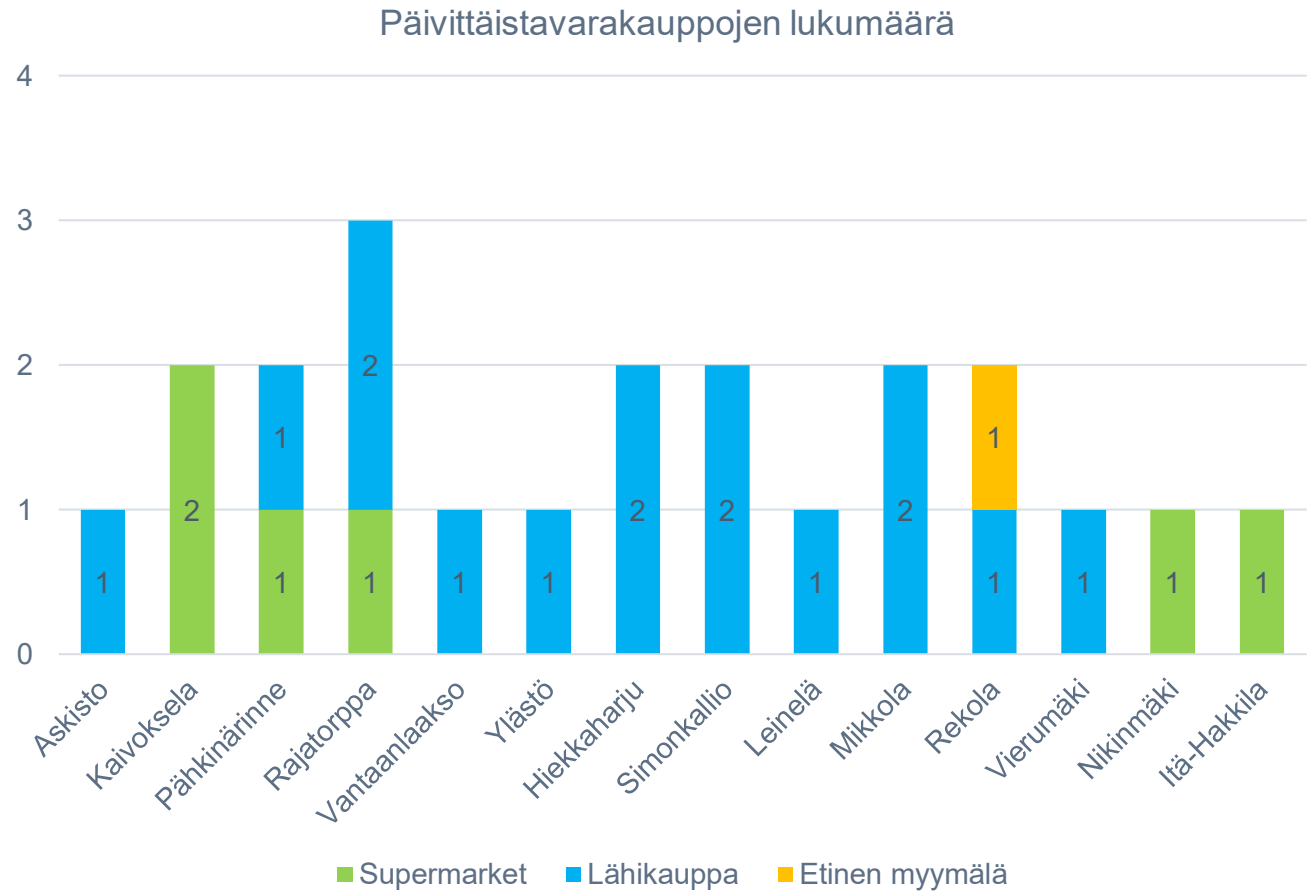
Tikkurilan keskusta on hyvä esimerkki ydinkeskustasta, josta löytyy hyvin monipuolista tarjontaa; hypermarket, pari supermarkettia ja useita pieniä korttelikauppoja. Myyrmäen ydinkeskustassa on hypermarket ja pari supermarkettia sekä etnisiä myymälöitä. Lähikaupat sijaitsevat keskustan asuinalueella.

Martinlaaksossa on kolme supermarkettia, joista kaksi keskustassa ja yksi asuinalueella. Lidl vielä puuttuu, mutta se on suunnitelmissa Martinlaakson keskustan tuntumaan. Kivistössä tarjonta on vielä lähikauppapainotteista, mutta rakenteilla on palvelukeskus, jonne tulee pari supermarkettia ja lisäksi kolmas on suunnitteilla keskustaan.

Hakunilassa on pari supermarkettia ja yksi lähikauppa. Alueelta puuttuu Lidl. Länsimäessä on vain lähikauppatarjontaa.

Lähde: NielsenIQ ja WSP kartoitus

# 1.5. Päivittäistavarakaupan verkko 2022, Päivittäistavarakaupat alakeskuksissa ja niiden lähiympäristössä




S-market
K-supermarket
Lidl
Alepa
K-market
M-market
Kerttelikauppa

Alakeskusten päivittäistavarakaupan tarjonta on tyypillisesti suppeampi kuin keskustojen. Supermarket löytyy kuitenkin useasta alakeskuksesta tai niiden välittömästä läheisyydestä, eli Kaivokselasta, Pähkinärinteestä, Rajatorpasta, Nikinmäestä ja Itä-Hakkilasta. Näistä Kaivokselassa on kaksi supermarkettia muissa yksi, mutta Kaivokselan alakeskus palvelee myös Kaivokselan lisäksi Helsingin Malminkartanoa ja Kuninkaantammea.

Useissa alakeskuksissa on vain yksi päivittäistavarakauppa. Kolme myymälää löytyy Rajatorpasta (yksi on K-Neste) ja kaksi Hiekkaharjusta, Simonkalliosta ja Mikkolasta sekä Rekolasta (yksi on etninen myymälä). Osa näistä myymälöistä on alakeskusmerkinnästä hieman sivussa, esim. Rajatorpassa Lidl, Simonkalliossa Alepa ja Hiekkaharjussa K-market. Ne on kuitenkin luokiteltu kyseisiin alakeskuksiin, koska ovat kaupunkirakenteellisesti samalla asiointialueella.

Etniset myymälät keskittyvät ainakin vielä tällä hetkellä keskustoihin. Alakeskuksissa etninen myymälä on ainoastaan Rekolassa.

Alakeskuksia, joissa ei ole päivittäistavarakaupan tarjontaa on useita. Ne ovat Vantaankoski, Vantaanpuisto, Petas, Vehkala, Ruskeasanta, Asola, Leppäkorpi ja Pohjois-Nikinmäki. Osassa näistä ei myöskään ole asutusta. Vantaanpuistossa on kyllä ollut pt-kauppa ja Asolaan on Lidl rakenteilla.

Lähde: NielsenIQ ja WSP kartoitus

# 1.5. Päivittäistavarakaupan verkko 2022, Päivittäistavarakaupat keskustojen ulkopuolella

Päivittäistavarakauppoja on Vantaalla myös tarkasteltujen keskustojen ja alakeskusten ulkopuolella (päivittäistavarakaupat kartalla s. 22). Tässä selvityksessä keskustojen ja alakeskusten tuntumassa olevia myymälöitä on tarkasteltu osana keskustoja, mutta myymälöitä on myös selvästi keskustojen asiointialueiden ulkopuolellakin.

Myyrmäen suuralueella keskustojen ulkopuoliset päivittäistavarakaupat sijoittuvat Vihdintien varteen Vantaan yleiskaavan 2020 asuinalueelle ja kaupan alueelle. Lisäksi Vihdintien varrella on Rajatorpassa työpaikka-alueella supermarket, joka on tässä selvityksessä luokiteltu Rajatorpan alakeskukseen. Vihdintien supermarketit palvelevat mm. Pähkinärinteen, Variston ja Vapaalan asukkaita sekä myös pohjoisespoolaisia.

Kivistön suuralueella kaikki päivittäistavarakaupat sijoittuvat keskustan tuntumaan tai läheisille asuinalueille.

Aviapoliksessa on keskustan ja sen läheisten asuinalueiden ohella supermarket Vantaanportissa ihan keskustan vieressä ja aluetta tarkastellaan tässä selvityksessä osana Aviapolista. Lentoasemalla on lähikauppa. Tammistossa on yleiskaavan kaupan alueella hypermarket ja supermarket. Tammisto palvelee laajaa aluetta vaikutusalaueen ulottuessa myös Helsingin puolelle.

Tikkurilan suuralueella on yksi supermarket Koivuhaan työpaikka/asuinalueella. Muut sijoittuvat keskustaan tai asuinalueille.

Koivukylän suuralueella on Ilolassa pari lähikauppaa yleiskaavan tuotanto- ja varastotoiminnan alueella, jossa ne palvelevat lähialueen asutusta. Myös Päiväkummussa on asuinalueella lähikauppa.

Korsossa Lidl on hieman keskustan ulkopuolella, mutta koska se on samassa kaupunginosassa, se on luokiteltu tässä selvityksessä Korson keskustan lähiympäristöön kuuluvaksi. Kulomäessä on lähikauppa asuinalueella.

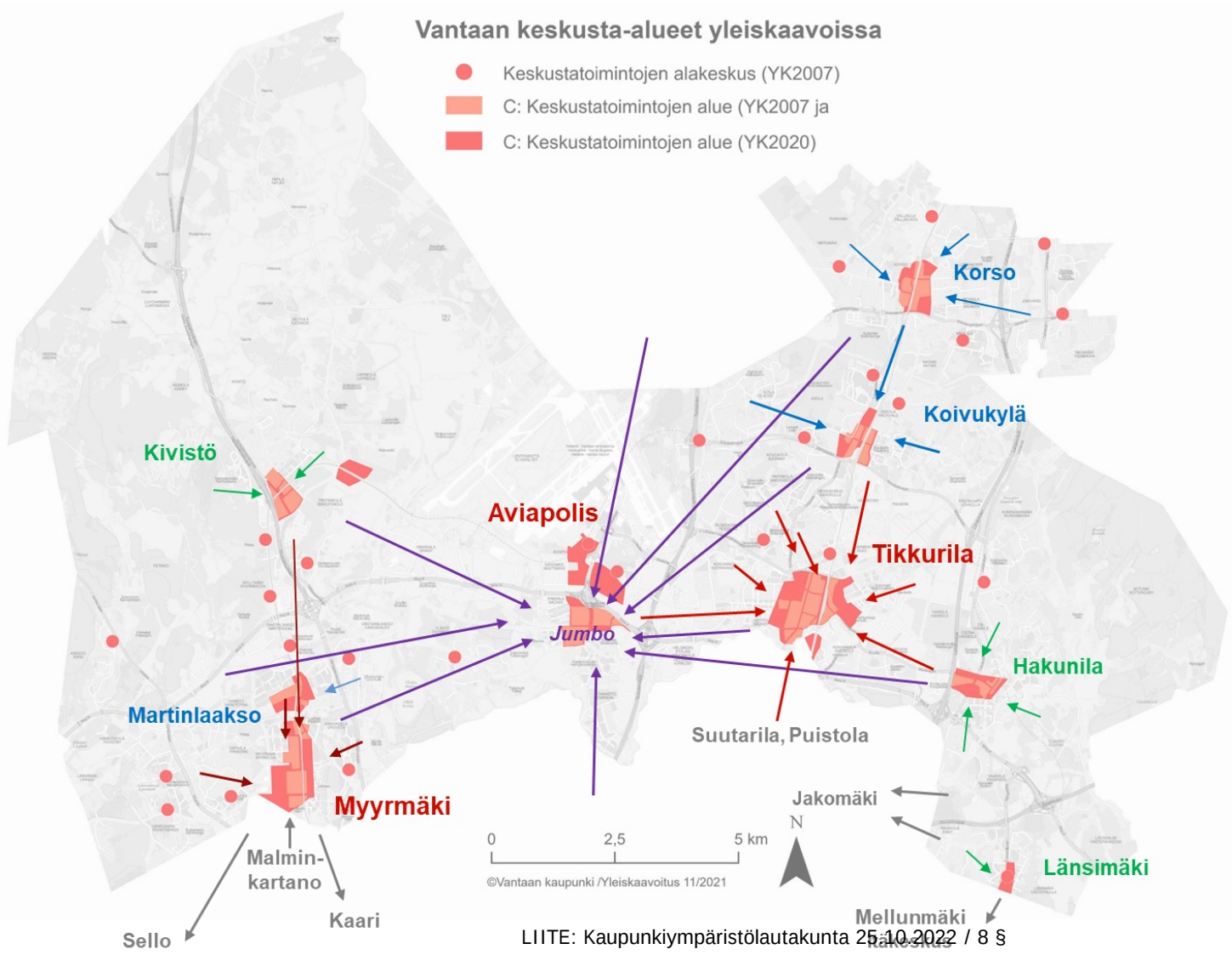
Hakunilassa on keskustan päivittäistavarakauppojen lisäksi lähikauppa Vaaralassa asuinalueella. Länsimäessä toinen keskustan Alepoista on keskusta-aluerajauksen ulkopuolella, mutta sijoittuu käytännössä kuitenkin keskustaan.

Suurin osa päivittäistavarakaupoista on Vantaalla joko yleiskaavan keskustoissa, alakeskuksissa tai asuinalueilla. Yleiskaavan kaupan alueilla on päivittäistavarakauppoja Petikko-Varistossa sekä Tammistossa. Porttipuistoon on tulossa supermarket poikkeusluvalla.




Ilolaan, Koivukyläntien varteen liikenneaseman yhteyteen on sijoittunut Alepa, joka palvelee läheisiä pientalovaltaisia alueita.

# 1.6. Keskusta-asioinnin pääsuunnat




Kaupan nykyinen tarjonta keskustoissa ja muilla lähialueilla vaikuttaa asioinnin suuntiin. Pääkaupunkiseudulla palveluverkko on tiheä ja asiointia tapahtuu ristiin rastiin. Asiointia ohjaa asiakkaan sen hetkinen palvelutarve sekä muu liikkuminen. Päivittäistavarakaupan asiointi hoidetaan yleensä lähellä kotia, viikko-ostokset lähellä olevassa suuressa marketissa ja tätä täydentävät ostokset ”lähikaupassa”, joka voi olla myös suuri market. Läheisyys voi tarkoittaa kodin ohella myös työpaikan tai muun asiointikohteen (esim. harrastus) läheisyyttä.

Päivittäistavarakaupan tavoin arjen lähipalveluasiointi pyritään hoitamaan lähellä kotia tai työpaikkaa, josta löytyy sopiva tarjonta.

Erikoiskaupan tarjonta sen sijaan keskittyy monipuolisiin keskuksiin sekä keskustoihin että kaupan alueille.  Erikoiskaupassa asioidaan harvemmin, asiointimatkat ovat pidempiä ja tarpeeseen valitaan sopiva monipuolinen keskus. Vantaan keskustoista monipuolista erikoiskaupan tarjontaa löytyy Aviapoliksesta ja Myyrmäestä sekä jonkin verran myös Tikkurilasta.

Keskustoihin kohdistuu Vantaalla asiointia pääosin keskustan lähialueelta sekä omalta suuralueelta. Myyrmäki palvelee koko Länsi-Vantaata ja Aviapolis, ja siellä lähinnä Jumbo, palvelee koko Vantaata ja lähiseutua. Tikkurila palvelee lähialueen lisäksi myös läheisiä suuralueita.  Pienemmät keskustat palvelevat pääosin omaa lähialuettaan ja alueilta suuntautuu asiointia oman keskustan ohella myös muihin läheisiin monipuolisimpiin keskustoihin.

Asiointi ei noudata kuntarajoja. Vantaan keskustoihin suuntautuu asiointia myös Helsingin puolelta ja vastaavasti vantaalaiset asioivat pääkaupungissa sekä keskustassa että Vantaan lähialueilla sijaitsevissa aluekeskuksissa.

Tavoitteena keskusta-asioinnissa voidaan yleisesti pitää lähialueen asioinnin vahvistamista omassa keskustassaan.

# 2. Kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohdat

# 2.1. Kauppaa ohjaavat suunnitelmat, maakuntakaava

Uudellamaalla on voimassa useita maakuntakaavoja, jotka yhdessä muodostavat voimassa olevien maakuntakaavojen kokonaisuuden. Vantaalla voimassa olevat kauppaa ohjaavat merkinnät ovat Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuudesta (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava). Kauppaa ohjaavia merkintöjä maakuntakaavassa ovat mm. taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke sekä keskustatoimintojen alueet ja kaupan alueet.

**Keskustatoimintojen aluetta** on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että keskustatoimintojen alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.

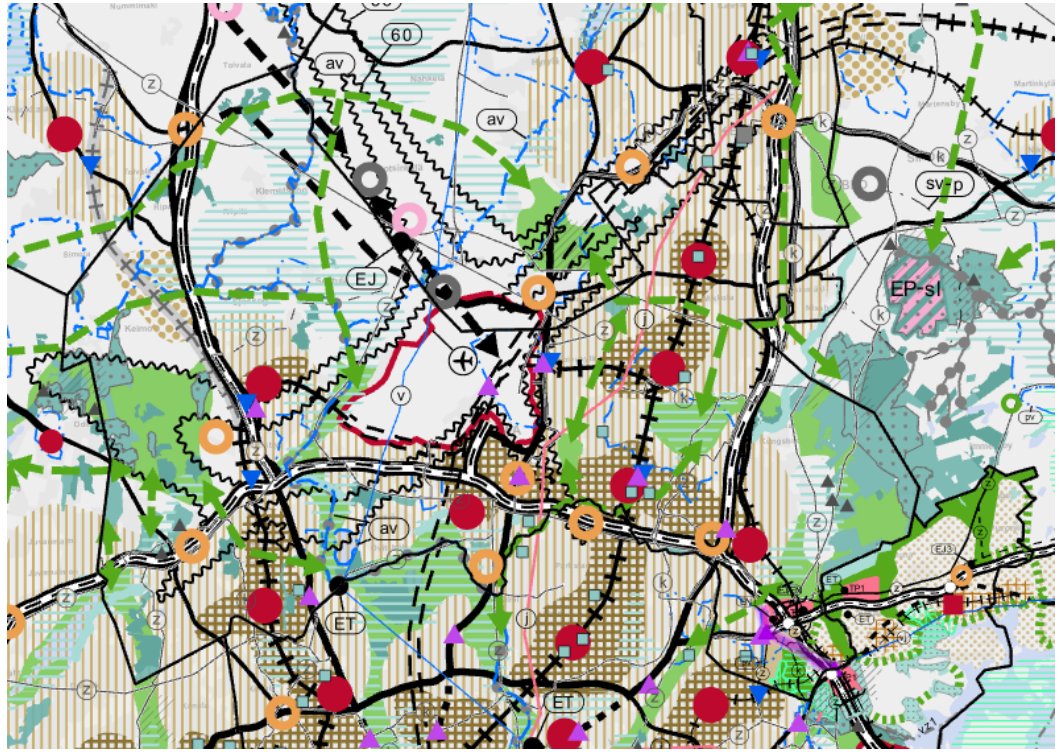
Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Maakuntakaavan keskustatoimintojen alueita Vantaalla ovat Hakunila, Kivistö, Koivukylä, Korso, Martinlaakso-Myyrmäki, Pakkala ja Tikkurila.

**Kaupan alueen** merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Kaupan alueille on osoitettu enimmäismitoitukset (suluissa). Kaupan alueita Vantaalla ovat Petas (100 000 k-m$^2$), Koivuhaka (150 000 k-m$^2$), Porttipuisto (200 000 k-m$^2$), Varisto-Petikko (250 000 k-m$^2$) ja Tammisto (250 000 k-m$^2$).

Maakuntakaava ohjaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista. Merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ohjataan kuntakaavoilla.

**Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä sekä uudella raideliikenteeseen tukeutuvalla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat** ovat Vantaalla seuraavat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta:

- Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m$^2$
- Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 30 000 k-m$^2$




Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä, Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021

# 2.1. Kauppaa ohjaavat suunnitelmat, Vantaan yleiskaava

Yleiskaavan laadintaa ohjaa maakuntakaava. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaavan 25.8.2020. Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan 24.9.2021, jolloin Helsingin hallinto-oikeus antoi päätöksen kaavakokonaisuudesta tehdyistä valituksista.

Vantaan yleiskaavan laadinnan aikana oli voimassa mm. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, jossa oli kauppaa ohjaavia merkintöjä. Uusimaa-kaavan kaavaehdotus oli lausunnolla ja nähtävillä vuonna 2019, joten myös se on ollut taustalla yleiskaavan laadinnassa. Keskustojen kaupan ohjaamisen osalta ei Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa ja Uusimaa-kaavassa 2050 ole kuitenkaan oleellisia eroja.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaavasta valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 28.6.2022 suurimman osan valituksista ja niissä esitetyistä vaatimuksista. Kolme valituksissa esitettyä vaatimusta johti yleiskaavamerkintöjen ja -määräysten kumoamisiin. Yksi näistä koski KM-alueen määräyksen osia. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 8.8.2022, että kokonaisuutena katsottuna Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisu on kaupungin näkökulmasta hyvä ja peruutti valituslupahakemuksen, jotta uusi yleiskaava saataisiin lainvoimaiseksi.

**C**

**Kaupunkikeskustan alue**

Vantaan yleiskaavassa kaupunkikeskustan alueita (C) ovat tämän selvityksen keskustat eli **Myyrmäki, Martinlaakso Kivistö ja Kivistön laajennusalue Lapinkylän asemanympäristössä, Aviapolis, Tikkurila, Koivukylä, Korso, Hakunila ja Länsimäki.**

Lisäksi tässä selvityksessä tarkastelussa ovat Vantaan yleiskaavasta 2007 alakeskukset, jotka eivät voimassa olevassa yleiskaavassa ole enää merkitty alakeskusmerkinnöillä.

Keskustoista Länsimäkeä ja Lapinkylää ei ole maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joten niihin ei voi osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alaraja keskustakaupassa (päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa) on 10 000 k-m$^2$, ellei selvityksin toisin osoiteta.

**KM**

**Kaupallisten palvelujen alue**

Yleiskaavassa on keskustojen ohella myös kaupallisten palveluiden alueita (KM), jonne voi hallinto-oikeuden päätöksen mukaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä. Ratkaisu mahdollistaa alueilla myös paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei suuryksiköiden sijoittamisella heikennetä keskustaan sijoittuvan kaupan toimintaedellytyksiä.

Päivittäistavarakaupan sijoittamiseen on osoitettu kokorajoituksia:

- Vantaanporttiin saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 2000 k-m$^2$ (mitoitus jo toteutunut).
- Porttipuistossa päivittäistavarakauppa tulee sijoittaa A/KM-alueelle.
- Hämeenkylä-Varisto-Petikkoon saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 2000 k-m$^2$ (mitoitus jo toteutunut).
- Koivuhakaan saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 1000 k-m$^2$.
- Petakseen saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 1000 k-m$^2$.

Kaupallisten palveluiden alueita ovat maakuntakaavan merkityt kaupan alueet (suluissa enimmäismitoitus): **Petas (100 000 k-m$^2$), Koivuhaka (150 000 k-m$^2$), Porttipuisto (200 000 k-m$^2$), Varisto-Petikko (250 000 k-m$^2$) ja Tammisto (250 000 k-m$^2$).**

# 2.1. Kauppaa ohjaavat suunnitelmat, Vantaan yleiskaavan kaupan selvitykset

Yleiskaavan kaupan ratkaisun pohjalle laadittiin pari kaupallista selvitystä: Vantaan yleiskaavan kaupan ratkaisun täsmentäminen (WSP 2018) ja Vantaan yleiskaavan 2020 luonnos, merkintöjen ja kaupan vaikutusten arviointi (WSP 2019). Lisäksi kaupunki on laatinut kaupan vaikutusten arvioinnin päivitysliitteen 2020.

Yleiskaavan kaupan ratkaisun täsmentäminen selvityksessä esitettiin palveluverkon kehittämisperiaatteita yleiskaavaan. Näitä periaatteita noudatetaan myös tässä selvityksessä.







- Keskusta-alueet ovat yleiskaavassa kaupan ensisijaisia sijaintipaikkoja.
- Keskustoja kehitetään monipuolisina toiminnoiltaan sekoittuneina kaupunkialueina.
- Keskustojen tiiviissä kortteleissa rakennukset katutasot avautuvat aktiivisina liike- ja palvelutiloina.
- Merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voidaan osoittaa keskustojen ohella myös maakuntakaavassa osoitetuille kaupan alueille Varisto-Petikkoon, Petakseen, Vantaanporttiin, Koivuhakaan, Tammistoon ja Porttipuistoon. (Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan vain tilaa vaativan kauan suuryksiköitä.)
- Kaupan alueita kehitetään lähtökohtaisesti suurten erikoiskauppojen ja tilaa vaativan kaupan alueina.
- Joillakin kaupan alueilla sallitaan vain tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä.
- KM-alueille ei ohjata kauppoja, joilla on suuri asiointitiheys, kuten suuria päivittäistavarakauppoja eikä myöskään pieniä erikoisliikkeitä, jotka soveltuvat keskustaympäristöön.
- Suuret päivittäistavarakaupat ohjataan keskustoihin ja alakeskuksiin.
- Pieniä päivittäistavarakauppoja ja lähipalveluita sijoitetaan asuinalueille sekä harkitusti kaupan alueille ja työpaikka-alueille (aseman seuduille).
- Asuntovaltaisilla alueilla ja työpaikka-alueilla kaupan rakentaminen perustuu lähiasutuksen kysyntään.
- Asemanseudut ja ratikan varsi: Asemien ja pysäkkien lähikortteleita kehitetään aseman ja pysäkin vaikutusalueen palveluiden ja kaupan keskittymänä.

# 2.1. Kauppaa ohjaavat suunnitelmat, Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja –suunnitelma 2040

Tämän kaupallisen selvityksen sekä myös Vantaan yleiskaavan taustalla on mm. "**Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja –suunnitelma 2040**" jossa on määritelty kaupan maankäytöllisen kehittämisen ja ohjaamisen periaatteet. Selvitys hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.11.2015 jatkosuunnittelun pohjaksi. Selvityksessä määritellyt kaupan ohjaamisen yleiset periaatteet sekä keskusta-alueiden periaatteet ovat edelleen valideja.

Palveluverkkoselvityksessä tarkasteltiin viittä erilaista **kaupan tulevaisuusskenaariota Vantaalla**. Näistä skenaario 2 (monipuolinen rakenne) oli sekä ko. selvityksen että tämän uuden selvityksen pohjana. Sen piirteitä ovat mm.

**Yleisohjeistus**

- Vähittäiskaupan suuryksiköt ohjataan keskusta-alueille ja kaupan alueille.
- Päivittäistavarakaupat ja muut erikoiskaupat tulee sijoittaa keskusta-alueille tai niiden tulee tukeutua asuntorakenteeseen tai raideliikenteeseen.
- Keskusta-alueiden ulkopuolisilla asuntovaltaisilla alueilla tulee edistää kaupallisten lähipalvelujen muodostumista.
- Työpaikka-alueille (muu kuin kaupan alue) saa sijoittaa alueen pääkäyttötarkoitusta tukevia liiketiloja tapauskohtaisesti. Liiketiloja ei saa rakentaa ilman tontin varsinaisen liiketoiminnan rakentamista. Tästä poikkeuksena ovat Kehäradan aseman seudut, joille saa rakentaa kaikkia kaupan laatuja.

**Nykyiset keskusta-alueet ja keskusta-alueiden laajennukset**

- Tavoitellaan laaja-alaisesti kauppaa, erityisesti muuta erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa.
- Myymälätilojen suunnittelussa on otettava huomioon keskustojen erityispiirteet tiiviinä kaupunkirakenteen ytiminä. Keinoina ovat muun muassa liiketilojen integroiminen muihin toimintoihin ja myymälätilojen avautuminen katutilaan.
- Keskustojen liiketilat on suunniteltava tavalla, joka kannustaa asioimiseen kävellen, pyöräillen ja julkisella liikenteellä.
- Rakennusten maantasokerrosten kadulle aukeavat tilat on osoitettava keskeisillä paikoilla liiketiloiksi. Liiketilojen pysäköinti tulee toteuttaa pääsääntöisesti rakenteellisena ja osin kadunvarsipysäköintinä.
- Julkisten ja yksityisten palvelujen yhteisasioinnin helppoutta tulee edistää.

- Skenaario huomioi eri kuluttajasegmentit ja niiden monipuolisen ostoskäyttäytymisen: kuluttajat asioivat monen tyyppisissä liiketiloissa tilanteen mukaan.
- Yhdyskuntarakenne tukee sekä kuluttajia lähellä sijaitsevia kauppoja että suuria ja monipuolisen kaupan keskittymiä. Asiointi tapahtuu edelleen merkittävissä määrin omalla autolla, varsinkin jos ostokset ovat painavia.
- Kuluttajat ovat ottaneet verkkokaupan osaksi viikoittaista asiointiaan, johon kaupan toimijat ovat vastanneet päivittämällä liiketoimintatapaansa. Verkkokauppa on yhdistetty osaksi fyysisiä myyntikanavia.
- Skenaario huomioi monipuolisuudellaan erilaiset alueet: Päivittäistavarakaupat sijoittuvat hyvin monen tyyppisiin sijainteihin, suurimmat kaupat keskustoihin. Muu erikoiskauppa suosii monen kokoisia uusia liiketiloja ja kokonaisuuksia, keskuksia painottaen. Paljon tilaa vaativat kaupat sijoittuvat kaupan alueille suurimpia kokonaisuuksia painottaen.

# 2.1. Kauppaa ohjaavat suunnitelmat, muut keskustoja koskevat kaupan selvitykset

Vantaan keskustat ja kaupan alueet ovat mukana Elinvoimalaskennassa (TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy). Selvityksen tuloksena saadaan tilannekuvaa keskustojen elinvoimasta, kaupan ja palveluiden lukumäärästä sekä niiden sijainnista. Päivitys mahdollistaa vuosittaisen seurannan. Elinvoimalaskennan tulosten (2020) mukaan elinvoimaisimpia keskustoja Vantaalla ovat Tikkurila ja Myyrmäki. Kaupan alueista elinvoimaisin on Vantaanportti, johon on luokiteltu Jumbon kauppakeskus.

Vantaalla on tehty myös useita keskustoja koskevia kaupan selvityksiä, joissa on tarkasteltu keskustan kaupan nykytilaa sekä tulevaisuuden kehitysnäkymiä. Näitä ovat mm:

- Monimuotoinen, kestävä ja vastustamaton Aviapolis, Aviapoliksen keskustan kaupalliset palvelut ja työpaikat –selvitys, Realidea 2021
- Kivistön keskustan kaupalliset palvelut ja työpaikat –selvitys, Realidea 2020
- Vireät keskustat Myyrmäki ja Tikkurila, Gaia Consulting, 2019

Näitä selvityksiä on käytetty lähtötietona palveluverkkoselvityksen laadinnassa yhdessä kaupungilta saatujen keskusta-alueen suunnitelmien kanssa.












# 2.2. Päivittäistavarakaupan trendit, konseptit (1)

**Hypermarketverkkoa** (Prisma, Citymarket) täydennetään tyypillisesti vain kasvavilla kaupunkiseuduilla. Uudet hypermarketit ovat usein nykyisiä hypermarketteja pienempiä, eli kooltaan noin 10 000 – 12 000 k-m$^2$. Tiiviissä kaupunkirakenteessa on kysyntää myös ns. urbaaneille hypermarketeille, jotka ovat kompaktimpia (5500-8000 m$^2$) kuin perinteiset hypermarketit ja sijoittuvat keskustaan, usein hybridirakenteeseen tai kauppakeskukseen. Tavoitteena on, että ne avautuvat perinteisiä hypermarketteja paremmin ympäröivään kaupunkirakenteeseen esim. katutilaan avautuvien etumyymälöiden avulla tai siten, että myymälä sijoittuu korttelin keskelle ja eteen rakentuu asuintalo kivijalkaliiketiloineen.

Tällä hetkellä päivittäistavarakaupan kehityksessä painopiste on **suurissa supermarketeissa** (Lidl, K-supermarket, S-market). Ne ovat tarjonnaltaan monipuolisia, vastaavat asukkaiden kysyntään ja ovat hintakilpailukykyisiä. Uudet supermarketit ovat tyypillisesti kooltaan 2000-4000 k-m$^2$. Ne ovat kompaktimpia ja nopeampia asiointipaikkoja kuin hypermarketit, mutta niiden pinta-ala lähestyy jo pienen hypermarketin päivittäistavaraosaston pinta-alaa.

Supermarketit hakeutuvat asukkaiden lähelle, hyvin saavutettavissa oleviin sijaintipaikkoihin keskustoihin ja keskustojen tuntumaan, mutta myös liikenneverkkojen läheisyyteen. Oleellista on näkyvyys ja helppo saavutettavuus autolla.

**Hypermarket: Citymarket, Prisma**
- Kooltaan noin 10.000 – 20.000 k-m$^2$
- Urbaanit hypermarketit noin 7000 – 10.000 k-m$^2$
- Päivittäistavarakauppaa ja käyttötavaraa: erikoiskauppaa ja tivaa
- Keskustoissa, kauppakeskuksissa ja kaupan alueilla
- Vähittäiskaupan suuryksikkö

**Supermarket: K-supermarket, S-market, Lidl**
- Kooltaan noin 1500 – 4000 k-m$^2$
- Kehityksen painopiste suurissa supermarketeissa (yli 2000 k-m$^2$)
- Keskustoissa, paikalliskeskuksissa, työpaikka-alueilla, kaupan alueilla
- Omassa liikerakennuksessaan tai palvelukeskuksessa
- Tärkeää hyvä saavutettavuus
- Yksinään harvoin vähittäiskaupan suuryksikkö

**Lähikauppa: K-market, Alepa**
- Kooltaan noin 300 – 1000 k-m$^2$
- Keskustoissa, asuinalueilla, liikenneasemien yhteydessä
- Omassa liikerakennuksessaan tai kivijalkaliiketilassa
- Yksinään harvoin vähittäiskaupan suuryksikkö

**Etninen myymälä**
- Kooltaan tyypillisesti noin 200 – 1000 k-m$^2$, mutta keskikoko kasvanee.
- Myös myymälöiden lukumäärä tulee kasvamaan.
- Pääosin ulkomaisiin elintarvikkeisiin ja erikoisuuksiin painottuva myymälä
- Keskustoissa ja paikalliskeskustoissa
- Kivijalkaliiketilassa, ostoskeskuksessa tai palvelukeskuksessa
- Pienyrittäjävetoisia, mutta myös ketjumyymälöitä.

**Itsepalvelumyymälä**
- Kooltaan ja tarjonnaltaan ns. minimarketteja 100-200 m$^2$
- Kivijalkaliiketiloissa
- R-kioskin miehittämätön kokeilumyymälä Viikissä yliopiston kirjastorakennuksessa.
- Konseptit testauksessa ja kehittelyasteella

# 2.2. Päivittäistavarakaupan trendit, konseptit (2)

**Lähikauppaverkko** (esim. Alepa, K-market, M-market) täydentää supermarketverkkoa, mutta se ei riitä asukkaiden kysyntään. Asukkaat hakevat monipuolista tarjontaa, eikä lähikauppa myöskään ole hintakilpailukykyinen. Ensisijaisesti ajetaankin vähän kauemmaksi suurempaan myymälään, jos lähialueella on vain lähikauppa. Lähikaupassa asioidaan täydennysostoilla sekä pienillä nopeilla asiointitarpeilla. Lähikaupoilla on erityisesti kysyntää pienillä asuinalueilla sekä myös keskustoissa, jossa päivittäistavarakaupan asiointitarpeita on moninaisia. Tiiviissä keskustoissa lähikaupat on ns. **korttelikauppoja**, jotka sijoittuvat muun rakenteen yhteyteen, esim. asuinrakennusten maantasokerroksiin.

Lähikauppa on kehittynyt monipalvelupisteeksi. Lähikaupasta löytyy päivittäistavaratarjonnan ohella myös verkkokaupan noutopalvelut, kahvi- ja salaattibaari, julkisen liikenteen lipunmyyntipiste yms.

Aukiolorajoitusten poistuminen vaikutti siihen, ettei lähikaupalla ole enää ”keinotekoista” 400 m$^2$:n rajaa. Myymälät voivat kysynnän mukaan olla myös tätä pienempiä tai suurempia. Tyypillisesti lähikaupat ovat kooltaan noin 300-1000 m$^2$. Suuret lähikaupat ovat nykyään pienten supermarkettien kokoisia.

**Etnisten myymälöiden** määrä kasvaa. Tyypillisesti etniset myymälät ovat pienyrittäjävetoisia, mutta nekin ketjuuntuvat. Ne sijoittuvat vastaavalla logiikalla kuin perinteinen pt-kauppa eli keskeisille sijaintipaikoille sekä kivijalkaliiketiloihin että suurempiin pt-kaupan liiketiloihin (200-1500 m$^2$). Niidenkin tilantarve tullee jatkossa kasvamaan. Myös lukumäärä on kasvussa.

**Itsepalvelumyymälöiden** konseptit kehittyvät ja nykyiset myymälät ovat vielä testimyymälöitä. Myymälöissä ei ole lainkaan henkilökuntaa paikalla ja ne voivat olla auki ympärivuorokauden. Tällä hetkellä ne ovat kooltaan ne ovat ns. minimarketteja, vain 100-200 m$^2$ ja niiden valikoima on suppeampi kuin lähikaupoilla. Ne sijoittuvat tyypillisesti kivijalkaliiketiloihin paikkoihin, joissa on tiivistä kerrostaloasutusta mutta ei vielä lähikauppoja. Ruotsissa on kehitetty myös konttimyymälätyyppinen itsepalvelumyymälä.

Tällä hetkellä itsepalvelumyymälöitä on mm. Suomen Korttelikaupalla ja R-Kioskilla. Kivistössä Keimolanmäessä oli selvityksen kartoitushetkellä Korttelikaupan myymälä, mutta se on sittemmin sulkeutunut. R-kioskin ensimmäinen miehittämätön myymälä on Viikissä.

Päivittäistavarakauppaan kuuluvat myös **päivittäistavarakaupan erikoismyymälät**. Niistä merkittävin on Alko, joka sijoittuu tyypillisesti supermarketin tai hypermaketin yhteyteen. Alkolla on suuri merkitys päivittäistavarakaupan asiakasvirtoihin, minkä takia kaupan toimijat pyrkivät saamaan Alkon läheisyyteensä. Tulevaisuudessa, jos mietojen alkoholijuomien myynti vapautuu päivittäistavarakaupan myymälöihin, kasvaa päivittäistavarakaupan tilantarve. Toisaalta taas Alkojen tilantarve todennäköisesti pienenee ja määrä voi vähentyä.

Päivittäistavarakaupan erikoismyymälöihin kuuluvat myös leipomot, makeismyymälät, jäätelökioskit, kalakaupat yms. Ne sijoittuvat tyypillisesti kauppakeskuksiin tai päivittäistavarakaupan yhteyteen. Niiden keskikoko on pieni, tyypillisesti noin 10-50 m$^2$.




Alkot sijoittuvat tyypillisesti päivittäistavarakaupan yhteyteen, Koivukylässä Alko on Citymarketin yhteydessä.

# 2.2. Päivittäistavarakaupan trendit, sijoittuminen

Päivittäistavarakauppa on nykyään muutakin kuin perinteinen ruokakauppa. Se on monipuolinen palvelukeskus, jossa voi hoitaa arjen asiointia. Tulevaisuudessa myymälät ovat nykyistä palvelupainotteisempia: ravintola – noutoruoka - leipomo + muu ruoantuotanto - ruokakauppa -palvelut sekoittuvat ja yhdistyvät. Kaupan toimijat toivovat liiketiloilleen joustonvaraa ts. riittävää kerrosalaa, jotta kaupan konseptien kehittäminen on mahdollista kysynnän mukaan. Tämä osaltaan yhdessä logistiikan tarpeiden kanssa kasvattaa kaupan tilatarpeita.

Päivittäistavarakaupan tärkeimpiä sijaintitekijöitä ovat lähiasutus, asutuksen määrä sekä saavutettavuus. Päivittäistavarakaupan asioinnit hoidetaan suurelta osin autolla, myös tulevaisuudessa, mutta sijainti lähellä asutusta on tärkeä, jolloin asiointimatkat ovat lyhyitä ja voidaan palvella myös autottomia.

Tiiviissä keskuksissa päivittäistavarakaupan voivat liittyä hybridihankkeisiin. Päivittäistavarakaupan yhteyteen voi tulla asumista, muita palveluita ja muuta toimitilaa. Suosituksena on, että suunnitteluvaiheessa päivittäistavarakaupan yhteyteen tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa myös pienliiketilaa kaupallisille palveluille. Erityisesti tämä olisi tärkeää alakeskuksissa ja asuinalueilla.

Myymäläverkon uskotaan edelleen vastaavan suuresta osasta pt-kaupan myyntiä, vaikka verkkokauppa kasvaakin nopeasti. Tulevaisuudessa fyysinen pt-myymäläverkko painottunee edelleen K-ryhmän, S-ryhmän ja Lidlin myymälöihin. Kilpailu kuitenkin kiristyy uusien pääosin verkkotoimijoiden myötä. Lisäksi etniset toimijat tuovat oman mausteensa ja erikoisuutensa markkinoille, jossa asiakaskunta on nykyistä enemmän heterogeenistä ja monikulttuurista. Näin ollen päivittäistavarakaupan verkon suunnittelussa on syytä ottaa perinteistä päivittäistavarakauppaa laajemman joukon tarpeet huomioon.

Päivittäistavarakaupan yleisiä sijoittumisen kriteerejä

- Lähiasutuksen määrä
- Kilpailutilanne ja markkinaosuus
- Saavutettavuus
- Asiakaspysäköinti
- Näkyvyys
- Huoltoyhteydet
- Riittävästi tilaa toteuttaa konseptin mukainen myymälä




Leinelässä Alepan yhteyteen on sijoittunut pizzaravintola, joka avautuu myös ulospäin kaupunkiaukiolle

# 2.3. Keskustan erikoiskaupan trendit, toimialat

**Keskustahakuinen erikoiskauppa**

- Mm. muotikauppa, kirjakauppa, kultasepän liikkeet, optikot, apteekit, puhelinliikkeet, lelukauppa, sisustuskauppa, kukkakauppa
- Liiketilan koko vaihtelee tyypillisesti 50 – 500 $m^2$ välillä, mutta suurimmat esim. muotikaupan ja urheilukaupan myymälät ovat yli 1000 $m^2$.
- Hakeutuu monipuolisiin keskuksiin. Apteekit ja kukkakaupat myös pienempiin keskustoihin.
- Sijoittuu tyypillisesti kauppakeskuksiin ja pienyrittäjävetoisesti myös kivijalkaliiketiloihin.

**Kaupalliset palvelut**

- Mm. kauneudenhoito-, terveys- ja liikuntapalvelut ja muut vapaa-ajan palvelut, vakuutus- ja pankkipalvelut, autokoulut, vuokraamot
- Ravintolat ja kahvilat
- Hakeutuvat tyypillisesti keskustoihin. Tilantarve vaihtelee 50-200 m2 välillä, mutta esimerkiksi ravintolat ja kuntosalit hakevat myös näitä suurempia liiketiloja.
- Hallityyppiset kaupalliset palvelut, kuten sisäliikuntaleikkipuistot ja liikuntakeskukset hakeutuvat myös keskustojen ulkopuolelle.

**Keskustoihin ja kaupan alueille hakeutuva erikoiskauppa**

- Mm. urheilukauppa, lastentarvikeliikkeet, eläintarvikeliikkeet
- Keskustoissa 200-1000 $m^2$, keskustojen ulkopuolella 500-2000 $m^2$
- Kaupan alueille hakeutuu myös keskustahakuista erikoiskauppaa esimerkiksi hypermarkettien yhteyteen ja erikoiskaupan keskuksiin.

**Laajan tavaravalikoiman myymälät / erikoiskaupan tavaratalot**

- esim. Tokmanni, Puuilo, Biltema, Motonet, Jula
- Kooltaan noin 2000 – 7000 k-$m^2$
- Erikoiskauppaa ja tilaa vaativaa kauppaa (käyttötavaraa)
- Päivittäistavaraa (elintarvikkeita) tyypillisesti vain vähän, lähinnä kuivaelintarvikkeita
- Hakeutuvat tyypillisesti keskustojen ulkopuolella hallimaisiin myymälöihin, mutta osa konsepteista sijoittuu myös pienemmillä myymälöillä keskustoihin, esimerkiksi kauppa- ja palvelukeskuksiin.
- Investoivat uusiin myymälöihin aktiivisesti

***Tilaa vaativa erikoiskauppa*** *(ei sisälly tähän selvitykseen)*

- *Rautakauppa, huonekalukauppa, kodintekniikkakauppa, puutarhakauppa, autokauppa, venekauppa*
- *Hakeutuu tyypillisesti kaupan alueille, mutta myös pienmyymälöihin keskustoihin ja kauppakeskuksiin.*

# 2.3. Keskustan erikoiskaupan trendit, konsepteja

Erikoiskauppa kehittyy kasvavilla kaupunkiseuduilla. Keskustahakuinen erikoiskauppa keskittyy kaupunkien ydinkeskustoihin ja kauppakeskuksiin. Ketjuliikkeet hakeutuvat tyypillisesti kauppakeskuksiin. Kivijalkaan sijoittuu sen sijaan pienyritysten erikoiskauppoja, jotka harvemmin sijoittuvat kauppakeskuksiin.

Erikoiskaupan myymälämäärä on laskussa. Suomeen tulee kuitenkin uusia ketjuja ja uusia myymälöitä avataan edelleen keskeisillä sijaintipaikoilla. Ravintolat ja kahvilat valtaavat keskustoja ja kauppakeskuksia, ja erikoiskaupan pinta-ala vähenee. Pienissä keskustoissa erikoiskaupalle ei riitä toimintaedellytyksiä ja edellytyksiä uusperustantaan. Näin ollen keskustoissa kaupan tarjonta köyhtyy – samanaikaisesti ravintolatarjonta syvenee. Monipuolisesta ravintola- ja vapaa-ajan palveluista on tulossa keskustan uusi vetovoimatekijä.

Suurmyymälät, laajan tavaravalikoiman kaupat sekä tilaa vaativan kaupan myymälät hakeutuvat edullisiin sijaintipaikkoihin keskustojen ulkopuolelle ja kauppakeskusten ylimpiin kerroksiin. Niiden pinta-alatarve on kasvussa, ja ne vastaavat osittain erikoiskaupan pinta-alatarpeeseen. Laajan tavaravalikoiman kaupat ovat tärkeitä erikoiskaupan tuotteiden myyntikanavia erityisesti pienissä keskustoissa.

Keskustoihin sijoittuu myymälöiden ohella pop up –myymälöitä, liikkuvia palveluita ja ketteriä kioskeja. Ne pyrkivät sijoittumaan sinne, missä on paikallisia asiakasvirtoja. Kauppakeskuksissa näille on tyypillisesti varattu omia alueitaan käytävillä ja aukioilla, mutta myös tyhjiä liiketiloja voidaan tarjota väliaikaiseen käyttöön. Pop up-myymälöitä voidaan tuoda keskustarakenteeseen myös konttityyppisesti. Pop up –palveluille pitää keskustoissa osoittaa sijoittumispaikkoja sekä selkeät lupaprosessit ja säännöt.

Keskustojen ja kaupan alueiden ohella erikoiskaupan myymälöitä hakeutuu myös matkailu- ja vapaa-ajan kohteisiin esim. urheiluhalleihin, laskettelukeskuksiin ja golfkentille alan erikoiskauppoja, satama- ja ruukkialueille sisustuskauppoja ja museoihin matkamuisto-sisustus-kirjakauppoja. Näillä on tyypillisesti suurempi merkitys palvelutarjontaan pienissä kuntien kaupunkiympäristöissä.

**Palvelut ja kiertotalous**

Erikoiskauppaan integroituu palveluita, joilla kauppaan saadaan vetovoimaa ja lisäarvoa. Näitä ovat esimerkiksi suunnittelu-, huolto-, käyttöönotto- ja vakuutuspalvelut sekä erilaiset räätälöintiratkaisut asiakkaan tarpeeseen. Lisäksi erikoiskaupan yhteyteen voidaan tuoda mm. kahvilapalveluita. Kaupan ja palveluiden rajapinta  näin ollen hälvenee. Palveluilla myymälä voi erikoistua ja erottautua, ja palveluilla katteet ovat usein korkeammat kuin tuotteilla.

Kiertotalous vahvistuu; käytetyn tavaran kaupat, kirpputorit ja huoltoliikkeet hakeutuvat myös keskeisille sijaintipaikoille ja kauppakeskuksiin. Erilaisia vuokraus- ja jakamistalouden palveluita kehitetään. Esimerkiksi vaatevuokraamoja ja taidelainaamoja löytyy pääkaupunkiseudulta. Liiteri.net on erimerkki yhteisöllisestä jakamistalouden palvelukonseptista, jonka kautta asukkaat voivat vuokrata työkaluja ja muita kodintarvikkeita. Vantaalla tällainen löytyy mm. Kivistöstä.

Myös erikoiskaupat ottavat käytettyä tavaraa myyntiin ja panostavat esim. vanhojen tuotteiden vastaanottoon tai korjauspalveluihin. Kiertotalouteen pohjautuvia kauppakeskuksia on mm. Retuna, Eskilstunassa Ruotsissa ja Minimossen, Vaasassa. Myös mm. hävikkiruokakaupat ja -ravintolat ovat kasvussa.







Erilaisia myymäläkonsepteja

# 2.4. Verkkokauppa, merkitys ja vaikutus myymäläverkkoon

Verkkokauppa osa monikanavaista kaupan palvelukenttää. Monikanavaiset toimijat hyödyntävät toiminnassaan useita asiointi-, myynti- ja palvelukanavia, minkä nähdään olevan edellytys menestyvälle kaupan liiketoiminnalle. Toimivaan monikanavaiseen toimintaympäristöön kuuluvat kaupan alalla mm. myymälät, verkkokauppa, sosiaalinen media, perinteinen media, mobiilisovellukset, keskusteluryhmät sekä asiakaspalvelu.

Verkkokauppa on siten osa kaupan palveluverkkoa ja asiakkaiden ostoprosessia sen kaikissa vaiheissaan. Verkko on myyntikanavana viimeisten vuosien aikana vahvistunut ja vahvistuu edelleen.

Verkkokauppa on aktiivinen ja dominoiva myyntikanava informaatiotuotteiden ja aineettomien hyödykkeiden kuten matkalippujen, tapahtumalippujen, erilaisten tietokone- ja mobiilipelien sekä rahapelien kaupassa, jossa tuote liikkuu tiedonvälityksellä. Verkkokaupan kokonaisarvosta Suomessa noin puolet tulee tavaraostoista. Suosituimmat vähittäiskaupan tuoteryhmät verkkokaupassa ovat viihde-elektroniikka ja tietotekniikka, muoti sekä kauneus- ja terveystuotteet.

**Päivittäistavarakaupassa** verkkokaupan osuus on vielä vähäinen, mutta voimakkaassa kasvussa. Päivittäistavarakaupan verkkokaupan osuus pt-kaupan kokonaismyynnistä on noin 3 % (2021). Pääkaupunkiseudulla sen arvioidaan olevan viitisen prosenttia.

Erikoiskaupassa fyysiset myymälät toimivat edelleen aktiivisina jakelukanavina, ja niillä vahvistetaan brändiä ja myyntiä. Asiakkaat odottavat kaupalta elämyksiä ja haluavat edelleen asioida myös myymälöissä. Uudelle erikoiskaupan rakentamiselle on siten kysyntää verkkokaupan kasvun rinnalla. Kasvu kohdistuu vetovoimaisiin keskuksiin, kauppakeskuksiin ja hyvin saavutettavissa oleviin sijaintipaikkoihin, joissa on vahva asiakasvirta. Verkkokaupan myötä toimijat kuitenkin arvioivat aktiivisesti myymäläverkkoaan, mikä on kuuluu liiketoiminnan kehitykseen.

Pienille keskuksille verkkokaupan vaikutus voi olla positiivinen. Toimijat pystyvät sijoittumaan myös pieniin keskuksiin, kun ne voivat verkon kautta tavoittaa laajemman markkina-alueen ja näin parantaa toimintaedellytyksiään ja toiminnan kannattavuutta perinteisen liiketilan kautta tapahtuvan toiminnan lisäksi.

**Päivittäistavarakaupassa** verkkokauppa kehittyy pääosin olemassa olevan myymäläverkon rinnalla ja myymälän tarjoamana lisäpalveluna. Tuotteet kerätään myymälöistä. Automaattiset keräilyratkaisut (robotit) kehittyvät, samoin myymälän sisälogistiikka.

**Päivittäistavarakaupassa** myymälöiden pinta-alatarve kasvaa verkkokaupan myötä, mutta enemmän logistiikassa kuin myymälän puolella. Toimijat panostavat myös myymälöihin, koska liiketoiminta on niissä kannattavaa ja asiakkaat haluavat asioida myymälöissä. Verkkokaupasta tilataan mm. perustuotteita sekä noutoruokaa, mutta hifistely, elämykset ja palvelutiskituotteet sekä usein myös pikanoutoruoka haetaan myymälästä.







Alepa testaa Espoossa automaattisia kuljetusrobotteja.

# 2.4. Verkkokauppa, noutopisteet ja keräilykeskukset

Kaupunkirakenteessa verkkokaupan kehitys näkyy myös postin ja erilaisten noutopisteiden sekä lähettipalveluiden tilantarpeen kasvuna. Automaatit ja palvelupisteet keskittyvät myymälöiden ja kioskien yhteyteen, mutta myös erillisiä noutopalvelupisteitä kehitetään.

Sijainti ratkaisee myös noutopaikoilla ja eri tyyppisiä noutopisteitä on keskustoissa useita. Noutopisteeseen tullaan usein myös autolla, joten sijaintiin vaikuttaa saavutettavuus ja asiakaspysäköinti. Kivistössä toimii mm. postin kivijalkamyymälä, joka palvelee vain pakettitoimituksia automaattiperiaatteella. Tikkurilassa mm. postin automaatti on sijoitettu päivittäistavarakaupan eteen kadulle sekä noutopiste myös kauppakeskuksen käytävälle. Usein päivittäistavarakaupan noutopisteet löytyvät pysäköintihallien yhteydestä.

Myös kotiinkuljetus yleistyy. Erilaisia last-mile –ratkaisuja ja automaattikuljetuksia kehitetään ja testataan.

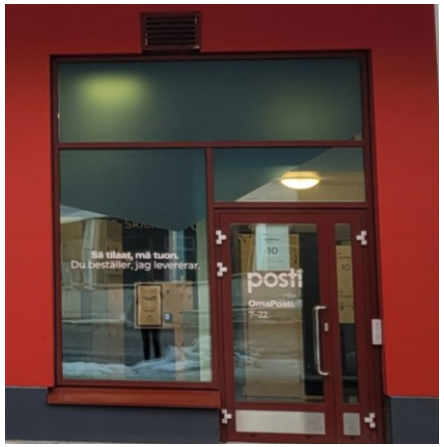
Keskustoihin tai niiden lähialueille sijoittuu myymälöiden lisäksi myös verkkokaupan myymälöitä (ns. dark store), joissa asioivat vain keräilijät ja kuljettajat. Esimerkiksi Jätkäsaaressa kivijalkaliiketilassa toimii Woltin market. Myös ravintolatoiminnasta löytyy vastaavaa. Yhteiskeittiössä voi esimerkiksi valmistua usean ravintolatoimijan ruuat, jotka toimitetaan keittiöstä suoraan asiakkaalle. Esimerkiksi Huuvalla on jo viisi haamukeittiötä pääkaupunkiseudulla.

Sijaintikriteerinä on kuluttajien läheisyys, jotta toimitusmatkat pysyvät lyhyinä, mutta tilojen ei tarvitse olla niin keskeisillä sijaintipaikoilla kuin perinteisten myymälöiden.

**Päivittäistavarakaupassa** on perinteisen kaupan lisäksi markkinoilla on vain verkkokauppaan panostavia toimijoita (esim. Oda, Ruokaboksi, Kauppahalli24). Tällaisten toimijoiden määrä ja markkinat todennäköisesti kasvavat. Tyypillisesti toimijoilla ei ole perinteisiä myymälöitä, mutta muuten toimintaperiaatteet yritysten välillä vaihtelevat. Oda panostaa suuriin keräilykeskuksiin, joista ensimmäinen (14 000 k-m$^2$) sijoittuu Vantaan Viinikkalaan. Sijaintikriteerinä on kuluttajamarkkinoiden läheisyys ja hyvä saavutettavuus. Kauppahalli24 panostaa lähituottajien tuotteisiin eikä tuoretuotteita ei varastoida lainkaan, vaan tuotteet tilataan asiakastilausten mukaan. Ruokaboksi toimittaa viikon ateriakokonaisuudet resepteineen, eli se kilpailee osittain ravintolatoimitusten kanssa.




Kaupunkiympäristöstä tulee löytää tilaa myös pakettikuljetuksille. Vaihtoehtoisia kulkumuotoja kehitetään tiiviiseen kaupunkiympäristöön.




Postin miehittämätön kivijalkamyymälä pakettipalveluille Kivistössä

# 2.5. Liikenteelliset näkökulmat, Vantaan liikenteen kehitysnäkymät ja -tavoitteet

### Liikennejärjestelmän kehittäminen

Vantaan tavoitteena on tiivistää ja tehostaa maankäyttöä ohjaamalla kasvua nykyiseen kaupunkirakenteeseen. Liikennejärjestelmän kehittämisen -näkökulmasta tämä edellyttää kulkumuotojen priorisointia, jotta rajoitetussa tilassa saadaan luotua toimivat liikennejärjestelyt kaikille.

Uusi yleiskaava ohjaa Vantaan kasvavan väestömäärän tiiviimmin keskustoihin ja raideliikenneväylien varsille, mikä antaa hyvät mahdollisuudet kestävien liikennemuotojen palveluntarjonnan parantamiselle, myös palveluverkon saavutettavuuden näkökulmasta. Suunnitteilla olevan raitiotien rakentaminen ja bussilinjojen runkolinjauudistus parantaisivat joukkoliikenteen palveluntarjontaa merkittävästi.

Valmistumisvaiheessa oleva Vantaan liikennepoliittinen ohjelma ohjaa koko liikennejärjestelmän suunnittelua. Selkeäksi kehittämiskohteeksi Vantaan liikennejärjestelmässä on tunnistettu asuinalueiden ja keskustojen liikenneverkkojen kehittäminen kestävää liikkumista suosivaksi sekä keskustojen käveltävyyden kehittäminen.

Vantaalla on kulkumuodoittain laadittu tarkemman suunnitelmat. Pyöräliikenteen tavoitteellinen baanaverkko ja pääverkko on määritelty ja se yhdistää keskustat ja suurimmat asuin- ja työpaikka-alueet toisiinsa. Vantaan kävelyn edistämisohjelmassa tunnistetaan kaupungin erityyppiset kävelyympäristöt ja määritetään niiden kehittämisen tavoitteet sekä laatutasokriteerit. Vantaan pysäköinnin kehittämisohjelmassa 2020–2025 on määritelty Vantaan pysäköintilinjaukset.

### Liikenteelliset tavoitteet

Vantaan liikennepoliittisen ohjelman vision mukaan liikkuminen Vantaalla on turvallista, toimivaa ja sujuvaa kaikille. Visiota on konkretisoitu määrittämällä liikennepoliittiset tavoitteet, jotka on jaoteltu neljään tavoitealueeseen:

**Liikkumisen sujuvuus**
- Liikkuminen kestävillä kulkumuodoilla on helppoa ja sujuvaa.
- Arjen peruspalvelut ovat saavutettavissa kävellen tai pyöräillen 15 minuutissa.
- Matka-ajat ovat luotettavasti ennakoitavissa ja matkaketjut sujuvia.
- Erilaiset liikkumisen palvelut lisäävät liikkumisen vaihtoehtoja.
- Joukkoliikenteen runkoyhteydet seudun solmukohtien välillä ovat houkuttelevia.

**Elinvoimaisuus**
- Kaupunkikeskukset ovat helposti saavutettavia ja kestävät liikennemuodot ovat kilpailukykyisiä autoon nähden.
- Kaupunkikeskusten ydinalueet ovat kävelypainotteisia. Viihtyisät katutilat houkuttelevat viipymään ja kohtaamaan.
- Tavaraliikenteen toimivuus on varmistettu pääväylillä ja jakeluliikenteen edellytykset keskustoissa.
- Lentoaseman hyvä saavutettavuus on varmistettu sujuvilla liikenneyhteyksillä.

**Resurssi- ja ympäristöviisaus**
- Liikenteen kasvihuonepäästöt ovat vähentyneet 70 % vuodesta 1990 vuoteen 2030 mennessä.
- Liikennejärjestelmää kehitetään kustannustehokkaasti suosien tilatehokkaita kulkumuotoja ja liikenneratkaisuja.
- Pysäköintiratkaisut ovat tehokkaita, toimivia ja kokonaisvaltaisesti toteutettuja.

**Kaupunkilaisten terveys ja yhdenvertaisuus**
- Liikkuminen omin lihasvoimin on lisääntynyt ja lisännyt terveyttä.
- Liikenteen aiheuttamat terveys- ja ympäristöhaitat ovat vähentyneet.
- Liikkuminen on turvallista ja liikkumisympäristöt koetaan turvallisiksi ja miellyttäviksi.
- Kaikille toimiva liikennejärjestelmä edistää liikkumisen tasa-arvoisuutta.

*Vantaan liikennepoliittinen ohjelma VALO*

# 2.5. Liikenteelliset näkökulmat, kaupan palvelut ja saavutettavuus ja huoltoliikenne

### Kaupan palvelut ja liikenneverkot

Kaupalliset palvelut keskittyvät Vantaalla keskusta-alueille, joiden joukkoliikennesaavutettavuus on hyvä. Keskustat kytkeytyvät hyvin seudulliseen raideliikenneverkkoon (päärata ja Kehärata) lukuun ottamatta Hakunilaa ja Länsimäkeä, jotka suunnitteilla oleva Vantaan ratikka toteutuessaan liittää raideliikenteen verkkoon. Palvelujen kehittäminen keskusta-alueilla on siten kestävän liikkumisen kannalta perusteltua niiden hyvän joukkoliikennesaavutettavuuden vuoksi.

Keskusten saavutettavuus myös autolla on hyvä. Tie- ja katuverkko Vantaalla toimii hyvin muutamia vilkkaimpina aikoina ruuhkautuvia pääväyliä lukuun ottamatta. Pysäköinnille on rajallisesti tilaa keskustoissa katujen varsilla, keskuksien ulkopuolella yleensä kauppojen yhteydessä niiden tonteilla ja kauppakeskuksissa pysäköintitaloissa. Pysäköinnin kiertoa on keskuksissa tehostettu maksullisuudella. Kaupungin tavoitteena on, että asiointiin tarkoitetut pysäköintipaikat ovat palveluiden käyttäjien käytettävissä eivätkä pitkäaikaisessa käytössä, kuten asukaspysäköinnissä.

Palvelujen saavutettavuus kävellen ja pyörällä riippuu niiden lähi- etäisyydellä (puoli kilometriä – kilometri)  asuvien asukkaiden määrästä, mikä puoltaa tiiviitä keskuksia. Merkitystä on myös asiointireittien viihtyisyydellä ja koetulla turvallisuudella sekä lähiympäristön laadulla, eli onko alue miellyttävää kävellä ja pyöräillä. Mahdollisuus pysäköidä pyörä turvallisesti lähellä liiketilojen sisäänkäyntejä parantaa kaupan saavutettavuutta.

### Huoltoliikenne huomioon jo suunnitteluvaiheessa

Toimiva huoltoliikenne on kaupallisten ja muidenkin palveluiden edellytys. Se vaatii tilaa kadulta tavaraa tuovien ajoneuvojen pysäyttämiselle siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa muulle liikenteelle. Tilaa on vaikeaa järjestää, jos asiaa ei sitä ole jo sekä kadun että rakennuksen suunnittelussa otettu huomioon. Huoltopiha- ja -ajoratkaisut pitää puolestaan suunnitella huolellisesti rakennuksen muun suunnittelun yhteydessä usein jo kaavoitusvaiheessa.




Haastavinta huoltoliikenne on keskustoissa, joissa tilaa kaikkiaan on vähän ja huoltoliikenteelle ei useinkaan ole suunniteltuja järjestelyjä. Lisäksi se haittaa muuta liikennettä, usein erityisesti kävelyä. Yksi keino tällöin on huoltoliikenteen rajoittaminen tiettyihin kellonaikoihin. Näin on menetelty mm. kävelykatuna toimivalla Iso Roobertinkadulla Helsingissä ja kävelypainotteisessa Vanhassa Porvoossa.

Hyvä menettely on merkitä katujen varsille tavarankuljetuksille käytettävissä olevat lastaus- ja purkupaikat, kuten Hämeentiellä Helsingissä.

# 2.5. Liikenteelliset näkökulmat, asiakaspysäköinti

### Keskustapalvelut ja niiden asiakaspysäköinti

Kaupunkikeskuksissa Vantaalla tavoitteena on autojen pysäköinnin tehostaminen ja keskittäminen. Periaatteena on toteuttaa laadukas, keskitetty pysäköinti, josta on hyvät kävely-yhteydet keskustaan. Lyhytaikainen kadunvarsipysäköinti kivijalkaliikkeiden läheisyydessä täydentää keskitettyä pysäköintiä.

Pysäköinnin mielletään usein koskevan vain autoja. Tärkeää on tarjota pyörille hyvät ja riittävät runkolukittavat telineet lähellä kohteita. Jos telineet sijoitetaan kauemmas kauppojen ja palvelujen ulko-ovista, syntyy ovien viereen hallitsematon pyörien pysäköintialue.

Uutena tekijänä keskustojen liikenteessä ovat potkulaudat eli skuutit, joiden pysäköinnille pitää myös varata tilaa. Toistaiseksi skuuttien pysäköinti on ollut kaikkialla Suomessa varsin hallitsematonta.

**Pysäköinnin suunnitteluperiaatteet**
**Kaupunkikeskukset**

**Kadunvarsipysäköinnin tarjonta**
- Pääkaduilla vain poikkeustapauksissa liiketilojen ja palveluiden yhteydessä.
- Kokoojakaduilla tarpeen mukaan täydentämään vieraspysäköintiä.
- Tonttikaduilla toteutetaan.

**Aikarajoituksen ja maksullisuus**
- Lähtökohtaisesti lyhytaikaista aikarajoitettua ja maksullista.

*Vantaan liikenne-poliittinen ohjelma VALO*

### Asiakaspysäköinti muilla alueilla

Keskustojen ulkopuolella on yleensä paremmin tilaa järjestää asiakkaiden pysäköinti. Tähän ovat vaikuttaneet mm. pysäköintipaikkamääriä ohjailevat kaavamääräykset. Kauppojen yhteydessä olevien pysäköintialueiden lisäksi yleensä on myös mahdollisuus pysäköidä hiljaisempien katujen varsille.

Keskustojen ulkopuolella pyörien ja skuuttien pysäköinnille varataan yleisesti huonommin tilaa kuin keskustoissa. Myös pyörällä pääseminen esimerkiksi suureen kauppakeskukseen voi olla haastavaa vilkkaan autoliikenteen vuoksi. Turvallinen ja sujuva kävely- ja pyöräliikenneyhteys on otettava keskeiseksi lähtökohdaksi kohteen suunnittelussa.

**Koko kaupunkia koskevat pysäköinnin suunnitteluperiaatteet**

**Kadunvarsipysäköinnin tarjonta**
- Kadunvarsipysäköintiä tarjotaan soveltuvissa katuympäristöissä lyhytaikaiseen pysäköintitarpeeseen.
- Kadunvarsipysäköinti ei ole tarkoitettu pitkäaikaiseen pysäköintiin millään alueella.

**Aikarajoituksen ja maksullisuus**
- Myös kaupungin kiinteistöjen alueilla sijaitseva pysäköinti on aikarajoitettua alueilla, joissa on aikarajoitukset kaduilla.
- Rakennustyömaiden yhteydessä voidaan tietty kadunvarsi osoittaa väliaikaisesti luvanvaraiseksi pysäköintialueeksi.
- Vuoropysäköinnillä voidaan helpottaa kunnossapitoa.

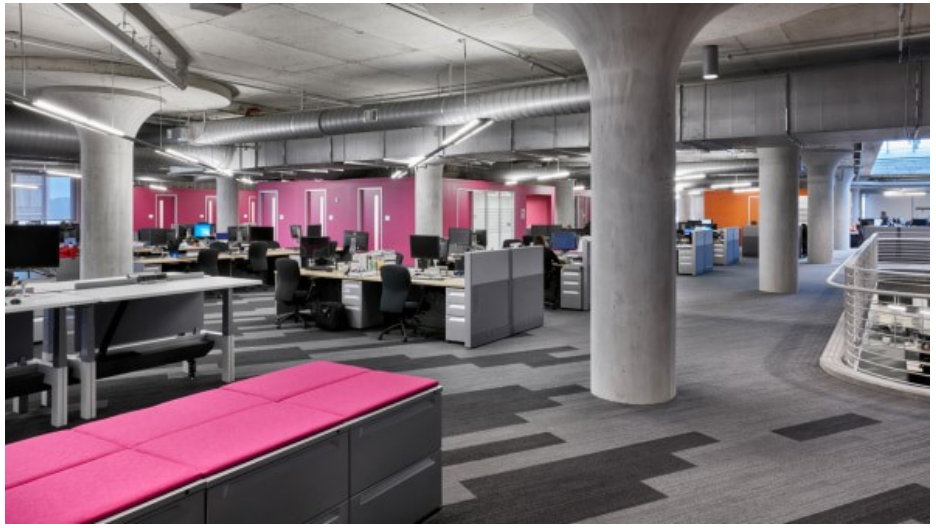
# 2.5. Liikenteelliset näkökulmat, pysäköintitalot

**Keskitetty pysäköinti pysäköintitaloissa**

Keskitetty pysäköinti tiiviisti rakennetuilla kaupunkialueilla, niin asukkaille kuin palvelujen käyttäjille, on hyvä järjestää pysäköintitaloissa maanalaisten luolien tai kellareiden sijaan. Luolat ovat hyvin kalliita toteuttaa ja osa autolla saapuvista vierastaa niiden käyttämistä. Siksi rakennuttajat ja kiinteistökehittäjät suosivat yleisesti pysäköintitaloja kellaripysäköinnin sijaan.

Pysäköintitalo on myös muutettavissa toiseen käyttöön pysäköintikysynnän vähentyessä tai muuttuessa. Tosin tekniset ratkaisut eroavat sen verran muusta rakentamisesta, ettei p-talo ole suoraan muutettavissa muuhun käyttöön, vaan vaatinee laajoja muutostoimenpiteitä. Mahdolliseen muutoskysyntään on hyvä varautua jo pysäköintitalojen suunnittelussa.

Pysäköintitalossa kannattaa huomioida niin sähköautojen latauspaikat kuin pienemmät sähkökäyttöiset liikkumisen välineet. Nämä tukevat myös liiketiloja, mikäli pysäköintitalo palvelee myös niitä.



Fastcompany.com: These future-proof parking garages can easily morph into offices or housing

**Liiketilat pysäköintitaloissa**

Pysäköintitalojen maantasokerrosta (tai ensimmäisiä kerroksia) voidaan hyödyntää kaupan tiloina, liike- ja palvelutiloina. Näin katutiloista saadaan jalankulkijoille vaihtelevia ja virikkeitä sisältäviä. Tämän toteutuminen edellyttää, että tavoite elävästä katuympäristöstä pidetään alueen suunnittelussa korkealla prioriteetissa.



Kuusikerroksinen pysäköintitalo, jossa on kauppoja katutasossa (https://www.bdcnetwork.com/six-story-structure-combines-parking-garage-street-level-retail)

Pysäköintitalo-liiketilat -ratkaisuja on avattu kiinteistökehittämisen näkökulmasta enemmän sivulla 50.

# 2.5. Liikenteelliset näkökulmat, autoliikenne

**Kaupan suurten yksikköjen keskittäminen lisää autoliikennettä**

Suurten kauppaliikkeiden sijoittaminen samalle alueelle luo paljon moottoriajoneuvoliikennettä synnyttävän autokaupungin. Etäisyydet kauppojen väleillä muodostuvat mm. laajoista pysäköintialueista johtuen niin pitkiksi, että monet siirtymiset kauppojen väleillä ajetaan autolla.  Tiivis kaupallisten palvelujen keskittymä merkitsee myös sitä, että asukasmäärä kävelyetäisyydellä jää pieneksi. Siksi on tärkeää sekoittaa toimintoja ja asumista siten, että ei muodostu liian suuria vain kauppaan perustuvia aluekokonaisuuksia




Auton käyttöön perustuvan kaupan keskittäminen johtaa suureen määrään lyhyitä automatkoja.

**Kaupan autosaavutettavuuden varjopuolet**

Autosaavutettavuus on kaupan toimintaedellytysten kannalta ollut tärkeää ja auton ennakoidaan säilyvän merkittävänä kulkutapana kauppamatkoilla. Useissa kyselytutkimuksissa on kuitenkin huomattu, että auton osuus kaupan liikevaihdosta yleensä yliarvioidaan.

Keskusta-alueilla hyvä autosaavutettavuus muodostaa haasteen, sillä autoliikenne vaikuttaa ympäristöön voimakkaasti: autoja varten tarvitaan runsaasti katutilaa ja autoliikenteen melu heikentää ympäristön viihtyisyyttä. Alueista muodostuu helposti epämiellyttäviä ja sitä myötä myös vähän käytettyjä. Ja kun tilaa on vain vähän, niin autojen käyttämä tila on pois mm. jalankulkijoilta.




Autoliikenteeseen tukeutuvan kauppakeskuksen ympäristö ei ole jalankulkijalle miellyttävä ja virikkeitä antava

# 2.6. Rakennuttajien ja kiinteistönkehittäjien näkemyksiä, keskustojen vetovoima

**Haastattelut:**
- eQ Varanhoito Oy
- Hartela-yhtiöt Oy
- Lehto Tilat Oy
- Skanska
- SSA Rakennus Oy
- YIT

Selvityksen yhteydessä haastateltiin kuutta Vantaan kaupungin keskustoissa toimivaa keskeistä rakennuttaa/kiinteistökehittäjää (osassa haastatteluista oli mukana useita henkilöitä). Haastattelujen tavoitteena oli koota toimijoiden näkemyksiä keskustojen kehittämiseen, mm. minkälaisena markkinana Vantaan keskustat nähdään ja millä edellytyksillä keskustojen kiinnostavuus kasvaa. Haastattelut ovat vaikuttaneet työn osaltaan työn tuloksiin. Tässä tiivis näkemys keskustojen vetovoimasta.

Yleisnäkemyksenä kaikenlainen tiivistäminen, uudistaminen ja lisärakentaminen lisää toimijoiden mielenkiintoa keskustoja kohtaan. Keskustojen vetovoimaan vaikuttaa myös kaavojen realistisuus sekä tonttitarjonta. Yleinen mittari keskustojen vetovoimasta on asuntojen hintataso, joskaan se ei kerro koko totuutta kysynnästä.

Rakennuttajilla ja kiinteistökehittäjillä on kiinnostusta erityisesti asuntorakentamiseen. Toisaalta nähdään, että asumisen kasvu keskustoissa lisää palveluiden kysyntää ja vastaavasti palveluiden kasvu ja keskustaympäristöjen uudistaminen lisää asuntojen kysyntää.

- **Tikkurila** koetaan Vantaan pääkeskustaksi, ja se on kaiken kaikkiaan kiinnostava kohde investointeihin sekä asunto-, liiketila- että muun toimitilarakentamisen näkökulmasta.
- **Myyrmäki** on sijainniltaan ja palveluiltaan hyvä. Se kiinnostaa erityisesti asuntorakentamisen näkökulmasta, mutta ei toimistojen. Toimistotiloja etsivät yritykset eivät koe Myymäkeä kiinnostavana. Kaupan rakenne on Myyrmannin myötä kunnossa, eikä kaupan laajentumiselle nähdä suurta tarvetta.
- **Martinlaakso** toimii lähipalvelukeskuksena, jossa on hyvä saavutettavuus. Nykyinen Martinlaakson ostari palvelee hyvin omalla konseptillaan (arjen palvelukeskus).
- **Kivistössä** nähdään potentiaalia. Palveluiden kasvu kasvattaa edelleen alueen vetovoimaa. Kivistön keskusta nähdään paikallisten palveluiden sijaintipaikkana, ei seudullisena kauppapaikkana. Toisaalta palveluiden parantumisen nähdään lisäävän vetovoimaa myös alueen ulkopuolelta. Kehärata on kasvattanut alueen kiinnostavuutta.
- **Aviapolis** kiinnostaa toimistojen näkökulmasta. Hotellien kysyntä on tällä hetkellä epävarmaa. Palveluiden toteuttamista uudella keskusta-alueella hidastavat vähäinen asukasmäärä ja läheiset Jumbon palvelut. Myös selkeän keskustan hahmottuminen vähentää kiinnostusta kaupan palveluiden kehittämisen näkökulmasta.
- **Koivukylä** on lähtenyt kehittymään asumisen näkökulmasta. Sen kuitenkin todetaan kaipaavan jotain muutakin (tätä tarkemmin erittelemättä).
- **Korson** on koettu jääneen kehityksestä jälkeen. Keskustaan kaivataan jonkinlaisia uutta avausta, jotta se koettaisiin kiinnostavana. Lähipalvelut alueella ovat kunnossa, mutta ostovoimaa siirtyy mm. Keravalle. Uusille palveluille olisi kysyntää. Hypermarket toisi uutta palvelukysyntää keskustaan.
- **Hakunilan** keskustan laajennusalue nähdään potentiaalisena kehityskohteena. Muutoinkin Hakunilassa nähdään potentiaalia, mutta ostarin kehitykseen tulisi saada joku ratkaisu. Hypermarketille nähdään kysyntää.
- **Länsimäkeä** ei tunnisteta tällä hetkellä samalla tavalla keskustana kuin Vantaan muita keskustoja.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 8 §

# 2.6. Rakennuttajien ja kiinteistönkehittäjien  näkemyksiä, ratikan merkitys

Haastateltujen rakennuttajien ja kiinteistökehittäjien mukaan raideliikenteen kehittämisellä on suora yhteys kiinteistömarkkinaan. Päätös rakentamisesta on merkki siitä, että kaupunki kehittyy. Kun raide on isolla rahalla tehty, se tulee olemaan pitkäikäinen investointi sijaintipaikkaansa, mikä lisää toimijoiden luottamusta alueen kehittämistä kohtaan. Pikaratikka ja sen välityskyky ovat arvostettuja laatutekijöitä asuntorakentamisen ja kiinteistökehittämisen näkökulmasta.

Vantaalla jo suunnitelmat ovat vaikuttaneet ratikan varren kiinnostavuuteen, mutta ratikan toteuttamispäätöksellä on lopullinen merkitys. Toteuttamispäätöksen puuttuminen hidastaa investointihalukkuutta. Vantaan ratikka täydentää Vantaan hyvää raidesaavutettavuutta, jota aikaisemmin jo kehäradan rakentaminen edisti. Kehäradan kiinnostavuus liittyi osaltaan lentokenttäyhteyden parantumiseen, mitä myös ratikka tulee edistämään.

Vaikka Vantaa on perinteisesti autoliikennepainotteinen kaupunki, on keskustoissa julkisen liikenteen merkitys suuri. Ratikka tuo hyvän julkisen liikenteen yhteyden niihin keskustoihin, joista raideyhteys tällä hetkellä puuttuu. Toteutuessaan ratikka parantaa keskustojen houkuttelevuutta. Sillä nähdään olevan erityisesti imagovaikutusta, sujuva helppo yhteys on houkuttelevuutta lisäävä tekijä.

Ratikan nähdään vaikuttavan keskustojen vetovoimaan Itä-Vantaalla. Sen koetaan lisäävän erityisesti Hakunilan keskustan ja sen laajennusosan, mutta myös Länsimäen ja Tikkurilan kiinnostavuutta.  Aviapolikselle ratikka tuo lisäarvoa, koska se luo sujuvan poikittaisyhteyden, mutta muutoin merkitys nähdään vähäisempänä kuin Itä-Vantaalla. Aviapoliksen nähdään kehittyvän myös ilman ratikkaakin.

Ratikan nähdään vaikuttavan erityisesti asuntojen kysyntään. Hyvä raideliikenneyhteys luo asuntorakentamiselle puitteet. Se luo elinvoimaa, ja tuo uusia kiinnostavia sijaintipaikkoja asumiseenkin näkökulmasta.

Kun tulee lisää asukkaita, tarvitaan myös kaupallisia sekä myös julkisia palveluita. Ratikan ei suoraan nähdä kasvattavan kaupan edellytyksiä.  Toisaalta ratikkapysäkit samoin kuin yleisesti risteyskohdat nähdään potentiaalisia palveluiden sijaintipaikkoja. Keskustojen ulkopuolella ratikkapysäkit sopivat mm. lähikaupalle, jonka yhteyteen voi sijoittaa pienliiketilaa. Uusille lähipalveluille nähdään kysyntää mm. Vaaralassa ja Fazerilassa.

Ratikan koetaan vaikuttavan jonkin verran myös toimistokysyntään, vaikkakin vähemmän kuin asuntokysyntään. Ratikan myötä toimistokohteiden sijoittumiseen tulee lisää mahdollisuuksia erityisesti jo olemassa olevissa kiinnostavissa kohteissa kuten Tikkurilassa ja Aviapoliksessa.

Ratikka tuo Vantaalle mielenkiintoa ja vaikuttaa ratikan varren alueiden houkuttelevuuteen investointikohteena. Lisäksi kaupunkirakenteen muuttuessa ja kestävän saavutettavuuden parantuessa ratikka vaikuttaa jo omistuksessa olevien kohteiden uudelleen tarkasteluun ja kehittämispotentiaaliin.



Tampereen Kaleva on kokenut mittavan kaupunkiuudistuksen ratikan myötä. Kaupunginosaan on rakentunut tiivis keskustamainen alue palveluineen. Myös olemassa olevat palvelut ovat hyötyneet ratikan tulosta.

Tampere, Sammonkatu

# 2.7. Liike- ja palvelutilojen toteuttamisedellytyksiä keskustoissa, hybridirakentaminen

Keskustoissa kaupan ja palveluiden kehittäminen lähtee liikkeelle kaupunkirakenteen, kaupunkiympäristön ja saavutettavuuden kehittämisen ohella kiinteistönkehittämisestä. Seuraavassa esitetään yleisiä näkökulmia erilaisten kiinteistöjen kehittämispotentiaaliin Vantaan keskustoissa. Asiantuntijanäkemystä on täydennetty kaupan edustajien, rakennuttajien ja kiinteistökehittäjien haastatteluilla.

Yleisesti kiinteistökehittämisen lähtökohtana on markkinalähtöisyys ja taloudellinen kannattavuus. Vasta toissijaisena näkökulmana on keskustan yleisen vetovoiman kehittäminen, mikä pitkällä aikavälillä kuitenkin parantaa usein myös taloudellista kannattavuutta.

**Hybridirakentaminen**

Hybridiratkaisut, joissa samassa rakennuksessa tai kiinteistössä yhdistyvät useat eri toiminnot, tarjoavat enemmän mahdollisuuksia ja mahdollistavat tehokkaamman rakentamisen keskeisellä sijaintipaikalla kuin puhdas liike- tai asuntorakentaminen. Kauppaa ja asuntorakentamista tukevat sekä kaupalliset palvelut että julkiset palvelut. Hybridirakennukseen voi sijoittua esim. terveys- ja hyvinvointipalveluita, sekä varhaiskasvatus-, perusopetus- ja koulutuspalveluita. Kaupan ja palveluiden sijoittelua kannattaa edistää suunnitelmallisesti jo hankekehitys- ja kaavoitusvaiheessa, jotta toimintojen erilaiset tarpeet tulevat joustavasti huomioiduksi.

Haasteita tuovat erilaiset liiketoimintamallit toimitila- ja asuntomarkkinoissa. Hybridirakentamisessa usean toiminnan intressin tulee kohdata, mikä onnistuu ainoastaan aivan keskeisimmillä sijainneilla. Usein sijainti on kiinnostava vain joko kaupan tai asumisen näkökulmasta. Harva toimija hakee erityisesti sijaintia hybridikohteessa.

Kiinteistökehittäjälle hybridirakentamisen ajoitus tuo haasteita ja lisää riskejä, koska kokonaisuus pitää yleensä rakentaa kerralla, jolloin markkinan tulee vetää riittävä määrä asumista yhtä aikaa. Tämä toimii paikoilla, joissa on paljon kysyntää ja alueella vetovoimaa.  Hybridikohteen toteutusedellytykset paranevat, jos asuntojen hallintamuotoa ei määritetä etukäteen. Usein helpommin löytyy kysyntää sijoittajille tarkoitetuille vuokra-asunnoille kuin suurelle määrää saman aikaisesti valmistuville omistusasunnoille.

Rakennusten toiseen kerrokseen on vaikea löytää kysyntää. Toinen kerros toimii vain aivan keskeisimmillä sijaintipaikoilla. Jos toista kerrosta käytetään asiakaspalvelutilana, sinne tarvitaan ns. ankkurivuokralaisia. Hyviä ankkureita ovat mm. terveydenhoitopalvelut, kirjasto sekä muut yleishyödylliset palvelut, jolloin kaupungin mukaantulo tasoittaa riskiä.  Julkisten ja yleishyödyllisten palveluiden haasteina on kiinteistösijoittajan näkökulmasta alhainen vuokranmaksuhalukkuus tai heikko vuokranmaksukyky.

Toiseen kerrokseen sopii myös joukko kaupallisia palveluita esimerkiksi kuntosalit ja ajanvarausta edellyttävät palvelut kuten lääkäri- tai sijoituspankkipalvelut. Kuntosalien osalta suunnitelmallisuus jo hankekehitysvaiheessa korostuu mm. tilojen rungon ääneneristystarpeiden vuoksi.

Hybridirakennusten toinen kerros tulee yleensä toteuttaa niin, että sen vuokrataso on ensimmäistä edullisempi. Rakennuttajien kiinnostavuutta ylempiä kerroksia voidaan edistää (kaupungin tonteilla) hinnan halpeneminen ylöspäin.

Hybridihankkeet ovat riskienhallinnan ja toteutuksen näkökulmasta haastavia. Tämän vuoksi kiinteistökehittäjät ja rakennuttajat suosivatkin usein ennemmin itsenäisiä vierekkäisten toimintojen hankkeita, joissa riskit ovat helpommin hallittavissa.

# 2.7. Liike- ja palvelutilojen toteuttamisedellytyksiä keskustoissa, kivijalkaliiketilat

Kivijalkaliiketilat ovat urbaanin keskustan näkökulmasta yksi merkittävistä tekijöistä. Kivijalkaliiketilat toimiessaan elävöittävät keskusta. Kauppakeskusrakentamisella tai yksittäisillä liikerakennuksilla ei saada aikaan samanlaista keskustatunnelmaa kuin ns. kivijalkakeskustalla. Kivijalkaliiketiloja ei saada yleensä toteutettua muuta kuin edellyttämällä niitä kaavoituksessa.

Kivijalkaliiketilat sopivat keskitetysti keskeisille sijaintipaikoille, mutta niitä ei pidä edellyttää joka paikassa. Ne kannattaa toteuttaa tiiviinä nauhoina hyvin näkyvillä ja saavutettavissa olevilla sijaintipaikoilla. Sen sijaan yksittäiset liiketilat ovat kysynnän näkökulmasta haasteellisia. Kivijalkaliiketilojen toimintaedellytyksiä kasvattaa lähiympäristön asumisen tehokkuus. Mitä enemmän lähiasutusta, sitä enemmän palveluiden käyttäjiä.

Kivijalkaliiketilat pyritään myymään, mutta niille löytyy huonosti ostajia, koska palvelualan yritykset eivät tyypillisesti halua omistaa tiloja. Näin ollen kustannukset jyvitetään asuntojen hintaan. Niiden toteuttamista edistää kerrosten lukumäärä. Kivijalkaliiketilojen edellytyksenä pitäisi olla vähintään 4 – 5 asuinkerrosta, mielellään vielä tätä enemmän, jolloin liiketilojen riskiä tasaa suurempi määrä asuntokerrosalaa.

Kivijalkaliiketiloihin sijoittuvat tyypillisesti yksityiset pienyritykset ja palvelutoimijat sekä hyvin erikoistuneet toimijat. Ne hakeutuvat urbaaniin kaupunkirakenteeseen, mutta eivät tyypillisesti kauppakeskuksiin, jotka ovat niille usein liian kalliita liikepaikkoja.

Kivijalkaliiketilojen markkinat löytyvät vasta rakentamisen jälkeen. Pienyritykset eivät pysty sitoutumaan hankkeeseen vuosia etukäteen.  Harvat pienyritykset ovat myös riittävän luottokelpoisia, jotta rakennuttaja haluaisi sitoutua.

Asukkaiden näkökulmasta oman asuintalon kivijalkaliiketiloja ei useinkaan nähdä vahvuutena, vaan jopa haittana (melu ja muut häiriöt sekä mahdolliset kustannukset). Mikäli kivijalkaliiketilat jäävät asunto-osakeyhtiön omistukseen ja niihin saadaan pitkäaikaisia ja vuokranmaksukyvyltään hyviä vuokralaisia, ne parhaimmillaan laskevat yhtiövastiketta, kun tuloja saadaan myös muualta. Liiketilan palvelut tuovat myös lisäarvoa asukkaille, jotka hakevat urbaania palvelurikasta sijaintia.

Kivijalkaliiketilojen rungon mitoitus on usein erilainen kuin asunnoilla. Lisäksi kivijalkaliiketilojen julkisivun olisi hyvä olla asunnoista erottuva, jolloin liiketilat erottuvat paremmin ja niiden vetovoima kasvaa. Molemmat edellyttävät suunnittelun perusteiden yhteensovittamista.

Kivijalkaliiketiloja tarvitaan eri kokoisia. Tyypillinen vaihteluväli liikkuu 50 – 200 $m^2$:n välissä, mutta tätä suurempia tiloja hakevat esimerkiksi ravintolat ja kuntosalit. Erilaiset toiminnot edellyttävät tiloilta myös erilaisia sisäisiä ratkaisuja kuten saniteettitiloja, äänieristystä tai ruokaravintolat rasvanerotuskaivoja yms. Tilojen vuokrauksen kannalta tilojen muuntojoustavuus on hyvä ratkaisu.

Eri toiminnot tarvitsevat kiinteistön alueella myös erilaista ulkotilaa. Asukkaat kaipaavat yksityisempiä pihoja ja sisäänkäyntejä siinä missä liiketiloja palvelevat näkyvyys, näyteikkunat, houkuttelevat sisäänkäynnit, julkinen ulkotila sekä ravintoloiden osalta kadulle levittyvät terassialueet. Palvelut tarvitsevat erilaisia ratkaisuja myös mm. pysäköinnin, varastoinnin, jätehuollon ja muun huollon osalta. Erityisesti keskitetyn jätekeräysjärjestelmän alueilla (esim. Kivistön Putkijäte) on huomioitava liiketilojen jätehuollon tarve. Päivittäistavarakaupan huolto vaatii järeimpiä ratkaisuja, kun taas pienet palveluyritykset voidaan huoltaa asiakasovenkin kautta, mikä vastaavasti edellyttää huoltopysäköintipaikkoja liiketilan välittömässä läheisyydessä.

Jo kaupunkisuunnittelussa huomioon otettavia näkökohtia ovat mm. pysäköinnin ja saavutettavuuden ratkaisut: asiakaspysäköintiä tarvitaan niin autoille, pyörille kuin sähköpotkulaudoille. Lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä tai vastaavaa olisi hyvä löytyä näköetäisyydeltä. Erilliset pyörätiet puolestaan monipuolistavat saavutettavuutta ja parantavat liikkumisen turvallisuutta, mutta samalla vaativat enemmän katutilaa. Myös ravintoloiden katua elävöittävät terassit hyötyvät avarammasta katutilasta.

# 2.7. Liike- ja palvelutilojen toteuttamisedellytyksiä keskustoissa, päivittäistavarakauppa kivijalassa

Tiiviissä kaupunkirakenteessa kivijalkaan hakeutuu myös korttelikauppoja, eli pieniä lähikauppoja erityisesti siinä tapauksessa ettei niille löydy sijaintipaikkoja liikerakennuksista.

Päivittäistavarakauppaa ei kuitenkaan voi sijoittaa mihin tahansa kiviliiketilaan. Päivittäistavarakauppojen liiketilojen koko vaatii erilaista tilasuunnittelua kuin muiden pienempien palveluiden liiketilojen. Suunnittelussa on otettava koon lisäksi huomioon mm. huonekorkeus, talotekniikka, logistiikka, jätehuolto ja asiakaspysäköinti. Sijoittuminen on haasteellista, mutta ratkaistavissa, jos päivittäistavarakauppa otetaan mukaan hankkeeseen jo suunnitteluvaiheessa.

Hankkeeseen, missä edellytetään päivittäistavarakauppaa, ei tyypillisesti ryhdytä, jos ei ole toimijaa tiedossa etukäteen. Jos ei kukaan kolmesta Suomessa toimivasta pt-kaupan päätoimijasta sitoudu hankkeeseen, ei kiinteistökehittäjä tai rakennuttaja ole kohteesta kiinnostunut. Niiden näkökulmasta pienempien pt-toimijoiden mukaantulo hankkeeseen koetaan liian epävarmaksi. Näin ollen mikäli kortteliin halutaan päivittäistavarakauppaa, on jo asemakaavoitusvaiheessa syytä neuvotella mahdollisten toimijoiden kanssa.

Edellä mainittujen lisäksi kaupunkikehityksessä on huomioitava mahdollisten kylmätilojen, verkkokaupan ja muiden kauppaa tukevien palveluiden tarpeet. Ne yhdessä konseptien kehityksen kanssa kasvattavat päivittäistavarakaupan tilantarvetta. Osa tästä ”tilantarpeesta” kohdistuu fyysisen pt-myymälän ohella mm. pysäköintitaloihin ja asuinkerrostaloihin (verkkokauppatoimituksen tilat) ja katutilaan (verkkokauppajakelijoiden pysäköintitarve).







Alepa, Viertola

Alepa, Jätkäsaari

Korttelirakenteeseen on helpompi upottaa lähikauppa, jos se kokonaan tai osittain sijoittuu omaan siipeensä.

# 2.7. Liike- ja palvelutilojen toteuttamisedellytyksiä keskustoissa, pysäköintitalon palveluratkaisut

Pysäköintitalojen maatasokerrosten hyötykäyttöä pyritään kehittämään, jotta ne sopisivat perinteistä pysäköintitaloa paremmin kaupunkiympäristöön. Tällöin maantaso saadaan tuottavampaan käyttöön, mutta toteutuakseen ratkaisu edellyttää kustannustehokuutta. Samalla tuotetaan ratkaisu kaupan asiakaspysäköintiin. On kuitenkin huomioitava, että pysäköintilaitosten rinnalla tulee tarjonta nopea asiointipysäköintiä kadunvarressa tai muutoin näkyvällä paikalla.

Pysäköintitalo-liiketila –ratkaisussa ratkaisee usein sijainti. Ratkaisut ovat toimivia tiiviissä kaupunkirakenteessa. Päivittäistavarakaupan aiheuttamat häiriöt ja esim. huolto on usein helpommin ratkaistavissa kuin asuintalojen yhteydessä. Keskeisellä sijaintipaikalla halutaan usein kuitenkin myös näyttävää rakennusta, jolloin rakennuskustannukset nousevat herkästi liian suuriksi.

Pysäköintilaitoshybridissä tulee ratkaistavaksi omistamisen ratkaisut ja hallintamallit. Pysäköintitalo ei usein ole ”sijoittamiskelpoinen”, eli se ei tuota riittävästi. Laitos tarvitsee sopivan sijainnin ja/tai kaavoituksessa kiinteistöyhtiöille velvoitteen sen käyttöön.

Kivistössä on toteutettu ilmeisen onnistuneesti pysäköintitaloon K-Market ja toiseen p-taloon asukastila. Keskustan kaavarungossa on mainittukin tavoitteena pysäköinnin toiminnallisuus. Pysäköintitalot toteutetaan hybridinä, eli maantasoon sijoitetaan liike-palvelu-asukastilaa, jolloin ne toimivat kaavakohtaisina palvelupisteinä alueella.

Pysäköintitaloja voi kysynnän mukaan ottaa väliaikaisesti myös muuhun käyttöön, jolloin muuntojoustavuus huomioitava varhaisessa vaiheessa suunnittelua. Esimerkiksi Redin kauppakeskuksessa Kalasatamassa on osa pysäköintihallista varattu skettiparkin käyttöön. Myyrmäessä toimi kesällä 2022 urbaani katupuisto, Myyr York Park, Myyräncolon parkkipaikalla, pohjoisella eli Liesipolun puolella. Katupuisto on kaikille avoin ja ilmainen, koko perheen oleskelutila.




Kivistön keskustan ensimmäinen päivittäistavarakauppa rakentui pysäköintitalon maantasokerrokseen.




Lidl, Jätkäsaaressa pysäköintihallissa.

Pysäköintihallin ohella tarvitaan muutamia pika-asiointipysäköintipaikkoja kadunvarressa.

# 2.7. Liike- ja palvelutilojen toteuttamisedellytyksiä keskustoissa, vaiheistus ja julkiset palvelut

**Liike- ja palvelutilojen vaiheistus**

Uusissa keskustoissa liiketilojen saaminen alueelle on alkuvaiheessa vaikeaa, kun alueella ei ole riittävästi asukkaita. Suunnittelun alkuvaiheessa tulee kuitenkin jo ottaa huomioon alueen tavoitteet ja osoittaa alueelle riittävästi liiketiloja keskeisille sijaintipaikoille. Alueen jo rakennuttua on palvelutiloja hankala enää mahduttaa tiiviiseen kaupunkirakenteeseen. Näin ollen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota vaiheistukseen ja siihen, että eri toiminnoille soveltuvia tiloja osoitetaan riittävästi jo asemakaavassa.

Päivittäistavarakaupan mitoitustarve kasvaa alueen asukasluvun kasvaessa. Ensivaiheessa on kysyntää vain pienelle lähi- tai korttelikaupalle, mutta myöhemmin on tarve kasvattaa sitä suuremmaksi. Kun ensimmäistä kysyntää alueelle on syntynyt, voidaan alueelle rakentaa myös väliaikaisia päivittäistavarakaupan tilaelementtiratkaisuja, kunnes alueelle on mahdollista rakentaa pysyvämpiä kaavan mukaisia liiketiloja. Tämä onnistuu esimerkiksi poikkeusluvalla.

Vaiheistus edellyttää riittävän isoa tonttia tai tonttien aluetta ja sellaisia ratkaisuja, jotka ovat myöhemmin laajennettavissa. Ensimmäisessä vaiheessa tilanne on kaupunkikuvallisesti haastava, jos keskeiselle alueella jää tyhjiä tontin osia.

Toimijan kannalta on oleellista, että alueelle pääsee myöhemmin pysyvämmällä ja laajemmalla ratkaisulla alueen kysynnän kasvaessa. Väliaikainen ratkaisu ei ole kannattava, jos alueelle ei ole mahdollisuutta jäädä ja hyödyntää jo saavutettua asiakaskuntaa. Pop up- ratkaisuja väliaikaiseen tarpeeseen voi sijoittaa myös esimerkiksi aukioille/toreille tai myöhemmin purettavissa oleviin rakennuksiin.

**Julkisten palveluiden merkitys**

Kaupalliset palvelut saavat synergiaetua julkisten palveluiden läheisyydestä. Myös asiakkaat hyötyvät julkisten ja kaupallisten palveluiden keskittämisestä.

Uusien palvelukeskusten yhteyteen pyritäänkin usein sijoittamaan kaupan palveluiden lisäksi myös julkisia palveluita, jolloin keskus toimii todellisena lähipalvelukeskuksena. Julkiset palvelut tukevat kaupallisten palveluiden toimintaedellytyksiä tuoden asiakasvirtaa palvelukeskukseen. Etuna on myös se, että useampi palvelu (julkinen että kaupallinen )on saavutettavissa samassa sijainnissa ja saman käynnin yhteydessä. Julkisen tahon mukaan tulo hankkeeseen tasaa myös kiinteistökehityksen riskiä ja parantaa hankkeen toteutusedellytyksiä.

Kaupallisten palveluiden yhteyteen sopivat mm. kirjasto-, nuoriso- ja terveyspalvelut. Tyypillisesti nämä toimivat hyvin palvelukeskusten ylemmissä kerroksissa. Uudella alueella ne ovat ensivaiheessa mahdollisia myös kivijalkaliiketiloissa. Esimerkiksi Kivistössä toimii sekä kirjasto että nuorisotilat kivijalkatilassa odottaessaan palvelukeskuksen valmistumista.

Kulttuuri- ja liikuntapalvelut sijoittuvat tyypillisesti omiin rakennuksiinsa tai omille alueillensa mutta kannattaa pyrkiä hyödyntämään niiden tuottamia asiakasvirtoja myös kaupallisille palveluille.  Laajempaa aluetta palvelevan julkisen palvelun (esim. uimahalli, jäähalli tai kulttuurikeskus) sijoittaminen keskustaan tai sen tuntumaan voi tukea keskustan vetovoimaa ja sen kehittämistä. Erityisen suuri merkitys tällaisella voi olla haastavan kehityspotentiaalin omaavalle keskustalle.

Kaupan palveluverkkoa suunniteltaessa on hyvä huomioida myös ympäröivän alueen kasvava muun palveluverkon tarve, kuten perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen.

# 2.8. Kaupan sijoittumisen periaatteita keskustoissa (1)

Kaupallisten palveluiden sijainnilla on ratkaiseva merkitys sille, miten ne toimivat ja menestyvät. Sijainnin toimivuudessa merkitsee se, miten helposti ja luontevasti alueen asukkaat voivat hyödyntää palveluita tai useamman palvelun muodostamaa palveluketjua.

**Tiivis kaupunkirakenne ja lähiasukkaiden suuri määrä** tarjoavat hyvät lähtökohdat tiiviille palvelurakenteelle. Kauppa ja palvelut haluavat sijoittua sinne, missä on luontevat asiakasvirrat. Kun palveluita keskustassa keskitetään, vahvistetaan palveluiden vetovoimaa ja liiketoiminnan synergiaetuja. Myös työpaikat luovat asiakasvirtoja, mutta kaupalliset palvelut hakeutuvat kuitenkin pikemmin lähelle asutusta kuin työpaikka-alueille.

Keskustoissa sekoittunut rakenne (asukkaita, työpaikkoja) tukee palveluiden sijoittumista ja luo edellytykset ympärivuorokautisesti aktiivisemmalle ja elävämmälle alueelle kuin yksipuolinen rakenne. Työpaikkojen määrä rikastuttaa erityisesti keskustan ravintolapalveluita. Keskustojen elinvoiman kannalta työpaikkojen merkitys on suuri.

Liiketilojen sijoittamisessa tulee siis nojautua **keskittymisen ja tiiviyden periaatteeseen.** Hyviä liikepaikkoja saadaan, kun huolehditaan **miellyttävästä kaupunkiympäristöstä** ja selkeistä palvelukeskittymistä. Liikepaikkojen tulee muodostaa yhtenäisiä nauhoja kadunvarressa, pysäkkien ympäristössä ja aukioiden reunoilla. Tällöin ne yhdessä synnyttävät vetovoimaa ja hyötyvät toistensa läheisyydestä, mikä synnyttää palveluille luontevia asiointivirtoja. Mitä enemmän toimijoita on tietyssä pisteessä, sitä enemmän syntyy kysyntää. Päivittäistavarakaupat ja muut ankkuritoimijat lisäävät asiakasvirtoja, mutta kivijalkapalvelut edellyttävät tiiviyttä ja valmiiksi keskeistä sijaintia.

Uusien palveluiden sijoittumisessa keskustaan tulee ottaa huomioon suunnittelualueen vieressä olevat palvelut, jotta keskustaan muodostuu **toimiva ja vetovoimainen palvelukokonaisuus.**




Keskitetyt palvelut tuovat synergiaa ja tekevät tekee miljööstä kaupallisen. Ratikkareitin nurmikkopinta pehmentää miljöötä. Kadunvarsipysäköinti tukee autolla saavutettavuutta. (Kuva Tampereen Sammonkatu)

# 2.8. Kaupan sijoittumisen periaatteita keskustoissa (2)

Palveluiden toimivuuden kannalta oleellinen tekijä on **saavutettavuus**. Saavutettavuus edellyttää miellyttäviä ja luontaisia kulkureittejä, mikä tukee palveluiden saavutettavuutta kävellen ja pyörällä. Autosaavutettavuuden näkökulmasta on tärkeää myös asiointipysäköinti kadunvarressa tai muutoin lähellä näkyvällä paikalla.

Saavutettavuuden kannalta yksi näkökulma on myös **toimintojen monipuolisuus**, eli että samalla alueella tai kohteessa on mahdollisuus hoitaa useita asioita kerralla. Tyypillisesti hyviä palveluiden keskittymispaikkoja ovat mm. raideliikenteen pysäkkiympäristöt. Ne keräävät asiakasvirtoja ja niihin tyypillisesti suunnitellaan sujuvat kävely- ja pyöräilyreitit ympyröiviltä asuinalueilta.

**Hybridirakennukset** ovat yksi tapa keskittää erilaisia toimintoja tiiviisti. Hybridirakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jossa on useita eri käyttötarkoituksia, kuten esimerkiksi liike-, toimisto-, hotelli- ja palvelutilaa sekä asumista. Hybridirakennuksessa useampi kuin yksi kerros on muuta toimintoa, eli toiminnallinen maantasokerros ei yksinään muodosta hybridiä. Tyypillisesti keskustoihin sijoittuviin hybridirakennuksiin sijoittuu palveluita ja asuntoja, ja niihin tavoitellaan myös muuta toimitilaa. Palvelut hyötyvät niin asukkaista kuin työpaikoistakin. Palvelut voivat olla joko myymälöitä ja kaupallisia palveluita tai julkisia palveluita. Liiketilojen osuus on usein suurempi kuin perinteisessä asuin-kivijalkaliiketilarakennuksessa.

Hybridirakentaminen keskittyy tyypillisesti keskustojen ytimiin, missä on vähän tilaa yksipuolisille liikerakennuksille ja missä on kysyntää myös asunnoille sekä muulle toimitilalle. Erityisesti toimitilarakentaminen on haastava saada toteutettua, ja toteutumisedellytykset ja kannattavuus ovat paremmat keskeisillä sijainneilla. Usein hybridirakentaminen liittyy myös joukkoliikenteen solmukohtaan. Hybridirakentaminen voi edistää palvelujen sijoittumista keskustaan, toisaalta se voi myös hidastaa, jos kaikille hybridirakennuksiin suunnitelluille toiminnoille ei löydy kysyntää samanaikaisesti.

Toimijoiden näkemyksiä hybridirakentamisesta tarkastellaan luvussa 2.7. Liike- ja palvelutilojen toteuttamisedellytyksiä keskustoissa s. 47.

**Liikepaikkojen näkyvyys** kaupunkitilassa on olennainen tekijä palveluiden toimintaedellytyksille. Näyteikkunat ja keskeinen sijainti katutilassa on tärkeää. Sen sijaan mm. pimeät arkadit tai korkeat viheristutukset liiketilojen edessä heikentävät näkyvyyttä. Mikrosijainti suhteessa asiakkaiden kulkureitteihin, julkisen liiketeen pysäkkeihin ja asiakaspysäköintiin sekä muihin palveluihin vaikuttaa yritysten toimintaedellytyksiin. Yksittäisten, hajallaan tai näkymättömissä olevien palvelujen vetovoima jää helposti heikoksi.




Kaupunkivihreä parantaa viihtyisyyttä, mutta rehevät pensaat sekä pimeät arkadit heikentävät palvelujen näkyvyyttä ja jopa voivat estää kulkua liikkeeseen, esimerkki Lauttasaaresta

# 2.9. Suosituksia, liikenteelliset näkökulmat

- Pyörien sekä potkulautojen eli skuuttien pysäköinnille pitäisi varata tilaa lähelle palveluiden sisäänkäyntejä. Pyöriä varten tulisi olla kunnolliset runkolukittavat telineet, jotka eivät saa olla liian ahtaita. Skuuttien pysäköintiä varten tulisi olla selkeästi merkitty alue. Nämä tilat voivat myös muodostua yhdestä tai useammasta sisäänkäyntien läheisyydessä olevasta autojen pysäköintiruudusta, jos sopivaa tilaa ei muuten ole osoitettavissa.
- Kivijalkaliiketilojen edustalle on mahdollisuuksien mukaan hyvä osoittaa tilaa asiakkaiden autojen lyhytaikaiselle pysäköinnille. Paikkojen nopean kierron aikaansaamiseksi pysäköinnin tulee olla aikarajoitettua. Jos liikkeet ovat pääkadulla, jolle asiakaspysäköintiä ei ole mahdollista järjestää, tulee pysäköintipaikkoja asiakkaille osoittaa mahdollisuuksien mukaan hiljaisemmilla lähikaduilla tai mahdollisesti lähellä sijaitsevasta pysäköintitalosta. Pysäköintitalossa paikat on hyvä osoittaa läheltä sisäänajoa. Paikkojen nopean kierron vuoksi pysäköinnin palveluja varten varatuilla paikoilla tulisi olla aikarajoitettua. Paikat voivat yöaikaan olla esimerkiksi asukkaiden käytettävissä.
- Suuriin kauppakeskuksiin tulisi kaikille sisäänkäynneille järjestää sujuvat, turvalliset ja hyvin opastetut reitit kävellen ja pyörällä saapuville. Pyörien pysäköinti pitää järjestää hyvillä runkolukittavilla telineillä ja paikka tulee opastaa hyvin. Skuuttien pysäköintiä varten tulisi olla niille osoitettu paikka.
- Pysäköintitalojen maantasokerrokseen tulisi mahdollisuuksien mukaan sijoittaa palveluja tai muita toimintoja katutilan viihtyisyyden turvaamiseksi. Pysäköintitalot tai osa niistä olisi myös hyvä suunnitella siten, että ne on mahdollista muuntaa myöhemmin joko toimisto- tai asuinkäyttöön.
- Kaavoituksella tulisi estää muusta kaupunkirakenteesta irrallisten yksipuolisten, auton käyttöön perustuvien kaupan palvelukeskittymien syntyminen. Toimivassa, sekoittuneessa kaupunkirakenteessa palvelut tukeutuvat lähiasukkaiden kysyntään. Hyvä joukkoliikenteen palvelutaso vähentää tarvetta auton käyttöön.
- Kaupan suuret yksiköt olisi hyvä suunnitella katutilaan avautuviksi ja helposti kävellen ja pyörällä saavutettaviksi. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa pitäisi kiinnittää huomiota katutilan viihtyisyyteen ja laatuun sekä kulkuyhteyksiin liiketiloihin jalankulkijoiden ja pyöräillä liikkuvien näkökulmasta. Suuryksiköiden hyvä saavutettavuus joukkoliikenteelle on tärkeää. Autojen pysäköinti on hyvä järjestää liikkeiden taakse, jotta kauppojen väleillä on helpompaa kulkea kävellen ja matkat lyhyempiä kuin autolla.

# 2.9. Suosituksia, hybridirakentaminen

- Keskustojen kehittämisen näkökulmasta olisi hybridirakennukseen hyvä saada asuntojen ja liiketilojen rinnalle muuta toimitilaa.
- Hybridiratkaisuvaihtoehdot kannattaa ottaa huomioon jo kaavasuunnitteluvaiheessa. Onnistunut hybridirakentaminen tarvitsee usein myös kaupungin palveluiden yhtäaikaista tarkastelua. Esimerkiksi uutta kauppakeskittymää suunniteltaessa, on hyvä tarkastella tarpeita asuntorakentamisen ja erilaisten julkisten palveluiden osalta. Kiinteistösijoittajien, -omistajien, -rakentajien ja kaupungin välillä on hyvä käydä markkinavuoropuhelua mahdollisista yhteishankkeista.
- Kaupan palveluja ja asuntorakentamista tukevat julkiset palvelut. Hybridirakentamisen hankkeiksi sopivat esimerkiksi kirjasto-, nuoriso-, varhaiskasvatus-, perusopetus ja koulutuspalvelut. Niiden saamista mukaan hankkeeseen kannattaa pyrkiä edistämään.
- Kaupungeissa varhaiskasvatusyksiköitä sijoitetaan myös kiinteistöyhtiöiden kivijalkoihin. Varhaiskasvatuksen vaatimukset omasta aidatusta piha- ja ulkoilualueesta voidaan kattaa osoittamalla kaupungin läheinen puistoalue tai leikkipuisto yksikön piha-alueeksi.
- Kiinteistökehittäjien näkökulmasta monin erin kulkumuodoin saavutettavat keskittymät ovat houkuttelevia hybridikohteille. Tyypillisesti joukkoliikenteen solmukohdat, joissa on myös hyvä autosaavutettavuus, ovat toimivia sijainteja hybridirakennuksille.

Esimerkkejä hybridiratkaisuista:

Hybridirakentamisen esimerkkinä toimii muun muassa Kauppakeskus Saari Laajasalossa Helsingissä. Saaren kauppakeskuksessa toimii kaksi päivittäistavarakauppaa, ravintoloita, pienempiä erikoismyymälöitä, kuntosali sekä Helsingin kaupungin kirjasto- ja nuorisopalvelut. Palvelut ovat liikekeskuksessa helposti saavutettavissa ja alueelle suunnitellaan ratikkayhteyttä.

Kauppakeskus Iso-Omenassa Espoossa on kaupan palveluiden lisäksi muun muassa julkisen terveydenhuollon palveluita sekä kirjastopalvelut ja kauppakeskus Triplasta Pasilasta löytyy muun muassa seurakuntapalvelut ja hotelli. Molempiin yhdistyy myös asuntoja sekä toimistotilaa.

Hybridirakentamisen esimerkkejä löytyy myös benchmarking-luvusta 2.11.




Dixi on hyvä esimerkki hybridirakennuksesta keskeisellä sijaintipaikalla joukkoliikenteen solmukohdassa.

# 2.9. Suosituksia, kivijalkaliiketilat ja muut erikoiskaupan liiketilat

- Kaupat ja palveluyritykset tarvitsevat kaupungin keskustoissa hyvin erilaisia ja eri kokoisia liiketiloja. Liiketiloja kannattaa sijoittaa sekä keskustan korttelirakenteisiin, kauppakeskuksiin että kadunvarsille.
- Tiiviissä kaupunkirakenteessa on hyvä varautua siihen, että pienten liiketilojen joukossa on myös suurempia liiketiloja esimerkiksi ravintoloiden ja pienten päivittäistavarakauppojen tarpeisiin. Ravintolatoiminnalle tulee osoittaa suunnitteluvaiheessa jo sijaintipaikkoja niiden edellyttämien suunnitteluratkaisujen takia (mm. rasvan erottelukaivot, saniteettitilat, äänieristys).
- Yritystoiminnan kasvua voidaan tukea monipuolistamalla liiketilojen tarjontaa keskustoissa. Liiketilojen muuntojoustavuutta (pienten tilojen yhdistäminen tai suurten pilkkominen) kannattaa tukea suunnitteluratkaisuin.
- Kivijalkaliiketiloja kannattaa edellyttää kaavoissa keskeisillä sijaintipaikoilla. Jos ei kivijalkaliiketiloja osoiteta alueelle uuden alueen suunnitteluvaiheessa, palveluille ei voida myöhemmin tarjota liikepaikkoja tiiviissä keskustarakenteessa. Kivijalkaliiketiloja kannattaa pyrkiä osoittamaan vain riittävän korkeisiin asuintaloihin (vähintään 4–5 asuinkerrosta), jotta ne voidaan tuottaa kannattavasti.
- Kadunvarsiliikepaikat keskitetään keskeisille kauppakaduille ja keskustojen ydinalueelle. Yksittäisiä liiketiloja ei kannata sijoittaa etäälle toisistaan. Liiketilaa ei myöskään pääsääntöisesti kannata osoittaa toiseen kerrokseen (pl. kauppa- ja palvelukeskukset). Toiseen kerrokseen voi sijoittua keskeisellä sijainnilla kuitenkin palvelutilaa esimerkiksi ajanvarausta edellyttäville palveluille (lääkäri, terveydenhoito, pankkipalvelut) sekä suurempia tiloja vaativille palvelutoimijoille kuten kuntosaleille.
- Rakennusten maantasokerros, johon tehdään kivijalkaliiketilaa, tulisi suunnitella erottuvaksi muusta rakennuksen julkisivusta. Sillä korostetaan palveluiden olemassaoloa kaupunkitilassa ja tuodaan urbaania ilmettä keskustaan.
- Kivijalkaliiketiloille kannattaa mahdollistaa katutilan käyttö tapahtumille, tuote-esittelylle ja terassipöydille. Katutilan käyttöluvat ja ohjeistus tulee olla selkeää ja helppoa, jotta se kannustaa yrityksiä hyödyntämään katutilaa.
- Kivijalkaliiketiloille näkyvyys on tärkeää. Kadunvarsiliiketiloissa näyteikkunoissa on hyvä suosia suuria ikkunoita ja myös kokonaan avattavia ikkunoita. Kivijalkaliiketilojen ikkunoita ja sisäänkäyntejä ei kannata peittää suurilla istutuksilla.
- Kaupunkiuudistuksen myötä myös ns. rosoisille palveluille tarvitaan sijaintipaikkoja, eli uusia liiketiloja edullisempia tiloja mm. yhteisöllisille toimijoille, uusille pienyrittäjille, kiertotalousliiketoiminnalle tai uudentyyppisille palvelumuodoille. Näin ollen kehitystä on hyvä vaiheistaa ja jättää tilaa eri ikäisille kiinteistöille. Lisäksi tulisi edistää väliaikaistilojenkäyttöä. Olisi myös syytä pohtia, miten muulla tavoin voisi tuottaa kohtuuhintaisia tiloja yritystoiminnalle, mikä edistäisi työpaikkojen syntymistä keskustoihin.
- Erilaiset pop up -palvelut, liikkuvat palvelut ja ketterät kioskit pyrkivät sijoittumaan sinne, missä on ajallisesti paikallisia asiakasvirtoja. Ne hakeutuvat mm. toreille, aukioille, kauppakeskuksiin, tapahtumiin tai liikuntapalveluiden äärelle. Niille pitäisi osoittaa sijoittumispaikkoja keskustoissa sekä laatia niille selkeät lupaprosessit ja säännöt.
- Päivittäistavarakaupan verkon kehittämisen suosituksia löytyy luvussa 4.4. sivulla 87.

# 2.10. Kestävä kehitys, tavoitteet

### Vantaan ekologisen kestävyyden tavoitteet

Vantaa on asettanut tavoitteekseen olla hiilineutraali vuonna 2030. Kaupungin suunnittelu ja toteutus olisi resurssiviisasta, luonto monimuotoista, luonnonvaroja käytetään kestävästi, asukkaiden, yritysten ja yhteisöjen toimintatavat olisivat vastuullisia. Rakennettu ympäristö tuottaa nykyään noin kolmanneksen koko Suomen kasvihuonekaasupäästöistä.

**Vantaan tärkeimmät toimenpiteet hiilineutraaliuden saavuttamiseksi:**

- rakentamisen energiatehokkuuden parantaminen
- kaupunkirakenteen eheyttäminen ja kehittäminen
- joukkoliikenteen parantaminen
- kestävien hankintojen tekeminen
- tilojen ja laitteiden käytön energiatehokkuuden huomioiminen

Vantaan päivitetyssä resurssiviisauden tiekartassa (2/2022) on kuusi kaistaa; yhdyskuntarakenne ja liikkuminen, hiilineutraali energia, materiaalien elinkaari ja kiertotalous, monimuotoinen luonto, vastuullinen Vantaa sekä hiilinielut ja kompensointi.

Näitä kaikkia tavoitteita ja toimenpiteitä voi huomioida myös Vantaan palveluverkon kehittämisessä. Tarkempia toimenpide-ehdotuksia on annettu seuraavilla sivuilla.

# 2.10. Kestävä kehitys, toimenpiteitä keskustoissa (1)

**Kaupan verkostoon liittyvä kestävä liikenne ja yhdyskuntarakenne**

Liikenne on yksi suuri päästöjen aiheuttaja; sen osuus Suomen hiilidioksidipäästöistä on noin 20 prosenttia, josta valtaosa aiheutuu tieliikenteestä. Liikenteen päästöjä voidaan vähentää sekä kestävillä liikkumismuodoilla että liikkumisen tarpeen vähentämisellä.

Alueiden kehittäminen täydennysrakentamisen ja sekoittuneen yhdyskuntarakenteen periaatteilla lisää alueidenkäytön tehokkuutta ja vähentää kodin, työpaikkojen, vapaa-ajankohteiden ja asiointikohteiden välisiä matkoja. Kun uudet palvelut sijoittuvat olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen, voidaan myös hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria, kuten teknisen huollon ja liikenteen verkostoja.

Tulevaisuudessa liikenteen sähköistyminen, automatisaatio ja digitaalisten palvelujen lisääntyminen tulevat muokkaamaan liikkumisen tapoja ja tarpeita.

- Panostetaan jalankulun ja pyöräilyn kehittämiseen. Parannetaan palvelukeskittymissä kävely- ja pyöräteiden laatua ja sujuvuutta (mm. istutukset, laadukkaat kalusteet, sujuvat reitit, risteyskohtien vähentäminen). Kehitetään pyöräilyn laatukäytäviä, eli yhtäjaksoisia laadukkaita pyöräreittejä. Tehdään myös liikkeiden väliset jalankulkuyhteydet houkutteleviksi ja luonteviksi.
- Panostetaan siihen, että palvelut sijaitsevat toimivan joukkoliikenteen varressa. Eheä ja tiivis kaupunkirakenne parantaa joukkoliikenteen asemaa. Kilometrin säteellä Kehäradan asemista arvioidaan asuvan tulevaisuudessa noin 200 000 asukasta ja sijaitsevan jopa 200 000 työpaikkaa.
- Jakelu myymälöistä asiakkaille. Tavarakuljetuksiin voidaan tarjota kuljetuspalveluita ja asiakkaille lainattavia laatikkopolkupyöriä. Liikkuvat palvelut, konttipalvelut (liikkuva pyörähuolto, liiteri.net). Mahdollistetaan esim. sähköiset kaupparobotit. Mahdollistetaan keskitetyn noutovaraston kehittämistä, jolloin alueella asioidaan jalan ja lopuksi voidaan hakea ostetut tavarat noutovarastosta. Luodaan mahdollisuuksia sijoittaa alueelle keskitettyjä yhteisiä verkkokaupan noutopisteitä joukkoliikenteen solmukohtien ja pyörä- ja kävelyreittien yhteyteen.
- Kaupan kestävämmät kuljetukset keskusvarastoista myymälöihin. Edistetään mm. jakeluliikenteen sähköistymistä rakentamalla raskaan kaluston latauspaikkoja.
- Tilavarauksissa huomioidaan pyörien pysäköintimahdollisuudet ja eri pyörätyyppien tarpeet (ml. laatikko-, tavarapyörät ja sähköpyörien lataus). Akuille turvallisia säilytys- ja latauspaikkoja.
- Pyritään vähentämään auton käyttöä alueen sisäisessä liikkumisessa kauppojen välillä, esim. keskitetään pysäköintiä vähintään muutaman läheisimmän kiinteistön kesken. Sähköautoille tehdään lataus- ja pikalatauspaikkoja, ja ne sijoitetaan lähimmäksi kaupan sisäänkäyntejä. Huomioidaan myös kaasutankkausasemat. Huomioidaan myös pysäköintitarpeen mahdollinen vähentyminen ja pysäköintialueet suunnitellaan muuntojoustaviksi.

# 2.10. Kestävä kehitys, toimenpiteitä keskustoissa (2)

**Kestävä kauppa**

Hyödynnetään uusia kiertotalouteen perustuvia toimintamalleja. Yritysten omat kestävät, kierto- ja jakamistalouteen perustuvat liiketoimintamallit ja synergiat eri yritysten välillä voivat osaltaan tuottaa tehokkuutta energian ja resurssien käyttöön. Nämä toimintamallit voivat edellyttää toimenpiteitä myös kiinteistöille energiankäyttöön ja kierrätykseen liittyvien vaatimusten (esim. ympäristösertifikaatit) kautta.

Tuotteet pitäisi suunnitella nykyistä pitkäikäisemmiksi. Lisäksi niitä tulisi korjata ja jakaa. Elinkaaren lopussa materiaalit tulisi ottaa talteen ja hyödyntää uusissa tuotteissa.

Lähipalvelut ja lähituotteet vähentävät liikkumisen päästöjä. Lähituotteiden, erityisesti lähiruoan, etuina voi olla myös tuoreus ja puhtaus, pakkausjätteiden vähäisyys ja paikallinen kierrätettävyys.

**Kiinteistöjen energiankulutus**

Rakennusten lämmitys aiheuttaa yli kolmanneksen pääkaupunkiseudun kasvihuonekaasupäästöistä. Yhdeksi suurimmista päästövähennyspotentiaaleista liittyy siten olemassa olevien rakennusten energiankäytön vähentämiseen ja energiamuotojen uusimiseen. Vantaa on sitoutunut Kuntien energiatehokkuussopimukseen (KETS), jossa pyritään energiatehokkuuden parantamiseen ja energiankäytön vähentämiseen, ja siihen sisältyy myös uusiutuvan energian käytön lisäämiseen liittyviä toimenpiteitä. Uudisrakentamisessa lähtökohtana ovat matalaenergiaratkaisut.

- Energiatehokkuuden parantaminen ja lämmittämisen vähentäminen: Esimerkiksi ulkoseinien ilmatiiviyden varmistus, ikkunat energiaikkunoina. Yhden asteen pudotus sisälämpötilassa vähentää lämmönkulutusta 5 %. Kiinteistöissä edistetään energiatehokkuutta parantavia älykkäitä ratkaisuja ja talotekniikkaa (lämmitys, ilmanvaihto, valaistus, laitteiden käyttö). Myös tilojen käytön ja käyttöasteen tehostamisella voidaan saada aikaan huomattavia säästöjä energiankulutuksessa ja tilakustannuksissa.
- Uudisrakennukset suunnitellaan nollaenergiarakentamisen tai plusenergiarakentamisen periaatteilla. Edistetään kiinteistöjen energiakorjauksia. Katuvalaistuksessa käytetään ledejä ja valaistuksen älykästä ohjausta.
- Kiinteistöjen lämmityksessä suositaan uusiutuvia energialähteitä myös kaukolämmön ja -kylmän osalta (esim. vesi-, aurinko- ja tuulivoima).
- Tilavarauksissa huomioidaan aurinkoenergian keräämisen mahdollisuudet (katto- ja katospinnat ja niiden suuntaaminen, muu keskitetty tuotanto).
- Huomioidaan muun uusiutuvan energian paikalliset tuotantomahdollisuudet (esim. maalämpö, tuulivoima). Maalämmön toteutettavuutta ja kannattavuutta parantavat sopivat olosuhteet (maakerroksen paksuus ja kallioperän laatu ym. tekijät). Lämpöpumput ovat myös kehittyneet ja ennustetaan kehittyvän edelleen. Myös hukkalämmön hyödyntämistä mahdollisuuksien mukaan. Huomioidaan biokaasuinfran tilatarpeet.

# 2.10. Kestävä kehitys, toimenpiteitä keskustoissa (3)

**Rakennusmateriaalit, rakentaminen ja kiertotalous**

Rakentaminen ja siinä käytettävät resurssit muodostavat suuren päästöpiikin, jonka jälkeen ilmastovaikutuksia syntyy erityisesti käytönaikaisesta energiankulutuksesta. Olennaisia keinoja ovat vähähiilisten, kestävien ja kierrätettävien materiaalien suosiminen niin uudis- korjaus- kuin infrarakentamisessa. Yksi merkittävimmistä päästöjä aiheuttavista toimista rakennetussa ympäristössä on rakennusten purkaminen ja uuden rakentaminen.

Uutta rakentaessa suositaan kierrätettyjä ja kierrätettäviä materiaaleja sekä vähäpäästöisiä materiaaleja. Myös muu resurssiviisaus, kuten paikallisten ja käytettyjen materiaalien sekä tilojen tehokas hyödyntäminen ja jakaminen tukevat päästöjen vähentämistä. Yksittäisen suunnitteluhankkeen osalta on olennaista tunnistaa heti alussa, miten kiertotaloutta voitaisiin toteuttaa.

- Pyritään ensisijaisesti säilyttämään ja kunnostamaan vanhat tilat siten, että ne ovat sekä toiminnallisia, miellyttäviä ja kestävämpiä. Pyritään edistämään tilojen väliaikaiskäyttöä, jottei tiloja olisi turhaan tyhjänä.
- Kaikessa rakentamisessa pyritään pitkäikäisyyteen ja korjattavuuteen sekä huomioidaan elinkaaren loppuvaihe materiaalien kierrätettävyyden ja uusiokäytön kannalta. Kaikissa rakennushankkeissa arvioidaan koko elinkaaren aikainen hiilijalanjälki. Rakennusten suunnittelussa huomioidaan tehokas tilankäyttö ja muuntojoustavuus sekä edistetään tilojen yhteiskäyttöä. Edistetään tilojen yhteiskäyttöä ja jakamista esimerkiksi digitaalisten ratkaisujen avulla.
- Rakennusten uusina materiaaleina suositaan vähähiilisiä ja pitkäkestoisia materiaaleja, uusiokäyttö- ja kierrätysmateriaaleja, kennotiiltä ja puuta. Edistetään puurakentamista esimerkiksi myöntämällä puurakentamiseen tontteja / sitomalla vaatimus tontinluovutukseen. Muovin ja kierrättämättömän betonin käyttöä vähennetään.
- Huomioidaan tilatarve kiertotalousalueelle, joka palvelee rakentamisvaiheessa materiaalien uusiokäyttöä ja jätteiden kierrätystä (esim. massat, betonimurske). Huomioidaan tilatarve käytön aikaiselle kiertotalousalueelle, joka palvelee materiaalien uusiokäyttöä (jätteet, tavarat, materiaalit ym.). Huomioidaan jätehuollon tilatarpeet (kiinteistökeräys, lähi- ja korttelikeräys, putkijärjestelmä). Tähdätään massatasapainoon, jossa hyödynnetään paikallisia maamassoja. Huomioidaan rakennettavuus ilmastovaikutusten näkökulmasta.
- Ympäristösertifikaattien yleistyminen ja niiden vaatiminen kiinteistökehityksessä jo rakentamisen aikana – erityisesti kansainväliset sijoittajat vaativat kiinteistöjen sertifioimista (toimitilat, hybridirakennukset).

# 2.10. Kestävä kehitys, toimenpiteitä keskustoissa (4)

**Ilmastonmuutokseen sopeutuminen**

Esimerkiksi Vantaan kaupungin hulevesiohjelma tarjoaa käytännön sopeutumiskeinoja ilmastonmuutokseen. Tulvariskien pienentämisen lisäksi hulevesien luonnonmukainen hallinta säilyttää veden kiertokulun rakennetuilla alueilla mahdollisimman luontaisen kaltaisena.

- Viheralueita eli hyvin läpäiseviä pintoja lisätään. Pysäköintialueilla hulevedet ohjataan asfaltilta istutuksille ja hulevesiojaan (ei viemäriin). Pysäköintialueita voidaan osin toteuttaa hulevesiä imevänä ja hiiltä sitovana, ja voidaan käyttää avointa asfalttia, joka läpäisee vettä hieman paremmin, muttei sido hiilidioksidia. Tunnistetaan ja minimoidaan tulvariskit rakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa. Varataan ulkoalueille lumitilat, ja tavoitellaan niiden hyödyntämistä tulvatilanteiden hallinnassa.
- Rakennusten suunnittelussa ja sijoittelussa huomioidaan tuulisuuden ja aurinkoisuuden vaikutus lämpötalouteen. Huomioidaan kasvillisuuden vaikutus energiankulutukseen (puiden varjostus kesällä, tuulensuoja talvella).

**Luonnon monimuotoisuus ja hiilinielut**

- Säästetään yhtenäisiä viheralueita, jotka ovat tärkeitä luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Varmistetaan viherverkoston ja alueen sisäisten ja ulkopuolelle suuntautuvien viheryhteyksien yhtenäisyys. Tiiviissä kaupunkirakenteessa mahdollisuus viherrakenteen laajemmalle säilyttämiselle ja kehittämiselle kasvaa.
- Tuetaan biodiversiteettiä rikastavaa viherympäristöä kaupunkitilassa: suositaan paikallisia, vähemmän yleisiä lajikkeita viheralueilla tai viherkatoissa. Mahdollistetaan esim. monimuotoisen niitty- tai ketokasvillisuuden edistämisen nurmikoiden sijaan.
- Tonteilla ja viheralueilla edistetään kestäviä vihreän infran käytäntöjä (esim. kierrätetyt kasvualustat, kotimaiset lajikkeet). Viherkertoimelle asetetaan kunnianhimoiset tavoiteluvut. Luodaan viihtyisää ja monimuotoista katuympäristöä, joka houkuttelee kävelyyn ja pyöräilyyn (vihreät erotusalueet, katupuut ym.). Edistetään viherkattojen ja vertikaalisten viherpintojen toteuttamista. Palvelukeskukset ja viherkatot ja niiden hyödyntäminen vetovoiman näkökulmasta, leikkipihat.
- Säilytetään hiilinieluja ja tutkitaan mahdollisuuksia lisätä niitä (metsitys, katuvihreä, biohiili ym.).

# 2.10. Benchmarking, palvelukeskukset

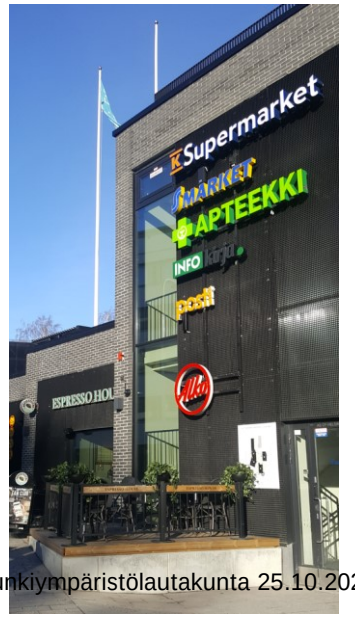
Palvelukeskukset, jotka painottuvat arjen palveluihin, ovat nykyajan uusia ”kauppakeskuksia”. Niihin sijoittuu sekä kaupallisia että julkisia palveluita. Julkisten palveluiden sijoittuminen tuo keskukseen asiakasvirtaa ja tukee keskuksen rakentumista. Parhaimmillaan palvelukeskus avautuu katutilaan ja kaupunkiaukiolle, sen sijaan että kaikki seinät ovat sulkeutuneita. Keskukseen voi yhdistyä myös asuntorakentamista. Tyypillinen palvelukeskuksen pinta-ala on 5000 – 10000 k-m$^2$.

Tässä muutama esimerkki palvelukeskuksista, jotka palvelevat kaupunginosakeskuksen paikallisia asiakkaita sekä johon on liittynyt kaupungin palveluita tai jotka avautuvat hyvin kaupunkirakenteeseen.

**Kauppakeskus Lauttis**, pinta-ala noin 6000 m$^2$. Lauttasaaren asukasluku 24 736 (31.12.2021).

**Toimivaa:**
- Hybridirakennus: metroasema, palvelukeskus ja kolme asuinkerrostaloa.
- Kauppakeskuksen liikkeet avautuvat kauppakäytävän ohella myös Lauttasaarentielle.







**Kauppakeskus Saari**, pinta-ala noin 8000 m$^2$. Laajasalon asukasluku 22 153 (31.12.2021).

**Toimivaa:**
- Palvelee paikallisia asukkaita.
- Kauppakeskuksen yhteyteen toiseen kerrokseen on sijoitettu kaupungin kirjasto ja nuorisotila.

**Kehitettävää:**
- Avautuminen kaupunkitilaan







**Kauppakeskus Grani,** pinta-ala noin 7500 m$^2$. Kauniaisen asukasluku 10 396 (31.12.2021).

**Toimivaa:**
- Avautuu usealta sivultaan katutilaan ja keskustan aukiolle.
- Ravintolat ja kahvilat hyödyntävät aukiota terassina.
- Keskuksessa kaupallisten palveluiden ohella kaupungin sosiaalitoimisto

# 2.10. Benchmarking, päivittäistavarakaupan verkko ja myymäläratkaisut

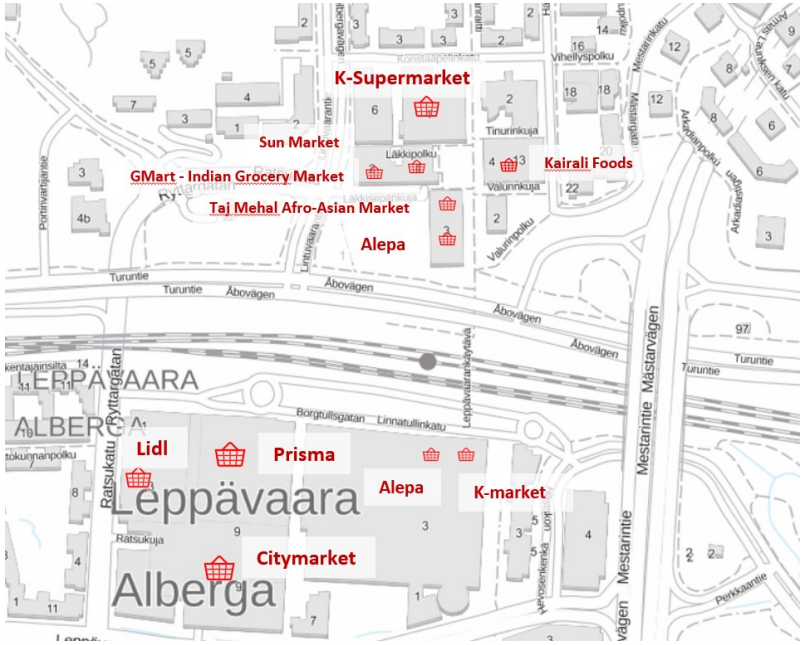
Suurissa keskustoissa on kysyntää usean konseptin mukaiselle päivittäistavarakaupalle. Suuret ja pienet myymälät voivat sijoittua hyvinkin lähelle toisiaan, koska ne palvelevat erilaista asiointia. Samalla toimijalla voi lähekkäin olla useita eri konseptin myymälöitä. Tässä esimerkkinä Tikkurila ja Leppävaara, joissa on monipuolisesti erilaisia päivittäistavarakaupan myymälöitä. Tikkurilaan voi Leppävaaran esimerkin pohjalta hyvinkin monipuolistaa edelleen päivittäistavarakaupan tarjontaa.

Hyvä ratkaisu tuoda lähipalveluita alakeskuksiin tai asuinalueille on sijoittaa päivittäistavarakaupan yhteyteen pienliiketilaa, jotka hyötyvät päivittäistavarakaupan asiakasvirroista. Parhaimmillaan pienliiketilat avautuvat katutilaan, jolloin katutila elävöityy. Yksittäinen myymälä voi tuoda elävää pintaa katutilaan, jos sen ikkunat jätetään teippaamatta ja myymälän sisään tulee näkymä.

Tikkurilan päivittäistavarakaupan verkko




Leppävaaran päivittäistavarakaupan verkko







Esimerkki pienliikkeiden sijoittumisesta pt- myymälän yhteyteen ja etumyymälöiden avautumisesta julkisivuun, tosin liikkeiden eteen voisi jättää enemmän katutilaa mm. terassipöydille.
Lähderanta, Espoo




Esimerkki vain puoliksi teipatusta myymäläjulkisivusta, jolloin myymälään näkee sisään ja myymälä myös valaisee katukuvaa pimeällä.
Jätkäsaari, Helsinki

**Tikkurilan keskustassa**
- 1 hypermarket
- 2 supermarkettia
- 3 lähikauppaa
- 5 etnistä pt-myymälää

**Leppävaaran keskustassa**
alle puolen kilometrin vyöhykkeellä radan molemmin puolin, osa Sellon kauppakeskuksessa
- 2 hypermarkettia
- 2 supermarkettia
- 3 lähikauppaa
- 4 etnistä pt-myymälää

# 2.10. Benchmarking, urbaani hypermarket

Uudet hypermarketit ovat tyypillisesti perinteisiä hypermarketteja pienempiä. Kaupunkikeskustaan tiiviiseen kortteliympäristöön sijoittuvia hypermarketteja kutsutaan urbaaneiksi hypermarketeiksi. Urbaanin hypermarketin ja hypermarketin raja on häilyvä, eikä uudenlaisia urbaaneja hypermarketteja ole toteutettu vielä montaa.

Pääkaupunkiseudun uusiin kauppakeskuksiin on viime vuosina toteutettu hypermarketteja, joita on kutsuttu myös city-hypermarketeiksi. Niitä on mm. Pasilassa, Triplassa sekä Espoonlahdessa, Lippulaivassa. Lohjalla on kaupunkikortteliin upotettu Prisma keskelle korttelia ja korttelin katutasossa kadulle avautuvia etumyymälöitä. Nämä esimerkit ovat osana toiminnallista kokonaisuutta, jossa yhdistyvät liike- ja toimitilat, asuminen sekä joukkoliikenneterminaali.

Tavoitteena tulisikin olla, että urbaani hypermarket avautuu katutilaan esimerkiksi eteen sijoittuvien pienliikkeiden myötä. Urbaanin hypermarketin yhteyteen voidaan toteuttaa myös asumista. Urbaanin hypermarketin pinta-ala on noin 5500 – 8000 m$^2$ . Tiiviissä keskustaympäristössä hypermarket pyritään saamaan kahteen tasoon.

**Prisma Lohjan keskustassa**
sijoittuu keskustakortteliin ja katutasoon aukeaa pienliikkeitä. Lisäksi keskuksessa on kauppakäytävä. Samassa rakennuksessa on myös linja-autoasema. Prisma-keskuksen päällä on asuntoja.
Pinta-ala noin 8000 my-m$^2$

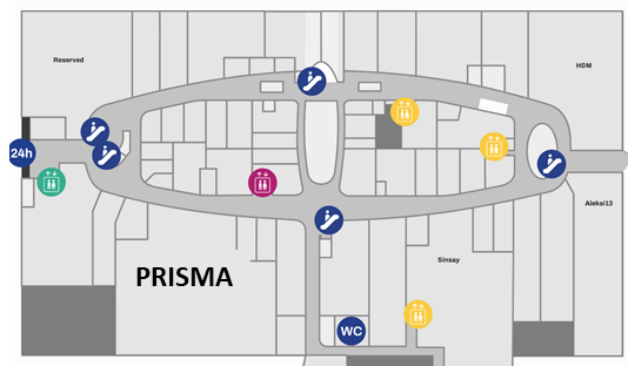



Lohjan Prisma-keskus Laurinkadun puolelta jonne avautuvat asunnot ja pienliikkeitä katutasoon



Lohjan Prisma-keskus Kauppakadun ja linja-autoaseman puolelta, joka on kerrosta ylempänä kuin Laurinkadun puoli. Kauppakadulle avautuu linja-autoasema ja yksi suuri ravintola.




**Prisma, kauppakeskus Triplassa**
Kahdessa kerroksessa:
Pt-kauppa 1. krs, noin 3500 my-m$^2$
Käyttötavarat 2. krs, 1700 my-m$^2$

Vastaava ratkaisu on toteutettu myös Lippulaivassa.

# 2.10. Benchmarking, entisen logistiikkahallin väliaikainen käyttö, Keran hallit

Espoon Keraan, Inexin entisen logistiikkakeskuksen tiloihin on syntynyt monialainen yrittäjäyhteisö ja kaupunkikulttuurin keskittymä Keran Hallit. Entinen logistiikkakeskus on muuntunut uudenlaiseksi yhteisölliseksi palvelukeskittymäksi. Keran Hallit ovat väliaikaisessa käytössä, kunnes hallit puretaan seuraavien vuosien aikana uuden asuinalueen tieltä. Purkaminen on jo osittain lähtenyt liikkeelle, mutta tapahtuu pikku hiljaa.

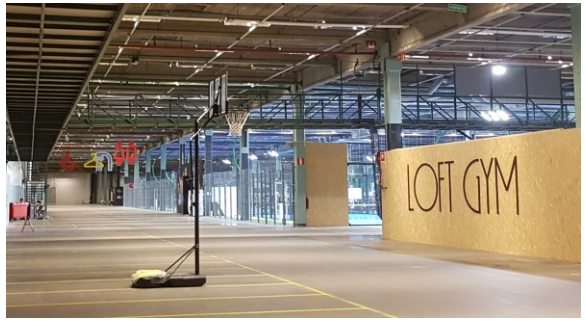
Keran Hallit on kokeilu, jonka tavoitteena on aktiivisesti osallistua kestävämmän tulevaisuuden palveluiden sekä paremman kaupunkirakenteen ymmärtämiseen ja kehittämiseen. Keran Hallit tarjoaa kokeilualustan, jossa innovatiiviset toimijat voivat pilotoida, testata ja kehittää palveluitaan. Tilaa on tarjolla runsaasti ja se on joustavasti muunneltavissa, mikä mahdollistaa hyvin erityyppisten projektien toteuttamisen.

Halleissa on liikuntapalveluita, mm. padel, kuntosali, tennis, golf-simulaattori, snooker, ravintoloita ja pienpanimo sekä suunnittelutoimistoja. Tilaa on taiteelle ja yhteisöllisyydelle. Hallien sisäpihalla on Suomen suurin muraalialue. Alueella järjestetään paljon tapahtumia.

Mukana toteutuksessa ovat alueen kiinteistönomistaja HOK-Elanto, Kerakollektiivi ja Espoon kaupunki.

Toimiva esimerkki:

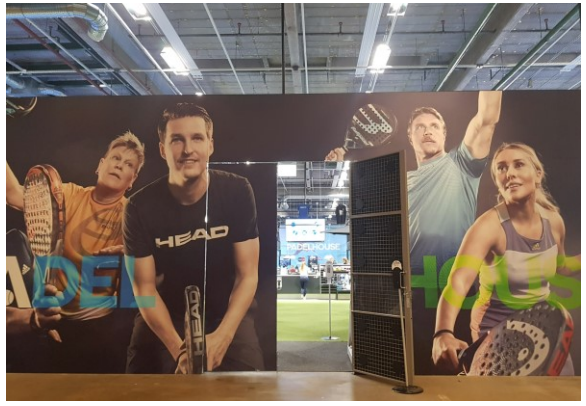
- Tyhjän hallin saaminen palvelukäyttöön
- Tuleva keskustan tunnetuksi tekeminen
- Edullista palvelutilaa kokeiluille
- Yhteisöllisyys
- Yksityisen kiinteistönomistajan aktiivinen ote
















# 2.10. Benchmarking, kivijalkaliiketilat ja pysäköinti

**Case Hiedanranta, Tampere**

Hiedanranta on tulevaisuudessa läntisen Tampereen keskus. Aluetta suunnitellaan 25 000 asukkaalle. Alueelle on laadittu yleissuunnitelma ja asemakaavoitus on alkanut.

Hiedanrannan Kehitys Oy on Tampereen kaupungin kokonaan omistama, markkinaehtoisesti toimiva osakeyhtiö ja hankintalakia noudattava julkinen hankintayksikkö. Hiedanrantaa kehitetään kiinteistöliiketoiminnan keinoin, sen talous perustuu tontinmyyntituloihin ja muihin kiinteistöliiketoiminnan tuottoihin. Yhtiö omistaa Hiedanrannan maa-alueet ja rakennukset, ja sen tehtävänä on niiden kehittäminen. Yhtiö sitoutuu kustannuksellaan rakentamaan alueellensa yhdyskuntatekniikan ja yleiset alueet sekä luovuttamaan ne kaupungille asemakaavoituksen sopimuskorvauksena.

Hiedanrannassa yksi yhtiö omistaa koko asuin alueen, ei vain muutamaa kiinteistöä alueella. Yhtiö toimii sijoittajana kivijalkaliiketiloille. Näin ollen ei ole paineita maksimoida yksittäisen liiketilan tuottoa, kun tavoitteena on laajan alueen tontinmyyntitulot ei vuokratulot. Tämän takia on mahdollista vuokrata liiketiloja ensin alhaisemmalla vuokralla, ennen kuin alue alkaa kiinnostaa ja sen arvo nousee. Kivijalkaliiketiloja varten perustetaan oma osakeyhtiö, joka ostaa kaikista asuinkerrostaloista liiketilojen osakkeet ja vuokraa tilat keskitetysti eteenpäin. Tällä varmistetaan liiketilojen toteutuminen alueella ehkäistään alueen kehittymistä ns. nukkumalähiöksi.

-> Esimerkki kaupungin omistamasta yrityksestä, joka hallinnoi ja kehittää aluetta kokonaisvaltaisesti palveluineen.

Lähteet: https://hiedanranta.fi/hiedanrannan-kehitys-oy/ ja Tekniikka&Talous 17.6.2022

**Case Markkinaehtoinen pysäköinnin periaatteet, Helsinki**

Markkinaehtoisella pysäköinnillä tarkoitetaan, että pysäköinti on tavallinen yksityishyödyke, joka maksaa itse itsensä. Pysäköintipalveluiden menot katetaan pysäköintituloilla. Pysäköinti-investoinnit perustuvat taloudelliseen kannattavuuteen. Jos pysäköinti-investointi ei ole kannattava, se ei toteudu. Pysäköinti ei ole subjektiivinen oikeus kuten esimerkiksi terveydenhuolto tai lasten päivähoito. Saatavuus ja hinta vaihtelevat alueiden välillä kustannusten ja kysynnän vaihdellessa. Kysynnän vaihtelu heijastuu hintojen, ei jonottamisen, vaihteluna.

Osittain markkinaehtoisella pysäköinnillä tarkoitetaan, että periaate sisältää markkinatalouden elementtejä, mutta siihen sisältyy myös velvoitteita esimerkiksi paikkojen minimääristä tai liittymisestä alueelliseen pysäköintiyhtiöön. Täysin markkinaehtoisessa pysäköinnissä ei ole asemakaavassa minimimääräyksiä eikä velvoitteita liittyä alueelliseen pysäköintiyhtiöön. Osittain markkinaehtoisia periaatteita voi käyttää tilanteissa, joissa halutaan esimerkiksi varmistaa alueellisen keskitetyn pysäköintilaitoksen toteutuminen.

Kaupunki valitsee tietyt uudet asuinalueet (ehdotettu Hernesaarta, Hakaniemenrantaa ja Kalasataman Nihtiä), joissa kokeillaan asemakaavan pysäköintipaikkamääräyksestä luopumista sekä menetelmää markkinaehtoisesta pysäköinnistä asuntotuotantoprosessissa. Kokeilun kokemusten perusteella päätetään järjestelmän kehittämisestä ja mahdollisesta laajentamisesta.

Markkinaehtoisen pysäköinnin periaatteet asuntorakentamisessa ja periaatteiden kokeilu tietyillä uusilla asuinalueilla hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 16.4.2019.

# 3. Kaupan markkinoiden kehitys ja kaupan mitoitus

# 3.1. Markkina-alueet, lähivyöhykkeet

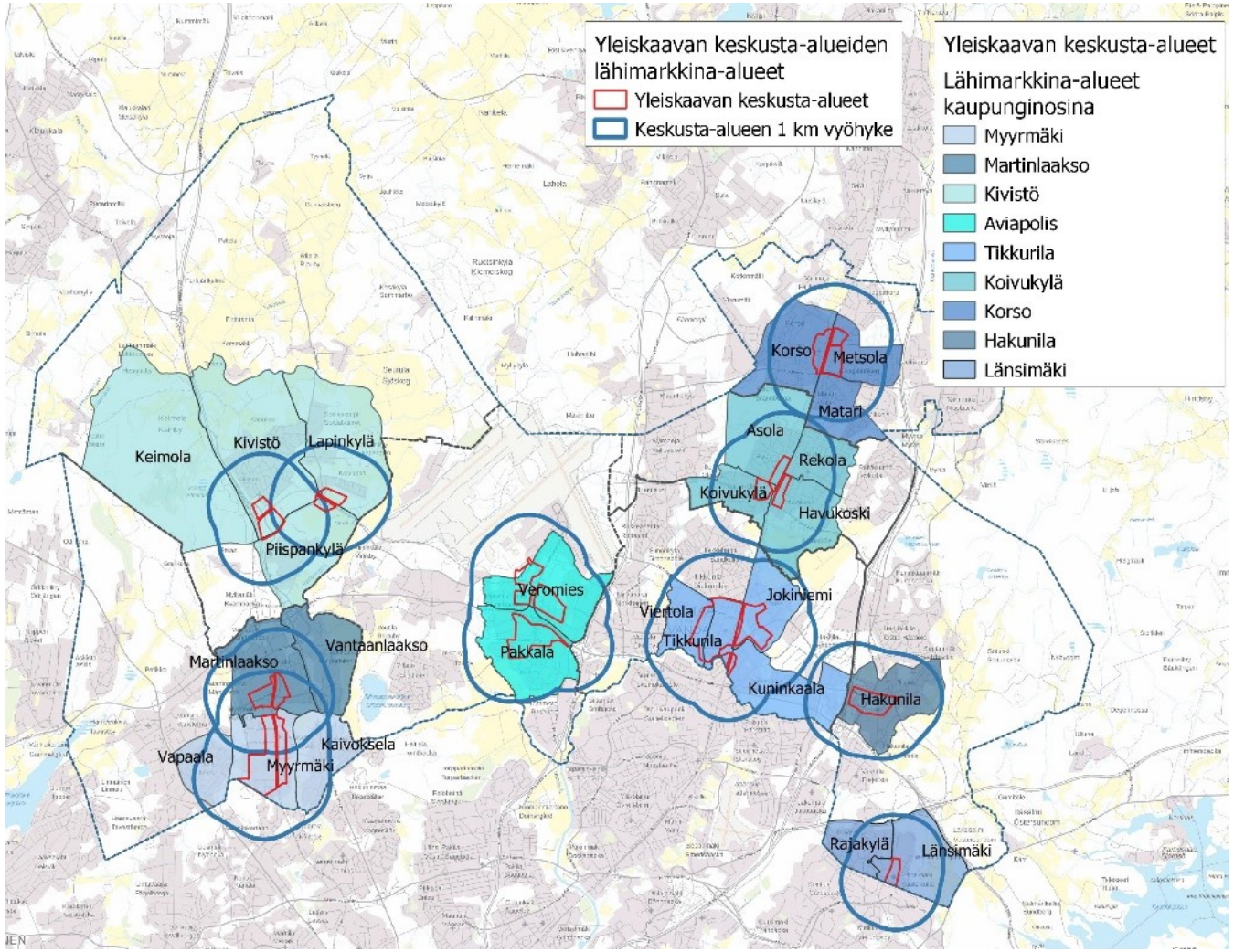
Selvityksessä keskustojen markkina-alueita on tarkasteltu suuralueiden ja kaupunginosien mukaisesti (taulu seuraavalla sivulla). Niiden rajat muodostavat toiminnallisia kokonaisuuksia, jotka tekevät niistä myös luontevia kaupan asiointialueita ja tätä kautta luontevia keskustan markkina-alueita. Keskustat houkuttelevat asiakkaita koko suuralueelta, koska ne ovat sijainniltaan keskeisiä ja niihin on keskittynyt pääosa kunkin suuralueen keskustahakuisista palveluista.

Lähikaupunginosista asioidaan keskustoissa useammin. Sen sijaan kauempana olevista kaupunginosista asioidaan keskustassa harvemmin, ja jonkin verran enemmän asiointia suuntautuu myös oma suuralueen ulkopuolelle. Kaupunginosien ohella selvityksessä tarkastellaan lähivaikutusalueina myös keskusta-alueiden rajausten ympärille ulottuvia 1 km vyöhykkeitä. Ne ovat luontevammin niitä lähialueita, joissa keskusta on pääasiointipaikka myös lähipalveluille.

Todellisessa elämässä markkina-alueet eivät noudata kuntarajoja tai tilastollisia osa-aluerajoja, ja markkina-alueet menevät päällekkäin ja lomittain. Tämä on otettu huomioon selvityksessä, kun tarkastellaan alueiden kaupan kehityspotentiaalia.

Markkina-alue vaihtelee kaupan toimialan sekä konseptien mukaan. Päivittäistavarakaupan ostokset hoidetaan yleensä lähellä, mutta hypermarkettien vaikutusalueet ovat luonnollisesti laajemmat kuin lähikauppojen. Erikoiskaupan ostoksille suunnataan tyypillisesti monipuolisiin keskuksiin, ja asiointimatka on usein pidempi kuin päivittäistavarakaupassa. Näin ollen suurten ja monipuolisten keskustojen vaikutusalueet ulottuvat erikoiskaupan osalta tyypillisesti oman suuralueensa ulkopuolelle.

**Keskustojen lähivaikutusalueet kaupunginosina ja 1 km bufferina yleiskaavan keskusta-alueiden ympärillä**



# 3.1. Markkina-alueet, suuralueet ja kaupunginosat

Asiointisuuntautumiseen vaikuttaa lähialueen palvelutarjonta, saavutettavuus (liikenneyhteydet, pysäköinti) sekä muut matkat. Pääkaupunkiseudulla palveluverkko on niin tiheä, että asiointia suuntautuu ristiin rastiin muun liikkumisen ja sen hetkisen asiakastarpeen mukaan.

Kunkin keskustan päämarkkina-alueena tässä selvityksessä pidetään omaa suuraluetta, mutta

- Martinlaakson päämarkkina-alue on sen lähialue, ja Martinlaakso kuuluu myös Myyrmäen markkina-alueeseen.
- Hakunilan suuralueella on kaksi keskustaa. Hakunilan keskustan markkina-alue ulottuu Kehä III:n ulkopuolelle ja Vaaralaan. Länsimäen markkina-alue ulottuu Kehä III:n sisäpuolelle, myös Vaaralaan. Eli Vaaralan lasketaan tässä kuuluvan molempien keskusten päämarkkina-alueeseen.
- Jumbon markkina-alue ulottuu koko Vantaalle sekä kaupungin rajojen ulkopuolelle.

Kunkin keskustan lähimarkkina-alue ulottuu nimensä mukaisesti keskustan läheisimpiin alueisiin. Alakeskusten markkina-alue ulottuu suurelta osin ihan alakeskuksen lähialueelle.

| Keskusta | Päämarkkina-alue | Lähimarkkina-alue |
|---|---|---|
| Myyrmäki | 1 Myyrmäen suuralue | 15 Myyrmäki<br>13 Vapaala<br>16 Kaivoksela |
| Martinlaakso | 17 Martinlaakso<br>18 Vantaanlaakso | 17 Martinlaakso<br>18 Vantaanlaakso |
| Kivistö | 2 Kivistön suuralue | 21 Piispankylä<br>22 Keimola<br>23 Kivistö<br>24 Lapinkylä |
| Aviapolis | 3 Aviapoliksen suuralue | 51 Pakkala<br>52 Veromies |
| Tikkurila | 4 Tikkurilan suuralue | 61 Tikkurila<br>62 Jokiniemi<br>63 Viertola<br>64 Kuninkaala |
| Koivukylä | 5 Koivukylän suuralue | 70 Koivukylä<br>72 Asola<br>73 Rekola<br>74 Havukoski |
| Korso | 6 Korson suuralue | 80 Matari<br>81 Korso<br>83 Metsola |
| Hakunila | 90 Länsisalmi<br>92 Ojanko<br>93 Vaarala<br>94 Hakunila<br>96 Itä-Hakkila<br>97 Kuninkaanmäki<br>98 Sotunki | 94 Hakunila |
| Länsimäki | 91 Länsimäki<br>95 Rajakylä<br>93 Vaarala | 91 Länsimäki<br>95 Rajakylä |

# 3.2 Keskustojen saavutettavuus ja liikenneverkot

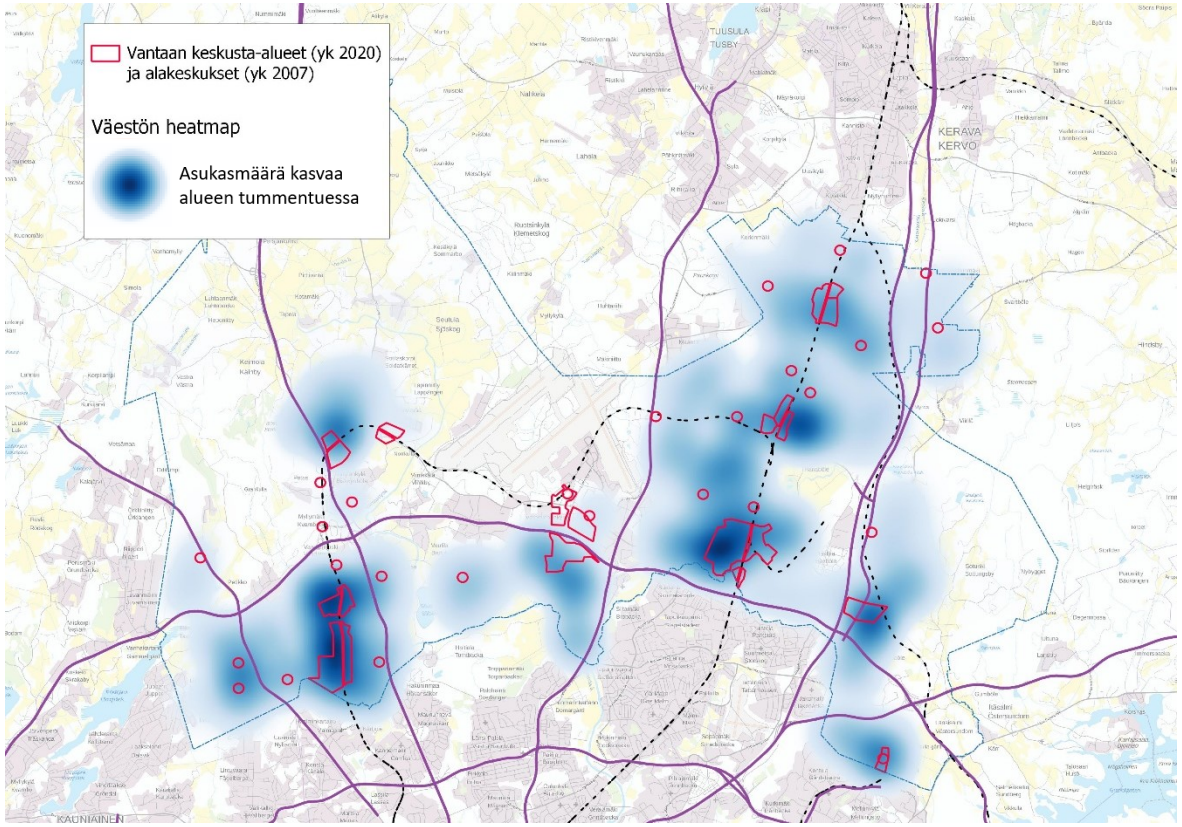
Keskustan palveluiden saavutettavuuteen ja palvelupotentiaaliin vaikuttaa asukkaiden ja työpaikkojen sijoittuminen keskustaan ja sen lähialueelle. Lisäksi saavutettavuuteen vaikuttavat luonnollisesti liikenneverkko, joukkoliikenteen yhteydet ja pysäköintimahdollisuudet. Palvelut hakeutuvat tiiviisiin asukaskeskittymiin sekä hyvin saavutettavissa oleviin sijaintipaikkoihin. Keskustojen etuna on sekoittunut rakenne, samalla alueella on monipuolisesti erilaisia toimintoja, mikä mahdollistaa asioinnin yhdistämisen.

Suurin osa Vantaan keskustoista sijoittuu raideliikenteen varteen. Itä-Vantalla Hakunila ja Länsimäki jäävät vielä tällä hetkellä raideliikenteestä sivuun, mutta Vantaan ratikka toteutuessaan tuo nämäkin keskustat raideliikenteen varteen. Raideliikenne on merkittävä keskustan elinvoimaa tukeva yhteys. Se houkuttelee asukkaita, mikä tuo vastaavasti potentiaalia palveluille.

Kaupan näkökulmasta myös valta- ja seututeillä ja niiden liittymillä on merkitystä keskustan vetovoimaan. Vantaan keskustoista Aviapolis on Kehä III:n ja Kivistö Hämeenlinnantien varressa. Aviapolis (Jumbo) palveleekin seudullisesti laajaa vaikutusaluetta. Kivistöäkin on aikoinaan suunniteltu laajempana seutukeskittymänä, mutta nyt tulossa oleva palvelukeskus on toteutumassa paikallisia palvelevana keskuksena. Hakunila on Lahdentien varressa, mutta moottoritieltä ei ole suoraa liittymää keskustaan.

Muut keskustat jäävät hieman sivuun valtateistä ja palvelevat suurelta osin omaa paikallista aluettaan. Tikkurila Vantaan pääkeskuksena ja merkittävänä asutuskeskittymänä on tästä poikkeus, mutta se sijoittuukin sekä pääradan että kehäradan ja jatkossa myös ratikan varteen. Valtatien läheisyyden puuttuminen on kuitenkin vaikuttanut osaltaan siihen, ettei keskustaan ole sijoittunut merkittävää kauppakeskusta.

Palveluiden saavutettavuuteen vaikuttaa merkittävästi myös kävely- ja pyöräily-yhteydet. Palveluiden toimintaedellytyksiin vaikuttaa myös lähisaavutettavuus, joka yksi keskustaympäristön suunnittelun tärkeistä tavoitteista. Lähisaavutettavuus edellyttää miellyttävää ja ihmismittakaavaista ympäristön laatua sekä toimivia ja sujuvia reittejä.




**Asukastihentymät Vantaalla 2020, päätiet ja raiteet (ml. Vantaan ratikka) korostettuna**
Lähde: YKR väestö 2020, Tilastokeskus
Pohjakartta, Maanmittauslaitos

Lähde: YKR työpaikat 2019, Tilastokeskus
Pohjakartta, Maanmittauslaitos

# 3.3. Asutus- ja työpaikkatihentymät

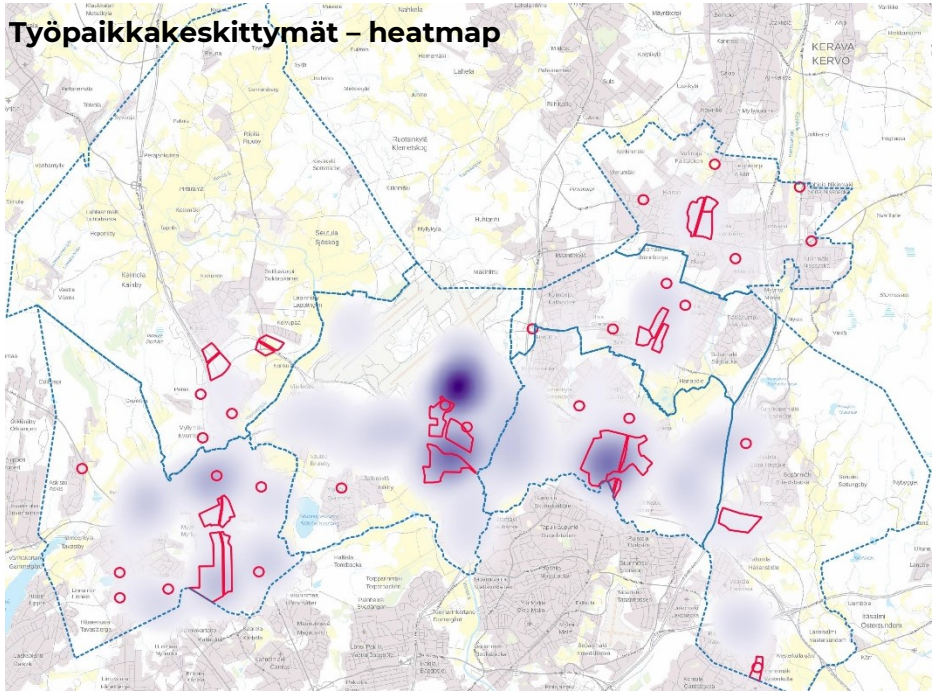
**Asutus** keskittyy luontevasti keskustoihin (ks. kartta edellisellä sivulla), mutta keskustojen välillä on myös eroja. Myyrmäessä, Martinlaaksossa, Tikkurilassa, Hakunilassa ja Länsimäessä asutustihentymät sijoittuvat keskusta-alueelle ja sen tuntumaan. Kivistössä asutus on vielä tällä hetkellä painottunut hieman sivuun keskusta-alueesta, mutta tilanne on kehittynyt vuodesta 2020 (YKR-aineiston asukasluvu) ja kehittyy edelleen. Aviapoliksen keskustassa väestö painottuu tällä hetkellä keskustan eteläosaan ja keskusta-alueen lähiympäristöön keskustan eteläpuolella, mutta asukasmäärä tulee kasvamaan merkittävästi seuraavien vuosikymmenten aikana keskustan pohjoisosassa. Koivukylässä asukastihentymä löytyy Havukoskelta, radan itäpuolelta, mutta asukasmäärä on kasvamassa myös radan länsipuolella, jonne on sijoittunut myös uutta kivijalkakauppaa. Korson keskustasta ei ole havaittavissa selvää väestöntihentymää, vaan asukkaita on tasaisesti keskustassa ja sen lähialueella.

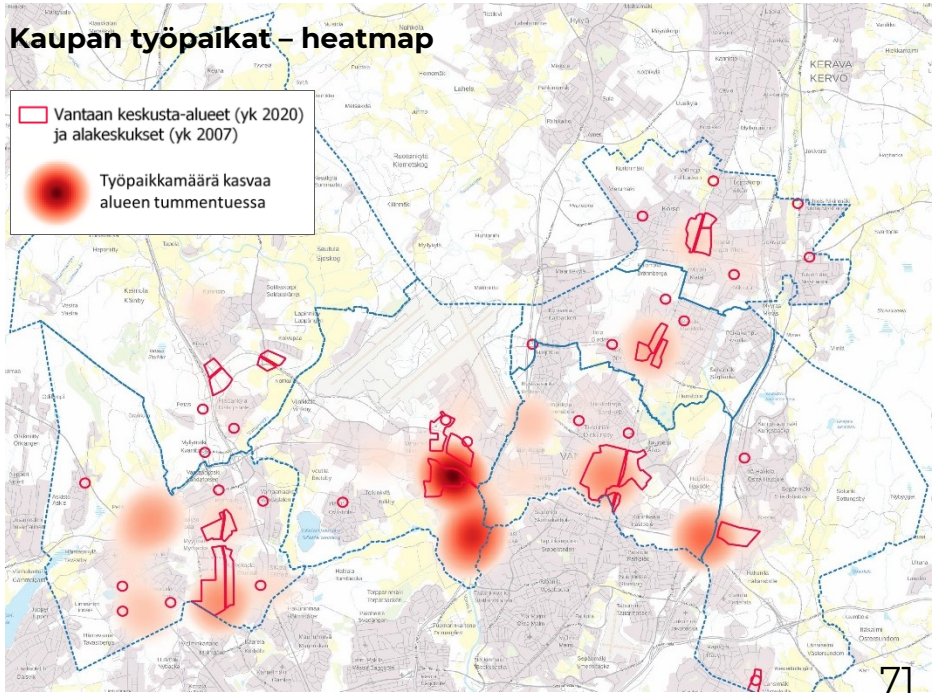
Alakeskuksista osassa on tiiviisti asutusta lähiympäristössä, mutta osa sijoittuu pientalovaltaisille alueille, joissa väestöä on vähemmän. Osa alakeskuksista sijaitsee työpaikka-alueiden tuntumassa. Vehkala ja Petas sijoittuvat lentomelualueelle, eikä alakeskuksen ympäristöön suunnitella asumista.

**Työpaikoilla** on myös merkitystä kaupan asiakaspotentiaaliin, mutta vähemmän kuin asukkailla. Sekoittunut rakenne tuottaa kuitenkin elävämpää keskustaa ja palveluille tasaisempaa asiakasvirtaa vuorokauden eri aikoina kuin asukaspainotteinen keskusta. Lähipalvelut pyritään sijoittamaan lähelle asutusta. Myös työpaikka-alueille sijoittuu kauppaa, jolloin kauppa palvelee usein lähialuetta laajempaa aluetta.

Vantaan keskustoista ainoastaan Tikkurila ja Aviapolis ovat merkittäviä asutus- ja työpaikkakeskittymiä. Tikkurilassa työpaikat ja asutus on sekoittunut, mikä luo siitä urbaanin keskusta-alueen. Aviapoliksessa asukas- ja työpaikkakorttelit ovat sen sijaan vielä eriytyneet. Keskusta-alueen kehityksen myötä tavoitteena on sekoittunut rakenne. Myös Myyrmäessä on paljon asukkaita ja työpaikkoja. Muissa keskustoissa työpaikkojen määrä jää vähäiseksi.

Kaupan työpaikat painottuvat sekä keskustoihin että kaupan alueille. Merkittäviä kaupan työpaikkojen keskittymiä ovat Tammisto, Aviapolis (Jumbo), Petikko ja Porttipuisto. Myös Tikkurilassa, Myyrmäessä ja Koivukylässä on havaittavissa selvät kaupan työpaikkojen keskittymät.



# 3.4. Väestönkehitys, keskustojen päämarkkina-alueet

Vantaan väestönkehitystä on tarkasteltu vuoteen 2041 asti. Vuoteen 2031 asti ulottuva väestöarvio pohjautuu kaupungin viralliseen aluekohtaiseen väestöennusteeseen. Vuoteen 2041 ulottuva pidemmän aikavälin arvio pohjautuu kaupungin MAL-asuntorakentamisarvioihin sekä ratikan maankäyttöpotentiaaliin. Näiden pohjalta on laskettu arvio potentiaalisesta asukasmäärän kasvusta keskimääräisen asukasväljyyden avulla (asumisväljyytenä käytetty 48 kem/).

Maankäyttöön pohjautuviin pidemmän aikavälin arvioihin liittyy paljon epävarmuustekijöitä, eikä niissä ole huomioitu mm. muuttoliikkeen, syntyvyyden ja kuolleisuuden vaikutuksia kehitykseen. Osa maankäytöstä, ja näin ollen asukasmäärän kasvusta, voi myös toteutua arvioitua pidemmällä aikajänteellä.

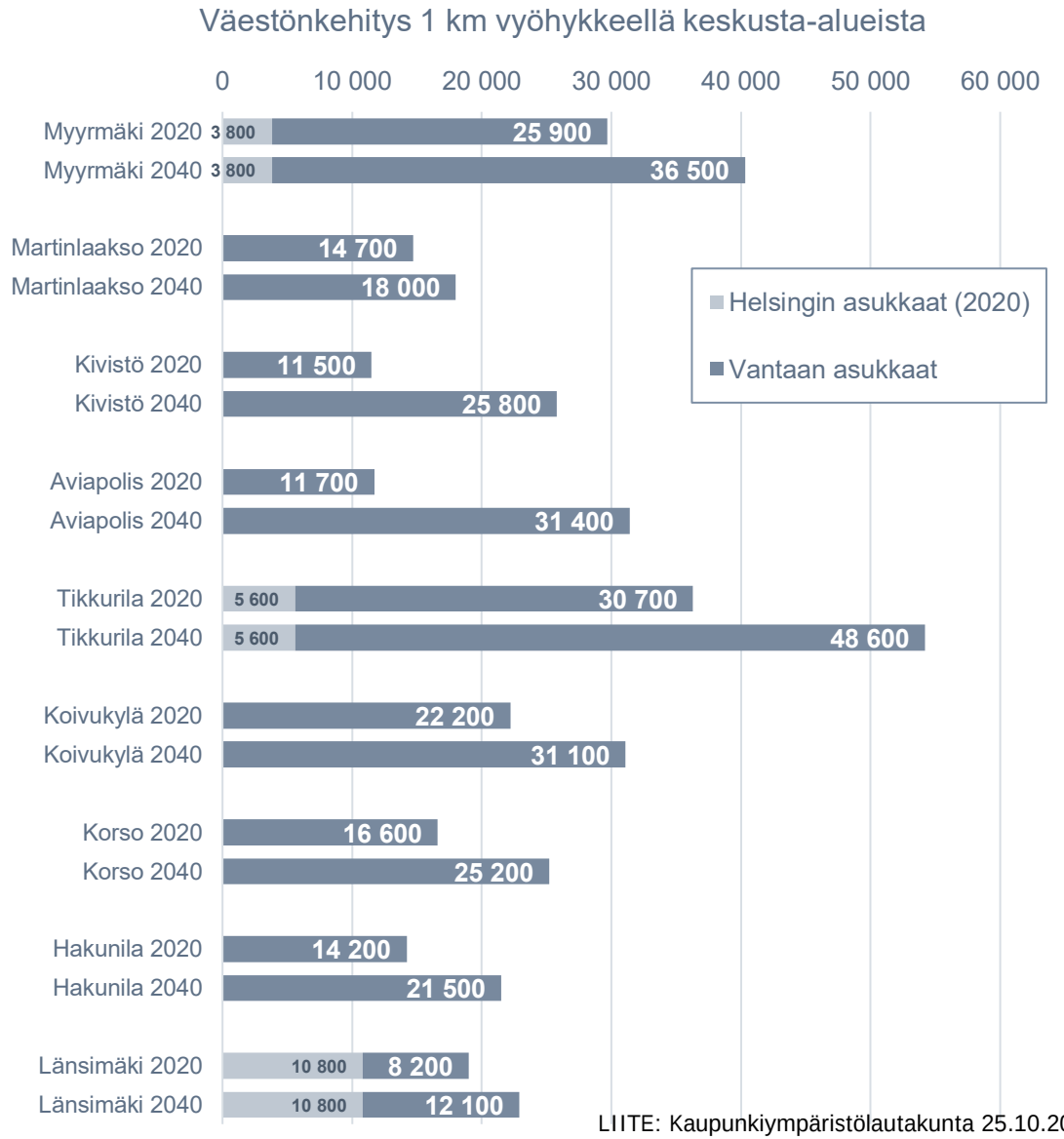
Väestönkasvu tuo potentiaalia keskustojen kehittämiselle ja palveluiden kasvulle. Arvioiden mukainen väestönkehitys on voimakasta jokaisen keskustan markkina-alueella.

| Suuralue | 2021 | 2026 | 2031 | 2041 | Muutos 2021-2031 | Muutos % | Vuosi-kasvu 2021-31 | Muutos 2021-2041 | Muutos % | Vuosi-kasvu 2021-41 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Myyrmäen suuralue | 58 380 | 63 000 | 67 600 | 80 000 | 9 200 | 16 % | 1,5 % | 21 600 | 37 % | 1,6 % |
| Martinlaakson ma-alue* | 16 045 | 17 200 | 18 200 | 19 400 | 2 200 | 14 % | 1,3 % | 3 300 | 21 % | 1,0 % |
| 2 Kivistön suuralue | 16 875 | 22 600 | 28 200 | 31 800 | 11 300 | 67 % | 5,3 % | 14 900 | 88 % | 3,2 % |
| 3 Aviapoliksen suuralue | 20 023 | 23 800 | 28 600 | 44 100 | 8 500 | 42 % | 3,6 % | 24 000 | 120 % | 4,0 % |
| 4 Tikkurilan suuralue | 46 210 | 50 600 | 53 000 | 68 700 | 6 800 | 15 % | 1,4 % | 22 500 | 49 % | 2,0 % |
| 5 Koivukylän suuralue | 30 319 | 32 300 | 34 400 | 40 300 | 4 100 | 14 % | 1,3 % | 9 900 | 33 % | 1,4 % |
| 6 Korson suuralue | 30 036 | 30 200 | 32 600 | 44 200 | 2 500 | 8 % | 0,8 % | 14 200 | 47 % | 2,0 % |
| 7 Hakunilan suuralue | 30 571 | 32 000 | 34 800 | 44 200 | 4 300 | 14 % | 1,3 % | 13 600 | 44 % | 1,9 % |
| Hakunilan ma-alue | 17 663 | 18 900 | 20 200 | 24 400 | 2 500 | 14 % | 1,4 % | 6 800 | 38 % | 1,6 % |
| Länsimäen ma-alue | 9 907 | 9 900 | 10 900 | 13 800 | 1 000 | 10 % | 1,0 % | 3 900 | 39 % | 1,7 % |
| Vaaralan kaupunginosa** | 3 001 | 3 200 | 3 700 | 6 000 | 700 | 23 % | 2,1 % | 3 000 | 100 % | 3,5 % |
| 99 Muu alue | 4 817 | 4 700 | 4 700 | 4 800 | -100 | -2 % | -0,2 % | 0 | 0 % | 0,0 % |
| **Vantaa** | **237 231** | **259 200** | **283 900** | **358 100** | **53 000** | **22 %** | **1,8 %** | **137 700** | **58 %** | **2,1 %** |

Lähes jokaisen keskustan markkina-alueella eli kyseisellä suuralueella väestön arvioidaan kasvavan yli 10 000:lla seuraavan 20 vuoden aikana. Tätä alhaisempaa kasvua on ainoastaan Martinlaaksossa, Koivukylässä ja Länsimäessä. Myyrmäen, Aviapoliksen ja Tikkurilan markkina-alueilla asukasmäärän arvioidaan kasvavan seuraavan 20 vuoden aikana jopa yli 20 000:lla.

Nykytilanteeseen verrattuna väestönkasvu on erityisen voimakasta ns. uusien keskusta-alueiden vaikutusalueella eli Aviapoliksessa ja Kivistössä. Myös ratikan varressa Hakunilan ja Länsimäen lähivaikutusalueilla (eli lähikaupunginosissa) rakentamispotentiaali mahdollistaa suhteellisen suuren väestönkasvun.

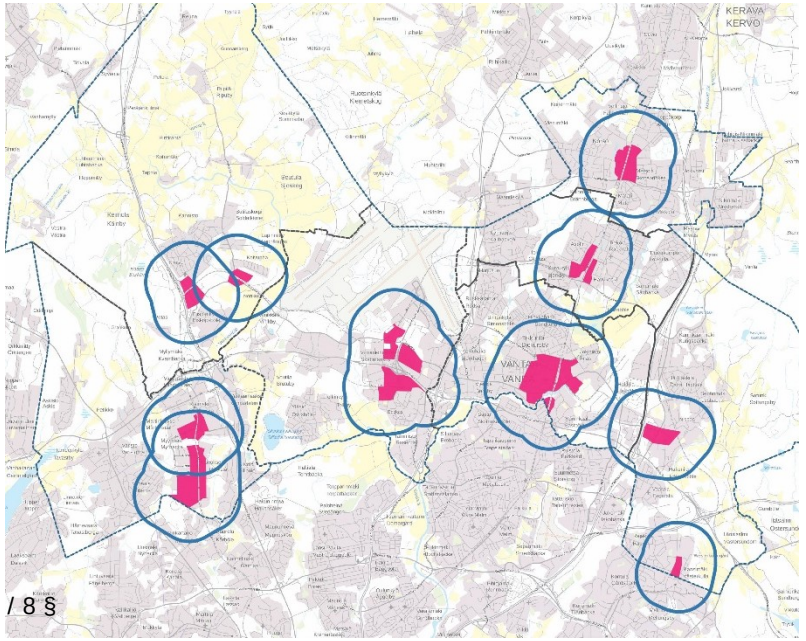
# 3.4. Väestönkehitys, keskustojen lähialueet




Päämarkkina-alueen rinnalla tarkastellaan lähivaikutusalueen asukasmäärien kehitystä (eli 1 km:n säteellä keskusta-alueista). Kehitys kertoo asutuksen tiivistymisestä keskustan lähiympäristöön ja kaupan palveluiden kasvupotentiaalista. Mitä enemmän keskustassa ja sen lähialueella on asukkaita, sen enemmän on potentiaalia keskustapalveluille. Lähiasukkaiden ostovoima kohdistuu suurelta osin keskustaan, kun taas kauempana olevien asukkaiden asiointia suuntautuu herkästi myös mm. alakeskuksiin tai markkina-alueen ulkopuolelle.

Usean keskustan lähialueella on asukkaita jo tälläkin hetkellä hyvin paljon. Myyrmäki ja Tikkurila nousevat lähialueen nykyisessä ja tulevassa asukasmäärässä yli muiden, mikä kertoo merkittävästä urbaanin keskustan potentiaalista. Niiden lähivaikutusalueet ulottuvat myös kaupungin rajojen ulkopuolelle.

Uusissa kehittyvissä keskustoissa, Kivistössä ja Aviapoliksessa asukasmäärän kasvu tuo potentiaalia palveluiden kehittämiselle.



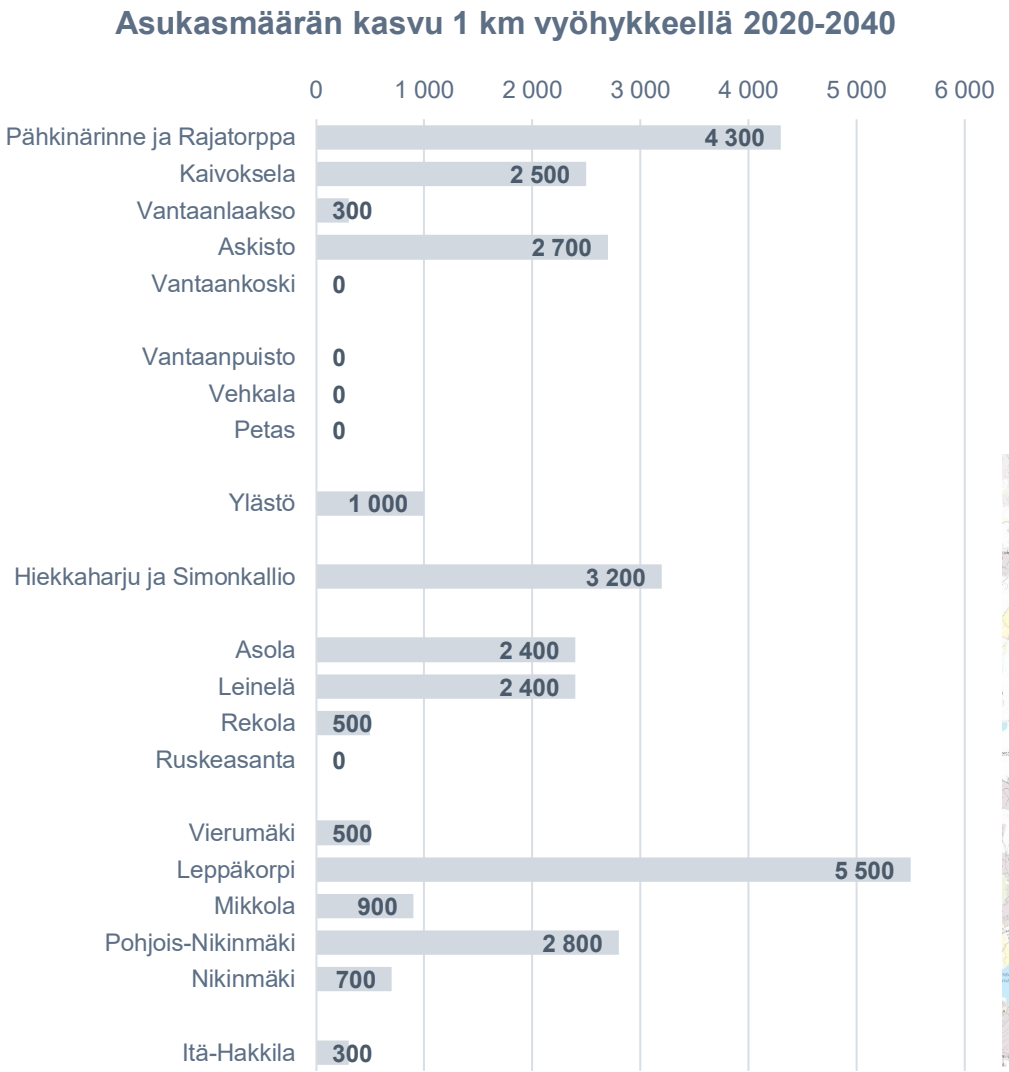
Myyrmäen ja Martinlaakson vyöhykkeet menevät osin päällekkäin. Asukasmäärää on tarkastelu siten, että vaikutusalue menee rajapinnassa kaupunginosien mukaan. Kivistön ja Lapinkylän alueet on tarkastelussa yhdistetty. Potentiaali kohdistuu alkuvaiheessa Kivistöön, pitkällä tähtäimellä osa Lapinlahden keskusta-alueelle.

Osa vaikutusalueesta ulottuu Helsingin puolelle, eikä Helsingin aluista ole esitetty asukasmäärän kasvua, ainoastaan nykyinen asukasmäärä.



Pohjakartta, Maanmittauslaitos

# 3.4. Väestönkehitys, alakeskusten lähialueet

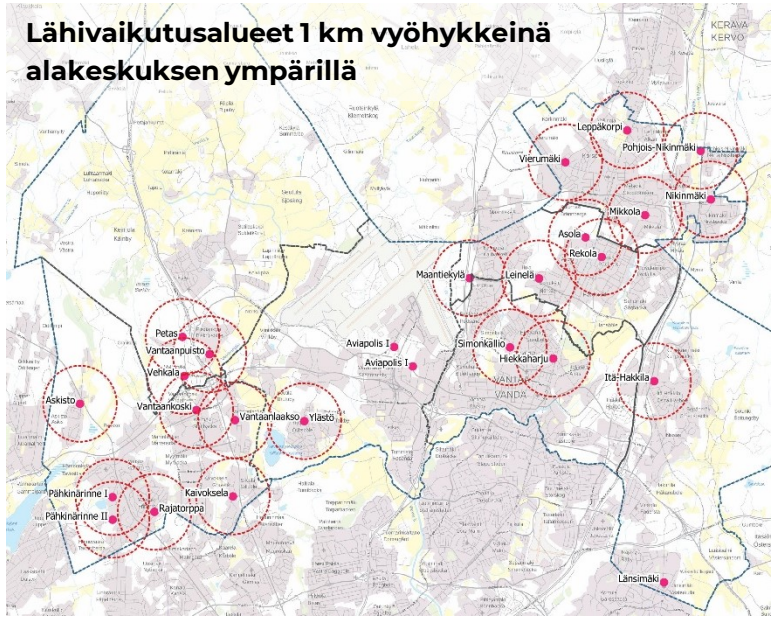



Lähde: Vantaan kaupunki

Alakeskusten palveluiden kehitykseen vaikuttaa oleellisesti lähialueen asukasmäärän kasvu. Säteeksi on valittu 1 km kuvaa suuntaa-antavasti potentiaalisinta alakeskuksen markkina-aluetta.

Oheisessa kaaviossa on kuvattu alakeskusten lähialueen asukasmäärän kasvu kilometrin säteellä. Tiheässä verkossa vyöhykkeet menevät päällekkäin ja näin ollen asukasmäärän kasvuun on laskettu päällekkäisistä osuuksista ainoastaan kyseistä alakeskusta lähempänä oleva potentiaali. Luvuissa ei ole mukana läheisen keskusta-alueen lähivaikutusalueen asukaskasvua, kun se kohdistuu selvästi keskusta-alueelle eikä alakeskukseen. Pähkinärinne ja Rajatorppa on alueina yhdistetty, koska niiden potentiaali kohdistuu osin Pähkinärinteen keskustaan osin Vihdintien alueelle, jossa on jo nyt lähipalveluita. Myös Hiekkaharjun ja Simonkallion vyöhykkeet on yhdistetty, koska alueella on useita lähipalvelukeskuksia.

Tarkastelussa on huomioitu vain Vantaan kaupungin puolella tapahtuva kasvu. Kaaviossa ei ole mukana alakeskuksia, jotka sijoittuva keskusta-alueelle (Aviapolis ja Länsimäki).




Pähkinärinteen ja Rajatorpan sekä Leppäkorven lähialueella on paljon rakentamispotentiaalia, joka toteutuessaan mahdollistaa merkittävän asukasmäärän kasvun alueilla. Myös Kaivokselassa, Askistossa, Hiekkaharjussa ja Simonkalliossa, Asolassa, Leinelässä ja Pohjois-Nikinmäessä lähialueen asukasmäärä kasvaa arvioiden mukaan kohtalaisen paljon. Huomioitavaa on kuitenkin, että kaikkien alueiden suunnittelu ei ole vielä ajankohtainen ja joidenkin toteutuminen voi siirtyä 2040 vuoden jälkeen.

Vehkala ja Petas sijoittuvat lentomelualueelle, eikä näihin ole osoitettu väestönkasvua. Asukaskasvua ei myöskään ole osoitettu Vantaankosken, Vantaanpuiston ja Ruskeasannan lähialueille.


Pohjakartta, Maanmittauslaitos

# 3.5. Ostovoiman kehitys keskustojen päämarkkina-alueilla

Ostovoima kuvaa vähittäiskauppaan kohdistuvaa rahankäyttöä eli markkina-alueen kysyntää kaupan näkökulmasta. Tässä tarkastellaan keskustaan hakeutuvan kaupan ja palveluiden ostovoimaa eli päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan, ravintoloiden sekä kaupallisten palveluiden ostovoimaa. Mukana ei siis ole tilaa vaativaa kauppaa eikä autokauppaa.

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua, eli esitetty ostovoimaennuste ei pidä sisällään inflaatiota.

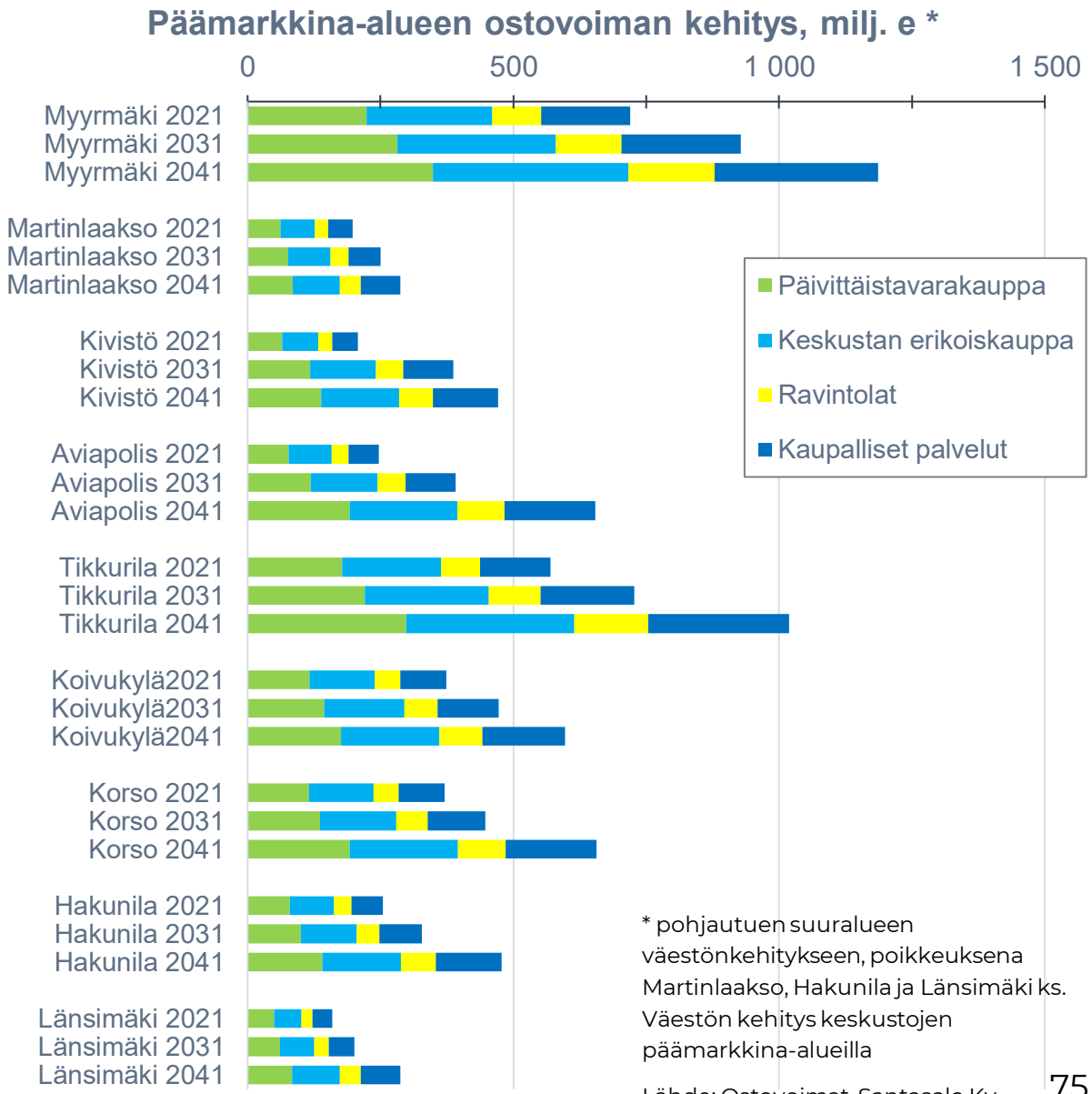
Koska ostovoiman kehitysennuste tehdään pitkälle aikavälille, on ostovoiman kehitys arvioitu varovaisen ennusteen mukaan. Pitkällä aikavälillä ostovoima kasvaa hitaammin kuin ensimmäisen 10 v. aikana. Ostovoiman kasvu asukasta kohden vaihtelee puolen ja puolentoista prosentin välillä toimialasta riippuen.

Ostovoiman kehityksen laskennassa on kuitenkin lukuisia epävarmuustekijöitä niin väestönkasvun kuin ostovoiman kasvunkin osalta. Palvelutarjonnan kehityksen näkökulmasta on kuitenkin tärkeää, että kaupan ja palveluiden kasvulle luodaan riittävästi edellytyksiä.

Koska väestönkasvu Vantaalla on suurta, on sillä merkittävä vaikutus ostovoiman kasvuun. Ostovoiman kasvu on erityisen suurta alueilla, jossa väestö kasvaa paljon kuten Myyrmäessä, Tikkurilassa ja Aviapoliksessa. Nämä ovat myös alueita, joissa palveluiden kasvulle on suurimmat edellytykset.

Taulu: Ostovoiman kasvu per asukas

| Toimiala | 2021-2031 | 2031-2041 | 2021-2041 |
|---|---|---|---|
| Päivittäistavarakauppa ja Alko | 0,8 % | 0,4 % | 0,6 % |
| Keskustan erikoiskauppa | 0,8 % | 0,5 % | 0,6 % |
| Ravintolat | 1,5 % | 1,0 % | 1,2 % |
| Kaupalliset palvelut | 1,5 % | 1,5 % | 1,5 % |




* pohjautuen suuralueen väestönkehitykseen, poikkeuksena Martinlaakso, Hakunila ja Länsimäki ks. Väestön kehitys keskustojen päämarkkina-alueilla

Lähde: Ostovoimat, Santasalo Ky

# 3.6. Kaupan mitoitus
# Erikoiskaupan ja palveluiden liiketilan lisätarve

Laskennallinen liiketilan lisätarve Vantaan keskustojen markkina-alueella 2041
jos koko ostovoiman kasvu toteutuisi markkina-alueella, k-m²

| | Myyrmäki | Martin-laakso | Kivistö | Aviapolis | Tikkurila | Koivukylä | Korso | Hakunila | Länsi-mäki |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Erikoiskauppa | 27 000 | 4 800 | 16 400 | 25 800 | 26 700 | 12 800 | 16 900 | 13 500 | 7 600 |
| Ravintolat | 14 700 | 2 900 | 7 900 | 12 100 | 13 900 | 7 100 | 8 900 | 6 900 | 4 000 |
| Muut kaupalliset palvelut | 13 700 | 2 400 | 8 400 | 13 300 | 13 600 | 6 400 | 8 600 | 6 900 | 3 900 |
| **Keskustapalvelut yhteensä** | **55 400** | **10 100** | **32 700** | **51 200** | **54 200** | **26 300** | **34 400** | **27 300** | **15 500** |

Nykyinen liiketilatarpeen toteutumisaste (nykyiset liiketilat vs. laskennallinen nykyinen liiketarve)

| | Myyrmäki | Martin-laakso | Kivistö | Aviapolis | Tikkurila | Koivukylä | Korso | Hakunila | Länsi-mäki |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Erikoiskauppa ja palvelut | 38 % | 15 % | 22 % | 510 % | 81 % | 35 % | 26 % | 15 % | 10 % |

Liiketilan lisäarpeen tavoitteellinen toteutumisaste ko. keskustassa 2041

| | Myyrmäki | Martin-laakso | Kivistö | Aviapolis | Tikkurila | Koivukylä | Korso | Hakunila | Länsi-mäki |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Erikoiskauppa | 30 % | 15 % | 20 % | 15 % | 30 % | 15 % | 15 % | 15 % | 15 % |
| Ravintolat | 70 % | 60 % | 70 % | 60 % | 80 % | 60 % | 60 % | 60 % | 60 % |
| Muut kaupalliset palvelut | 70 % | 60 % | 70 % | 60 % | 80 % | 70 % | 70 % | 60 % | 60 % |

Keskustan erikoiskaupan ja palveluiden liiketilan lisätarve on laskettu ostovoiman kasvusta keskimääräisellä tavoitteellisilla myynnitehokkuuksilla (erikoiskauppa ja ravintolat 5 800 e/my-m², eli 4600 e/k-m²). Kaupallisten palveluiden tilantarve on laskettu vähittäiskaupan tarpeesta (25 %). Päivittäistavarakaupan mitoitusta on tarkasteltu sivulla 78.

Liiketilan lisätarvetta on tarkasteltu markkina-alueittain. Tarkastelussa on otettu huomioon myös se, että koko ostovoiman kasvu ei tule toeutumaan keskustoissa uutena liiketilana, vaan tilatarvetta kohdistuu myös keskustojen ulkopuolelle mm. kaupan alueille sekä Vantaan ulkopuolelle mm. Helsinkiin ja Espooseen. Lisäksi osa ostovoiman kasvusta suuntautuu verkkoon ja osa toteutuu nykyisissä liiketiloissa.

Oheisessa taulukossa on esitetty nykyinen liiketilan toteutumisaste (liiketilat 2022 vs. laskennallinen tarve 2022). Tämän pohjalta on hahmoteltu tulevaisuuden tavoitteellinen toteutumisaste, ei kuinka suuri osa liiketilan lisätarpeesta 2041 toteutuisi Vantaan keskustoissa.

Seuraavalla sivulla esitettään potentiaalinen uuden liiketilan mitoitus keskustoittain.

# 3.6. Kaupan mitoitus
# Erikoiskaupan ja palveluiden mitoitus keskustoissa

Vantaan keskustoihin suuntautuva uuden liiketilan mitoitus 2041, k-m$^2$, min

| | Myyrmäki | Martin-laakso | Kivistö | Aviapolis | Tikkurila | Koivukylä | Korso | Hakunila | Länsi-mäki |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Erikoiskauppa | 8 000 | 1 000 | 3 000 | 4 000 | 8 000 | 2 000 | 3 000 | 2 000 | 1 000 |
| Ravintolat | 10 000 | 2 000 | 6 000 | 7 000 | 11 000 | 4 000 | 5 000 | 4 000 | 2 000 |
| Muut kaupalliset palvelut | 10 000 | 1 000 | 6 000 | 8 000 | 11 000 | 4 000 | 6 000 | 4 000 | 2 000 |
| **Keskustapalvelut yhteensä** | **28 000** | **4 000** | **15 000** | **19 000** | **30 000** | **10 000** | **14 000** | **10 000** | **5 000** |
| Osuus laskennallisesta keskustapalveluiden lisätarpeesta* | 51 % | 40 % | 46 % | 37 % | 55 % | 38 % | 41 % | 37 % | 32 % |

* Keskustoihin suuntautuva uuden liiketilan mitoitus 2041 (keskustapalvelut yhteensä) vs. keskustojen laskennallinen lisätarve (keskustapalvelut yhteensä, edelliseltä sivulta)

Vantaan keskustoihin suuntautuva uuden liiketilan mitoitus 2041 kaavoitusvarauksella, k-m$^2$, max

| | Myyrmäki | Martin-laakso | Kivistö | Aviapolis | Tikkurila | Koivukylä | Korso | Hakunila | Länsi-mäki |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Erikoiskauppa | 10 000 | 1 000 | 4 000 | 5 000 | 10 000 | 3 000 | 4 000 | 3 000 | 1 000 |
| Ravintolat | 13 000 | 3 000 | 8 000 | 9 000 | 14 000 | 5 000 | 7 000 | 5 000 | 3 000 |
| Muut kaupalliset palvelut | 13 000 | 1 000 | 8 000 | 10 000 | 14 000 | 5 000 | 8 000 | 5 000 | 3 000 |
| **Keskustapalvelut yhteensä** | **36 000** | **5 000** | **20 000** | **24 000** | **38 000** | **13 000** | **19 000** | **13 000** | **7 000** |

Oheisessa taulussa on esitetty Vantaan keskustoihin suunnattu potentiaalinen erikoiskaupan ja palveluiden uuden liiketilan mitoitus vuoteen 2041.

Minimimitoitus on mitoitus, johon vähintään olisi syytä varautua ostovoiman kasvun pohjalta. Maksimimitoitus (1,3*minimi) ottaa huomioon kilpailun, kaavallisen jouston sekä konseptien kehityksen edellyttämän tilantarpeen kasvun.

Mitoitus kohdistuu mm. kivijalkapalveluihin, hybridikeskuksiin sekä palvelu- ja kauppakeskuksiin. Sijoittumista on tarkastellaan tarkemmin luvussa 5.2 Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa.

Mitoitus pohjautuu Vantaan asukasmäärän ja ostovoiman kasvuun olettaen, että keskustat palvelevat pääosin paikallisesti omaa suuraluettaan. Mikäli haluttaisiin laajamittaisesti palvella ”uutta” seudullista asiointia, se edellyttäisi todennäköisesti kauppakeskustyyppistä mitoitukseltaan suurempaa ratkaisua kuin nyt esitetty. Nykyinen kysyntä on kuitenkin enemmän paikallispalveluita tarjoavissa palvelukeskuksissa.

# 3.6. Kaupan mitoitus, Päivittäistavarakaupan mitoitus suuralueilla

Päivittäistavarakaupan nykytilanne (2022)

| | Myyrmäki | Kivistö | Avia-polis | Tikkurila | Koivu-kylä | Korso | Hakunila | Vantaa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Pinta-ala 2021, | 31 400 | 1 400 | 28 200 | 17 400 | 12 000 | 9 000 | 7 800 | 107 200 |
| Toteutuminen vs. tarve 2021 | 115 % | 18 % | 303 % | 81 % | 85 % | 64 % | 55 % | 97 % |

Päivittäistavarakaupan mitoitus 2031

| | Myyrmäki | Kivistö | Avia-polis* | Tikkurila | Koivu-kylä | Korso | Hakunila | Vantaa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Liiketilatarve 2031 min, k-m² | 31 600 | 13 200 | 13 400 | 24 800 | 16 100 | 15 200 | 16 300 | 130 600 |
| Liiketilatarve 2031 max, k-m² | 41 100 | 17 200 | 17 400 | 32 200 | 20 900 | 19 800 | 21 200 | 169 800 |
| Tarpeen tavoitteellinen toteutumisaste 2031 | 115 % | 90 % | 50 % | 100 % | 90 % | 90 % | 90 % | |
| Mitoitusvaraus 2031 min, k-m² | 36 300 | 11 900 | 6 700 | 24 800 | 14 500 | 13 700 | 14 700 | 122 600 |
| Mitoitusvaraus 2031 max, k-m² | 47 300 | 15 500 | 8 700 | 32 200 | 18 800 | 17 800 | 19 100 | 159 400 |
| Uusi pinta-ala 2031 min, k-m² | 4 900 | 10 500 | 6 700 | 7 400 | 2 500 | 4 700 | 6 900 | 43 600 |
| Uusi pinta-ala 2031 max, k-m² | 15 900 | 14 100 | 8 700 | 14 800 | 6 800 | 8 800 | 11 300 | 80 400 |

Päivittäistavarakaupan mitoitus 2041

| | Myyrmäki | Kivistö | Avia-polis* | Tikkurila | Koivu-kylä | Korso | Hakunila | Vantaa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Liiketilatarve 2041 min, k-m² | 39 000 | 15 500 | 21 500 | 33 500 | 19 600 | 21 600 | 21 600 | 172 300 |
| Liiketilatarve 2041 max, k-m² | 50 700 | 20 200 | 28 000 | 43 600 | 25 500 | 28 100 | 28 100 | 224 200 |
| Tarpeen tavoitteellinen toteutumisaste 2041 | 115 % | 90 % | 50 % | 100 % | 90 % | 90 % | 90 % | |
| Mitoitusvaraus 2041 min, k-m² | 44 900 | 14 000 | 10 800 | 33 500 | 17 600 | 19 400 | 19 400 | 159 600 |
| Mitoitusvaraus 2041 max, k-m² | 58 300 | 18 200 | 14 000 | 43 600 | 23 000 | 25 300 | 25 300 | 207 700 |
| Uusi pinta-ala 2041 min, k-m² | 13 500 | 12 600 | 10 800 | 16 100 | 5 600 | 10 400 | 11 600 | 80 600 |
| Uusi pinta-ala 2041 max, k-m² | 26 900 | 16 800 | 14 000 | 26 200 | 11 000 | 16 300 | 17 500 | 128 700 |

* Aviapoliksessa mitoitus koskee kehittyvää kaupunkikeskustan aluetta Kehän III:n pohjoispuolella

Päivittäistavarakaupan mitoitus on laskettu päivittäistavarakaupan ostovoimasta keskimääräisellä, tavoitteellisella myyntitehokkuudella 11600 e/my-m² (eli 8900 e/k-m²).

Mitoitusta on tarkasteltu suuralueittain, koska suuralueet toimivat hyvin keskustojen ja niiden lähiympäristöjen markkina-alueina. Päivittäistavarakauppaa sijoittuu keskustojen ohella koko alueelle asutuksen mukaan. Tarkastelussa tulee huomioida, että Martinlaakso kuuluu Myyrmäen ja Länsimäki Hakunilan suuralueeseen.

Oheisessa taulukossa minimi on mitoitus, johon vähintään olisi syytä varautua ostovoiman kasvun pohjalta. Maksimi (1,3*minimi) ottaa huomioon ottaa huomioon kilpailun, jouston sekä konseptien kehityksen edellyttämän tilantarpeen kasvun. Laskelmassa on otettu huomioon tarpeen toteutumistavoite alueella, eli kuinka suurta osuutta liiketilatarpeesta alueella voi tavoitella toteutuvan.

Pääosin tavoitteena on palvella omaa aluettaan, mutta alueilta on siirtymiä myös muualle. Toisaalta taas Myymäen ja Tikkurilan alueille tulee jonkin verran asiointia myös läheisiltä kaupunginrajan ulkopuolisilta alueilta.

Aviapoliksen alueella Jumbo ja Tammisto palvelevat seudullisesti, mutta uusien keskusta-alueiden kehityksen painopiste on paikallisissa asukkaissa. Aviapoliksen mitoituksessa Jumbo ja Tammisto on jätetty tarkastelun ulkopuolelle, eli mitoitus on laskettu ostovoiman kasvusta ja koskee uusia keskusta-alueita.

Uuden päivittäistavarakaupan mitoitus on laskettu vähentämällä tulevaisuuden tavoitteesta (mitoitusvaraus) nykyinen päivittäistavarakaupan pinta-ala. Sijoittumista on tarkasteltu seuraavassa luvussa.

# 4. Vantaan päivittäistavarakaupan verkon kehittäminen

**Haastattelut:**
- HOK-Elanto
- Kesko
- Lidl

# 4.1. Päivittäistavarakaupan verkon kehittämisen periaatteita Vantaalla, sijoittuminen

Päivittäistavarakaupan verkon kehittämiseen vaikuttavat mm. asukaskasvu, liikenneverkot, palveluverkko kokonaisuudessaan, kilpailutilanne, kaupan konseptien kehitys ja muut kaupan tarpeet. Alkuun on koottu yhteen yleisiä periaatteita päivittäistavarakaupan verkon kehittämiseen Vantaalla. Yleisiä päivittäistavarakaupan konsepteja ja trendejä on käsitelty luvussa 2.2.

Selvityksen yhteydessä haastateltiin kaupan toimijoita. Haastatteluissa koottiin päivittäistavarakaupan toimijoiden näkemykset päivittäistavarakaupan palveluverkon kehittämistarpeista ja niitä on käytetty hyväksi tuloksissa.

**Päivittäistavarakaupan sijoittumisen periaatteita**

Kaupan sijoittumiseen vaikuttaa yleisesti mm. lähialueen asukasmäärä, kilpailutilanne sekä saavutettavuus. Saavutettavuuden näkökulmasta optimaalinen sijainti on mm. keskusta- tai asuinalueen portissa, eli alueen pääkulkuväylän suulla ja ison väylän lähellä, jossa se saavuttaa mahdollisimman laajan asiakasvirran. Myös näkyvyys on tärkeä kriteeri sijoittumiselle. Näkyvyys käsittää sekä itse myymälän että mainospylväät. Näkyvyys ei kuitenkaan riitä, jos kulkuyhteydet tontille ovat vaikeat.

Toimijat edellyttävät myös, että olosuhteet (sijainti, saavutettavuus, pysäköinti, koko) tulisi olla yhtä hyvät kuin kilpailijalla, jotta markkinoilla pystytään toimimaan.

Tiiviissä keskustoissa sijainti hybridihankkeissa, pysäköintitalossa tai kivijalkaliiketilassa on myös mahdollinen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon huolto- ja asiakasliikenne. Rakenteellisen pysäköinnin lisäksi on yleensä tarve myös lyhyelle maantason asiakaspysäköinnille.

Päivittäistavarakaupassa asioidaan tyypillisesti autolla, myös lähikaupassa, eikä sen nähdä suuresti muuttuvan tulevaisuudessakaan. Näin ollen saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla on tärkeää. Lisäksi edellytetään riittävää ja toiminnallista asiakaspysäköintiä. Esimerkiksi lyhytaikaista pysäköintiä tarvitaan lähikaupan vieressä 5-10 autopaikkaa .

Toimijoilla on kiinnostusta ja toiveena päästä jo suunnittelun alkuvaiheessa mukaan hankkeeseen, jotta kaupan ja asiakkaiden tarpeet tulee huomioiduksi. Toiminnallisuusnäkökulmat ovat kaupalle tärkeitä, esimerkiksi huoltoliikenteeseen tarvitaan riittävät tilat ja yhteydet, ja huollon ratkaisut tulee suunnitella niin, ettei se häiritse asukkaita. Myymälän huonekorkeus on myös tyypillisesti suurempi kuin perinteisessä kivijalkaliiketilassa.




Perinteisten päivittäistavarakauppojen rinnalle hakeutuu entisiä myymälöitä. Niitä on parhaimmillaan keskustassa useita. Ne pyrkivät sijoittumaan vastaavien kriteerien mukaisesti kuin perinteisetkin myymälät. Myös näille pitää löytyä keskustoista sijaintipaikkoja.

# 4.1. Päivittäistavarakaupan verkon kehittämisen periaatteita Vantaalla, kysyntä

Kaupan palveluverkkosuunnittelua tehdään pitkällä tähtäimellä. Kaupan toimijoilla on suuri kiinnostus kasvattaa päivittäistavarakaupan verkkoaan Vantaalla. Taustalla vaikuttavat erityisesti asukasmäärän kasvu mutta myös lähivuosien päivittäistavarakaupan verkon hidas kehittyminen sopivien sijaintipaikkojen puutteen takia. Toimijoiden mukaan Vantaalla on usealla alueella ollut liian vähän sijaintipaikkoja suurille supermarketteille.

Edellisen palveluverkkoselvityksen jälkeen (2015) on Vantaalle avattu kolme uutta Lidliä (Aviapolis, Myyrmäki ja Rajatorppa), yksi S-market (Tikkurila) ja yksi K-market on muuttunut K-supermarketiksi. Uusia lähikauppoja tai korttelikauppoja on tullut Tikkurilan keskustaan Kivistöön, Askistoon ja Leinelään. Lopetetut myymälät ovat pääosin Keskoon yhdistetyn Suomen Lähikauppa Oy:n myymälöitä (Siwa ja Valintatalo).

Kysyntää Vantaalla on erityisesti monipuolisille supermarketeille. Lähikauppojen rakentamisella ei ratkaista kaupan palveluverkkoa. Koska asiakkaat usein hakevat laajaa valikoimaa sekä edullisia hintoja, tarvitaan myös vaihtoehtoja ja laajemman valikoiman eli suuremman kokoluokan myymälöitä.




Uusi Lidl Rajatorpassa sijaitsee asuinalueen reunassa, Vihdintien varressa.

Jokaisessa keskustassa, Martinlaaksoa ja Länsimäkeä lukuun ottamatta, on tuleva asukasmäärä väestöarvioiden mukaan niin suuri, että niissä olisi hyvä varautua 1–2 hypermarkettiin (nykyiset mukaan lukien). Uutta kysyntää on nykyistä pienemmille hypermarketeille (n. 5000–10000 k-m$^2$). Hypermarketit toimivat yleensä myös alueellisen verkkokaupan tukikohtana.

Suurin tarve Vantaalla on supermarketeille (n. 2000–4000 k-m$^2$), joita myös asiakkaat toivovat. Verkon laajentumiselle on kysyntää tulevaisuudessa ympäri Vantaata; keskustoissa, alakeskuksissa ja niiden reunoilla sekä asuin- ja työpaikka-alueilla, jos läheisissä keskustoissa ei sijaintipaikkoja ole riittävästi. Jokainen keskusta on tulevaisuudessa asukasmäärältään niin suuri, että keskustasta tulisi löytyä kaikkien kolmen toimijan suuret marketit (super tai hyper), ja suurimmissa niitä voi olla useita, osa keskustan ytimessä osa reuna-alueille. Perinteisten toimijoiden lisäksi myös etniset kaupat hakevat pienehköjen supermarketkokoluokan myymälätiloja (1000–1500 k-m$^2$).

Supermarkettien rakentaminen ei tarkoita lähikauppaverkon supistumista, myös lähikauppoihin panostetaan. Toisaalta supermarket toimii myös hyvin tervetulleena lähikauppana. Lähikauppa- ja korttelikauppaverkkoa tulee täydentää keskustojen ytimessä, ratikkapysäkkien ympäristössä ja asukasmäärältään kehittyvillä asuinalueilla (erityisesti asuinalueen sisääntuloväylän suulla).

Keskustoissa on rinnakkaista kysyntää usealle päivittäistavarakaupan konseptille, eli keskustoihin voi hyvin rakentua sekä hyper- ja supermarketteja että korttelikauppoja.

Päivittäistavarakaupan tilantarve kasvaa monipuolistuvan valikoiman ja kasvavan palvelutarjonnan myötä. Myös verkkokaupan keräilyratkaisujen kehittäminen myymälöiden yhteydessä edellyttää tilaa. Tilan tarpeen kasvu olisi huomioita suunnittelussa ja kaavoituksessa.

# 4.2. Päivittäistavarakaupan alueelliset kehitysnäkymät

Päivittäistavarakaupan uuden pinta-alan mitoitus suuralueilla
- 2041 mitoitus muutettuna supermarketeiksi

| Suuralue | 2031 min | 2031 max | 2041 min | 2041 max | Super-market* lkm 2041 min | Super-market* lkm 2041 max |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Myyrmäki | 4 900 | 15 900 | 13 500 | 26 900 | 4 | 13 |
| Kivistö | 10 500 | 14 100 | 12 600 | 16 800 | 4 | 8 |
| Aviapolis | 6 700 | 8 700 | 10 800 | 14 000 | 3 | 7 |
| Tikkurila | 7 400 | 14 800 | 16 100 | 26 200 | 5 | 13 |
| Koivukylä | 2 500 | 6 800 | 5 600 | 11 000 | 2 | 6 |
| Korso | 4 700 | 8 800 | 10 400 | 16 300 | 3 | 8 |
| Hakunila | 6 900 | 11 300 | 11 600 | 17 500 | 3 | 9 |
| Vantaa | 6 900 | 11 300 | 11 600 | 17 500 | 3 | 9 |

* Supermarketin myymäläkoko 2000 k-m$^2$ (min) – 3500 k-m$^2$ (max)

Päivittäistavarakaupan mitoitus on esitetty sivulla 78. Yllä olevassa taulussa on mitoitusta tarkasteltu supermarketverkon kehittämisen näkökulmasta, koska ne ovat eniten kaupan ja asiakkaiden toiveiden mukaisia. Mitoitus on muutettu myymälämääräksi, kun myymälän koko vaihtelee 2000 – 3500 kerrosneliömetrin välillä.

Osa laskennallisesta mitoituksesta voi toteutua supermarkettien ohella lähikauppoina. On kuitenkin huomioitava, että neljän lähikaupan (á 500 m$^2$) tarjonta ei useinkaan vastaa yhden supermarketin (2000 m$^2$) tarjontaa. Asukas valitsee mieluummin supermarketin asiointipaikakseen, vaikka se sijaitsisi kauempanakin.

Lähikaupoissa ja suurissa super- ja hypermarketeissa asioidaan erilaisista lähtökohdasta. Tyypillisesti ruokakauppaostoksilla haetaan monipuolista tarjontaa ja edullisia hintoja. Näin ollen usein ajetaan kauempana sijaitsevaan supermarkettiin, jos lähialueella on vain lähikauppa. Lähikauppa ei siten yksinään riitä asiakkaiden tarpeeseen, joten tärkeää on kehittää myös supermarketteja. Supermarket sijoittuminen lähialueelle parantaa yleisesti palvelujen saavutettavuutta lyhentäen asiointimatkoja. Lisäksi supermarketin ohella samassa rakennuksessa voi toimia myös muita lähipalveluita.

Seuraavilla sivulla tarkastellaan päivittäistavarakaupan verkon kehitysnäkymiä alueellisesti. Potentiaalisia uusia sijaintipaikkoja on esitetty s. 86 kartassa. Sijaintipaikkoja tarkastellaan lähemmin myös keskustoja ja alakeskustoja kuvaavissa luvussa 5.2. ja 5.3. Sijaintipaikat ovat ehdotuksia kaupan palveluverkon täydennyksen näkökulmasta. Osa sijaintipaikoista on vaihtoehtoisia, eikä niiden toteutusedellytyksiä (maanomistus, kaavatilanne, riittävä tila, liikenne, viheralueet ja muut suunnitteluratkaisut) ole tarkemmin tarkasteltu.

Esitettyjen kehitysnäkymien lisäksi lähikauppoja ja korttelikauppoja voi sijoittaa kaupunkirakenteeseen asukkaiden lähialueelle, niin paljon kuin kysyntää toimijoiden puolelta löytyy, eli lähikauppaverkon rakentumista ei ole tarve rajoittaa. Seuraavan 20 vuoden aikana Vantaalla on kysyntää lukuisille pienille myymälöille suurempien myymälöiden rinnalla. Ne voivat olla esimerkiksi perinteisiä lähikauppoja, korttelikauppoja, delikauppoja tai etnisiä pt-myymälöitä (200-1000 k-m$^2$).

Laskennallisen mitoituksen lisäksi myös kilpailutilanne vaikuttaa kaupan kysyntään. Tärkeää on, että toimijoilla olisi tasaisesti mahdollisuuksia sijoittaa supermarket-kokoluokan myymälöitä jokaisen keskustan vaikutusalueella.

Tyypillisesti lähikauppa edellyttää noin 2000 asukasta ja supermarket 5000-10 000 asukasta. Asukasmäärät ovat kuitenkin vain hyvin suuntaa-antavia arvioita. Päivittäistavarakaupan sijoittumiseen vaikuttaa asukasmäärän ohella lähialueen mm. muu palvelutarjonta, alueen saavutettavuus ja alueella muutoin liikkuvat.

# 4.2. Päivittäistavarakaupan alueelliset kehitysnäkymät, Länsi-Vantaa

**Myyrmäki**

Myyrmäen suuralueella on jo suunnitelmia päivittäistavarakaupan verkon kehittämiseksi. Myyrmanniin on tulossa uusi Prisma ja Lidl, joka siirtyy pois Iso-Myyristä. Myyrmäen asemanseutua kehitetään ja Iso-Myyrin tilalle on suunnitteilla uusi pt-myymälä, joka voi olla supermarket –kokoluokkaa. Nykyisin Iso-Myyrissä on Lidlin lisäksi Yalla-market, joka joutuu kehityksen myötä etsimään uuden toimitilan.

Asemanseudun kehityshankkeessa on myös varaus lähikaupasta asemalle. Se tukee nopeaa asiointia ja toimii hyvin kauppakeskuksen suurten myymälöiden rinnalla.

Voimakkaan asukasmäärän ja ostovoiman kehityksen myötä Myyrmäen alueella on tulevaisuudessa kysyntää edellisten muutoksen lisäksi myös uusille supermarketeille esim. keskustan reuna-alueilla.

Vihdintien ympäristössä on epätasapainoinen markkinatilanne, ja kilpailutilanteen tasaamisen vuoksi olisi tarvetta löytää sijoittumispaikka uudelle supermarketille. Pähkinärinteeseen on rakenteilla Alepa, mutta se vastaa vain Pähkinärinteen ytimen tarpeeseen.

Kaivokselassa on Silvolan puolella asumisen kasvun myötä tarvetta uusille päivittäistavarakaupoille. Muutos työpaikka-alueesta asumiselle tulee tapahtumaan kuitenkin vasta pitkällä tähtäimellä. Sijaintina Hämeenlinnanväylän itäpuoli tukee uusia asukkaita paremmin kuin nykyinen alakeskus, jossa on jo hyvin pt-tarjontaa. Mahdolliset uudet päivittäistavarakaupat palvelisivat myös Helsingin puolen Kuninkaantammen aluetta.

**Martinlaakso (osa Myyrmäen suuraluetta)**

Martinlaakso kuuluu osana Myyrmäen suuralueeseen. Martinlaaksossa on suunnitelma uuden Lidlin rakentumisesta keskustan tuntumaan Hämeenlinnanväylän itäpuolelle. Se palvelee myös Vantaanlaakson asukkaita.

Lähikauppaa voidaan tutkia sijoitettavan Martinlaaksontien varteen esim. nykyisen huoltamon läheisyyteen.

Potentiaalista kysyntää saattaa olla myös pohjoisen supermarketin laajennukselle. Sijainti keskellä asutusta tiiviissä rakenteessa voi olla laajennukselle haastava.

**Kivistö**

Kivistö kehittyy vauhdilla ja alueella on hankkeita vireillä. Keskustaan rakentumassa palvelukeskus, jonne sijoittuu S-market ja Lidl. Keskustaan suunnitteilla myös uusi supermarket.

Keimolan puolella on Alepalle varaus. Alueella on asukkaita tulevaisuudessa niin paljon, että alueelle voisi tutkia myös pienen supermarketin sijoittamista.

Tulevaisuudessa keskustassa voi olla kysyntää myös 1–2 urbaanille hypermarketille pitkällä aikavälillä.

Lapinkylän asemanseudulle kannattaa tehdä varaukset supermarketeille (1–3). Lisäksi Lapinkylän ja Kivistön välistä palvelukatua voi pitkällä aikavälillä tutkia uusien päivittäistavarakaupan sijaintipaikkana. Ensisijaisesti supermarketit sijoitetaan kuitenkin Kivistön ja Lapinkylän keskustoihin.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 8 §

# 4.2. Päivittäistavarakaupan alueelliset kehitysnäkymät, Vantaan keskiosat

**Aviapolis**

Aviapoliksessa uusien päivittäistavarakauppojen rakentumisen painopiste on Kehä III:n pohjoispuolella olevalla keskusta-alueella. Tällä hetkellä ja vielä jonkin aikaa Jumbon hypermarketit ja Vantaanportin supermarket palvelevat alueen asukkaita. Tulevaisuudessa alueelle on kuitenkin syytä varata omiakin päivittäistavarakauppoja, alkuvaiheessa lähikauppoja, myöhemmin myös supermarketteja. Lähikaupat eivät alueella yksinään riitä tulevaisuuden palvelukysyntään.

Supermarketteja kannattaa Kehä III:n pohjoispuolella osoittaa sekä länsi- että itäpuolelle Aviapolista. Aviapolikseen on suunniteltu kauppaa ratikkapysäkkien ympäristöön ja niiden lähelle sopivat tulevaisuudessa myös supermarketit. Aviapoliksen asemaympäristöön on kaavassa varaus palvelukeskukselle, johon voi sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Tarjontaa olisi hyvä tuoda myös Muuran ympäristöön, jossa lähikauppa riittänee asemanympäristön ja Vantaanportin tarjonnan rinnalla.

Itäpuolella Huberila–Annefred -akselilla on tarvetta supermarketeille, ja kaupalla on kiinnostusta erityisesti Tikkurilantien varteen, kun alue alkaa rakentumaan. Tulevaisuudessa on alueella hyvä varautua pariinkin supermarkettiin, jotka toteutuvat vaiheittain. Luonteva sijaintipaikka löytyy Annefredin ratikkapysäkin tuntumasta. Toinen tutkittava sijaintipaikka voisi olla Huberin hallit. Ratkaisu voisi tuoda mielenkiintoisen ja omaleimaisen päivittäistavarakaupalle alueelle.

Jumbossa on tällä hetkellä hyvä päivittäistavarakaupan tarjonta, mutta sen lisäksi Kehä III:n eteläpuolella voi tutkia korttelikauppojen sijoittamista esim. ratikkapysäkkien tuntumaan tai Etelä-Pakkalaan. Ne helpottaisivat lähiasiointia alueella. Toki Jumbon vetovoima on alueella suuri, mutta sen rinnalla voi löytyä toteuttamisedellytyksiä myös nopean pistäytymisen korttelikaupoille.

Ylästöön on tutkitaan lähikauppaa suurempaa yksikköä, joka parantaisi alueen nykyistä tarjontaa merkittävästi.

**Tikkurila**

Tikkurilassa ja sen lähiympäristössä on kysyntää supermarketeille jo nykytilassa. Kysyntää kohdistuu erityisesti Tikkurilan pohjoispuolella Läntisen Valkoisenlähteentien ja Valkoisenlähteentie varteen sekä myös Hiekkaharjun ympäristöön, Tikkurilan ja Koivukylän väliin. Kiinnostusta on enemmän Talvikkitien tai Koivukyläntien ympäristössä kuin Hiekkaharjun asemalla.

Radan itäpuolen kehittyessä supermarketteja voidaan sijoittaa myös mm. Jokiniemeen ja Väritehtaan läheisyyteen.

Keskustassa voi olla kysyntää myös toiselle urbaanille hypermarketille, tai vähintään on turvattava nykyisen K-supermarketin kehitysmahdollisuus.

Kuusikkoon on suunnitteilla K-market, joka parantaa alueen lähipalveluita. Myös muiden ratikkapysäkkien vieressä kannattaa varautua lähikauppojen rakentumiselle.

Porttipuistoon on tulossa S-market, joka palvelee yhtälailla myös Hakunilan kuin Tikkurilankin aluetta. Muillakin toimijoilla on kiinnostusta sijoittua Porttipuistoon, mutta maakuntakaava rajoittaa keskustahakuisen kaupan sijoittumista alueelle.

Tavoitteena on, että alueen kaupan tarjonta pohjautuu alueen asukasmäärän kehitykseen eikä vaikuta haitallisesti Hakunilan keskustan kehittämiseen.

# 4.2. Päivittäistavarakaupan alueelliset kehitysnäkymät, Itä-Vantaa

**Koivukylä**

Koivukylään tavoitellaan uutta hypermarkettia keskustaan keskustan eteläosaan. Tälle vaihtoehtoinen sijaintipaikka olisi Citymarketin vieressä, mutta tilaa ei todennäköisesti ole riittävästi. Hypermarketin vahvuutena on laaja käyttötavaratarjonta, mikä vähentäisi erikoiskaupan asioinnin siirtymiä pois Koivukylästä.

Asolaan on rakentumassa supermarket ja toista paikkaa voidaan tutkia esimerkiksi Sydäntien ja Asolanväylän läheisyyteen. Koivukylän puistotie voisi olla myös kiinnostava kohde, se yhdistää kehittyvän Leinelän Koivukylään. Leinelässä kysyntää päivittäistavarakaupalle asumisen kasvun myötä, mahdollisesti myös supermarketille, jolle on haastava löytää sijaintipaikkaa.

**Korso**

Korsossa voidaan pitkällä aikavälillä varautua urbaaniin hypermarkettiin. Yhtenä sijaintivaihtoehtona on keskustan pohjoisosan ns. Toyotan alue, mutta keskeisempi sijaintipaikka olisi aseman tuntumassa nykyisten supermarkettien ympäristössä, jos alueelta löytyy tilaa. Supermarketille vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja voisi  tutkia Kulomäentien varressa.

Leppäkorvessa on kysyntää päivittäistavarakaupalle asumisen kasvun myötä alkuvaiheessa lähikaupalle, mutta pitkällä tähtäimellä alueen rakentumisen myötä mahdollisesti myös supermarketille.

**Hakunila**

Hakunilan tämän hetkinen tarjonta ei vastaa alueen kysyntää. Tarvetta on uudelle supermarketille ja olemassa olevien myymälöiden kehittämiselle ja laajentamiselle sekä myöhemmin mahdollisesti myös hypermarketille. Tilaa löytyy mm. Hakunilan keskustan laajennusalueelta, mikä myös kiinnostaa kauppaa. Myös keskustan eteläpuolelle voidaan tutkia uuden päivittäistavarakaupan sijoittumista asukasmäärän kasvaessa. Parempi paikka olisi ratikkapysäkin läheisyydessä, mutta täältä ei löytyne tilaa.

Porttipuistoon tulossa oleva S-market lisää alueen tarjontaa, vaikka sijoittuukin Tikkurilan suuralueelle. Tästä huolimatta myös Hakunilassa on kysyntää päivittäistavarakaupan kehitykselle ja uudelle supermarketille. Mikäli Porttipuistoon kuitenkin sijoittuu useampi suuri supermarket, se voi hidastaa Hakunilan keskustan ja sen laajennuksen kehitystä.

Ratikkapysäkkien yhteydessä kannattaa varautua lähikauppojen sijoittumiseen. Vaaralassa löytyy mahdollisesti kysyntää pitkällä aikavälillä myös supermarketille.

**Länsimäki (osa Hakunilan suuraluetta)**

Länsimäessä on nykyisin vain lähikauppoja, eikä tarjonta vastaa kysyntään. Ostovoimaa suuntautuu mm. Jakomäkeen ja Mellunmäkeen.  Länsimäki voisikin toimia ns. kaksinapaisena keskustana Mellunmäen kanssa, jossa on nyt yksi supermarket ja toinen suunnitteilla. Länsimäki saattaisi olla rakentamisolosuhteilta kiinnostavampi uuden supermarketin sijoittumispaikka kuin Mellunmäki.

Ensisijainen pt-kaupan kehityspaikka olisi Länsimäen keskustassa tulevan ratikkapysäkin ympäristössä, jonne on alustavasti suunniteltu palvelukeskusta. Toissijainen sijaintipaikka löytyy keskustan pohjoisen ratikkapysäkin läheisyydestä, Länsimäentien ja Maratontien risteyksestä.

# 4.3. Päivittäistavarakaupan uudistuva verkko

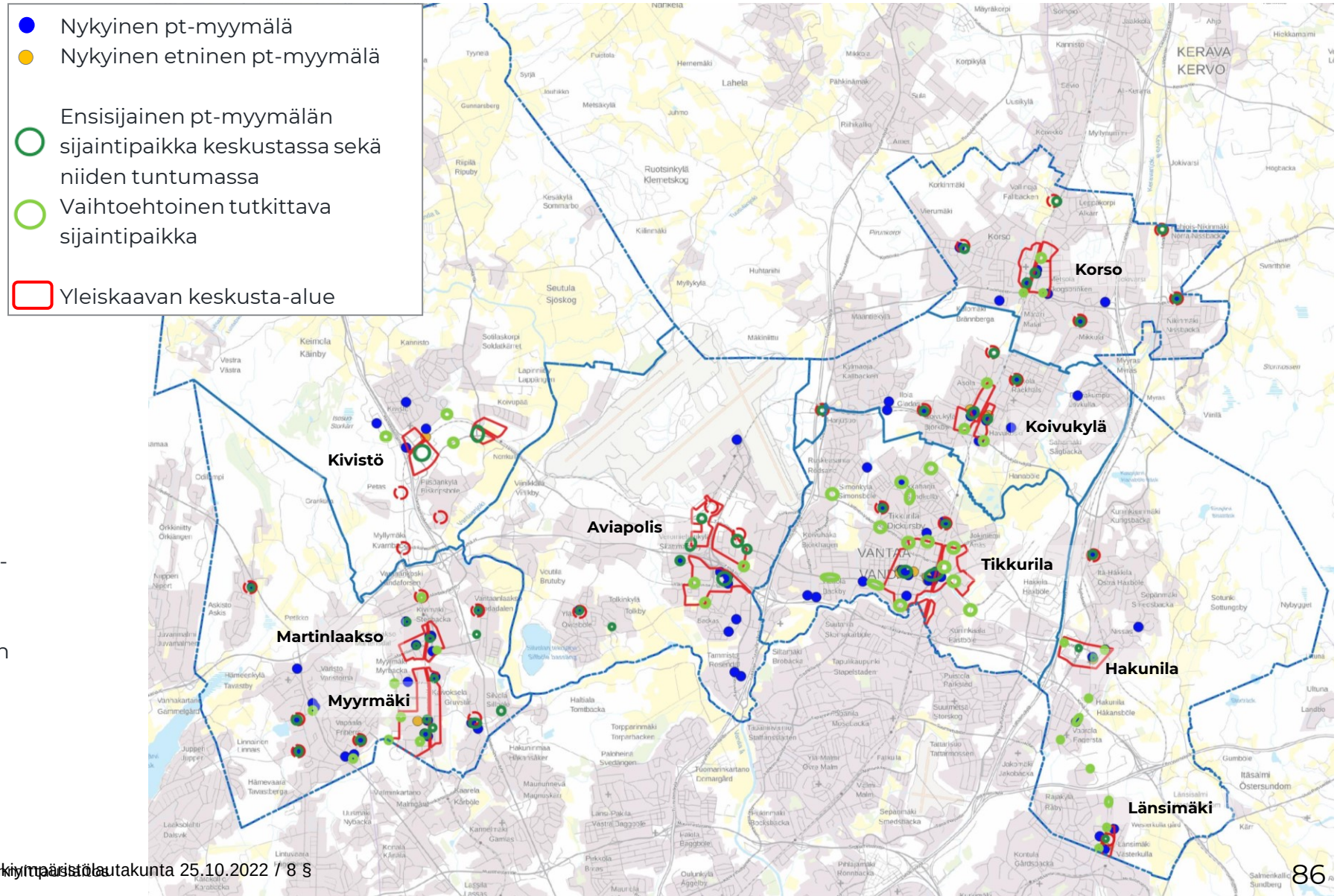
Oheisessa kartassa on esitetty koonti edellisillä sivuilla esitetyille päivittäistavarakaupan verkon alueellisille kehitysnäkymille. Potentiaaliset sijaintipaikat on osoitettu kartalle mm. seuraavien kriteerien pohjalta:

- Nykyisen pt-verkon täydennystarpeet
- Lähialueen asukaspotentiaali
- Saavutettavuus
- Toimijoiden kiinnostus
- Kilpailutilanne

Sijaintipaikat ovat ehdotuksia kaupan palveluverkon täydennyksen näkökulmasta. Osa sijaintipaikoista on vaihtoehtoisia, eikä niiden toteutusedellytyksiä (maanomistus, kaavatilanne, riittävä tila, liikenne, viheralueet ja muut suunnitteluratkaisut) ole tarkemmin tarkasteltu.

Oheiseen karttaan ei ole merkitty kaikkia keskusta-alueelle sijoittuvia potentiaalisia lähi- tai korttelikauppoja. Muutoinkin pieniä lähikauppoja voi hyvin sijoittaa kaupunkirakenteeseen asumisen mukaan, jos niille löytyy kysyntää.

Päivittäistavarakaupan yhteyteen sijoittuu luontevasti myös muita kaupallisia palveluita. Alakeskusten kehityspotentiaalia on näiltä osin avattu luvussa 5.3.

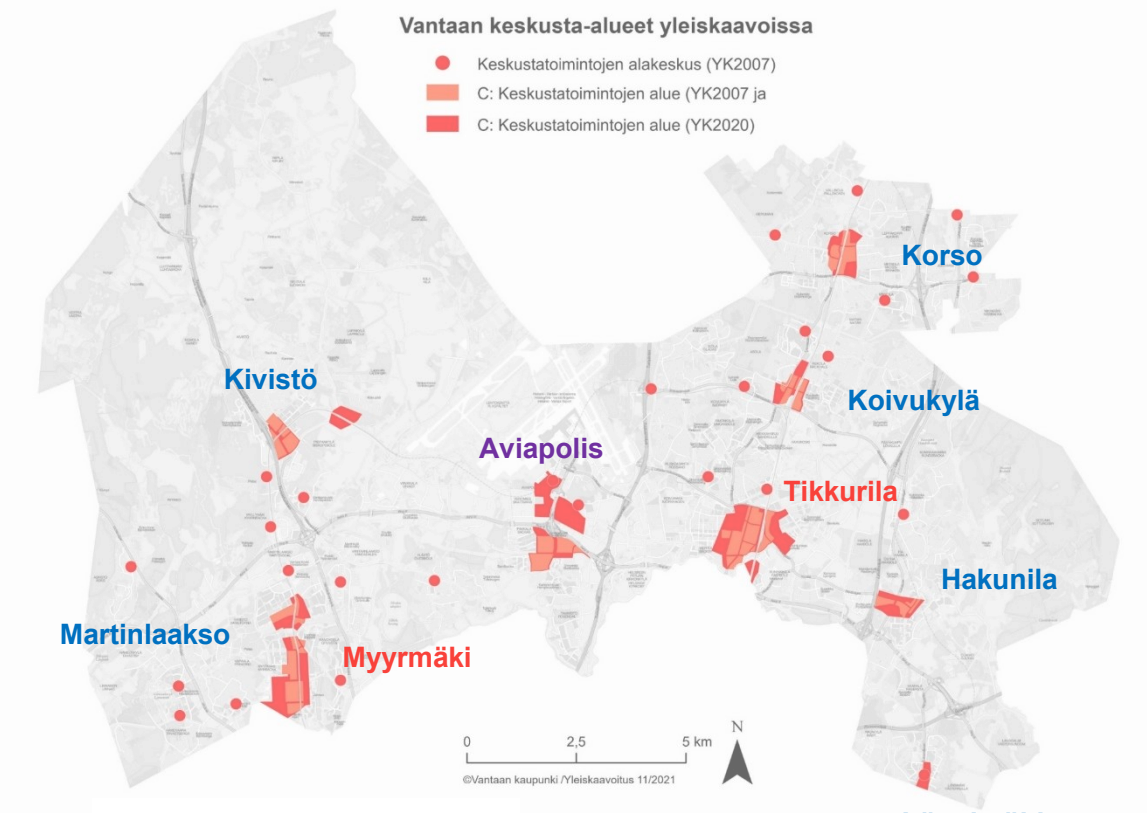


# 4.4. Päivittäistavarakaupan verkon kehittämisen suosituksia

- Päivittäistavarakaupan verkkoon tulisi varata riittävästi sijaintipaikkoja supermarketeille. Tärkeää on turvata kilpailun edellytykset siten, että jokaisen keskustan vaikutusalueella on kaikille kaupan toimijoille mahdollisuuksia supermarket-kokoluokan myymälöille. Kilpailutekijät ovat markkinoilla merkittäviä, joten kaupan toimijat edellyttävät sijainniltaan vastaavia ominaisuuksia (koko, pysäköinti, näkyvyys) kuin kilpailevalla toimijalla.
- Kaupan toimijat toivovat liiketiloilleen joustonvaraa ts. riittävää kerrosalaa, jotta kaupan konseptien mukaisten myymälöiden kehittäminen on mahdollista kysyntätilanteen muuttuessa.
- Kaavoihin tulisi osoittaa riittävästi tilavarauksia siten, että lähikauppakonseptin mukainen myymälä voi alueen asukaskasvun myötä laajentua supermarket-konseptin kokoiseksi myymäläksi.
- Jos asuintalon tms. kivijalkaliiketilaan osoitetaan kaavassa päivittäistavarakauppa, olisi hyvä selvittää etukäteen, että liikepaikalle löytyy kysyntää ja toimintaedellytyksiä alueen markkinoilla sekä myös toimijoiden kiinnostusta kohdetta kohtaan. Muutoin koko hankkeen toteutus voi vaarantua tai pitkittyä.
- Konseptien kehitys ja mm. kylmätilojen, verkkokaupan ja muiden kauppaa tukevien palveluiden tarpeet kasvattavat tilantarvetta, mikä tulisi ottaa huomioon alueen liiketilojen suunnittelussa ja mitoituksessa. Mitoitustarpeesta kannattaa olla yhteydessä mahdollisiin kaupan toimijoihin jo suunnitteluvaiheessa.
- Kivijalkaliiketilan suunnittelussa on erittäin tärkeää ottaa huomioon päivittäistavarakaupan huoltotarpeet ja jättää huollolle riittävästi tilaa, niin ettei se häiritse asukkaita.
- Päivittäistavarakaupan verkon suunnittelua ei kannata perustaa vain kolmen perinteisen kaupan toimijat tilatarpeisiin, vaan uusille toimijoille (mm. etniset myymälät ja uudet konseptit) tulee olla mahdollisuus saada käyttöönsä liiketiloja kaupallisesti hyviltä paikoilta erityisesti keskustoista. Entiset myymälät edellyttävät tiloiltaan samoja ominaisuuksia kuin ns. perinteinen päivittäistavarakauppakin.
- Päivittäistavarakauppa hakee sijaintipaikkoja, jotka ovat näkyvillä ja hyvin saavutettavissa. Näin ollen asuinalueelta tulisi löytää sijaintipaikkoja enemmin alueen sisääntuloväylän läheisyydestä kuin alueen keskiosista.
- Päivittäistavarakaupan toimivuudelle helposti saavutettava ja riittävän kokoinen asiakaspysäköinti on merkittävä menestystekijä. Pysäköinti tulisi kuitenkin ratkaista tiiviissä kaupunkirakenteessa niin, ettei siitä tule kaupunkikuvallista tai urbaania kaupunkitilaa heikentävää tekijää.
- Päivittäistavarakauppojen yhteyteen kannattaa tutkia mahdollisuuksia sijoittaa etumyymälöitä. Niiden avulla voidaan tukea päivittäistavarakaupan ja arjen palveluiden tarjontakokonaisuutta erityisesti pienissä keskuksissa ja asuinalueilla. Etumyymälöihin sijoittuu luontevasti lähipalveluita, (esim. kahvila-ravintola, kioski, kukkakauppa tai kampaamo). Tavoitteena tulisi olla, että etumyymälät avautuvat kaupunkitilaan.

# 5. Keskustojen kehittäminen ja tulevaisuuskuvat

# 5.1. Kaupan palveluverkko Vantaalla, keskustat 2040




**Kaupan palveluverkko 2040**

**Kaupan pääkeskustat**
- Tikkurila
- Myyrmäki

**Seudullinen keskus/ paikallinen keskusta**
- Aviapolis

**Paikalliset keskikokoiset keskustat**
- Martinlaakso
- Kivistö
- Koivukylä
- Korso
- Hakunila
- Länsimäki

Selvityksessä tarkastellaan kaupan palveluverkkoa keskustojen näkökulmasta ja lähtökohtana on yleiskaavan 2020 keskustatoimintojen alueet ja yleiskaavan 2007 alakeskukset.

Keskustat ovat luonteeltaan erilaisia. Niissä vaihtelevat mm. kaupan määrä ja rakenne. Tulevaisuudessa keskustojen palvelutarjontaa on tavoitteena kasvattaa, jotta keskustojen vetovoima säilyy ja paranee, ja keskustat pystyvät entistä paremmin palvelemaan paikallisia asukkaita. Palvelut lisäävät viihtyisyyttä ja oikein sijoitettuna luovat turvallisuuden tunnetta. Lisäksi palveluilla voidaan pyrkiä estämään alueiden eriytymistä. Tässä myös julkisten palveluiden rooli on suuri.

Keskustojen palveluverkon lähtökohtana on nykyinen kaupallinen tarjonta ja tulevaisuuden kasvuodotukset.

Kaupan pääkeskustoja ovat edelleen Tikkurila ja Myyrmäki. Aviapolis on seudullinen keskus Jumbon osalta, mutta varsinainen keskusta-alue on paikallinen keskusta.

Muut keskustat ovat paikallisia keskustoja. Nykyisten pienten keskusten Kivistön, Hakunilan ja Länsimäen tavoitellaan kasvattavan palvelutarjontaansa. Länsimäki yhdessä Mellunmäen kanssa tarjoaa hyvät paikallistasoiset kaupan palvelut.

# 5.1. Kaupan palveluverkko Vantaalla, keskustojen tulevaisuuden palveluprofiilit

**Myyrmäki**
- Kaupunkikeskusta
- Kaupan palvelut kauppakeskuksessa
- Tiivis kivijalkakeskusta
- Kulttuurikeskus ja monipuoliset liikuntapalvelut

**Martinlaakso**
- Paikalliskeskus
- Lähipalvelukeskus (”kauppakeskus”)
- Lähipalveluita kivijalassa
- Myyrmäen alakeskus

**Kivistö**
- Moderni kaupunkikeskusta
- Palvelukeskukset
- Tapahtumakeskus
- Kivijalkakeskusta
- Lapinkylän asemanympäristö keskustan laajennusalue/alakeskus

**Aviapolis**
- Moninapainen keskusta
- Seudun monipuolinen kauppa- ja viihdekeskus
- Modernit tiiviit kaupunkikeskustaparit; Aviapolis keskusta & Annefred
- Lähipalvelut Muuran pysäkkiympäristössä
- Huberilan pöhinäkeskus

**Tikkurila**
- Vantaan pääkeskusta
- Urbaani kaupunkikeskusta ja laaja kivijalkakeskusta
- Pienet kauppakeskukset sekä korttelikeskukset
- Vapaa-ajan, kulttuurin ja matkailun keskus
- Hyvinvointipalveluiden ja koulutuksen keskus

**Koivukylä**
- Hypermarket-keskukset
- Tiivis kivijalkakeskusta näiden välillä
- Lähipalvelu- ja kivijalkakeskusta radan itäpuolella

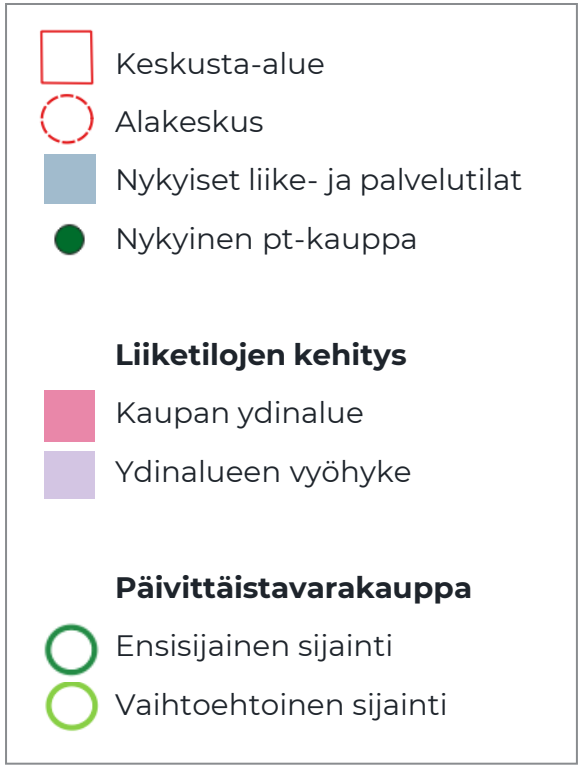
**Korso**
- Super- ja/tai hypermarket-keskukset
- Uusi keskustan ydin
- Perinteinen tiivis kivijalkakeskusta
- Kulttuuripalvelut Lumossa

**Hakunila**
- Paikalliskeskus
- Palvelukeskus – hybridikeskus
- Lähipalveluita kivijalassa
- Supermarketit ja kivijalkapalvelut läntisen ratikkapysäkin ympäristössä keskustan laajennusalueella
- Urbaani hypermarket (pitkän aikavälin varaus)

**Länsimäki**
- Paikalliskeskus
- Lähipalvelukeskus – hybridikeskus
- Lähipalveluita kivijalassa, Länsimäentie selkeä keskustakatu palveluineen
- Keskustapari Mellunmäen kanssa

# 5.2. Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa

Keskustojen palveluiden kehitystä tarkastellaan kukin keskustan osalta tarkemmin. Tässä on seuraavilla sivuilla olevien karttojen selite sekä avattu, mitä kartalle osoitettu vyöhyke tarkoittaa.




**Kaupan ydinalue**

- Tiivis kivijalkakeskusta, maantasokerros pääosin aktiivisessa palvelukäytössä: Muodostaa urbaania keskustaa. Alueelle sijoittuu ravintola- ja kahvilapalveluita, kaupallisia palveluita sekä korttelikauppoja ja erikoistuneita kaupan myymälöitä.
- Kauppakeskus, palvelukeskus: Keskukseen sijoittuu supermarketteja ja ketjuvetoisia erikoiskauppoja, ravintoloita ja kaupallisia palveluita, myös julkisia palveluita.
- Kävelykeskusta: Tukee urbaania keskustaa ja lisää viihtyisyyttä.
- Kaupunkiaukiot ja torit: Paikantavat usein keskustan ja niitä voidaan hyödyntää tapahtumapaikkoina sekä liikkuvien palveluiden sijaintipaikkoina.

**Ydinalueen vyöhyke**

- Kivijalkapalveluita keskitetysti sopiviin sijaintipaikkoihin, mutta ei niin tiiviisti kuin ydinalueella. Maantasossa voi olla myös muuta kuin liiketilaa.
- Lähikaupat ja kaupalliset palvelut
- Muut toimitilat ja muu yritystoiminta

Kivijalkaliiketiloja kannattaa osoittaa keskeisille paikoille mieluummin enemmän kuin liian vähäisesti, jotta saavutetaan tavoitteet keskustamaisesta kaupunkirakenteesta palveluineen.

**Päivittäistavarakaupan ensisijainen sijainti**

- Nykyiset suuret myymälät keskustoissa ja niiden tuntumassa
- Uudet myymälät
- (kaikkia tiiviin ydinalueen korttelikauppoja ei ole osoitettu)

**Päivittäistavarakaupan vaihtoehtoinen sijainti**

- Mahdollinen uuden myymälän sijainti
- Osittain toistensa vaihtoehtoja

Sijaintivaihtoehtojen toteutusedellytyksiä (maanomistus, kaavatilanne, riittävä tila, liikenne, viheralueet ja muut suunnitteluratkaisut) ei ole tarkemmin tarkasteltu.

Esitettyjen päivittäistavarakauppojen sijainnin lisäksi voi keskustarakenteeseen sijoittaa pieniä lähikauppoja ja korttelikauppoja kysynnän mukaan. Ne voivat olla mm. perinteisiä lähikauppoja, korttelikauppoja, deli-kauppoja tai etnisiä pt-myymälöitä (200-1000 k-m$^2$). Niitä ei ole syytä rajoittaa keskustoissa, jos niille löytyy kysyntää.

Päivittäistavarakaupan yhteyteen kannattaa tutkia myös pienliiketilojen sijoittamista. Päivittäistavarakaupat kokoavat asiakasvirtoja, ja niiden yhteydessä muilla lähipalveluilla on tyypillisesti hyvät toimintamahdollisuudet.

# 5.2. Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa, Myyrmäki

### Kauppa- ja palvelukeskukset

Erikoiskaupat sekä hyper/supermarketit keskittyvät kauppakeskukseen, Myyrmanniin, joka toimii kaupan vetovoimatekijänä keskustassa. Kulttuuri- ja vapaa-ajan palvelut keskittyvät kulttuurikeskukseen, jonka olisi hyvä sijoittua keskustan ydinalueelle tai sen välittömään läheisyyteen.

### Kaupunkikeskusta

Aseman, Paalutorin, Liesitorin ja kauppakeskuksen ympäristöön tulee tavoitella tiivistä kivijalkakeskustaa. Myyrmäenraitin ja keskeisten pääteiden varteen kannattaa sijoittaa soveltuviin keskittymiin lähi- ja kivijalkapalveluita alueen asukkaille.

Myyr York Business avenue soveltuu pienyritysten bulevardiksi, toimitiloille sekä myös palvelutoiminnalle.

### Luonnehdinta kehityksestä

Aseman ympäristö kehittyy uudeksi kaupunkikeskustaksi, jolloin kaupan palveluiltaan vetovoimaisen kauppakeskuksen ympärille muodostuu urbaania kaupunkikeskustaa kivijalkapalveluineen ja korttelikauppoineen.

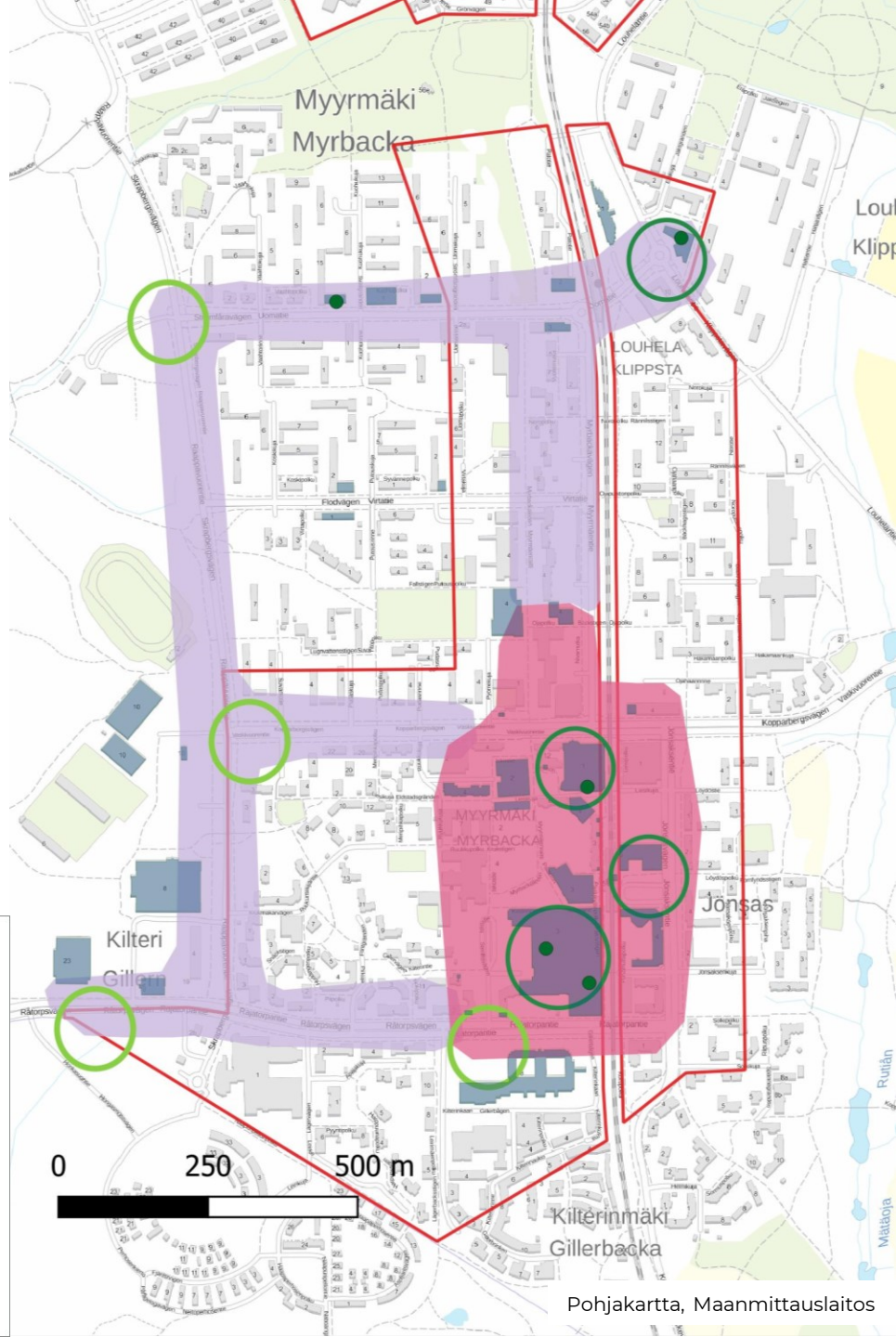
Keskustassa on tarve myös uudelle kulttuurikeskukselle. Sen tulisi sijoittua ytimeen, jossa se tuo synergiaa myös kaupallisille palveluille.

Kaupunkiuudistuksen myötä myös ns. rosoisille palveluille tarvitaan edelleen sijaintipaikkoja, eli uusia liiketiloja edullisempia tiloja mm. yhteisöllisille toimijoille, uusille pienyrittäjille tai uudentyyppisille palvelumuodoille. Näin ollen kehitystä on hyvä vaiheistaa ja jättää tilaa eri ikäisille kiinteistöille.

### Päivittäistavarakauppa

Hypermarketit ja supermarketit sijoittuvat keskustan ytimeen. Niiden ohella ytimeen tarvitaan myös korttelikauppoja, jotka palvelevat mm. pika-asiointia. Ytimessä on kysyntää myös pienille ja suurille etnisille myymälöille.

Koska keskusta on laaja ja alueella paljon asukkaita, tulisi keskustan reunoilta tulisi löytyä ainakin pitkällä tähtäimelle sijaintipaikkoja supermarketille, jolloin arjen palveluita saadaan alueelta useasta paikkaa.




Pohjakartta, Maanmittauslaitos

# 5.2. Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa, Martinlaakso

**Palvelukeskus**

Kaupan palvelut keskittyvät Martinlaakson ostarille, joka toimii monipuolisen arjen kauppakeskuksena Martinlaaksossa.

**Kivijalkakeskusta**

Aseman ympäristöön pyritään saamaan kivijalkapalveluita. Ostarin eteläpuolelle, nykyisen bussiaukion tilalle voisi hahmotella kaupunkiaukiota, josta muodostuu keskustan viihtyisä ydin.

Kivijalkapalveluita kannattaa sijoittaa kaupunkirakenteen uudistuessa keskitetysti Kivivuorentien sekä Martinlaaksontien varteen radan länsi- ja itäpuolelle.

**Luonnehdinta kehityksestä**

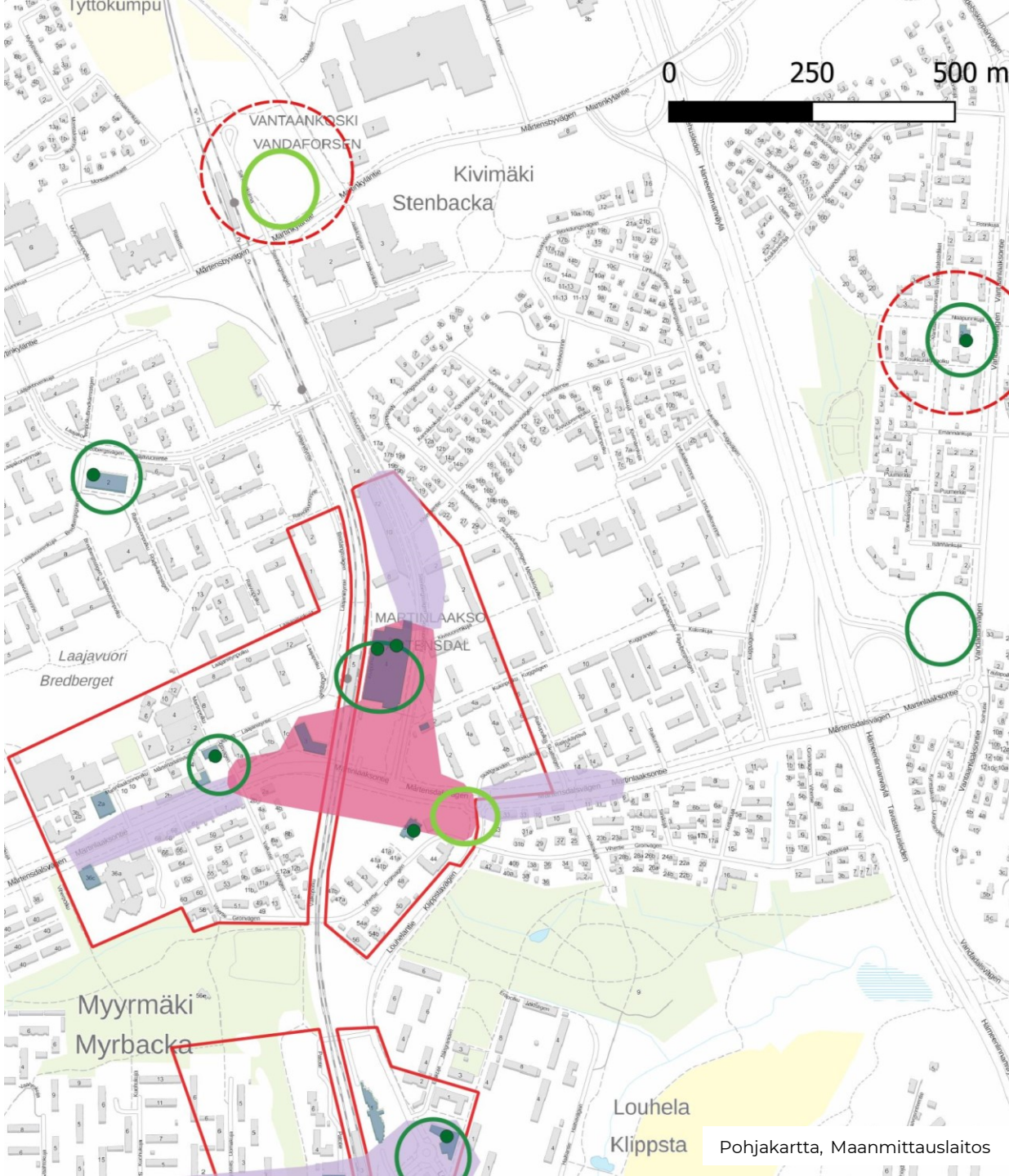
Aseman ympäristö kehittyy kivijalkapalveluiden keskittymä, joka tunnistetaan alueen keskustaksi.

Kaupan lähipalvelut laajenevat kaupunkimaisesti nykyisen palvelukeskuksen lähiympäristöön. Kivijalkapalveluiden myötä keskustasta muodostuu nykyistä kaupunkimaisempi.

**Päivittäistavarakauppa**

Supermarketit sijoittuvat Martinlaakson ostarille ja asuinalueelle. Keskustan ytimeen luodaan mahdollisuuksia myös korttelikaupoille. Yksi vaihtoehtoinen sijaintipaikka voi olla nykyisen Nesteen ympäristössä. Tärkeää on, että myös radan länsipuolella on vähintään lähikauppa.

Uutta supermarkettia suunnitellaan Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien risteykseen, jossa se tarjoaa vaihtoehtoisen asiointipaikan ostarille.



# 5.2. Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa, Kivistö

**Palvelukeskukset**

Kaupan palvelut keskittyvät sekä Kivistön palvelukeskukseen että sen lähiympäristön kaupunkikortteleihin. Ydinalueen viereen voi rakentua tapahtumakeskus, joka painottuu kaupan sijaan vapaa-ajan palveluihin.

Tulevaisuudessa myös Lapinkylän aseman ympäristöön voidaan sijoittaa palveluita, joista muodostuu oma lähipalvelukeskuksensa.

**Kaupunkikeskusta**

Kivijalkapalveluiden keskittymiä sijoittuu asemanympäristöön ja pääkatujen varteen keskeisille paikoille kaupunkirakenteessa.

Kivistön ja Lapinkylän asemaseutujen väliin voidaan kehittää keskustoja yhdistävät palvelukadut, joihin tiivistetysti sopivissa sijaintipaikoissa varaudutaan kaupan palveluihin. Koko matkalle ei kysyntää kuitenkaan riitä. Tikkurilantien vartta voidaan pidemmällä aikavälillä tutkia suurehkojen myymälöiden sijaintipaikkana, mutta ensisijaisesti tulee asemanympäristöt saada rakentumaan.

**Päivittäistavarakauppa**

Supermarketeja voi sijoittaa keskustan ytimiin molempien asemakeskusten ympäristössä. Keskustaan kannattaa jättää myös tilavaraus 1-2 urbaanille hypermarketille, jotka voivat toteutua esimerkiksi jo rakenteilla tai suunnitteilla olevien palveluiden laajennuksena pitkällä aikavälillä. Korttelikaupoille tulee jättää laajasti mahdollisuuksia kaupunkirakenteessa. Ne täydentävät hyvin supermarkettarjontaa.

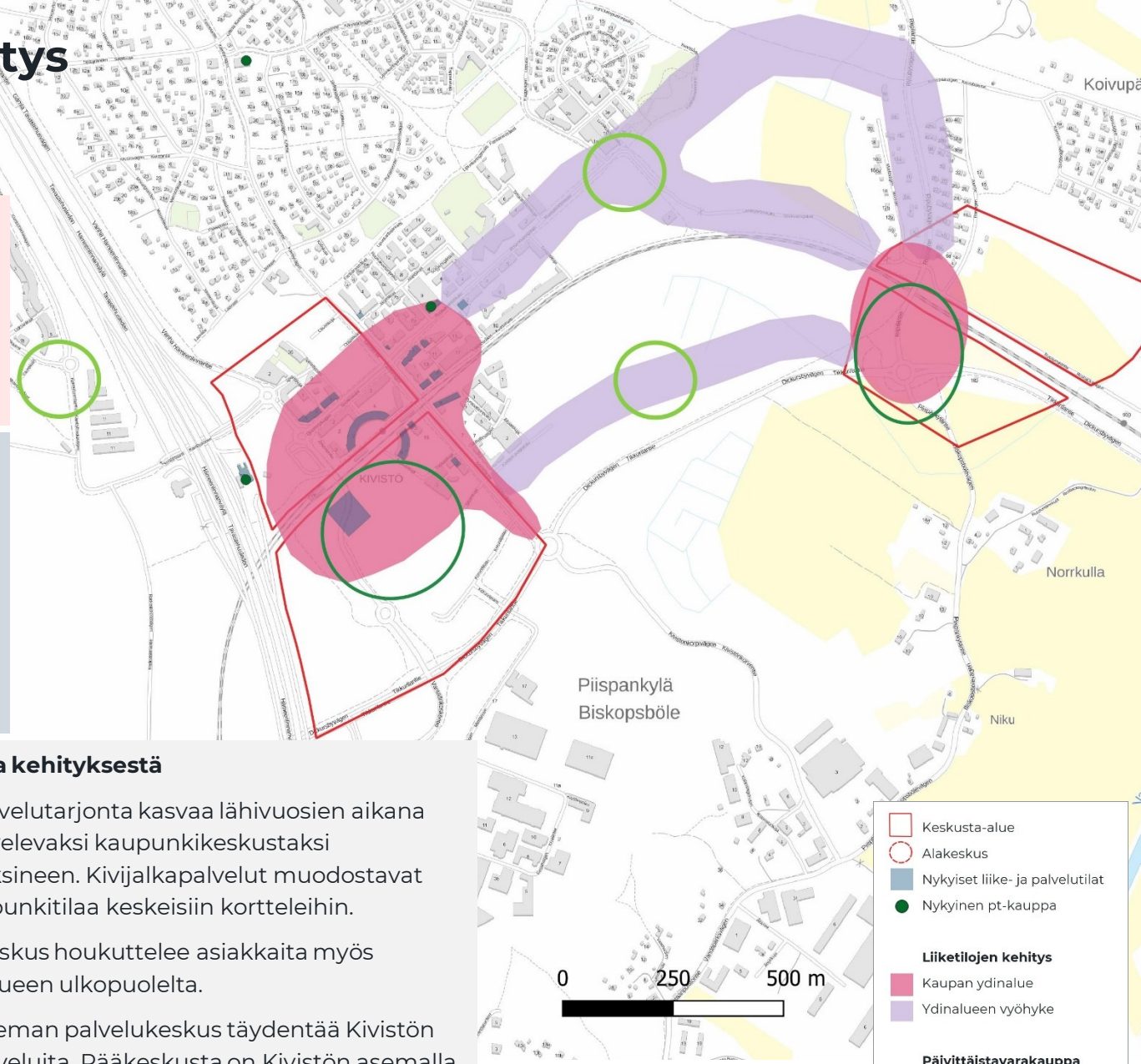
Asemakeskusten väliin voi alueen rakentuessa tulla tarvetta lähikaupoille tai jopa supermarketeille. Supermarketit tulee kuitenkin ensisijaan keskittää asemakeskuksiin. Keimolan puolella on arvion mukaan tulevaisuudessa asukkaita pienelle supermarketille.

**Luonnehdinta kehityksestä**

Keskustan palvelutarjonta kasvaa lähivuosien aikana asukkaita palvelevaksi kaupunkikeskustaksi palvelukeskuksineen. Kivijalkapalvelut muodostavat urbaania kaupunkitilaa keskeisiin kortteleihin.

Tapahtumakeskus houkuttelee asiakkaita myös päävaikutusalueen ulkopuolelta.

Lapinkylän aseman palvelukeskus täydentää Kivistön keskustan palveluita. Pääkeskusta on Kivistön asemalla. Asemaympäristöt yhdistyvät palvelukaduilla, jotka tunnistetaan keskustamaisina pääkatuina, palvelukaduille sijoittuu liiketilaa sopiviin keskittymiin.




Pohjakartta, Maanmittauslaitos

# 5.2. Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa, Aviapolis

**Kauppa- ja palvelukeskukset**

Monipuoliset kaupan palvelut, hypermarketit, erikoiskauppa sekä vapaa-ajan palvelut keskittyvät Jumbon kauppakeskukseen, joka toimii seudullisena kauppapaikkana.

Kauppaa sijoittuu myös Vantaanportin Retail Parkkiin, jonka palvelutarjonta voi kehittyä ratikan myötä.

Aviapoliksen juna-asemalle (core) sijoittuu keskusta-alueen asukkaita ja alueella työssäkäyviä palveleva palvelukeskus.

**Päivittäistavarakauppa**

Aluetta ja laajempaa seutua palvelevat hypermarketit ovat Jumbon kauppakeskuksessa. Vantaanportissa on supermarket.

Uusia supermarketteja voidaan sijoittaa asukasmäärän kasvun myötä sekä Aviapolksen länsi- että itäosiin: Aviapolis core-Muura ja Huberila-Annefred -akseleille. Molemmilla akseleilla on syytä varautua useampaan supermarkettiin pitkällä aikavälillä.

Alkuvaiheessa, kun asukasmäärä lähtee kasvuun, kysyntä toteutunee lähikauppoina. Myös tulevaisuudessa korttelikaupoille jää kysyntää sekä ns. uudella keskusta-alueella että Kehä III:n eteläpuolella ratikkapysäkkien tuntumassa.

**Kaupunkikeskusta**

Aviapoliksen keskusta levittyy laajalle alueelle, mutta kaupan palvelut keskittyvät muutamaan keskittymään. Aviapoliksesta muodostuu moninapainen kaupunkikeskusta, jossa jokaisella keskuksella on oma profiilinsa.

Kaupunkikeskustat muodostuvat ratikkapysäkkien ympäristöön Aviapoliksen juna-asemalle sekä Annefredin alueelle, joista molemmat palvelevat pääosin omaa lähialuetta.

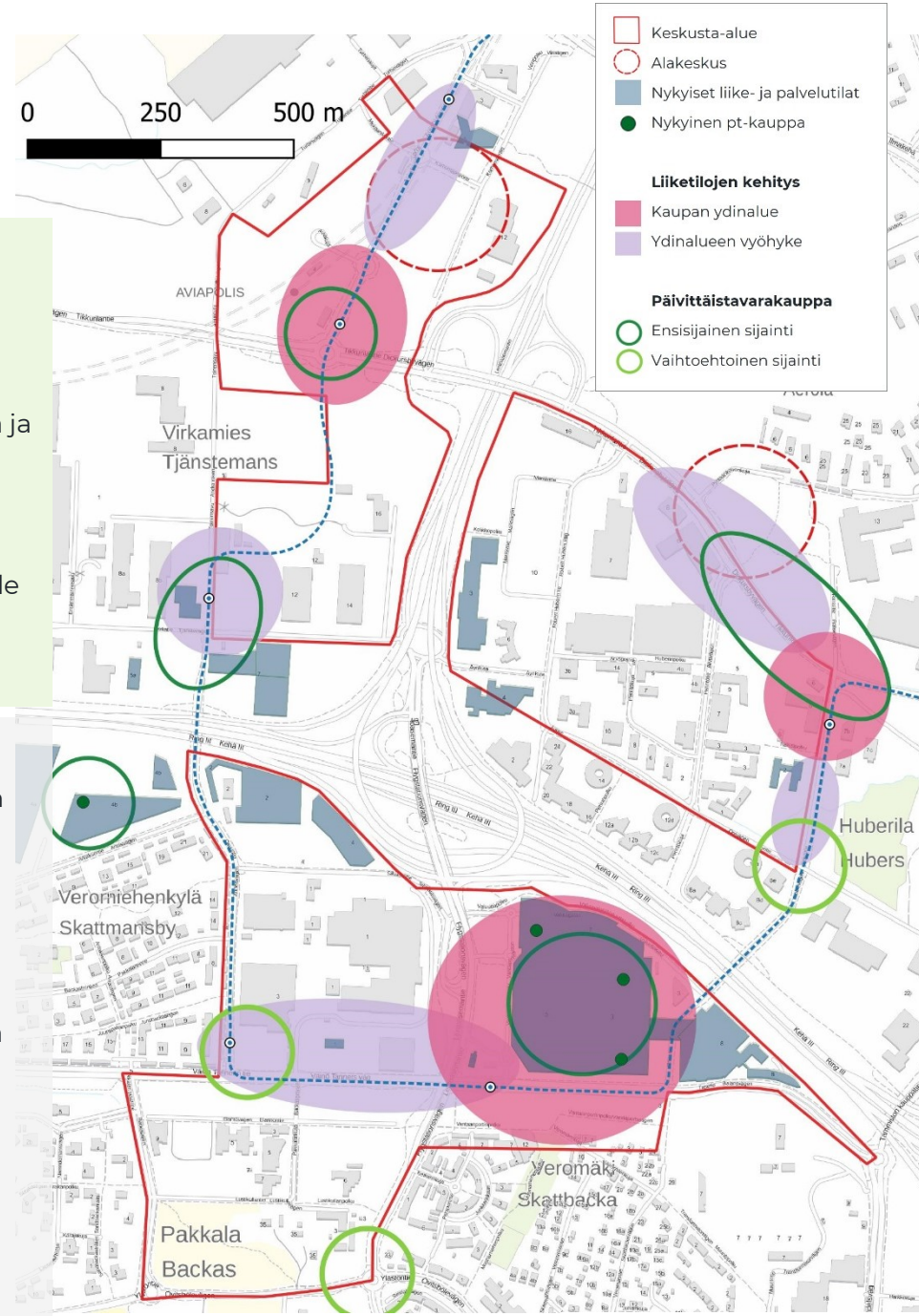
Elon ja Dahlin hallien ympäristöihin voidaan kehittää vapaa-ajan palveluiden elävät boheemit keskittymät, jotka palvelevat erikoistuneella tarjonnalla koko keskusta-aluetta.

**Luonnehdinta kehityksestä**

Pohjoisen keskusta-alueen palvelutarjonta kasvaa asukaskasvun myötä monipuoliseksi kaupunkikeskustaksi, jossa arjen palvelut hoituvat lähellä. Keskusta-alue on laaja, jolloin palveluiden keskittäminen pariin keskittymään tuo vetovoimaa hajasijoittumisen sijaan. Tärkeää on saada keskusta-alueesta luotua ns. kivijalkakeskustaa päivittäistavarakauppojen rinnalla.

Työpaikka-alueen sekä matkailun kehittäminen tuo merkittävää potentiaalia kaupan palveluille, mutta suurin potentiaali kaupunkikeskustan syntymiselle on alueen omilla asukkailla.

Jumbo täydentää kaupunkikeskusta-alueen tarjontaa monipuolisella erikoiskaupan ja vapaa-ajan palveluiden tarjonnallaan. Jumbon lähiympäristöön voisi sijoittaa lähipalveluita ratikkapysäkin ympäristöön, jos kaupunkirakenne täydentyy asumisella.






Pohjakartta, Maanmittauslaitos

# 5.2. Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa, Tikkurila

### Kauppa- ja palvelukeskukset

Keskustaan sijoittuu suuren kauppakeskuksen sijaan useampia pienehköjä kauppa- ja palvelukeskuksia tai –kortteleita.

Kauppakeskusten painopiste on radan länsipuolella, jotta kaupan palvelut eivät hajaudu liikaa. Joen itäpuolelle voi sijoittua palvelukeskus (terveys/koulutus), jossa painopiste on kaupan sijaan palveluissa.

### Kaupunkikeskusta

Tikkurilan identiteetti muodostuu kauppakeskusten sijaan laajasta ja tiiviistä urbaanista kivijalkakeskustasta sekä monipuolisiin palveluihin painottuvasta tarjonnasta.

Alueelta on tunnistettavissa selkeät ja vetovoimaiset pääkävelyakselit sekä pääkadut kauppoineen ja palveluineen.

### Luonnehdinta kehityksestä

Tikkurila kehittyy tunnistetuksi Vantaan kaupungin pääkeskustaksi monipuolisine kaupunkipalveluineen. Alueen sekoittunut rakenne, tiivis asuminen, työpaikat, kulttuuripalvelut ja julkiset palvelut tukevat kaupallisia palveluita.

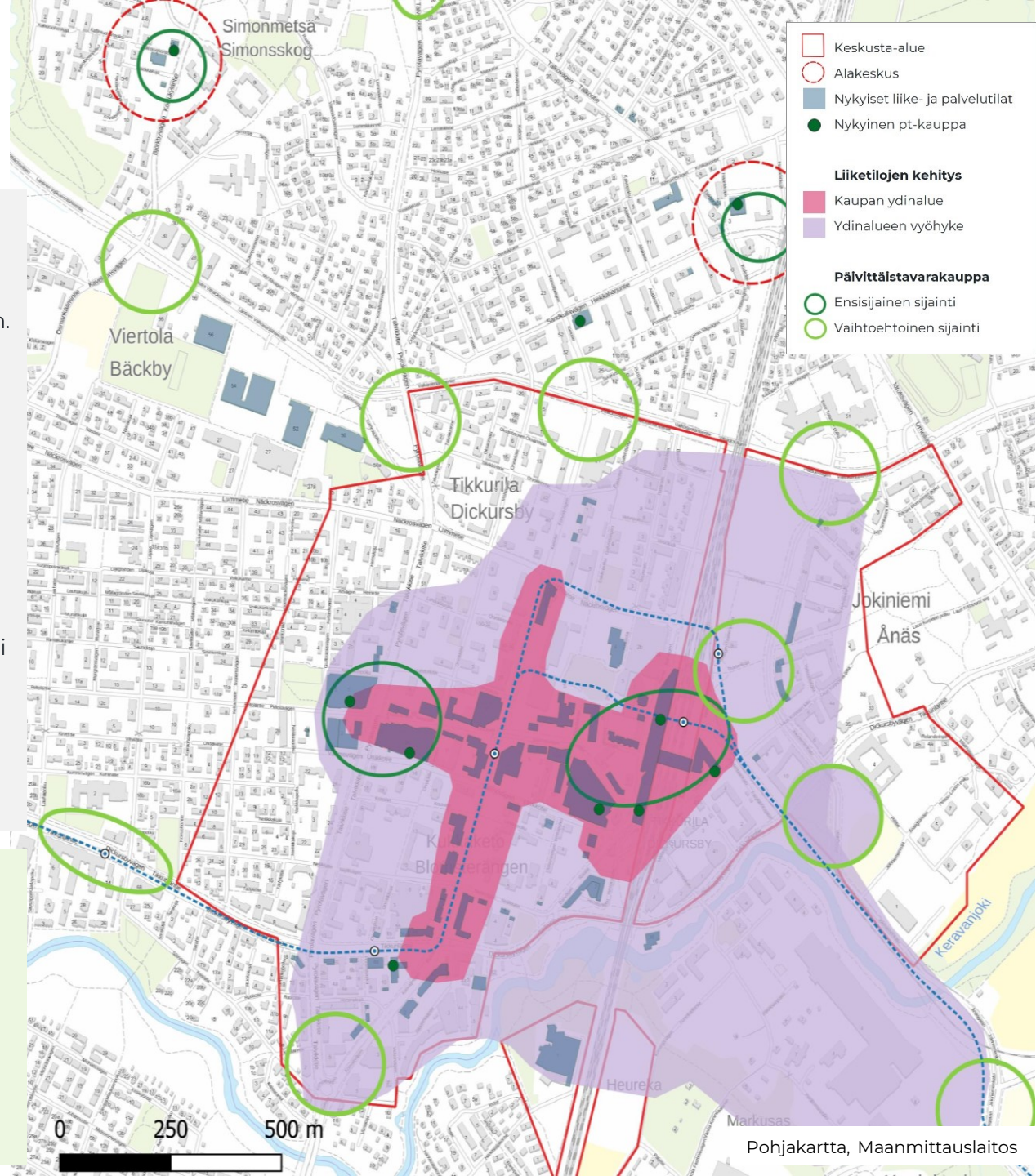
Kaupunkikeskusta laajenee Jokiniemeen ja Väritehtaan alueelle. Hyvinvointikeskus tuo uusia asiakasvirtoja ja monipuolistaa edelleen Tikkurilan palvelutarjontaa. Merkittävimmät kaupan palvelut olisi kuitenkin hyvä säilyttää radan länsipuolella. Näin länsi- ja itäpuolen keskustaprofiilit eroavat toistaan, jolloin vältytään kaupan hajautuminen (vrt. Malmi).

### Päivittäistavarakauppa

Tulevaisuudessa tulee turvata nykyisen hypermarketin kehitysmahdollisuus sekä varautua toisen urbaanin hypermarketin rakentumiseen tai vähintään supermarkettien laajentamiseen.

Supermarketeille kannattaa osoittaa useita sijaintipaikkoja keskustassa sekä sen reuna-alueilla ja alakeskusten alueilla. Uusille supermarketeille on kysyntää nykytilanteessa.

Myös useita korttelikauppoja tulee varautua sijoittamaan keskustaan. Ne täydentävät mm. nopeaa asiointia keskeisillä alueilla.




Pohjakartta, Maanmittauslaitos

# 5.2. Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa, Koivukylä

**Kauppa- ja palvelukeskukset**

Nykyisen hypermarketkeskuksen rinnalle voisi rakentua toinen hypermarket mahdollisine etumyymälöineen tai asuntojulkisivuineen. Tavoitteena tulee olla julkisivun avautuminen Asolanväylälle. Radan itäpuolelta löytyy lähipalvelukeskittymä.

**Kaupunkikeskusta**

Asolanväylästä voi muodostua uusi pääkeskustakatu ja kivijalkapalveluiden akseli. Mahdollisen hypermarketin sijoittuminen keskustan eteläpäähän edistäisi palveluiden rakentumista kadun varteen. Lähipalveluita pyritään sijoittamaan Leinelään kulkevan yhteyden varrelle.

Kivijalkapalveluita tulee sijoittaa myös radan itäpuolelle mm. Kytötien varteen. Tornien alustoja kannattaa hyödyntää lähi- ja yhteisöllisten palveluiden sijoittumispaikkoina. Kaksinapaisen keskustan yhdistää miellyttävä ja luonteva kulkuyhteys radan ali.

**Päivittäistavarakauppa**

Marketeille osoitetaan ensisijaisesti sijaintipaikkoja keskustassa, mutta kysyntää on myös keskustan reuna-alueilla ja alakeskuksissa. Asolaan on suunnitteilla supermarket. Leinelä on suunniteltu niin tiiviiksi, ettei sieltä ole helposti löydettävissä tilaa uusille palveluille. Korttelikaupoille pyritään löytämään mahdollisuuksia kaupunkirakenteessa.

Keskustaan nykyisen hypermarketin rinnalle on kiinnostusta sijoittaa toinen urbaani hypermarket.

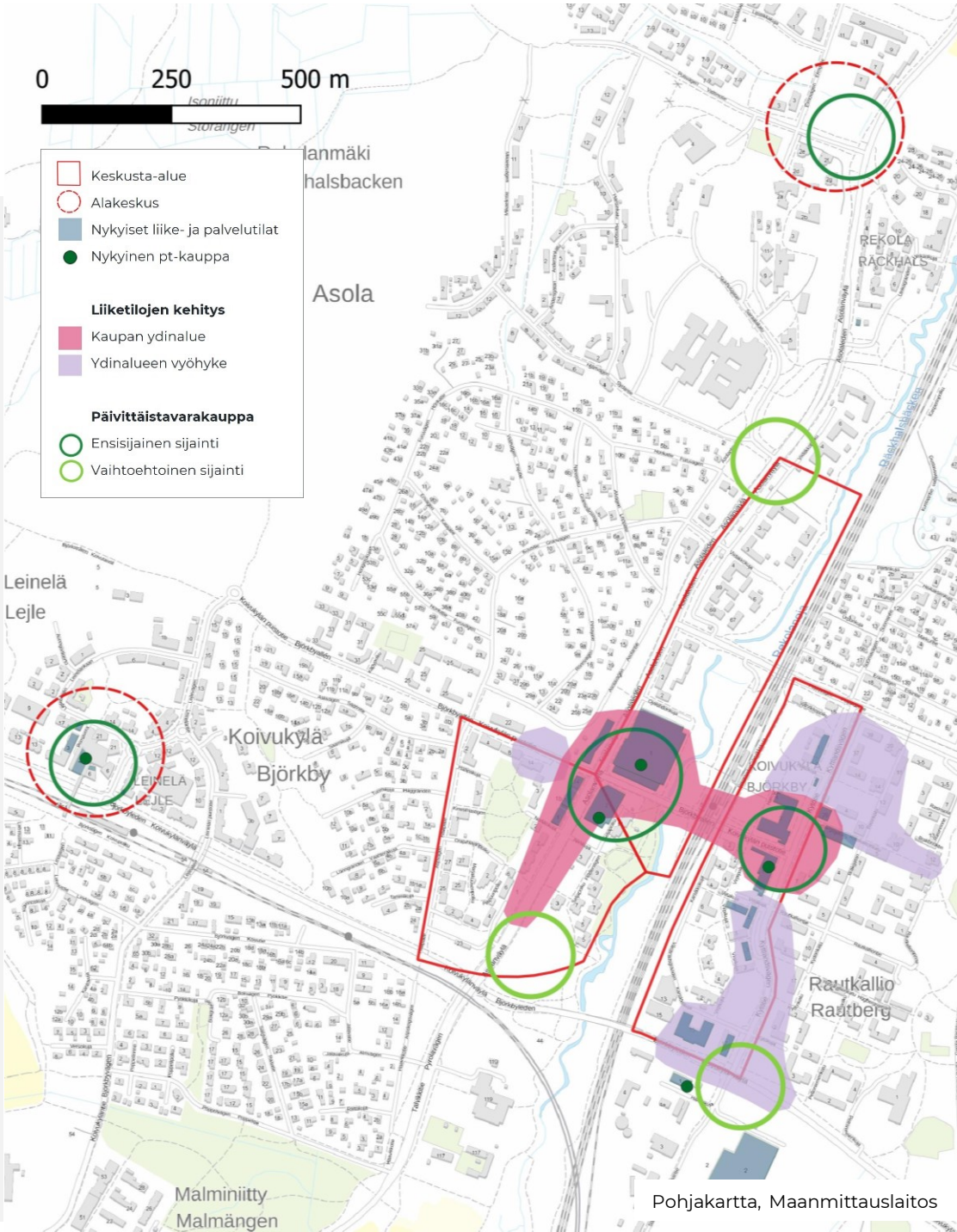
**Luonnehdinta kehityksestä**

Ratkaisu hypermarketista vaikuttaa keskustan kehitykseen ja hypermarket toteutuessaan laajentaa keskustan tarjontaa käyttötavarapuolella.

Ensisijainen sijaintipaikka olisi nykyisen hypermarketin vieressä, jossa ei kuitenkaan ehkä ole riittävästi tilaa. Tässä ratkaisussa keskustan länsiosa painottuu suurten markettien keskittymänä vähäisine kivijalkapalveluineen.

Keskustan eteläreuna tarjoaisi hieman ydintä väljemmän sijaintipaikan ja edistäisi uuden palvelukadun syntymistä Asolanväylän varteen. Tärkeää on suunnitella hypermarket niin, että se avautuu Asolanväylään pienliikkeinä. Vaihtoehtoisesti kadun varteen voi tutkia asumista, jonka taakse/yhteyteen hypermarket sijoittuu.

Itäpuolella meneillään olevan uudistushankkeiden myötä myös itäisen puolen kaupallista tarjontaa aj vetovoimaa voidaan vahvistaa. Itäpuolen rooli on toimia arjen lähipalveluiden sekä yhteisöllisten palveluiden keskustana.



# 5.2. Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa, Korso

**Palvelukeskukset**

Radan molemmin puolin löytyvät supermarketkeskukset niihin yhdistettyine palveluineen. Lumoon on sijoittunut kulttuuri ja liikuntapalveluita.

**Kaupunkikeskusta**

Keskusta näyttäytyy perinteisenä kivijalkakeskustana supermarkettien rinnalla. Kivijalkakauppaa tulee sijoittaa tiiviisti keskustan ytimeen jatkaen perinteisen kauppakadun tunnelmaa. Radan itäpuolelle tulee osoittaa mahdollisuuksien mukaan lähi- ja kivijalkapalveluita.

**Päivittäistavarakauppa**

Supermarketit sijoittuvat keskustassa molemmin puolin rataa. Hypermarketille voi olla kysyntää alueella pitkällä aikavälillä, joten sille kannattaa tutkia sijaintipaikkaa etukäteen.

Vaihtoehtoisia uuden supermarketin (tai hypermarketin) paikkoja voi löytyä esim. Toyotan alueelta tai Kulomäentien varresta, joka voi kyllä olla liikenteellisesti hankala. Tärkeää on kuitenkin, että supermarketteja on myös keskustan ytimessä.

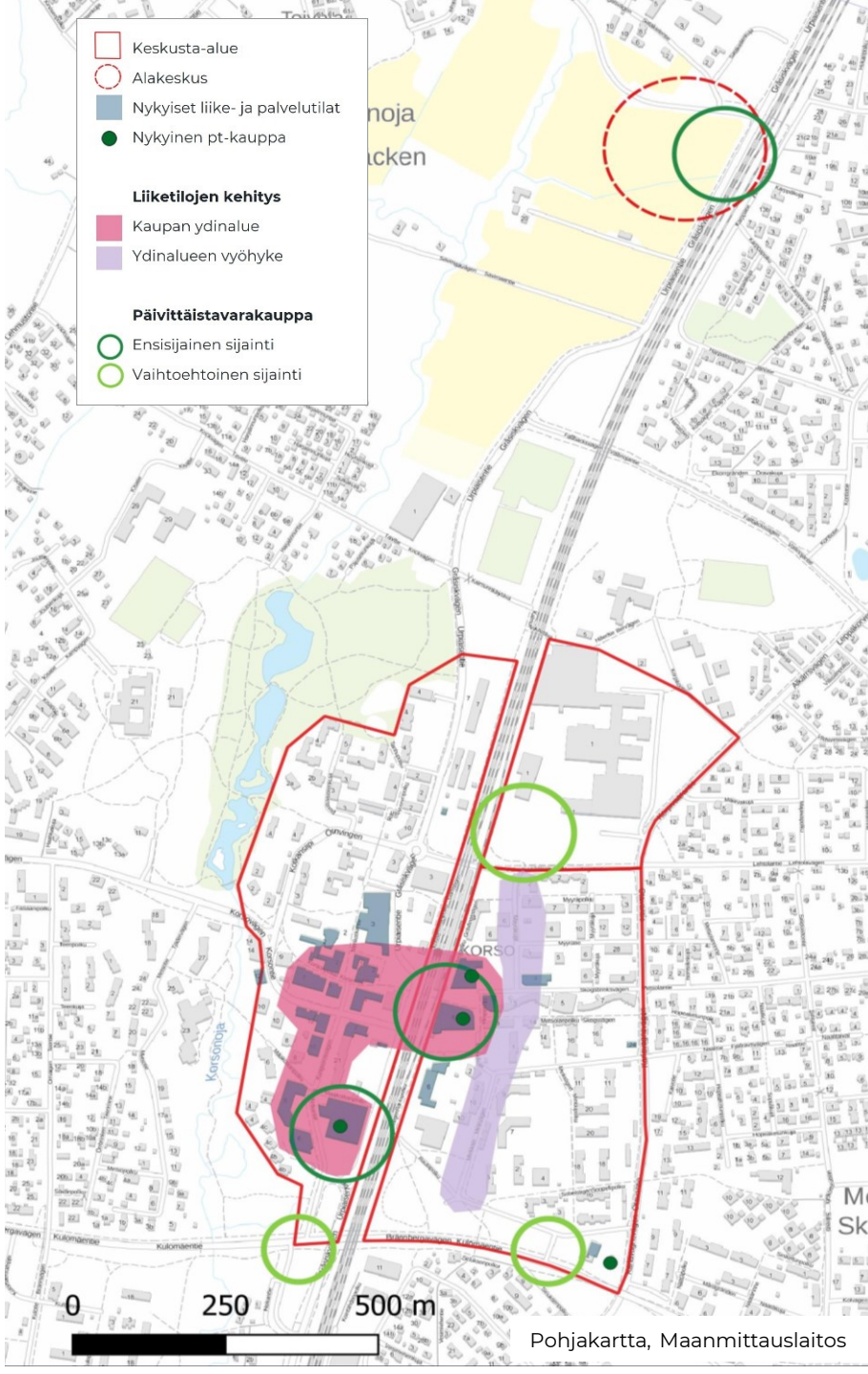
Myös kortteli- ja lähikaupoille tulee jättää mahdollisuuksia keskustarakenteessa.

**Luonnehdinta kehityksestä**

Keskustan vetovoiman säilymiseksi tarvitaan keskustan ytimen uudistusta nostamaan keskustan profiilia. Ytimeen sijoittuu asumista ja kivijalkakauppaa, jotka täydentävät alueen ilmettä.

Korson asema kaupallisena keskuksena paranisi Koivukylän rinnalla, jos myös Korsoon saataisiin hypermarket. Hypermarketille voidaan tutkia sijaintipaikkaa keskustan reunassa. Sen sijoittuminen keskustan pohjoisreunaan edellyttää kävely/palveluakselin kehittämistä nykyisestä keskustan ytimestä hypermarketille. Pohjoista reunaa keskeisempi sijainti olisi aseman tuntumassa nykyisen supermarket-keskittymän tilalla. Sijainti saattaa kuitenkin olla liian ahdas.

Vaihtoehtoisesti Korso voi kehittyä omalla profiilillaan supermarket-kivijalkapalveluvetoisena keskustana, jolloin sen rooli on toinen kuin hypermarket-vetoisella keskustalla. Tällöin asiointia tulee todennäköisesti siirtymään enemmän alueen ulkopuolelle, kun erikoiskaupan/käyttötavaran tarjonta jää todennäköisesti heikommaksi kuin hypermarket-keskustalla. Hypermarkettien vahvuus on monipuolisen pt-kaupan lisäksi niiden laajassa käyttötavaratarjonnassa, jolla on erityisesti merkitystä keskustassa, jossa ei ole kaupunkikeskusta.



# 5.2. Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa, Hakunila

**Palvelukeskus**

Keskustan vetovoiman kehittäminen edellyttää nykyisen ostarin uudistumista. Tulevaisuudessa ostarin tilalle tulisi kehittää uusi arjen palvelukeskus, mahdollisesti hybridikeskus, jonka ympärille muodostuu keskustan vetovoimainen ydin.

**Kivijalkakeskusta**

Kivijalkakauppaa osoitetaan tiiviisti keskustan ympäristöön sekä Kyytitien että Hakunilantien varteen.

Ratikkapysäkkien ympäristöön tulisi suunnitella kivijalkapalveluiden ja lähipalveluiden keskittymiä.

**Luonnehdinta kehityksestä**

Hakunila kehittyy kaksinapaisena keskustana, johon liittyy ostarin uudistus ja toisen tätä pienemmän keskustapalveluiden keskittymän rakentuminen Lahdentien risteyksekseen. Ensisijaista on saada liikkeelle ostarin uudistus, ja yhtenä liikkeelle panevana voimana voi olla kilpaileva tarjonta keskustan laajennusalueella.

Kaupunkimainen keskustarakenne muotoutuu ratikan varteen ja sen pysäkkien ympäristöön.

Nykyinen S-market voi siirtyä keskustan ytimeen ja tilalle rakentua asumista.

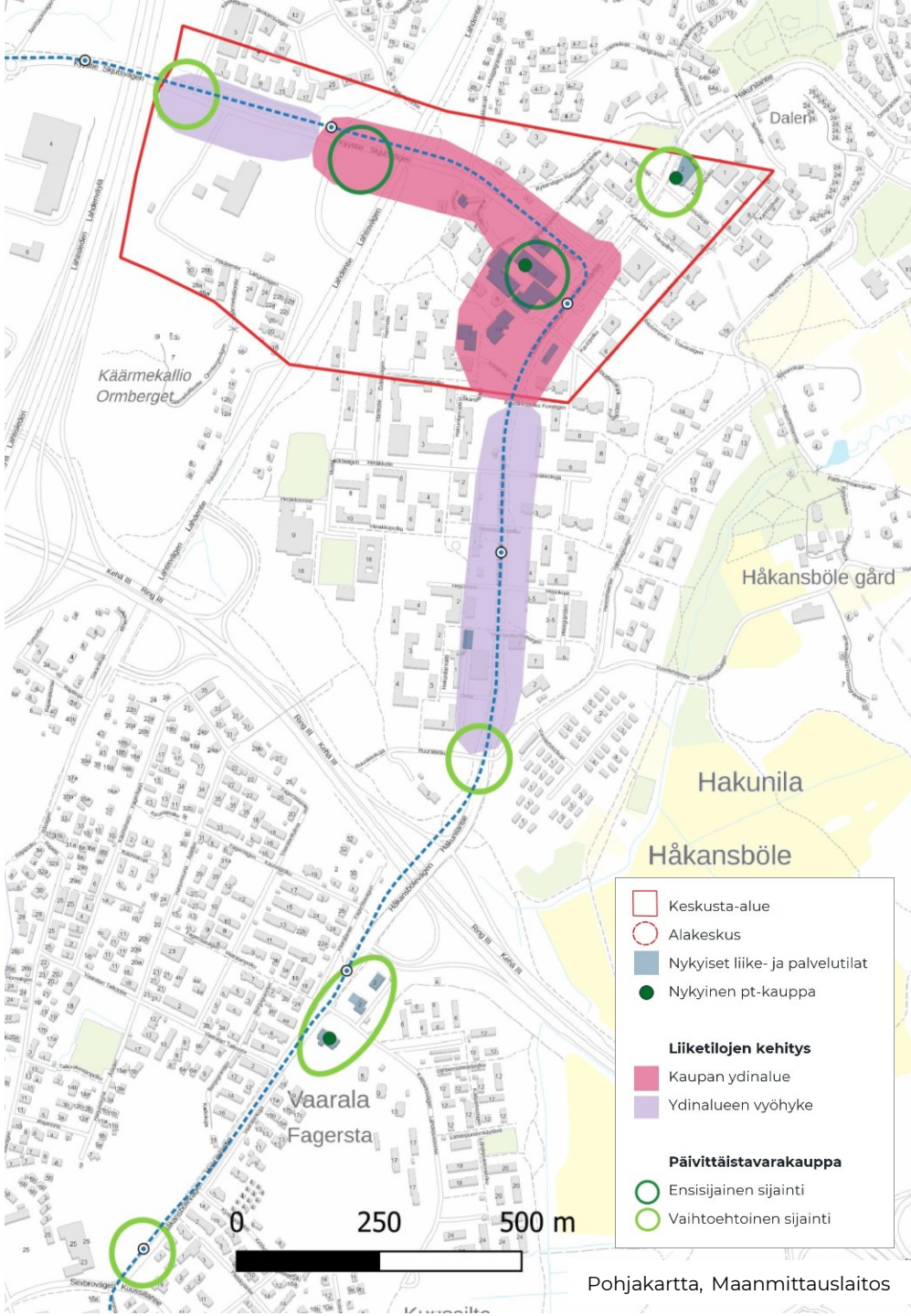
**Päivittäistavarakauppa**

Supermarketit tulisi sijoittaa keskustan uuteen palvelukeskukseen (vanhan ostarin tilalle) sekä keskustaan Kyytitien varrelle ratikkapysäkin ympäristöön. Vaihtoehtoisena tai täydentävänä sijaintipaikkana voisi toimia keskustan läntinen reuna Kyytitiellä. Keskustassa olisi hyvä varautua kaikkien toimijoiden supermarketeille. Nykyinen S-market jää hieman sivuun asiakasvirroista ja sillä voi olla tarve hakea uutta sijaintipaikkaa keskustassa.

Supermarkettiin kannattaa varautua myös sekä Vaaralan että mahdollisesti myös Fazerilan ratikkapysäkkien ympäristössä asumisen kasvun myötä. Ne voi toteutua myös lähikauppana.

Korttelikaupalle osoitetaan mahdollisuuksia ratikkapysäkkien ympäristössä Hakunilassa sekä Hakunilan ja Länsimäen välissä.

Hakunilaa palvelee myös Porttipuistoon sijoittuva supermarket, mutta kysyntää supermarketeille löytyy myös Hakunilan keskustasta, eikä Porttipuiston yhden supermarketin nähdä merkittävästi vaikuttavan tähän. Sen sijaan useampi supermarket tai hypermarket Porttipuistossa voisi heikentää päivittäistavarakaupan ja täten myös muun kaupallisen palvelutarjonnan kehitysmahdollisuuksia Hakunilan keskustassa.




Pohjakartta, Maanmittauslaitos

# 5.2. Kaupan palveluiden kehitys keskustoissa, Länsimäki

**Palvelukeskus**

Länsimäen keskustan ytimeen ratikkapysäkin viereen voisi sijoittua uusi lähipalvelukeskus, mahdollisesti hybridikeskus, johon sijoittuisi supermarket sekä muita lähipalveluita ja asumista.

**Kivijalkakeskusta**

Kivijalkakauppaa tulee sijoittaa uuteen kaupunkirakenteeseen tiiviisti uuden lähipalvelukeskustan ympäristöön ja Länsimäentien varteen. Se muodostaa yhdessä palvelukeskuksen kanssa tunnistettavan Länsimäen keskustan.

**Päivittäistavarakauppa**

Supermarketeille sopivia sijaintipaikkoja ovat mahdollinen uusi palvelukeskus sekä toisena vaihtoehtona pohjoisen ratikkapysäkin ympäristö.

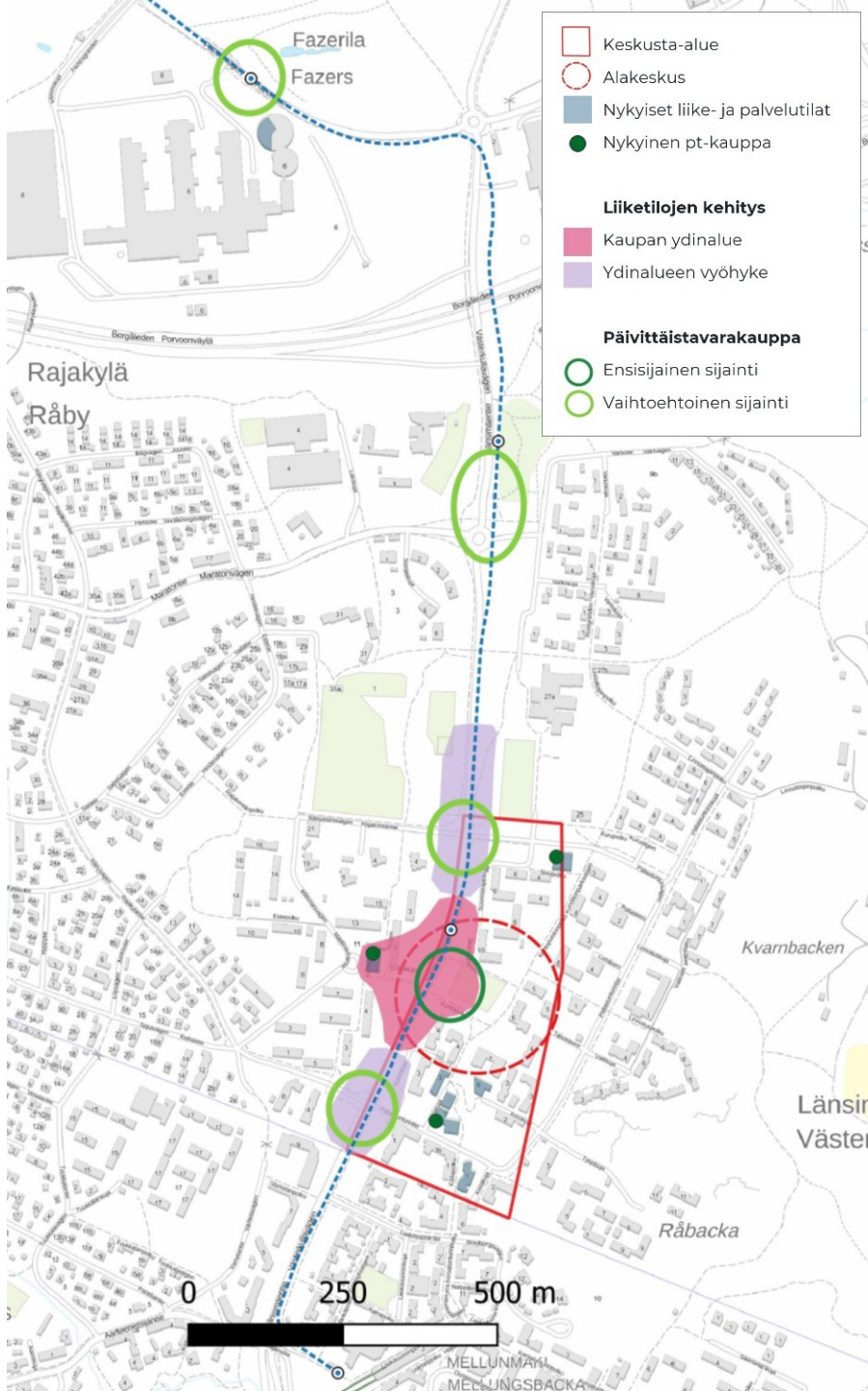
Korttelikaupoille tulee luoda mahdollisuuksia sekä keskustassa että asuinalueilla kysynnän mukaan, painopiste sijaintipaikoissa on ratikkapysäkkien ympäristössä. Ensisijaista on kuitenkin saada alueelle supermarkettasoista tarjontaa keskustan ytimeen.

**Luonnehdinta kehityksestä**

Länsimäen keskusta rakentuu ja muotoutuu ratikkapysäkin ympäristöön palvelukeskukseen. Keskustailmettä täydentää kivijalkapalveluiden sijoittuminen palvelukeskuksen rinnalle Länsimäentietä rajaamaan.

Selkeän keskustan tunnistettavuus lisää vetovoimaa. (vrt. nykytilan hajanaiset lähipalvelut). Tärkeää on, että Länsimäentien varteen tuodaan kaupallinen julkisivu keskustan ytimeen ja ratikkapysäkkien ympäristöihin.

Tulevaisuudessa Länsimäen keskustan uudistuessa ja kaupunkirakenteen kehittyessä Mellunmäen metroasemalla muodostuu keskustapari Länsimäki – Mellunmäki, jossa palvelut täydentävät toisiaan ja palvelevat laajasti koko asutusaluetta kuntarajoista välittämättä.



# 5.3. Alakeskusten kehittäminen, yleiset periaatteet

Alakeskuksia kehitetään lähipalveluiden ja arjen peruspalveluiden keskittyminä. Tavoitteena on että alakeskukset palvelevat omaa lähialuettaan ja alueita, joista omat palvelut puuttuvat. Ne täydentävät keskustojen palveluverkkoa lähipalveluiden osalta. Uudessa yleiskaavassa 2020 ei ole osoitettu alakeskuksia ja tässä tutkitut alakeskukset sijoittuvat tyypillisesti uuden yleiskaavan asuinalueille. Asuinalueille ei saa yleiskaavan mukaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Muutoin alakeskusten kaupan tarjontaa ei ole syytä kovin herkästi rajoittaa, koska alakeskuksiin sijoittuva kauppa parantaa palvelujen saavutettavuutta ja lisää niiden vetovoimaa. Niiden tarjonta jää niin pieneksi, ettei alakeskusten tarjonnalla ole merkitystä keskustojen vetovoimaan.

Tyypillisesti hyvätasoisen lähipalvelukeskuksen mitoitus on noin 5000 k-m$^2$, mutta voi toki olla tätäkin suurempi, jos keskus sijoittuu päätien läheisyyteen ja palvelee laajempaa kuin omaa lähialuettaan. Tällä hetkellä alakeskusten kaupallisten palveluiden pinta-ala vaihtelee 500 – 11 500 k-m$^2$:n välillä. (ks. sivu 17). Tyypillinen alakeskusten palvelupinta-ala on noin 2000 k-m$^2$.

Alakeskusten palvelupotentiaaliin vaikuttaa merkittävästi lähialueen asukasmäärä ja erityisesti sen kasvu, joka on esitetty sivulla 74.

Tarjonnan kehittämisen mahdollisuuksia on suuressa osassa alakeskuksia. Ne voivat realisoitua uutena lähikauppana tai olemassa olevan myymälän uudistumisena tai laajentumisena. Tyypillisesti kysyntää on päätien varressa tai alueen sisääntuloväylän tutumassa, jossa myymälä voi palvella mahdollisimman laajaa aluetta. Uudistuvan päivittäistavarakaupan yhteyteen kannattaa tutkia mahdollisuuksia sijoittaa liiketilaa kaupallisille palveluille, esimerkiksi kauneus- ja hyvinvointipalveluille, kahviloille ja ravintoloille sekä liikuntapalveluille.

Kivijalkapalveluja voidaan saada alakeskuksiin myös asuntorakentamisen yhteydessä. Jos keskeiselle paikalle rakennetaan uusia asuntoja, kannattaa harkita kivijalkaliiketilojen osoittamista niiden maantasokerroksiin. Edellytyksenä on, että sijainti on keskeinen ja lähialueella on muutakin asiakasvirtaa eli tyypillisesti päivittäistavarakauppa tai muu vilkas asiointikohde.

Joidenkin alakeskusten lähialueen asukasmäärä jää niin alhaiseksi, ettei alueella ole edellytyksiä lähipalveluille. Näitä ovat Vehkala ja Petas, jotka ovat lentomelualueella, eikä niihin suunnitella asuntorakentamista. Vantaanlaakson lähialue painottuu työpaikkarakentamiseen, ja alueelle voisi sijoittaa pienen lähikaupan aseman tuntumaan, jos sille löytyy kysyntää. Vantaanpuistossa asukasmäärä jää alhaiseksi, eikä sieltä todennäköisesti löydy edellytyksiä lähikaupan uudelleen perustamiselle. Alueella on kuitenkin muita lähipalveluita. Kehittämisedellytykset jäävät alhaisiksi, koska asukasmäärän ei lähialueella ennusteta kasvavan.

# 5.3 Alakeskusten kehittäminen, merkittävät alueelliset potentiaalit

Merkittävää palvelupotentiaalia nähdään alakeskuksissa, jossa on myös väestönkasvua. Tässä keskitytään väestöltään kasvaviin alakeskuksiin, muihin alakeskuksiin pätevät edellisen sivun yleiset periaatteet. Alakeskusten päivittäistavarakaupan kehityspotentiaalia on tarkasteltu myös luvussa 4.2. Päivittäistavarakaupan alueelliset kehitysnäkymät.  Karttatarkastelu löytyy sivulta 86.

**Pähkinärinteessä** ja sen lähiympäristössä nähdään palvelupotentiaalin kasvua pohjautuen asukasmäärän kehitykseen sekä nykyiseen lähialueen kilpailutilanteeseen nähden, ja keskustaan onkin rakentumassa uusi lähikauppa. Lisäksi uutta kysyntää kohdistuu erityisesti Vihdintien varteen, jossa kauppa pystyy saavuttamaan suuremman asiakaspohjan, myös läheisiltä pientaloalueilta.

**Rajatorpan** potentiaali kohdistuu niin ikään Vihdintien varteen ja yhdistyy Pähkinärinteen potentiaaliin. Rajatorpan keskustassa ei uutta merkittävää palvelupotentiaalia löydy. Koko laaja lähialue Pähkinärinne, Rajatorppa, Hämeenkylä, Vapaala ja Varisto kuuluvat päivittäistavarakaupan yhtenäiseen asiointialueeseen, jossa uuden supermarketin kysyntä kohdistuu Vihdintielle, missä se parhaiten palvelee näitä alueita kaiken kaikkiaan.

**Kaivokselassa** nähdään asukasmäärän kasvun osalta palvelupotentiaalin kasvua, tosin kasvu toteutunee vasta pitkällä aikavälillä, koska asukaskasvu liittyy nykyisen Silvolan työpaikka-alueen uudistumiseen Hämeenlinnanväylän itäpuolella. Näin ollen suurin palvelukysyntäkin kohdistuu hieman sivuun nykyisestä alakeskuksesta eli Vaskivuorentien ja Vantaanlaaksontien risteyksen läheisyyteen, jossa se tavoittaa myös Kuninkaantammen asukkaat. Kaivokselan nykyisen ostarin kehitysmahdollisuudet rajautuvat uusien asuintalojen kivijalkaliiketiloihin. Uusia palveluita voi pyrkiä saamaan myös  Vaskivuorentien varteen, nykyisen ostarin alapuolelle, mutta tila on hankalasti hyödynnettävissä.

**Hiekkaharjun ja Simonkallion** lähiympäristössä on merkittävää asukaskasvua, mutta alue on laaja ja kasvu voi kohdistua useaan keskittymään. Alakeskusmerkintä Hiekkaharjun asemalla ei ole houkutellut kauppaa hankalan saavutettavuuden ja näkyvyyden takia. Uutta kysyntää kohdistuukin alueella pääteiden varsiin, Talkootien, Talvikkitien sekä Valkoisenlähteentien ja Läntisen Valkoisenlähteentien, joissa kauppa tavoittaa laajemman alueen asukkaat.

**Asola** on tiivis uusi asuinalue, jonne on suunnitteilla Lidl. Asukaskasvu on suurta ja alueella on kysyntää myös yhtä supermarkettia monipuolisimmille kaupallisille palveluille. Elmon urheilupuiston ja uimahallin kehittäminen alueella tukee lähipalveluiden toimintaedellytyksiä.

**Leinelään** on onnistuneesti saatu lähipalveluita. Alueen väestönkasvu on edelleen suurta, joten kysyntää tulee olemaan kaupallisten palveluiden laajentumiselle sekä supermarketille. Hyvin palvelevia sijaintipaikkoja olisi Leilelä-Koivukylä –akselilla, mutta tiiviissä rakenteesta on vaikea löytää riittävästi tilaa. Hyvä olisi, että kaupalliset palvelut keskittyisivät pt-kaupan lähelle.

**Leppäkorvessa** ei tällä hetkellä ole lainkaan palveluita. Alue on pientalovaltaista. Yleiskaavassa varaudutaan pidemmällä aikavälillä tiiviimpään rakenteeseen, jolloin alueelle syntyy kysyntää myös lähipalveluille eli päivittäistavarakaupalle ja kaupallisille palveluille.

**Pohjois-Nikinmäen** lähiympäristössä varaudutaan myös asukaskasvuun. Leppäkorven ja Nikinmäen alakeskukset palvelevat myös tätä kasvua, joskin myös Pohjois-Nikinmäen alueelta löytynee kysyntää lähikaupalle ja kaupallisille palveluille.

# 6. Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset

# 6.1. Vaikutusten arviointi, keskustat ja lähipalvelut

Tässä arvioidaan selvityksessä esitettyjen kaupan ja palveluiden kehittämisratkaisujen kaupallisia vaikutuksia keskustoihin, palveluverkkoon sekä palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin.

Vaikutusten arviointi pohjautuu asiantuntijanäkemykseen ja sitä on tehty koko selvityksen ajan ratkaisujen ja suosituksen laadinnan taustalla. Tavoitteena on ollut keskustojen vetovoiman säilyminen ja kehittyminen luomalla keskustamaista palveluverkkoa sekä kasvattamalla kaupan palvelutarjontaa. Tavoitteena on edistää sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa keskeisenä asiointikohteena on alueen oma keskus ja jossa asiointimatkat ovat kohtuullisia.

Tässä esitetään vaikutukset tiivistetysti koko palveluverkon näkökulmasta.

**Vaikutukset keskustoihin ja lähipalveluihin**

Suosituksissa on keskustojen ja päivittäistavarakaupan mitoituksen pohjana paikallisen markkina-alueen ostovoima ja sen kehitys. Tavoitteena on mahdollistaa paikallisen ostovoiman toteutuminen keskustassa ja lähialueen päivittäistavarakaupan verkossa.

Keskeisimmät palvelut ohjataan keskustan ydinalueelle. Tiiviit kivijalkapalvelujen keskittymät toteutuessaan muokkaavat keskustan ydintä urbaaniksi keskusta-alueeksi, jossa kaupalliset palvelut sekä osin myös julkiset palvelut ovat merkittävä vetovoimatekijä. Kivijalkaliiketiloja sijoitetaan myös ydinalueen tuntumaan, mm. pääreittien ja pysäkkien ympäristöihin, jossa ne täydentävät keskustan palvelutarjontaa.

Jotta palvelutarjonta keskustassa kasvaa, on asemakaavoissa edellytettävä liiketilaa maantasoon, muuten se ei pääsääntöisesti toteudu. Kivijalkapalveluilla luodaan keskustaa keskustamaiseksi. Suuret yksiköt tuovat vetovoimaa, mutta usein niiden merkitys kaupunkikuvaan on kielteinen.

Suuret päivittäistavarakaupan yksiköt on suosituksissa ohjattu ensisijaisesti keskustaan, koska ne tuovat merkittävimmän asiakasvirran ja tukevat tällöin keskustan muita palveluita. Suurin osa on osoitettu keskustan ytimeen ja osa muualle keskusta-alueelle. Jos supermarket sijoittuu ytimen ulkopuolelle, on tärkeää vahvistaa yhteyksiä sen ja ytimen välillä mm. katuympäristön kehittämisellä sekä osoittamalla uuteen rakenteeseen palvelutilaa.

Keskustan päivittäistavarakaupat eivät yksinään ratkaise kysyntää, joten supermarketeille on etsitty myös vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja keskustojen tuntumasta. Tärkeää on osoittaa riittävästi vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja, jotta tarjonnalla on mahdollista kasvaa kysynnän kasvaessa ja kilpailulle luodaan edellytyksiä. Sijaintipaikat ovat nimensä mukaisesti vaihtoehtoisia eikä niiden toteutusedellytyksiä on tarkemmin tutkittu. Näin ollen osa jää toteutumatta ja vain soveltuvimmat voidaan ottaa käyttöön.

Supermarkettien toteuttamisella ei nähdä olevan merkittävää vaikutusta lähikauppaverkkoon. Asukaskasvu on niin suurta, että kaikille konsepteille löytyy toimintaedellytyksiä. Pääkaupunkiseudulla on viimeisten vuosien aikana lopetettu vain hyvin yksittäisiä lähikauppoja. Suurin osa lopetuksista on liittynyt Suomen Lähikaupan myymälöiden yhdistymisestä Keskon palveluverkkoon.

Lähikaupat ovat harvoin pääasiallisia asiointipaikkoja, koska ne eivät ole riittävän monipuolisia eivätkä hinnaltaan kilpailukykyisiä super- ja hypermarketteihin verrattuna, jolloin joka tapauksessa osa asioinnista suuntautuu muualle. Mitä lähemmäksi monipuoliset palvelut saadaan, sen parempina lähipalvelut koetaan.

# 6.1. Vaikutusten arviointi, seudullinen palveluverkko ja saavutettavuus

**Seudulliseen palveluverkkoon**

Selvityksessä kaupan mitoituksen lähtökohtana ovat paikalliset asukkaat. Uudet liiketilat ovat suurelta osin pienehköjä palvelukeskuksia, kivijalkapalveluita tai päivittäistavarakaupan myymälöitä, jotka palvelevat lähtökohtaisesti paikallisia asukkaita. Niiden vetovoima ei ylitä kuntarajoja muuta kuin siinä tapauksessa että keskusta on lähellä kuntarajaa, kuten Myyrmäessä (Malminkartano), Tikkurilassa (Puistola) ja Länsimäessä (Mellunmäki, Jakomäki). Tällöinkin asiointi on lähtökohdiltaan paikallista lähialueen asiointia, vaikka ylitetäänkin kuntaraja. Ja asiointia voi tapahtua molempiin suuntiin, eli myös Vantaalta asioidaan läheisissä naapurikuntien keskuksissa.

Keskustoihin ei ole näissä suosituksissa osoitettu uusia merkitykseltään seudullisia kauppakeskuksia, joissa asioidaan yli kuntarajojen. Toki keskustoissa asioidaan jonkin verran myös Vantaan ulkopuolelta, kuten tälläkin hetkellä, mutta asioinnin ei arvioida merkittävästi kasvavan selvityksen suositusten myötä.

**Palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin**

Palveluiden saavutettavuutta tarkastellaan tässä päivittäistavarakaupan ja lähipalveluiden saavutettavuutta painottaen, koska niillä on suurin merkitys asukkaiden arkeen, asiointimääriin ja täten liikkumiseen.

Asukkaat painottuvat Vantaalla keskustojen tuntumaan, joten suurella osalla vantaalaisista ovat vähintään arjen peruspalvelut hyvin saavutettavissa.

Asutuksen kasvun myötä kaupallisten ja myös julkisten palveluiden tarve alueella kasvaa. Kun palveluiden tarjonta alueella kasvaa, houkuttelee se asukkaita asioimaan omassa keskustassaan nykyistä enemmän. Ja kun asutuksen kasvu painottuu keskeisille alueille, mahdollistaa se yhä useammalle hyvät lähipalvelut. Arjen palveluissa asioidaankin pääosin lähellä.

Asukaskasvua on Vantaalla osoitettu merkittävästi myös ratikan vaikutusalueelle, joten palveluverkon kehittäminen ratikkapysäkkien ympäristössä parantaa palvelujen saavutettavuutta. Myös alakeskuksiin, joiden lähiympäristössä on merkittävää asukaskasvua, on suosituksissa esitetty palvelutarjonnan kasvua.

Palvelut on selvityksessä pyritty osoittamaan asutuksen mukaan, siten että ne ovat lähellä asutusta, eli hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla, mutta saavutettavissa myös autolla (päivittäistavarakauppa). Autosaavutettavuus on usein edellytyksenä päivittäistavarakaupan uusperustannalle.

Riittävän tiheä supermarket –verkko edistää lyhyitä asiointimatkoja. Useimmiten asioidaan lähimmissä super- tai hypermarketeissa, joten mitä lähempänä niitä on, sitä vähemmän asiointimatkakertymää syntyy.

Erikoiskaupan palveluita haetaan edelleen monipuolisista keskuksista. Erikoiskauppa hakeutuu kauppakeskuksiin, monipuolisiin kaupunkikeskustoihin ja kaupan alueille. Vantaalla merkittävät erikoiskaupan keskustat ovat Aviapolis, Myyrmäki ja Tikkurila. Näissä tullaan edelleen asioimaan, kun oman keskustan tarjota ei riittävä. Vantaalta asioidaan edelleen myös Vantaan keskustojen ulkopuolella, kaupan alueilla ja pääkaupunkiseudun muissa keskuksissa.

# 6.2. Johtopäätökset

Vantaalla asukasmäärä kasvaa voimakkaasti ja sen myötä myös palveluiden kysyntä on kasvussa. Verkkopalveluiden määrä kasvaa, mutta fyysisten myymälöiden ja keskustojen vetovoima ei tule katoamaan. Fyysinen kauppa ja verkko elävät rinnakkain saaden synergiaa toisistaan. Keskustat ovat monipuolisten palveluiden keskittymiä ja tarjoavat sosiaalisia kohtaamisia ja elämyksiä.

Keskustahakuinen kauppa ja palvelut keskitetään Vantaalla keskustoihin. Keskustoja uudistetaan entistä urbaanimmiksi, mikä edellyttää palveluihin sijoittamista keskeisille kadunvarsille ja kortteleihin. Keskustoissa pitää ottaa huomioon myös verkkopalveluiden kasvu, sillä se heijastuu myös kaupunkirakenteeseen (mm. ”darkstoret”, noutopisteet, toimitusketjut).

Keskustoja kehitetään pääosin paikallisen ostovoiman varaan. Seudullinen vetovoima edellyttäisi yleensä kauppakeskustyyppistä suurta ratkaisua. Niiden sijaan on keskustoissa ennemminkin nähtävissä pienempien palvelukeskusten kasvua. Palvelukeskuksiin sijoittuu kaupan ohella sekä kaupallisia että julkisia palveluita. Tiiviissä rakenteessa ne pyritään tuottamaan hybridiratkaisuina, jolloin kaupan ohelle rakennetaan mm. asuntoja ja muuta toimitilaa.

Seudullisia asiointivirtoja voivat houkutella myös pienet erikoistuneet toimijat. Ne voivat olla merkittäviä vetovoimakohteita ja jopa profiloida keskustaa, mutta niiden merkitys kaupan mitoituksessa jää pieneksi, koska ne eivät edellytä poikkeuksellisen paljon tilaa. Tikkurilassa hyvänä esimerkkinä voi toimia Tikkurin kehittäminen, sen uudelleen profilointi voi tuottaa keskustaan uusia asiakasvirtoja ja keskeisellä sijaintipaikalla se voi entisestää monipuolistaa Tikkurilan profiilia.

Vantaan keskustat ovat luonteeltaan erilaisia ja niillä jokaisella omat vetovoiman kohteensa ja oma profiilinsa. Nykyisiä vahvuuksia tulee vaalia, mutta niiden rinnalle tulee löytyy uusia ratkaisuja keskustapalveluiden monipuolistamiseksi. Uutta liiketilaa tulee osoittaa keskeisiin sijaintipaikkoihin, jotta keskustaan saadaan kauppaa ja palveluita. Monipuolisella palvelutarjonnalla (sisältäen myös julkiset palvelut) voidaan myös pyrkiä ehkäisemään alueellista segregaation riskiä.

Sekoittunut rakenne tekee keskustasta keskustamaisen ja estää osaltaan eriytymistä. Keskusta muodostuu monipuolisesta palvelurakenteesta, yritystoiminnasta sekä asumisesta. Vetovoimaisesta keskustasta löytyy kaupan palvelut, julkiset palvelut sekä kulttuuri- ja liikuntapalvelut. Palveluiden näkökulmasta sekä asukkaat että työpaikat ovat tärkeitä, ja sekoittuneen rakenteen myötä saadaan keskusta eläväksi vuorokauden eri aikoina.

Erilaisille toiminnoille tulisi tarjota moninaisia mahdollisuuksia keskustoissa ja niiden välittömässä läheisyydessä, kuten eri kokoisia ja tyyppisiä liiketiloja (kivijalkaliiketilat, suuret myymälät) sekä erilaisia toimitilaratkaisuja (muuntojoustavuus ja kohtuuhintaiset tilat). Myös ulkotilojen hyödyntämistä palveluille (terassit, liikkeiden ulostulot, liikkuvat palvelut) tulisi kannustaa. Lisäksi olisi hyvä, että keskustassa olisi tarjolla erilaisia asumismuotoja, myös suuria asuntoja ja kaupunkipientaloja, jotta väestörakenne muodostuu monipuoliseksi.

Vetovoimaisiin keskustoihin liittyy olennaisesti miellyttävä ja palveluita tukeva kaupunkiympäristö. Kävelypainotteisuus, vihreys, miellyttävät ja laadukkaat kaupunkitilat palveluineen merkkaavat keskustaa ja muokkaavat keskustaa viihtyisäksi asiointipaikaksi. Kun kaupunki panostaa kaupunkiympäristön laatuun, houkuttelee se palvelutoimijoita ja myös kiinteistönomistajat ovat valmiimpia panostamaan omiin kiinteistöihinsä.

Hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla on perusedellytys kaupan ja palveluiden toimivuudelle. Saavutettavuus edellyttää turvallista ja sujuvaa kaupunkiympäristöä kulkuväylineen, joukkoliikenteen pysäkkejä sekä myös asiointipysäköintiä (autot, pyörät yms.).

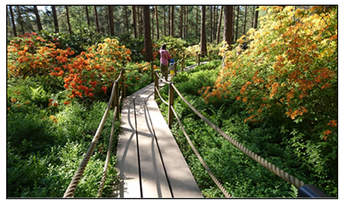
Suunnittelussa tulisi panostaa avoimeen vuoropuheluun alueen asukkaiden, kaupan ja palvelutoimijoiden sekä kiinteistökehittäjien ja rakennuttajien kanssa. Tällä voidaan edistää kysynnän kohtaamista ja keskustapalveluiden tarjonnan monipuolistumista.

## 9 § Länsimäen kaavarunko 091700 / 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / TLA

VD/9905/10.02.04.00/2019
TLA/MJA/VKA/AHE/LLÖ/TTA/VIK

Esittelijä poisti asian esityslistalta.





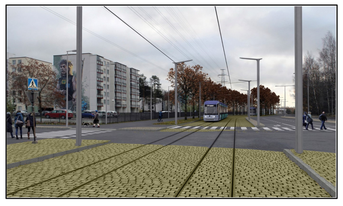


# LÄNSIMÄEN KAAVARUNKO 091700

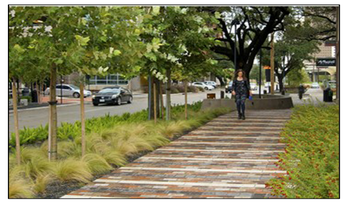
25.10.2022

## MERKINNÄT

- KAAVARUNKOALUEEN RAJAUS
- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- KAUPUNKIKUVALLISESTI KEHITETTÄVÄ ALUE
- OLEMASSA OLEVA ASUINALUE, JOTA VOI TÄYDENNYSRAKENTAA
- UUSI ASUINALUE
- TÄYDENNYSRAKENTAMINEN EDELLYTTÄÄ PYSÄKÖINNIN UUDELLEENJÄRJESTÄMISTÄ
- A1 KERROSTALOALUE
- A2 SEKOITTUNEIDEN ASUINRAKENNUSTEN ALUE
- A3 OMAOVISET ASUNNOT
- 5-8 KERROSLUKU
- e=0.2-0.4 TEHOKKUUSLUKU
- MAANTIE
- KATU
- AUKIO
- TÄRKEÄ RISTEYSKOHTA
- PUISTO
- VIRKISTYSMETSÄ
- SUOJELUALUE
- LUO ARVOKAS LUONNONYMPÄRISTÖ
- TP TYÖPAIKKA-ALUE
- YLEISTEN PALVELUIDEN ALUE
- Y YHDYSKUNTATEKNISTEN LAITOSTEN ALUE
- KULTTUURIYMPÄRISTÖ
- POHJAVESIALUE
- HULEVESIRAKENNE
- LY LIIKENNEALUEEN YLITYS
- Hau KOIRAPUISTO
- SELVITYSALUE
- ASUINALUEVARAUS
- KALLIOIDEN KETJU
- KUNTOILUN KEHÄ
- KÄVELYN PÄÄREITTI
- NOPEAN PYÖRÄILYN REITTI
- RATIKKALINJA
- TÄRKEÄ KEVYEN LIIKENTEEN REITTI
- ULKOILUREITTI
- VAHVA KAUPALLINEN JULKISIVU
- KAUPUNGINOSAN RAJA
- TYKKITIE
- 1b 1b PYSÄKÖINTINORMIALUE 1B
- 2 2 PYSÄKÖINTINORMIALUE 2
- 1c 1c PYSÄKÖINTINORMIALUE 1C
- KAUPUNKIKUVALLISESTI MERKITTÄVÄ KOHDE
- P KESKITETYN PYSÄKÖINNIN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI
- RATIKAN PYSÄKKI
- URHEILUHALLIN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI









# 091700 LÄNSIMÄEN KAAVARUNKO

## SELOSTUS

VANTAAN KAUPUNKI
25.10.2022

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §

**Vantaan kaupunki**
Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus
Kielotie 28
01300 Vantaa

**Ohjausryhmä:**

- Asikainen Ari
- Auvinen Antti
- Burjam Heidi
- Hellén Anna
- Henriksson Tomi
- Hulkko Tiina
- Jaakonaho Mari
- Jokela Anu
- Juolahti Mikko
- Kangas Heikki
- Karisalo Vesa
- Karppinen Janne
- Koponen Susanna
- Kurittu Jonna
- Lahnalampi-Lahtinen Minna
- Linderborg Hilkka
- Linderborg Hilkka
- Linja Nina
- Löytönen Linnea
- Mamia Virpi
- Muukka Laura
- Myllylä Janne
- Rantalainen Sinikka
- Toljander Wilma
- Tossavainen Ari
- Vaten Kirsi
- Virta Riikka

**Työryhmä:**

- Anna Hellén, asemakaava-arkkitehti
- Linnea Löytönen, asemakaava-arkkitehti
- Jukka-Veli Heikka, asemakaava-arkkitehti
- Eeva Eitsi, maisema-arkkitehti
- Susanna Koponen, liikenneinsinööri
- Antti Auvinen, suunnitteluinsinööri
- Virpi Mamia, yleiskaava-arkkitehti
- Heikki Kangas, geotekniikkapäällikkö
- Timo Kallaluoto, aluearkkitehti, nimistötyöryhmä

(etunimi.sukunimi@vantaa.fi)

**Julkaisija:**

Vantaan kaupunki
Kaupunkirakenne ja ympäristö

# Sisällys

1. Tiivistelmä ..... 2
1.1. Johdanto ja taustatiedot ..... 2
1.2. Mikä on kaavarunko? ..... 2
1.3. Kaavarunkoalueen sijainti ..... 3
1.4. Kaavarungon nimi ..... 3
2. Kaavarungon tavoitteet ja visio ..... 3
3. Kaavarunkoprosessin vaiheet ..... 7
3.1. Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... 7
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö ..... 7
3.2.1. Osalliset ..... 7
3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutus ..... 8
3.2.3. Viranomaisyhteistyö ..... 12
4. Suunnitelma ..... 13
4.1. Kaupunkirakenne ja asuminen ..... 15
4.1.1. Asumisen tyypit ..... 17
4.1.2. Kaupunkikuva ..... 22
4.2. Liikenne ..... 26
4.2.1. Vantaan ratikka ja katualueet ..... 28
4.2.2. Pohjoisen laajenemisalueen Uusi Katu ..... 30
4.2.3. Pysäköinti ..... 32
4.2.4. Kevyt liikenne ..... 34
4.2.5. Tärkeät risteyskohdat ..... 36
4.2.6. Pihakadut / Shared space ..... 37
4.2.7. Porvoonväylän ylitys ..... 38
4.3. Luonto, virkistys ja kulttuuri ..... 39
4.3.1. Virkistys- ja viheralueiden kehittäminen ..... 41
4.3.2. Viheralueet ja kulttuurihistoria ..... 42
4.3.3. Ulkoilureitit ..... 43
4.3.4. Puistot ..... 44
4.3.5. Aukiot ja taskupuistot sekä katuvihreä ..... 47
4.3.6. Hulevesien hallinta ..... 48
4.3.7. Ekosysteemipalvelut ja kompensaatiokeinot ..... 49
4.3.8. Vihertehokkuus ..... 50
4.4. Palvelut ja työpaikat ..... 51
4.4.1. Palveluiden alueet ..... 53
4.4.2. Yhteisölliset tilat ..... 56
4.4.3. Työpaikka-alueet ..... 57
5. Kaavarungon toteutus ..... 58
5.1. Yleiset alueet ..... 58
5.2. Nykyisten kortteleiden korjaus ja täydennys ..... 59
5.3. Ratikanvarren uudet korttelit ..... 60
5.4. Pohjoinen laajenemisalue ..... 61
6. Kaavarungon vaikutukset ..... 66
7. Lähteet ..... 70

# 1. TIIVISTELMÄ

## 1.1. JOHDANTO JA TAUSTATIEDOT

Länsimäen keskusta ja sen lähiympäristö kehittyy ja uudistuu. Vantaan uusi ratikkalinjaus parantaa keskustojen saavutettavuutta ja mahdollistaa ratikan varren alueiden kehittämisen. Länsimäessä keskeisiä kehitykseen liittyviä kysymyksiä ovat ratikan lisäksi uusien asuinkortteleiden sijoittaminen alueen koillisosaan ja mahdollinen voimalinjan muuttaminen maakaapeliksi, mikä vapauttaa tilaa kaupunkirakenteen tiivistämiselle. Kaupunkirakenteen tiivistämisen rinnalla tarkastellaan myös viheralueiden ja -reittien säilyttämistä ja kehittämistä. Palveluiden määrää ja sijoittumista tarkastellaan. Kävely-ympäristöä metroasemalle johtavalla reitillä parannetaan. Yhteisöllisyyttä lisätään ja urheilumahdollisuuksia kehitetään.

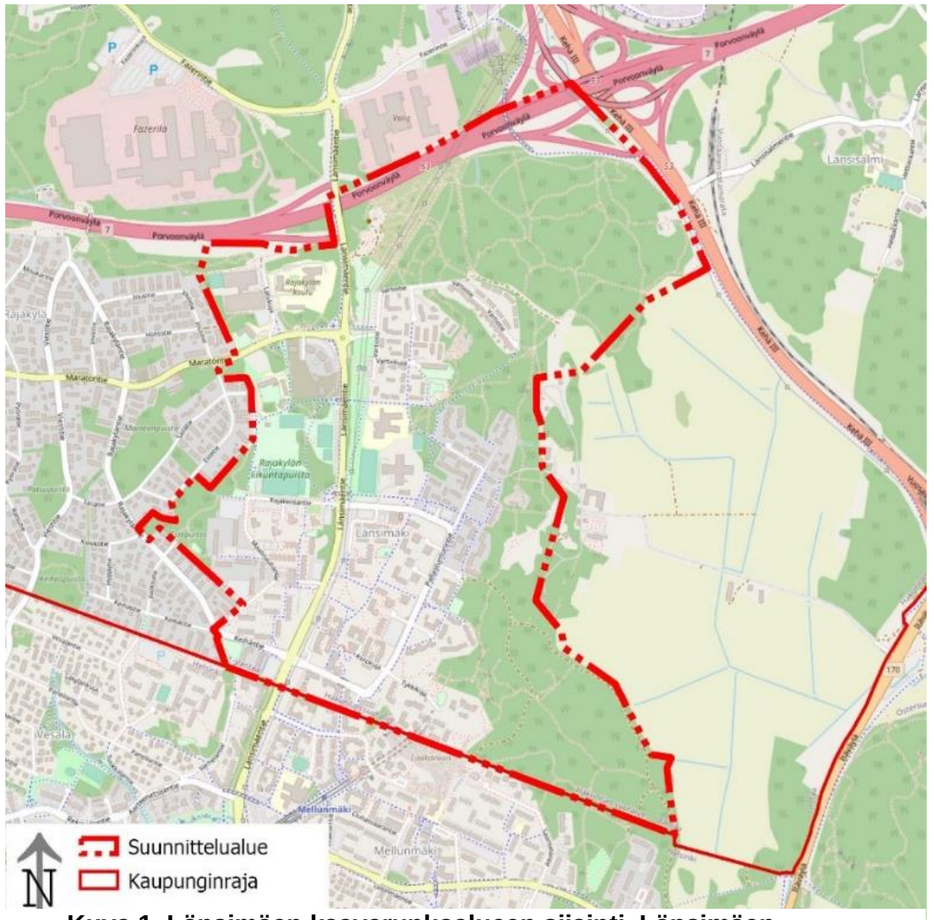
Länsimäen kaavarunko 091700 on kaupunkisuunnittelun vuoden 2021 työohjelmassa. Vantaan ratikkaan liittyvät kaavarungot ovat yksi asemakaavoituksen vuoden 2021 painopisteistä (kaupunkisuunnittelulautakunta 14.01.2020 § 6). Länsimäen kaavarunkotyö käynnistyi toukokuussa 2020 ja sitä on ollut työstämässä kaupungin asiantuntijoista koostuva laaja joukko.

Kaavarunko tarkastelee Länsimäen kehitystä vuoteen 2045 asti. Se mahdollistaa noin 180 000 kem²:n uuden asuinrakentamisen (4 400 asukasta, 2 700 asuntoa) ja noin 10 000 kem² uusia palveluita. Rakentamisesta 90 000 voidaan toteuttaa vasta, mikäli Länsimäentien vieressä kulkeva 110 kV sähkön ilmajohto muutetaan maakaapeloinniksi. Asumisesta 110 000 kem² (2700 asukasta) sijoittuu kaupungin tai kaupungin yhtiön omistamalle maalle ja 73 000 (1800 asukasta) yksityiselle maalle. Yksityiselle maalle sijoittuva rakentaminen voi toteutua vain omistajan, tyypillisesti asunto-osakeyhtiön, aloitteesta.

Tässä selostuksessa esitellään kaavarungon ratkaisut. Kaavarunko esitellään osissa teemoittain. Kaavarunko-alueen lähtötiedot ja muut aluetta koskevat suunnitelmat ja ohjelmat on esitetty toisessa erillisessä raportissa (Vantaan kaupunki 2021a).

## 1.2. MIKÄ ON KAAVARUNKO?

Kaavarunko ei ole suomalaisen kaavoitusjärjestelmän juridinen muoto. Kaavarunko on yleispiirteinen suunnitelma, joka mahdollistaa joustavasti yleiskaava- ja asemakaavatasoisten tarkasteluiden yhdistämisen. Kaavarungossa esitetään myös aihioita uusille toimintatavoille, joilla voidaan edistää laadukkaan kaupunkiympäristön kehittymistä. Näitä toimintatapoja tulee jatkokehittää edelleen. Kaavarungossa esitettyjä ratkaisuja on tarkoitus hyödyntää ja jalostaa eteenpäin tulevissa asemakaavoissa.




**Kuva 1. Länsimäen kaavarunkoalueen sijainti. Länsimäen kaavarungon suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Porvoonväylään, idässä Kehä III:een sekä Westerkullan kartanon peltoalueisiin, etelässä Vantaan ja Helsingin kaupungin väliseen rajaan ja lännessä Estepuistoon.**

Länsimäessä kaavarunko päätettiin laatia, sillä alueelle suunniteltu Vantaan ratikan linjaus vaatii tarkastelemaan ratikan varren alueiden kehittämistä. Ratikan varrelle tullaan tarvitsemaan asemakaavamuutoksia ratikan rakentamisen mahdollistamiseksi. Länsimäessä on lisäksi tarpeen tarkastella keskustan ja sitä laajemman alueen tulevaa kehittämistä kokonaisvaltaisesti, ottaen huomioon nykyisten asuinalueiden tiivistämisen, uusien asuinalueiden rakentamisen, uusien tieyhteyksien linjaamisen, palveluiden riittävyyden ja lisäämisen, ja niin edelleen. Tällaisen laajemman tarkastelun avuksi laaditaan kaavarunko strategiseksi viitteeksi tuleville asemakaavamuutoksille.

Kaavarunko ja sen suunnitteluperiaatteet antavat strategisen viitekehyksen asemakaavoitukselle ja hankekehitykselle siellä, missä asemakaavoitus ei ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa. Alueilla, joissa kaavarunko on ristiriidassa yleiskaavan kanssa, on tarpeen harkita yleiskaavan päivittämistä. Koko Vantaalle on laadittu uusi yleiskaava 2020, joka on ollut nähtävillä vuoden 2020 keväällä ja se on hyväksytty kaupunginhallituksessa marraskuussa 2020. Länsimäen kaavarunko laaditaan ottaen huomioon yleiskaava 2020 ratkaisut.

## 1.3. KAAVARUNKOALUEEN SIJAINTI

Kaavarunkoalue sijaitsee Vantaan kaupungin Länsimäen kaupunginosassa n:o 91, sekä osittain Vantaan kaupungin Rajakylän kaupunginosassa n:o 95. Alueen pinta-ala on noin 187 ha. Kaavarunkoalue rajautuu pohjoisessa Porvoonväylään ja idässä Kehä III:seen sekä Westerkullan kartanon peltoalueisiin (Kuva 1). Etelässä kaavarunkoalue rajautuu Vantaan ja Helsingin kaupunkien rajaan. Lännessä rajaus kulkee Estepuiston, Rajakentän ja Sompapuiston länsirajaa pitkin sekä Jousitien itäpuolella olevien kiinteistöjen itärajaa pitkin. Mellunmäen metroasemalle on matkaa noin 700 metriä Länsimäen keskustasta (Länsimäen keskusta on laskettu sijaitsevan noin osoitteessa Länsimäentie 35).

## 1.4. KAAVARUNGON NIMI

Kaavarunkoalue on nimetty Länsimäen kaavarungoksi. Kaavarungon tarkastelu-alueeseen on otettu mukaan osa Länsimäen ja osa Rajakylän kaupunginosista. Kaavarungon tarkastelualue on määritelty tarpeelliselle laajuudelle huomioiden alueelle sijoittuvat kehityskysymykset. Kaavarungon aluerajaus ei tarkoita kaupunginosien rajojen muuttumista, vaan kyseessä on tarkastelualue, jonka sisäpuolelta tehdään selvityksiä ja ratkotaan kehityskysymyksiä. Kaavarungon nimi perustuu siihen, että pääosa kaavarungon aluerajauksesta käsittää Länsimäen kaupunginosan alueita. Kaavarungon nimellä halutaan tuoda esille myös sitä, että tulevaisuudessa Länsimäki ja sen lähiympäristö kehittyvät kiinnostavaksi ratikkakaupunkikeskukseksi.

# 2. KAAVARUNGON TAVOITTEET JA VISIO

Tämän kaavarunkotyön tavoitteena on määrittää periaatteet Länsimäen keskustan kasvulle ja laajenemiselle. Täydennysrakentamiseen soveltuvia paikkoja kartoitetaan ja pyritään ohjaamaan uutta rakentamista siten, että kaupunkikuva paranee nykyisestä. Painopiste on varsinkin Vantaan uuden raitiolinjan varren kaupunkimaisen ilmeen kehittämisessä. Tulevaisuuden Länsimäessä on raitiolinjaan tukeutuvaa miellyttävää kaupunkirakennetta, enemmän laadukasta asumista ja palveluja sekä käveltävää, turvallista ja viihtyisää keskustaympäristöä.

Kaavarungon aloittamisen aikaan tavoitteiksi tunnistettiin seuraavat neljä päätavoitetta (Kuva 2):

1. Asuinalueen laajeneminen koilliseen
2. Keskustan kehitys ja raitiolinja
3. Kävelykeskustan kehittäminen
4. Mahdollistetaan täydennysrakentaminen ja rakennuskannan uudistaminen

Näiden neljän pääteeman sisällä pohdittiin alkutilanteeseen alatavoitteet, jotka ovat:



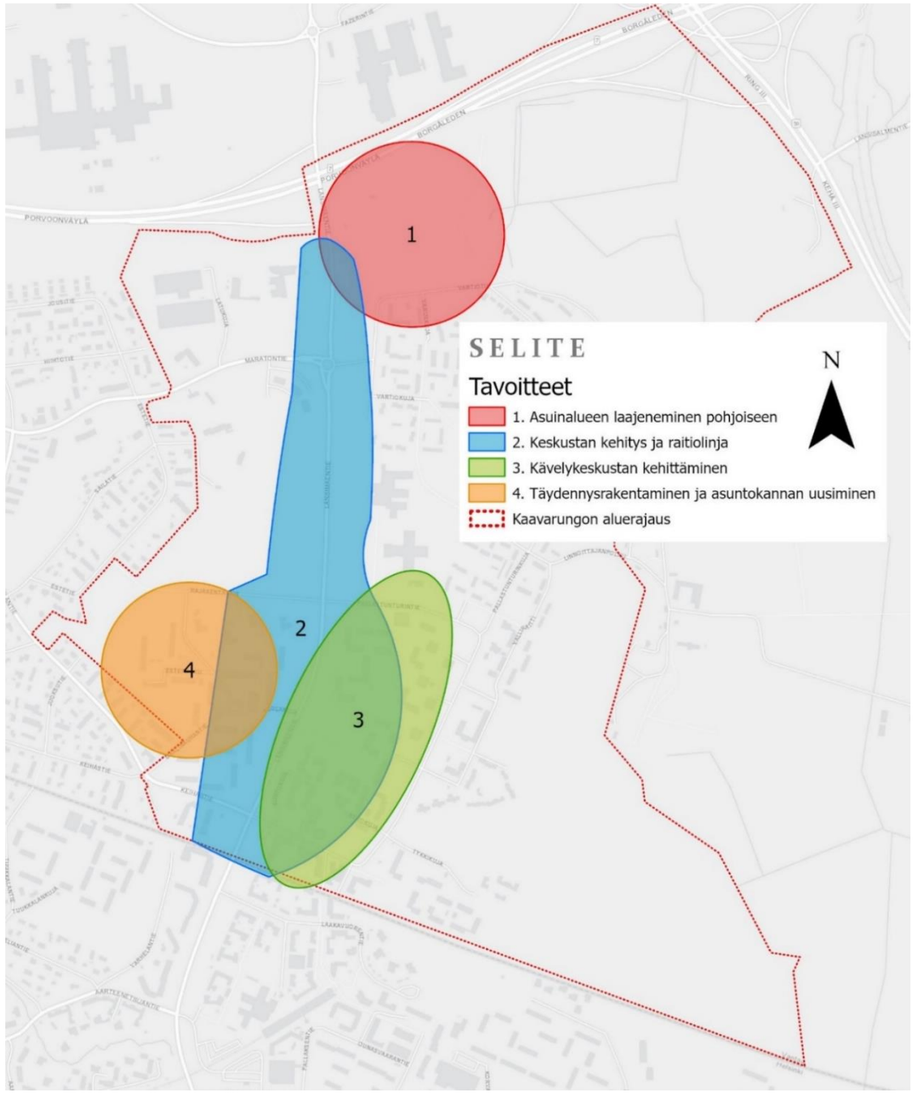
LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §

1. Asuinalueen laajeneminen pohjoiseen
    - 55 000-70 000 kem² uutta asumista
    - Ratikkapysäkki Rajakylän koulun kohdalle
    - Uuden päiväkodin sijoittaminen
    - Lähipalvelut uudelle laajennusalueelle
2. Keskustan kehitys ja raitiolinja
    - Kaupunkirakenteen tiivistäminen – jopa 100 000 kem2 uutta rakentamista
    - Pysäköinnin uudelleenjärjestäminen
    - Hybridirakennus keskustan Y-kortteliin
    - Uusi päiväkoti Länsimäen eteläosaan
3. Kävelykeskustan kehittäminen
    - Kuntopuiston parannus toiminnalliseksi puistoksi
    - Palveluita keskustaan
    - Yhteys metroasemalle
4. Mahdollistetaan täydennysrakentaminen ja rakennuskannan uudistaminen
    - Pysäköinnin uudelleenjärjestäminen
    - Lähiökehittämisen hanke – energiatehokas kaupunkiuudistus 5 000 – 15 000 kem2 lisää uudistavan saneerauksen kautta

Suunnittelutyön edetessä kaavarunkoalueelta on tunnistettu myös muita tarkempia tavoitteita neljän päätavoitteen lisäksi. Nämä tavoitteet ovat nousseet esille asiantuntijoiden keskuudessa sekä muun muassa Länsimäen asukaskyselyn vastauksista.

Muita tunnistettuja tavoitteita ovat:

- Palveluiden säilyttäminen ja lisääminen. Muun muassa senioriasumisen sijoittumista alueelle selvitetään.
- Viher- ja ulkoilualueen kokonaisuuden kehittäminen ottaen huomioon nykyiset kävely- ja ulkoilureitit sekä Vantaan että Helsingin puolella.
- Alueen historian, kulttuuriarvojen ja luontoarvojen huomioiminen.
- Suvaitsevaisuuden ja yhteisöllisyyden lisääminen.




**Kuva 2. Kaavarunkotyön keskeisemmät tavoitteet.**

Tavoitteiden pohjalta on muodostettu visiot tulevaisuuden Länsimäestä. Visioiden muodostamisessa on käytetty taustatietona tavoitteiden lisäksi myös asukaskyselystä nousseita toiveita tulevaisuuden Länsimäestä.

## Visiot

**Länsimäki – Ekologisesti ja kulttuurisesti kestävä kaupunkikeskus**

i. Länsimäkeä tiivistetään siten, että alue säilyy vehreänä ja ulkoilu- ja luontoalueille on hyvät yhteydet
ii. Hyödynnetään alueen historiaa vetovoimatekijänä ja imagon rakentamisessa
iii. Olemassa olevia viheryhteyksiä säilytetään ja vahvistetaan

**Länsimäki - Ilmastonmuutoksen kestävä kaupunkikeskus**

iv. Hulevesiä hallitaan sekä laadullisesti että määrällisesti
v. Hyödynnetään kiertotalouden periaatteita
vi. Edistetään ekotehokkaita ratkaisuja

**Länsimäki – Houkutteleva liikennekeskus**

vii. Tehdään kestävistä kulkumuodoista kilpailukykyisiä ja huolehditaan liikkumisympäristön miellyttävyydestä
viii. Vantaan ratikka lisää keskustan saavutettavuutta
ix. Parannetaan kevyen liikenteen väyliä

**Länsimäki - Yhteisöllinen, suvaitsevainen ja palvelullinen kaupunkikeskus**

x. Edistetään yhteisöllisten tilojen muodostumista julkisille ja puolijulkisille alueille.
xi. Muodostetaan asuinalueet asuntotyypeiltään monipuolisiksi.

Länsimäen valtti on sen sijainti kehittyvässä raidekaupungissa. Länsimäki on portti Helsingistä Itä-Vantaalle sekä itään Porvooseen ja länteen muille Vantaan ja pohjoisen Helsingin alueille. Vantaan ratikka tuo Länsimäen keskustan ja sitä ympäröivät nykyiset ja uudet asuinalueet saavutettavammaksi etelästä metrolla tultaessa sekä pohjoisesta, idästä ja lännestä väyliä pitkin tultaessa. Kaupunkikuva tulee muuttumaan raidekaupunkikeskustan arvoiseksi. Länsimäen keskustan ratikan pysäkin yhteyteen suunnitellaan hybridirakennus. Länsimäentien kummatkin puolet suunnitellaan kytkeytymään entistä paremmin toisiinsa sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti. Kävelyetäisyydelle Rajakylän ratikkapysäkistä on tilaa rakentaa asuntoja jopa 2 000 uudelle asukkaalle.

Länsimäessä näkyy alueen historia ja luonnonläheisyys, nämä kaksi ovat kauniisti kehittyneet kytkökseen toisiinsa. Alueeseen on lähes rakentunut kiinni Rajakylän pientaloalue, joka huokuu menneiden aikojen kylähenkeä. Asuinalueita erottavat sympaattiset puistoalueet, joiden alueelta on nähtävissä alueelle rakennetut ensimmäisen maailmansodan aikaiset puolustusvarustukset, jotka ovat koko valtakunnan alueen mittapuullakin katsottuna merkittävät. Länsimäki-Rajakylä on rakentunut keskelle historiallista seutua, ja sen historia on edelleen alueelta hyvin nähtävillä. Tätä ominaispiirrettä tullaan varjelemaan ja tuomaan vielä enemmän suunnitelmassa esille.

Länsimäki on asukastaustaltaan hyvin monipuolinen. Alueella toimii jo nykyisin aktiivisten asukkaiden ryhmä ja asukastila on aktiivisessa käytössä. Asukasaktiivisuutta ja yhteisöllisyyttä tuetaan ja kehitetään entisestään kunnostamalla ja kehittämällä alueen sydämenä toimivaa Kuntopuistoa. Kaavarungossa esitellään ajatus tilojen moni- ja yhteiskäyttöisyydestä. Alueelle kehitetään yhteisöllisiä palveluita. Alueen kehittyminen ratikan myötä ja tekee liiketoiminnan ja uusien palveluiden tarjoamisen alueella kannattavaksi. Länsimäentietä kehitetään kokonaisuudessaan kaupunkikuvallisesti ja kaupallisesti kannattavaksi ja kiinnostavaksi alueeksi.

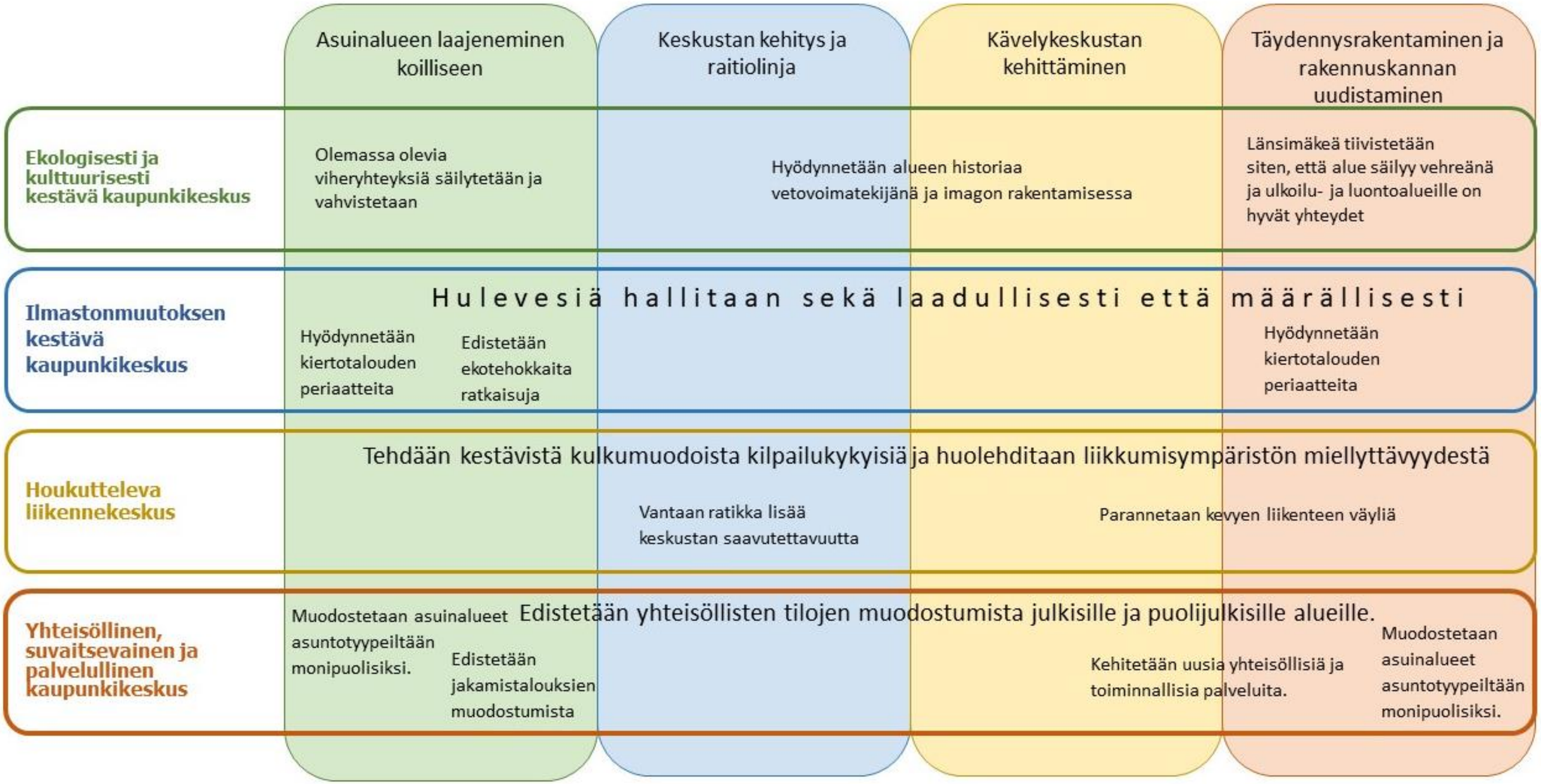
Keskusta on alueeltaan kompakti ja saavutettavuudeltaan jo nykyisin hyvä. Alue on rakentunut yhteen Helsingin Mellunmäen keskustan kanssa. Alueelle suoritetun kyselyn perusteella suunnittelualueen asukkaat liikkuvat paljon kävellen ja pyöräillen. Joukkoliikenneyhteyksien lisääntyessä ja alueen kävelyympäristön parantuessa kestävien kulkutapaosuuksien ennustetaan lisääntyvän vielä nykyisestä. Tiivistyvä kaupunkirakenne vaatii väistämättä kalliita pysäköintiratkaisuja, kun autot eivät enää mahdu asfaltoidulle kerrostalopihalle. Vantaan keskustoissa kokeillaan uutta, väljempää asuinrakentamisen autopaikkanormia,



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §

joka on kytköksissä joukkoliikennepysäkkien saavutettavuuteen. Jos autoistumisen astetta Länsimäen keskustassa saadaan laskettua, muuttuu keskustan tiivistäminen taloudellisemmaksi. Autoilua keskustassa ei kuitenkaan haluta kitkeä pois vaan ainoastaan edistää kestävämpiä liikkumistapoja.

**Kuva 3. Kaavarungon tavoitteet ja visiot sekä polut näiden saavuttamiseksi.**






LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §

# 3. KAAVARUNKOPROSESSIN VAIHEET

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

Kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019 (§ 7) jatkaa Vantaan ratikan suunnittelua yleissuunnitelman pohjalta.

Kaavarunko 091700 käynnistettiin 10.5.2020, kaavarunko oli kaupunki-suunnittelun vuoden 2020 työohjelmassa. Vantaan ratikkaan liittyvät kaavarungot kuuluivat asemakaavoituksen vuoden 2020 painopisteisiin (kaupunki-suunnittelulautakunta 14.01.2020 § 6).

Kaavarunkotyö on vuoden 2021 sekä 2022 työohjelmissa.

Kaavarunkoprosessin vaiheet tiivistetysti:

- Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 091700.
- Työ tuli vireille 10.5.2020. Kaavarunkotyön alkamisesta ilmoitettiin ilmoituksena Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Vantaan Asukaslehdessä sekä kaavoituskatsauksessa.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 19.6.2020 mennessä ja niitä saatiin 12 kappaletta. Mielipiteet ja niiden vastaukset on esitetty kaavarungon lähtötietoraportissa 2021.
- Taustatietojen keräämiseksi järjestettiin verkkokysely, joka oli avoinna 10.5.-19.6.2020. Vastauksia saatiin yhteensä 581 kappaletta.
- Puhelinaikoja suunnittelijoille varattiin viikolla 20 yhteensä 9 tuntia osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteitä ja kysymyksiä varten. Tänä aikana vastaanotettiin yksi mielipide puhelimitse.
- Kaavarungon ohjausryhmä kokoontui 1 kerran, jolloin päätettiin kaavarunkotyön jatkamisesta pienemmissä teemaryhmissä.
- Suunnittelutyön aikana järjestettiin kaupungin asiantuntijoille teemaryhmien workshopeja yhteensä 4 kertaa.
- Suunnittelutyön aikana järjestettiin useita kokouksia eri alojen asiantuntijoiden kanssa liittyen kaavarungon selvityksiin ja ratkaisuihin.
- Verkkokyselyn tulokset julkaistiin 1.12.2020.
- Kaavarunkoa on esitelty keväällä 2021 muun muassa Vantaan kaupungin Ratikan kaupunkikehitysryhmässä, kaupunginhallituksen seurantaryhmässä sekä Vantaan maankäyttöasioiden seurantaryhmässä.
- Kaupunkiympäristölautakunta 12.10.2021 päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaavarunkoluonnos asetetaan nähtäville 30 päiväksi.
- Kaupunginhallitus 25.10.2021 päätti asettaa 12.10.2021 päivätyn kaavarunkoluonnoksen nähtäville 30 päivän ajaksi.
- Nähtävilläolo 10.11.-9.12.2021. Mielipiteitä kaavarunkoluonnoksesta saatiin 13 kappaletta, joista 10 saatiin vastauksina verkkokyselyyn. Lausuntoja saatiin 11 kappaletta.
- Nähtävilläolon aikana järjestettiin uusi verkkokysely sekä videoesittely, joka on saanut (30.8.2022 mennessä) 502 katselukertaa. Verkkokysely järjestettiin 10.11.-9.12.2021 välisenä aikana ja vastauksia kyselyyn saatiin kymmenen.
- Kaavakarttaan on tehty vähäisiä tarkistuksia, jotka eivät edellytä uutta nähtäville asettamista. Kaavaselostusta on täydennetty ja siihen on tehty pieniä tarkistuksia.

## 3.2. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### *3.2.1. OSALLISET*

- alueen maanomistajat ja asukkaat
- 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, VAV
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL, Tukes.

### *3.2.2. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS*

Kaavarunkotyön alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä, Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa 10.5.2020. Viranomaisille ja suurimmille maanomistajille on lähetetty tieto vireilletulosta kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 12 mielipidettä. Mielipiteet ja niiden vastaukset on esitetty kaavarungon lähtötietoraportissa (Vantaan kaupunki 2021a).

Kevät-kesällä 2020 järjestettiin kysely kaavarunkoalueen asukkaille ja muille osallisille. Kyselyssä kysyttiin muun muassa asumiseen, kaupunkikuvaan ja liikkumiseen liittyviä kysymyksiä. Kysely oli auki 10.5.-19.6. ja se julkaistiin kahdella kielellä (suomi, englanti). Kyselyyn saatiin yhteensä 581 vastausta. Kyselyn tulokset on koottu erilliseen raporttiin, joka on julkaistu kaavan verkkosivuilla (Vantaan kaupunki 2020, asukaskyselyn tulokset). Kyselyn tulosten perusteella alueen asukkaat ja siellä vierailevat haluavat Länsimäestä modernimman ja vihreän, yhteisöllisen ja enemmän palveluita sisältävän elävän kaupunkikeskustan.

Kaupungin asiantuntijoiden kesken järjestettiin 4 teematyöpajaa, joiden aikana työstettiin kaavarunkosuunnitelmaa.

Kaavarunkoluonnos on ollut nähtävillä 10.11.-9.12.2021 välisenä aikana, jolloin osallisille järjestettiin uusi verkkokysely sekä videoesittely, joka on saanut 502 katselukertaa.

Vastauksia verkkokyselyyn saatiin kymmenen. Vastauksissa alueen ja palveluiden kehitys sekä kasvu on toivottua, mutta osassa vastaajista huolta aiheutti täydennysrakentaminen etenkin pientaloalueille tai nykyisille metsä-




*Kaupungin asiantuntijat työstivät kaavarunkoa teematyöpajoissa. Kuvituskuva. Kuvan lähde: Vantaan kaupunki.*

/ulkoilualueille. Lisäksi kantaa otettiin muun muassa viheralueisiin ja ulkoilureitteihin, liikenteeseen ja liikkumiseen, korttelityyppeihin, kerroskorkeuksiin, palveluihin, rakennusten väritykseen, täydennysrakentamisen periaatteisiin sekä esitettyihin laatuohjeiden esimerkkeihin, kuten asumismuotojen sekoittuneisuuteen ja vehreisiin korttelipihoihin.

<u>Mielipiteet ja niiden vastineet tiivistetysti</u>

Verkkokyselyn lisäksi kaavarunkoluonnoksesta saatiin kolme mielipidettä Vantaan kirjaamon kautta.

Mielipide: Kun kirjoitetaan Länsimäen asioista, niin otsikoissa pitäisi näkyä myös alue, jota suunnittelu myös koskee (tässä tapauksessa Rajakylä). Kaavarungon laatuohje ”pehmeät murretut värisävyt hallitsevat” on ristiriidassa Sompakujalle nousseiden uusien rivitalojen värityksen kanssa.

Vastine: Kaavarungon osallistumis- ja arviointisuunnitelman kannessa on kaavarungon alueen rajaus. Kannen tekstissä on myös kerrottu alueen koskevan Länsimäen lisäksi osin Rajakylää. Kaavarungon alue koskee Rajakylää vähäisemmiltä osin, ja kaavoja pyritään usein nimeämään ytimekkäästi. Rakennusten julkisivujen väritys määräytyy voimassa olevan asemakaavan mukaan. Kaavarungolla on tarkoitus ohjata tulevia asemakaavan muutoksia.

Mielipide: Kaavarungon nimi tulee muuttaa kehityskuvaksi. Oikeusvaikutuksettomien kaavarunkojen sijaan tulisi laatia osayleiskaavoja. Luontoselvitykset ovat riittämättömät suunnittelualueen kokoon, lisärakentamiseen, luonnon lisärasituksiin sekä luontoarvoihin nähden. Pysäköinnin hinta moninkertaistuu. Vuorovaikutus on ollut riittämätöntä.

Vastine: Kaavarunko ei suoraan osoita uutta rakennusoikeutta, vaan määrittää yleispiirteiset ja yhtenäiset lähtökohdat alueen vaiheittain laadittaville asemakaavan muutoksille. Kaavarungolla ei voi eikä ole tarkoitus ohittaa MRL:n mukaisia kaavatasoja. Osayleiskaavoja tehdään, kun alueelle suunniteltu maankäyttö muuttuu niin, että uusi suunnitelma olisi voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Länsimäessä kaavarunko on uuden yleiskaavan 2020 mukainen. Yleiskaavan 2020 yhteydessä on laadittu useita selvityksiä, joiden pohjalta kaupungin kasvu on suunniteltu ohjattavan etenkin ratikan varrelle sekä kaupungin keskustoihin. Vantaan ratikan kaavarungon yhteydessä tullaan laatimaan selvityksiä, jotka koskevat myös Länsimäen kaavarungon aluetta. Faunatica Oy:n laatimista ratikan kaavarungon alueen (sis. Länsimäen kaavarunkoalueen) luontoselvityksistä 2020–2021 on jo laadittu koosteraportti, joka löytyy kaupungin verkkosivuilta:

(https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-ratikan-kaavarunkoalueen-luontoselvitykset-2020-2021.pdf). Tiivistyvä kaupunkirakenne vaatii väistämättä rakenteellisia pysäköintiratkaisuja. Kaavarungon prosessin eteneminen noudattelee MRL:ssa kuvattua kaavoitusmenettelyä (§ 6 sekä 8 luku), jolloin prosessin vaiheissa on luontevat kohdat vuorovaikuttamiselle. Kaavarungon vuorovaikutus on järjestetty (koronarajoitusten rajoissa) erilaisilla tavoilla prosessin eri vaiheissa.

Mielipide: Myllymäen alueelle tulisi sijoittaa Mustavuoren alueelta lähtevä (yleiskaavan 2020 ja maakuntakaavan selvitysten mukainen) ekologinen runkoyhteys, eikä runkoyhteyden alueelle tulisi ohjata virkistyskäyttöä. Myös Porvoonväylän yli, Slåttmossenin ja Sipoon korven suuntaan sekä Kehä III:n yli Länsisalmen suuntaan tulisi olla ekologiset runkoyhteydet. Huolta aiheuttaa kasvava virkistyskäyttöpaine ja luontoarvojen säilyminen. Virkistys- ja ulkoilureitit tulisi suunnitella huolella. Uusien rakennusten rakennuskorkeuksia suunniteltaessa on kiinnitettävä huomiota maisemallisiin vaikutuksiin, jotka kohdistuvat merkittävälle kulttuurimaisemalle (Westerkullan alue). Lisäksi kaavarunkoalueen ulkopuolelle ulottuvat pysäköintinormialueen rajaukset aiheuttivat hämmennystä.

Vastine: Länsimäen kaavarungossa Myllymäen alueelle suunniteltu virkistyskäyttö on alueella voimassa olevan vaihemaakuntakaavan sekä yleiskaavan mukaista. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksen mukaan (Ojala 2018 s. 29) metsäisen ekologisen yhteyden päälinja ei nykyisellään jatku Långmossenista pohjoiseen Porvoonväylän yli. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu viheryhteystarvetta maakunnallisen selvityksen (Jalkanen ym. 2018) mukaiselle ekologiselle käytäväalueelle välille Vaarala-Westerkulla. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksessä esitettyä ekologista runkoyhteyttä ei tälle kohtaa ole yleiskaavassa esitetty, koska sen toteuttaminen olisi tässä maankäytön yhtälössä ollut joka tapauksessa vaikeaa. Kaavassa on sen sijaan esitetty virkistysalueyhteys, joka voidaan toteuttaa ekologista runkoyhteyttä kapeampana, mutta joka voi silti palvella joidenkin lajien liikkumista. Tämä yhteys on mukana myös kaavarungossa (esitetty ulkoilureittinä). Ekologiset runkoyhteydet eivät lähtökohtaisesti tarkoita alueen virkistyskäytön kieltämistä. Kasvava asukasmäärä lisää luontokohteiden käyttöpainetta, ja silloin korostuu virkistyskäytön ohjaaminen, kuten toimivat reitistöt, jotka ovat merkittävä keino ohjata käyttöpaine pois herkiltä alueilta ja vähentää näin hallitsemattomasta

käytöstä tapahtuvaa kasvillisuuden kulumista. Kaavarungossa pyritään ohjaamaan virkistyskäyttöä nykyisen viheralueverkoston piiriin sitä parantamalla. Reitin rakentamisen mahdollisuuksia, sijaintia ja liikkumisen ohjaamista alueella on kuitenkin tarpeen tutkia tarkemmin ulkoilureittien ja -polkujen toteuttamisen yhteydessä. Maastonmuodot ja niiden metsäpeite rajaavat arvokasta maisematilaa suojaten Westerkullan peltojen kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja maisemakuvallisesti arvokasta viljelymaisemaa. Lisäksi olevilla asuinalueilla mahdollisen täydennysrakentamisen korkeus ei ylitä olevan rakennuskannan korkeutta. Uusilla asuinalueilla rakentamisen korkeudet ovat maltillisia, ja sen ja kulttuurimaiseman väliin jää Westerkullan kartanon maihin kuuluva metsäinen selänne. Pysäköintivyöhykkeiden rajauksilla ei ole otettu kantaa rakentamisen sijoittamiseen, vaan ne kertovat pysäköinnin mitoituksesta, mikäli alueelle päätettäisiin rakentaa. Strategisluontoisista rajauksista ei ole erikseen rajattu pois viher-, suojelualueita ym, vaikka onkin ilmeistä, ettei näille alueille rakentamista eikä näin ollen myöskään pysäköintiä sijoiteta.

Myllymäen metsäalueelle tehtiin syksyllä 2022 maastokatselmus, jossa tarkasteltiin joitakin ulkoilureiteiksi suunniteltuja polkuja. Katselmuksen tulosten perusteella kaavarungon Kallioiden ketju -merkintää on muutettu polkumaisemmaksi.

Viranomaisten lausunnot ja niiden vastineet tiivistetysti:

Kaavarunkoluonnoksesta pyydettiin lausuntoja 19 kappaletta ja saatiin 11 kappaletta.

Fingrid Oyj:llä, HSL:llä ja Uudenmaan liitolla: Ei ollut lausuttavaa.

Helen Sähköverkko Oy: Kaavarungossa tulisi näkyä 110 kV voimajohto, koska se rajoittaa rakentamista johtoalueella.

Vastine: Kaapelointia on valmisteltu yhteistyössä Vantaan ja Helsingin kaupunkien ja sähköverkkoyhtiöiden kanssa. Asiasta ei toistaiseksi olla päästy lopputulokseen. Kaavarunko selkeyttää kaapeloinnin hyötyjä Vantaan alueella ja tuottaa siten lisätietoa valmistelutyötä varten. Mikäli kaapelointia ei voida toteuttaa, kaavarunko jää toteutumatta kaapelin suoja-alueella.

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala: Liityntäpysäköinnin tarve ja mahdolliset järjestelyt olisi hyvä arvioida kaavarunkoalueella Vantaan raitioyhteyden kehittämisen myötä.

Vastine: Liityntäpysäköintimahdollisuuksia voidaan tutkia, kun ratikan investointipäätös on tehty.

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry: Lausunnon liitteenä on kartalle rajattuna (Långmossenin ympäristön) arvokkaita alueita uhkaavat rakentamisvaraukset, joita esitämme poistettavaksi. Långmossenilta Porvoonväylän yli Fazerilan länsipuolelle johtava merkittävä ekologinen yhteys on unohdettu täysin ja yhteys jää kokonaan rakentamisen alle. Myllymäen metsäalueen reunaa nakertaa Y-kortteli, joka sijoittuu Hakunilan metsäsuunnitelmassa arvometsäluokkaan C5 luokitellun kuvion päälle. Tämä varaus on syytä poistaa.

Vastine: Yleiskaavan 2020 yhteydessä on laadittu useita selvityksiä, joiden pohjalta kaupungin kasvu on suunniteltu ohjattavan etenkin ratikan varrelle sekä kaupungin keskustoihin. Länsimäen kaavarungon tiivistämisen periaatteet ja uudet asuinkorttelit ovat yleiskaavan 2020 mukaiset. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksen mukaan (Ojala 2018 s. 29) metsäisen ekologisen yhteyden päälinja ei nykyisellään jatku Långmossenista pohjoiseen Porvoonväylän yli. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksessä esitettyä ekologista runkoyhteyttä ei tälle kohtaa ole yleiskaavassa esitetty, koska sen toteuttaminen olisi tässä maankäytön yhtälössä ollut joka tapauksessa vaikeaa. Kaavassa on sen sijaan esitetty virkistysalueyhteys, joka voidaan toteuttaa ekologista runkoyhteyttä kapeampana, mutta joka voi silti palvella joidenkin lajien liikkumista. Tämä yhteys on mukana myös kaavarungossa (esitetty ulkoilureittinä). Långmossenin metsä- ja suoalue on enimmäkseen selvitysaluetta Länsimäen kaavarungossa. A2-varaus Långmossenin suon länsipuolella perustuu Vantaan yleiskaava 2020:een. Ko. A2-alue sijaitsee lähellä suunniteltua ratikkapysäkkiä ja se mahdollistaa merkittävän asuntomäärän sijoittamisen

alueelle. Långmossenin alue on määritelty voimassa olevassa maakuntakaavassa ”Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Östersundomin alue” taajamatoimintojen alueeksi. Ratikan kaavarungon luontoselvityksen (Faunatica Oy 2021) tuloksien mukaan Länsimäen kaavarungon alueella mikään luontotyyppikohde ei täytä luonnonsuojelulain suojeltavan luontotyypin kriteereitä. Myllymäen metsäreunalla sijaitseva Y-tontti on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Paikka on välttämätöntä varata päiväkodille, eikä tontin metsäalueelta ole tunnistettu erityisiä suojeluarvoja, jotka aiheuttaisivat tarpeen muuttaa asemakaavaa.

HSY: Kaavarunkoalueen maankäytön muutokset aiheuttavat oleellista muutostarvetta olemassa oleville vesihuoltojärjestelmille, ja ratkaisuista tulee päättää tiiviissä vuorovaikutuksessa HSY:n kanssa.

Vastine: Vesihuoltojärjestelmien ratkaisuista päätetään asemakaavoituksen yhteydessä, yhteistyössä HSY:n kanssa.

Tukes: Alueen maankäytön jatkosuunnittelussa tulee huomioida ajantasaiset onnettomuuksien vaikutusalueet.

Vastine: Ajantasaiset onnettomuuksien vaikutusalueet tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Uudenmaan ELY-keskus: Länsimäen Kaavarunko ei sisällä energiaratkaisuihin liittyviä yleislinjauksia. Kaavarungon alueella on huolehdittava, että maankäytön kehitys on hiilinieluja ja -varastoja lisäävä ja vahvistava. Alueen suunnittelussa on syytä kiinnittää huomiota Långmossenin suoalueen vesitasapainon säilyttämiseen. Ilmastonäkökulmasta kokonaisvaltaista näkemystä Länsimäen tulevaisuudesta vahvistaisi ja selkeyttäisi erillinen ilmastovaikutusten arviointi. Alueen ympäristöhäiriöitä, kuten melua ja ilmanlaatua, on tarkasteltu pintapuolisesti. Aikanaan laadittavista asemakaavoista on syytä teettää riittävät melu-, tärinä- ja runkomeluselvitykset ja vaikutusarvioinnit mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Kaavarungon mukaan Länsimäessä näkyy alueen historia, Rajakylä ja I maailmansodan linnoitteet. Rakennettua kulttuuriympäristöä ja kaavarungon suhdetta siihen ei kuvata tarkemmin. Tätä ja uuden kaupunkirakenteen suhdetta edellä mainittuihin olisi hyvä tarkastella.

Vastine: Kaavarungossa ei ole nähty perusteltuna tutkia energiaratkaisuja, koska kaavarungon toteutumiseen liittyy kaksi epävarmaa tekijää: Helsingin Energian 110 kV ilmajohdon tulevaisuus sekä Vantaan ratikan rakentaminen, joista kummastakaan ei toistaiseksi ole tehty päätöksiä. Nämä epävarmuustekijät voivat vielä vaikuttaa suunnitelmaan merkittävästi, mikä osaltaan vaikuttaa myös energiaratkaisuihin. Sama pätee myös ilmastovaikutuksiin. Mikäli aluetta tulevaisuudessa päästään kehittämään kaavarungon mukaisena, energiaratkaisuja on syytä tutkia ja ilmastovaikutuksia arvioida etenkin pohjoisen laajenemisalueen osalta. Ratikan osalta melua tarkastellaan ratikkahankkeen ja tulevien asemakaavojen yhteydessä. Kaavarungon rakentamisen sijoittamisessa on otettu huomioon nykyiset melunlähteet ja mahdolliset ongelmat ovat ratkaistavissa. Pohjoisen laajenemisalueen asemakaavoitukseen lähdettäessä teetetään todennäköisesti koko aluetta koskeva meluselvitys. Uudet päiväkodit on sijoitettu mahdollisimman suojaisille paikoille. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta selostuksessa todetaan mm., että ”Kaavarunkoalueen itäosassa kulkeva ensimmäisen maailmansodan puolustusvarustuksiin kuuluva tykkitie hyödynnetään virkistysreittinä ja lisäksi se tuodaan näkyväksi elementiksi myös uusilla rakennetuilla alueilla.” Muinaisjäännökset sijoittuvat säilyville viheralueille ja ne on otettu mukaan keskeiseksi osaksi alueen virkistysympäristön kehittämiskonsepteja (mm. Kallioiden kehä, Kuntoilun ketju). Valtaosalla olemassa olevasta rakennuskannasta ei ole todettu olevan erityistä kulttuurihistoriallista arvoa. Muutamaan arvorakennukseen ei ole esitetty muutoksia. Kaavarungossa on kuitenkin otettu kantaa nykyisten rakennusten muokkaamisen tapoihin korjaus- ja täydennysrakentamisen yhteydessä.

Vantaan kaupunginmuseo: Selostuksessa painottuu uudisrakentaminen myös kaupunkikuvallisesti merkittävien kohteiden osalta. Olemassa olevia rakennusperintökohteita ei ole huomioitu. Maakunnallisesti arvokkaan Länsisalmen kulttuurimaiseman aluetta ei ole mainittu selostuksessa. Uusi katulinja tulisi toteutuessaan kulkemaan kulttuurimaiseman rajalla. Jos tulevaisuudessa suunnitelmaa viedään eteenpäin, tulee vaikutusten arviointiin lisätä myös

vaikutukset arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kaavarungossa on osoitettu yleisten palveluiden alue osittain Myllymäen viheralueen länsireunassa sijaitsevan ensimmäisen maailmansodan aikaisen linnoitteen päälle osoitteessa Valliraitti 5. Mahdollinen rakentaminen alueella tulee suunnitella tarkasti yhteistyössä museon kanssa herkät linnoitteet huomioiden. Kaavarunkokartassa suunniteltu tielinja ei seuraa tykkitien linjausta, vaan kulkee sen vierestä. Kaavarungon vaikutuksia käsittelevässä luvussa 6 on mainittu kaavarungon vahvuutena, että suunnitelmat vahvistavat ja kehittävät paikallisia ominaispiirteitä ja kulttuuriympäristön arvoja, kuten olevia puisto- ja viheralueita sekä kallioalueita. Jotta näin voitaisiin kaavarungon osalta todeta, tulee kulttuuriympäristön arvoja punnitessa huomioida arkeologisten kohteiden lisäksi paikallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennusperintö- ja maisema-arvot ja nostaa niitä esiin kaupunkikuvallisesti erityisinä kohteina.

Vastine: Rakennusperintökohteita ei ole nähty tarpeelliseksi lisätä kaavarunkomateriaaleihin, koska tieto niistä on olemassa muualla, eikä niihin kaavarungossa esitetä muutoksia. Länsisalmen kulttuurimaiseman lähistöllä kulkeva uusi katulinja sijoittuu selvitysalueelle, joten sen toteutuminen materiaaleissa näytetyn linjauksen mukaisena on epävarmaa. Näytetyn linjauksen mukaisena toteutuessaan suunnitellun katulinjan ja avoimen kulttuurimaiseman väliin jää vähintään 100 metrin levyinen puustoinen vyöhyke, joka osaltaan sulkee näkymiä. Mikäli suunnitelmaa viedään tulevaisuudessa eteenpäin, arvioidaan myös vaikutukset arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kaavarungossa kaupunkikuvallisesti merkittävät kohteet on sijoitettu liikenteellisiin ja toiminnallisiin solmukohtiin navigoinnin helpottamiseksi, paikan tunnistamiseksi ja myös visualliseksi kiintopisteeksi. Merkintä tarkoittaa siis paikan merkityksellisyyttä/näkyvyyttä, eikä viesti siinä mahdollisesti jo sijaitsevan rakennuksen arvosta. Kuulakujan ostoskeskus sijaitsee kuitenkin tällaisessa kohdassa, joten merkintä lisättiin kaavarunkokarttaan. Myllymäen viheralueen länsireunassa sijaitsevan Y-tontin muinaisjäänteet on dokumentoitu ja tutkittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa kaavarungon laatimisen yhteydessä. Yhteistyötä kaupunginmuseon kanssa jatketaan tontin mahdollisen rakentamisen suunnittelun yhteydessä. Kaavarunkokartassa suunniteltu tielinja on osoitettu tykkitien linjauksen paikalle kaavarungon tarkkuuden puitteissa. Linjauksen sijainti tarkennetaan oikeaksi mittakaavaltaan tarkemman asemakaavoituksen yhteydessä. Maisemallisia arvoja kaavarungon tuntumassa liittyy lähinnä Westerkullan kartanon peltomaihin. Näihin merkittävästi kytköksissä olevat osat kaavarunkoalueesta ovat selvitysaluetta tai viheralueita. Rakennusperintökohteiden suojelu tehdään tyypillisesti kohde kerrallaan, ellei kyseessä ole laajempi kokonaisuus. Länsimäessä on kyse yksittäisistä kohteista, joten suojelu on perusteltua ratkaista asemakaava-, ei kaavarunkotasolla.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy: Verkon muutostarpeisiin otetaan kantaa aikanaan asemakaavojen muutosten yhteydessä.

Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella tehdyt tarkistukset

Kaavarunkoluonnokseen on nähtävilläolon jälkeen lisätty kaupunkikuvallisesti merkittävän kohteen merkintä (tähti) Kuulakujan ostoskeskuksen kohdalle, liikenteelliseen ja toiminnalliseen solmukohtaan. Syksyn 2022 Myllymäelle kohdistuneen maastokatselmuksen tulosten perusteella Kallioiden ketju -merkintää on muutettu polkumaisemmaksi.

Maastokatselmuksen havainnoista on kerrottu lyhyesti kaavarungon selostuksessa sivulla 43. Selostuksen tekstiin on tehty teknisiä tarkistuksia. Tekstiä on täydennetty luvuissa 3.1, 3.2.2, 4.1.2 ja 4.3.3.

### *3.2.3. VIRANOMAISYHTEISTYÖ*

Kaavarunkoa on esitelty Vantaan ratikan yhteistyöryhmässä, johon kuuluu edustajia sekä Vantaan että Helsingin kaupungeista. Lisäksi kaavarunko on esitelty Vantaan kaupungin Ratikan kaupunkikehitysryhmässä, kaupunginhallituksen seurantaryhmässä sekä Vantaan maankäyttöasioiden seurantaryhmässä.



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §

# 4. SUUNNITELMA

Kaupunkisuunnittelussa on kyse nykyisten tarpeiden tyydyttämisestä sekä tulevaisuuden ennustamisesta. Nykyisiä tarpeita on melko helppo selvittää esimerkiksi alueen asukkailta kysymällä. Tulevaisuuden tarpeita sen sijaan ei ole yhtä yksinkertaista saada selville. Siksipä suunnittelussa onkin otettava huomioon useita eri tarpeita, eikä ainoastaan ihmisten näkökulmasta katsoen. Haastetta pitkälle tähtäävien suunnitelmien tekemisessä onkin ristiriitaisten tavoitteiden ja tarpeiden yhteensovittamisessa ja niitä väistämättä ilmenee lähes jokaisessa suunnitteluhankkeessa.

Länsimäen kaavarungossa kaksi tärkeää tavoitetta ovat tulevaisuuden asumistarpeen tyydyttäminen sekä luonnonympäristön säilyttäminen. Nämä kaksi tavoitetta ovat ristiriitaisia toisiinsa nähden. Kun rakennettu ympäristö laajenee, se syö alaa luonnonympäristöltä. Suunnitelma onkin siksi laadittava siten, että kumpaankin tarpeeseen voidaan vastata. Muita paikallisia tavoitteita juuri Länsimäen alueella ovat kulkutapojen muuttaminen kestävämmäksi, mihin osaltaan ratkaisuna on uusien kulkutapojen tarjoaminen alueella, esimerkiksi Vantaan ratikka, ja osaltaan ratkaisuna on myös yksi tavoitteista – palveluiden tarjoaminen Länsimäen alueella. Kun päivittäiset palvelut löytyvät läheltä kotoa, voi kulkutavaksi valita yksityisauton sijaan polkupyörän, kävelyn tai muun kestävämmän kulkutavan.

Paikallisissa tavoitteissa näkyy myös globaalit megatrendit: ekologisen jälleenrakentamisen tarve, väestön ikääntyminen ja monimuotoistuminen, verkostomaisten rakenteiden lisääntyminen, teknologian merkityksen lisääntyminen yhteiskunnassa sekä talousjärjestelmän uudet suuntaukset (Sitra 2020). Koko maapallon mittakaavassa ihmiskunta on pitkään ollut kuluttavan kehityksen polulla. Resursseja on kulutettu kestämättömästi, ympäristömme köyhtyy ja saastuu. Koko 2000-luvun on kuitenkin ajattelutavassa ollut muutosta ja suuntaus on kohti ekologista jälleenrakentamista. Ilmastonmuutokseen, luonnon monimuotoisuuden vähenemiseen, resurssien vaihtelevaan saatavuuteen ja jäteongelmaan on tosissaan puututtava, jotta elinympäristömme olisi terveellinen ja kestävä myös tulevaisuudessa. On edistettävä kestävämpää rakentamistapaa. Vantaalla onkin lisätty puurakentamista, resurssiviisautta ja energiatehokkuutta, kiertotaloutta sekä vihertehokkuutta kaupunkisuunnittelussa näihin haasteisiin vastaamiseksi.



*Kuvituskuva. Lähde: Microsoft*

Verkostomaisten rakenteiden lisääntyminen liittyy Sitran mukaan vallanjaon monipuolistumiseen, mutta verkostomaisten rakenteiden lisääntyminen voidaan nähdä myös muissa yhteyksissä. Yhteydenpito, kauppa ja työympäristöt verkostoituvat. Tähän liittyy myös kaksi muuta megatrendiä; teknologian merkityksen lisääntyminen sekä talousjärjestelmän uudet suuntaukset. Yhteiskuntamme on yhä enemmissä määrin riippuvainen teknologiasta ja sen kehittymisestä. Internettiä käytetään lähes kaikilla toimialoilla, markkinat toimivat verkossa ja globaaleilla kentillä. Teknologia puolestaan mahdollistaa talousjärjestelmien kehittymisen uusien palveluiden ja toimintatapojen kehittymisen muodossa. Vuonna 2020 alkanut Korona-virus pandemia on osoittanut sen, että häiriöt globaaleissa jakeluverkoissa vaikuttavat paikallisesti. Teknologian kehittymisen myötä on voitu hankkia tarvikkeita ja materiaaleja hyödyntäen globaaleja verkostoja, mutta näiden verkostojen katkokset ovat aiheuttaneet saatavuusongelmia paikallisesti. Teknologia on toisaalta mahdollistanut työskentelytapojen muutoksen, kun yhä useammissa työpaikoissa

on siirrytty etätyöskentelyyn. Uusia toimintatapoja on jouduttu kehittämään hyvin nopeasti ja todennäköisesti tiedossa on pysyvämpi muutos työskentelytavoissa ja -ympäristöissä. Tähän on myös varauduttava kaupunkisuunnittelussa. On varattava tilaa monitoimitiloille, yhteiskäyttöisille tiloille sekä mahdollistettava tilojen muuntautuvuus useille eri käyttötarkoituksille.

Toinen globaali kehityskuva, joka näkyy selkeästi paikallisesti Länsimäen kaavarungon alueella, on väestön ikääntyminen ja monimuotoistuminen. Länsimäki on Vantaan mittakaavassa väestön monimuotoisuudessa kaikkein värikkäin. Ulkomaalaistaustaisen väestön osuus koko väestöstä on suurinta juuri Länsimäessä Vantaan kaupunginosien vertailussa. Myös väestön ikääntyminen näkyy täällä. Väestön monimuotoisuuden lisääntymisen seurauksena on tärkeää kiinnittää huomiota kaikkien väestöryhmien viihtyvyyteen omalla asuinalueellaan. Tätä voidaan lisätä suvaitsevaisuuden ja yhteisöllisyyden lisäämisen kautta ja myös huomioimalla asuinalueiden ja asuntojen muuntojoustavuus eri elämänvaiheet ja tarpeet huomioiden. Erilaisia - kokoisia ja kulttuurisia - perheitä on yhtä paljon kuin on erilaisia ihmisiä. Asuinalueiden suunnittelussa on huomioitava nämä monipuoliset taustat, jotta kestävyys voi toteutua.

Megatrendeihin, niiden positiivisiin ja myös negatiivisiin kehityskuviin ja haasteisiin, vastataan laajassa mittakaavassa valtakunnallisissa alueidenkäyttö-tavoitteissa sekä maakuntakaavassa ja paikallisemmassa mittakaavassa yleiskaavoissa ja asemakaavoissa. Lisäksi kaupungilla on useita ohjelmia, kuten arkkitehtuuriohjelma ja resurssiviisauden tiekartta, jotka ohjaavat strategisella tasolla maankäyttösuunnitelmien tekoa keskittyen tiettyihin painoalueisiin. Suunnitelmien ja ohjelmien tavoitteena on luoda Vantaasta esimerkki kaupungista, joka rakentaa esteettisesti, ekologisesti, sosiaalisesti ja talou-dellisesti kestävää verkostokaupunkia, 15 minuutin kaupunkia. Tavoitteena on hillitä ilmastonmuutosta tiivistämällä kaupunkirakennetta, edistämällä joukkoliikennettä sekä suosimalla energiatehokkaita ja kestäviä rakentamistapoja käyttämällä ympäristöystävällisiä materiaaleja ja hyödyntämällä kiertotaloutta (Vantaan kaupunki 2015). Kaupunginosia voimistetaan ja vanhoja asuntoalueita kehitetään, elävöitetään ja täydennetään. Tiiviys ja tehokas rakenne tekee isoistakin investoinneista taloudellisia ja kannattavia ja pitää samalla etäisyydet palveluihin ja virkistysalueisiin lyhyinä ja helposti saavutettavina. Rakennettujen ympäristöjen monikäyttöisyys ja sekoittuneisuus mahdollistaa muutoksiin varautumisen ja alueiden resilienssin. Kaupunkirakenteen kehittämisen vastapainona tavoitteena on myös säilyttää kaupunkikeskustojen vihreä ilme ja varmistaa asukkaille houkuttelevia hengähdyspaikkoja sekä säilyttää luonnon monimuotoisuutta ja toimivia ekosysteemipalveluita, kuten puhdasta vettä ja ilmaa (Vantaan kaupunki 2015). Ekosysteemien merkitys on kasvanut myös ilmastonmuutoksen hillinnässä, sillä ne suojelevat tulvilta sekä muilta luonnonkatastrofeilta.



*Kuvituskuva. Lähde: Microsoft*

Länsimäen kaavarunkoa koskevat suunnitelmat ja ohjelmat on esitelty tarkemmin kaavarungon lähtötietoja esittävässä raportissa. Vantaan arkkitehtuuriohjelmasta on kuitenkin poimittu erikseen tätä raporttia varten tavoitteita ja ne on esitelty kaavarungon teemojen alla yhdessä kaavarungon ratkaisujen kanssa. Seuraa-vaksi esitellään kaavarungon sisältö teemoittain. Teemat ovat kaupunkirakenne ja asuminen, liikenne, luonto, virkistys ja kulttuuri sekä palvelut ja työpaikat. Teemat kuvastavat myös kappaleessa 2 esitettyjä visioita tulevaisuuden Länsimäestä.

## 4.1. KAUPUNKIRAKENNE JA ASUMINEN

### Länsimäki – ilmastonmuutoksen kestävä kaupunkikeskus

*Tuemme erilaisia elämäntapoja ja edistämme kaupunkiterveyttä. Vantaalaiset asuntoalueet ovat toisistaan erottuvia ja laadukkaita. Niissä on tarjolla vaihtoehtoisia asumisen tapoja.*

*Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä. Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.*

*Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan. Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa. Varmistamme, että jokaiseen keskustaan rakentuu vähintään yksi merkkirakennus sekä yksi laadukas julkinen ulkotila. Vahvistamme Vantaan identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla. Varmistamme, että keskustoissa on riittävästi julkisia tiloja ja että arkkitehtuuri on monikäyttöistä*

Kaavarungossa on esitetty kolme erilaista asumista ja asumisen järjestämistä esittävää aluetyyppiä:

1. Olemassa olevat asuinkorttelit, joita saa täydennysrakentaa
2. Olemassa olevat asuinkorttelit, joiden täydennysrakentaminen vaatii paikoituksen uudelleenjärjestämistä
3. Uudet asuinkorttelit

Täydennysrakentaminen on kaavarungossa mahdollista kaikilla rakentamisen mahdollistavien kortteleiden alueilla, mutta joillain alueilla on huomattu täydennysrakentamisen johtavan paikoituksen järjestämisen kannalta hankalaan tilanteeseen, ja paikoituksen järjestämistä tuleekin näissä kortteleissa tarkastella tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Olemassa olevien asuinkortteleiden kohdalla on ajateltu täydennysrakentamisen sijoittuvan nykyisten maantasopysäköintipaikkojen alueelle. Oletuksena on, että joukkoliikenteen kehittyessä ja ihmisten liikkumistottumusten muuttuessa yksityisautoilu vähenee. Tämä on myös kaupungin tavoite pitkällä aikavälillä -muutosta kohti kestävämpiä liikkumistapoja. Kaavarungossa tämä on huomioitu löysentämällä paikoitusnormeja, jolloin kaavan vaatima paikoitusmäärä vähenee ja nykyisiä paikoitusalueita voidaan ottaa täydennysrakentamisen alueiksi. Kaupungin tiivistyessä ja asukasmäärän lisääntyessä palveluiden tarjoaminen alueella tulee kannattavammaksi ja palvelut löytyvät lähempää kotoa. Tarve matkustaa pitkiä matkoja palveluihin vähenee ja näihin matkoihin voidaan käyttää julkista liikennettä.

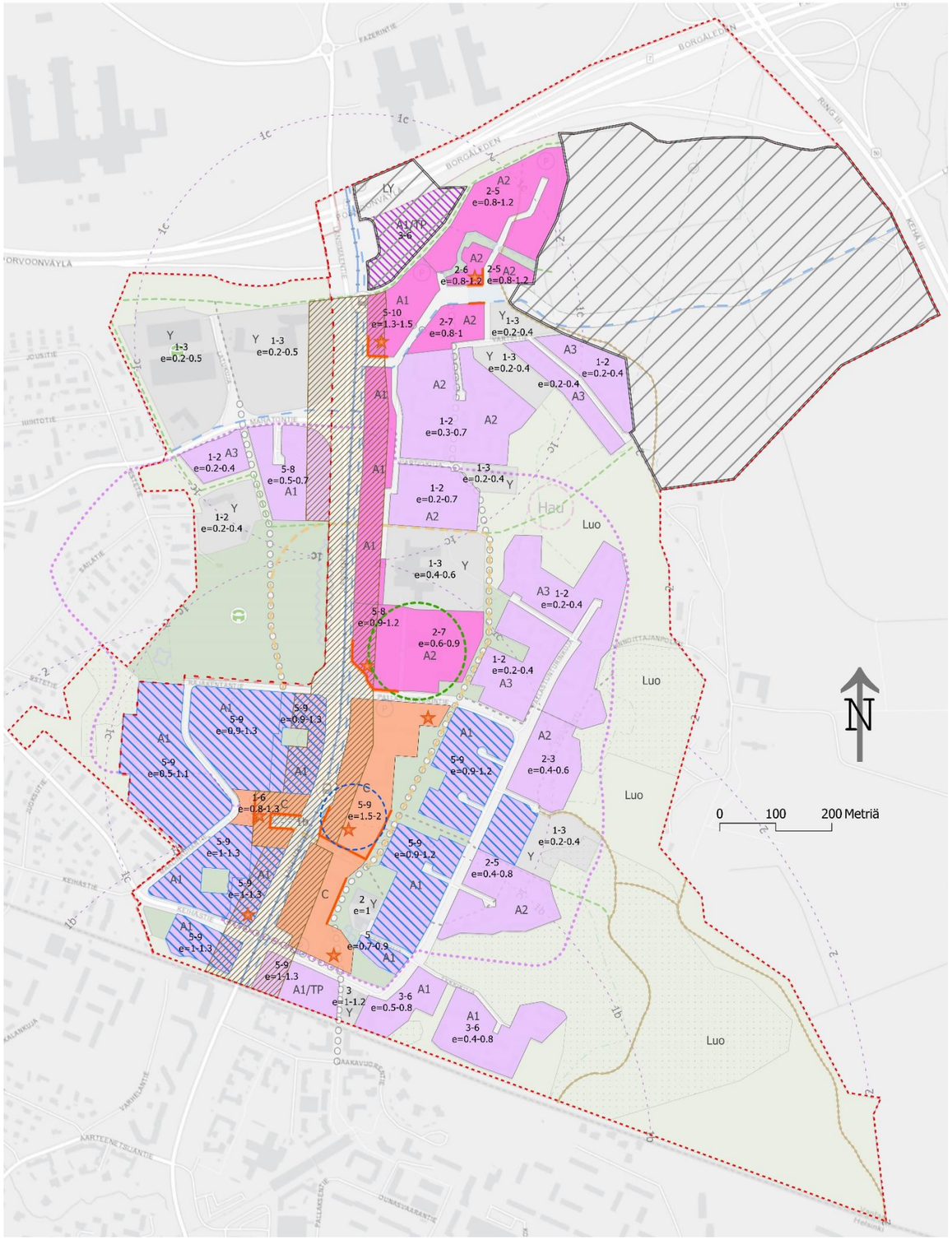
Kestävää kaupunkirakennetta ja elämistä edistetään kaavarungossa esittämällä alueen pohjoisosaan shared space -tyyppistä katutilaa, jossa etusijalla eivät ole autot vaan lihasvoimin liikkuvat kulkijat. Ulkoilutiloihin ja -reitteihin panostetaan enemmän kuin ajoneuvoille tarkoitettuihin kulkuväyliin. Asuinympäristö muodostuu miellyttävämmäksi, kun katuvarausten sijaan voidaan varata tilaa ulkoilualueille. Yhteydet alueen ulkopuolelle ovat kuitenkin hyvät läheisen ratikkapysäkin ansiosta.

Länsimäen koulun eteläpuolelle on osoitettu elinkaariasumiselle alue. Elinkaariasumisen korttelialueella ajatuksena on, että asukkaat voivat asua samalla alueella elämänsä eri vaiheissa ja siirtyä elämäntilanteen mukaan saman alueen sisällä erikokoiseen asuntoon. Samalla alueella on ajateltu asumisen perustuvan myös paikalla tarjottaviin asumisen palveluihin. Elinkaariasumisen alueesta puhutaan enemmän myös palvelut -osiossa.

Länsimäen keskusta on keskustatoimintojen aluetta, joka on sekoittunutta asumisen, palveluiden ja työpaikkojen aluetta. Keskustan alueella kaupunkikuvaan, viihtyisyyteen, vehreyteen ja käveltävyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueella tulee varmistaa, että liike ja toimitilan määrä kehittyy edelleen ja rakentaminen parantaa kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla. Maantasokerrosten tilojen tulee avautua kaupunkitilaan ja ne tulee osoittaa liike- ja toimitiloiksi. Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti pyrkien keskitettyyn, nimeämättömään ja vuorottaiskäyttöiseen ratkaisuun. Alueelle tulee toteuttaa myös lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä. Lisäksi

kaavarunkoon on merkitty vahvan kaupallisen julkisivun merkintä, kaupunkikuvallisesti merkittävän kohteen merkintä, kaupunkikuvallisesti kehitettävä alue sekä yksi potentiaalinen asuinaluevaraus.



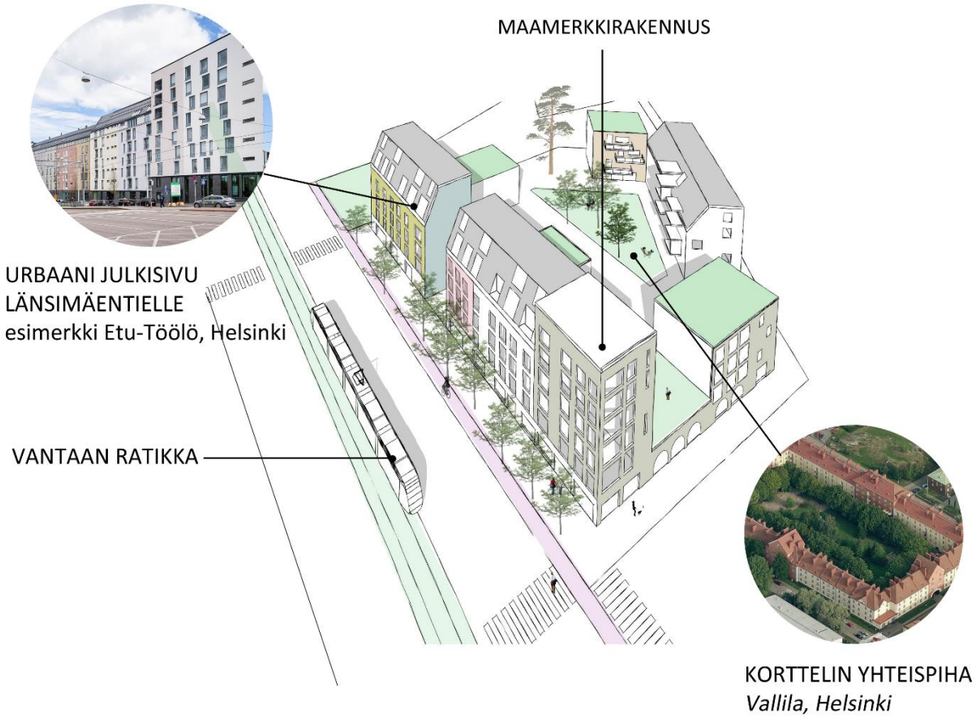

**Kuva 4. Teema: Kaupunkirakenne ja asuminen. Kaavarungon merkinnät kaupunkirakenne ja asuminen -teemassa.**

### 4.1.1. ASUMISEN TYYPIT

Kaavarungossa on esitetty erilaiset asuntokorttelityypit ohjaamaan alueelle muodostuvaa kaupunkikuvaa ja asuntotarjontaa. Asuinkorttelit on jaettu seuraaviin kolmeen ryhmään:

**A1. Kerrostaloalue**

*Rakennetaan kaupunkimaista Länsimäkeä ja tiivistetään nykyisiä korttelialueita.*




**Kuva 5. Esimerkkipiirros Länsimäentien varren kerrostalokorttelista**

Kerrostalorakentamisessa pyritään kaupunkimaisuuteen ja monimuotoisuuteen. Uudet kerrostalot ovat pääosin 4-7- kerroksisia, mutta rakennuksissa voi olla myös matalampia 2-3-kerroksisia osia. Kerrostalojen suunnittelussa tulisi erottaa selkeästi katutaso, peruskerros ja kattokerros. Kerrostalojen katutasossa on sekä asuntoja, yhteistiloja että liiketiloja. Ensimmäisen kerroksen asuntoihin saadaan lisää viihtyisyyttä ja ”omakotimaisuutta” asuntopihoilla. Kattokerroksen asuntoihin voidaan lisätä yksilöllisyyttä erilaisilla kattomuodoilla ja kattoterasseilla.

Kerrostalojen julkisivuihin tulee kiinnittää erityishuomiota pääkatujen (Länsimäentie ja Uusi Katu) varsilla. Pääkatujen varsilla kerrostalorakentaminen luo Länsimäkeen aiempaa umpikorttelimaisempaa ilmettä. Muualla voidaan käyttää puoliavoimia kortteliratkaisuja, joissa asunnot avautuvat kohti väljiä ja vehreitä näkymiä. Kerrostalokortteleissa liikkuminen on miellyttävää vaihtelevien julkisivujen, sisäänkäyntien ja vehreiden, autottomien korttelipihojen ansiosta.

**A2. Sekoittuneiden kortteleiden alue**

*Ihmisen mittakaavainen asuinympäristö*

Tulevat asemakaavat mahdollistavat sekoittuneet asuinkorttelit suuressa osassa Länsimäkeä. Tämä tarkoittaa, että samassa korttelissa voi olla kerrostaloasuntoja ja pientalomaisempaa asumista. Sekoittuneissa kortteleissa talotyyppejä voivat tavallisen kerrostalon lisäksi olla esimerkiksi pienkerrostalot, kaupunkipientalot, kytketyt pientalot ja paritalot. Tällaisella rakentamistavalla mahdollistetaan ihmisen mittakaavainen ja vaihteleva asuinympäristö.

Sekoittuneessa kortteleissa monilla asunnoilla on oma piha ja asunnon sisäänkäynti on maantasossa. Asuminen on kaupunkimaisen tiivistä, mutta asunnoilla on silti yhteys ulkotilaan. Sekoittuneella asuinrakentamisella voidaan tuoda asumisen vaihtoehtoja perinteisen kerros- ja omakotiasumisen välimaastoon.

Sekoittuneessa asuinkorttelissa voidaan esimerkiksi rakentaa pienempiä asuntoja kerrostaloon ja isoja perheasuntoja pari- ja rivitaloihin. Erilaisia talotyyppejä käyttämällä voidaan hälventää jyrkkää jakoa kerros- ja pientaloasumiseen ja luodaan vaihtelevaa asuntotarjontaa.



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §




**Kuva 6. Esimerkkipiirros sekoittuneesta asuinkorttelista**

Sekoittunutta korttelirakennetta sijoittuu erityisesti pohjoiselle laajenemisalueelle. Nykyisiä matalia rivitaloalueita on myös mahdollista muuttaa sekoittuneeksi korttelirakenteeksi purkamalla osa rakennuksista ja korvaamalla ne tehokkaammalla rakentamisella. Mahdollinen korttelialueiden tehostaminen tapahtuu taloyhtiövetoisesti eli vain mikäli asuntojen omistajat tahtovat kehittää aluetta.




**Kuva 7. Esimerkkejä sekoittuneen asuinkorttelin rakennustyypeistä.**

## A3. Omaovisten asuntojen alue

*Oma tupa, oma lupa*

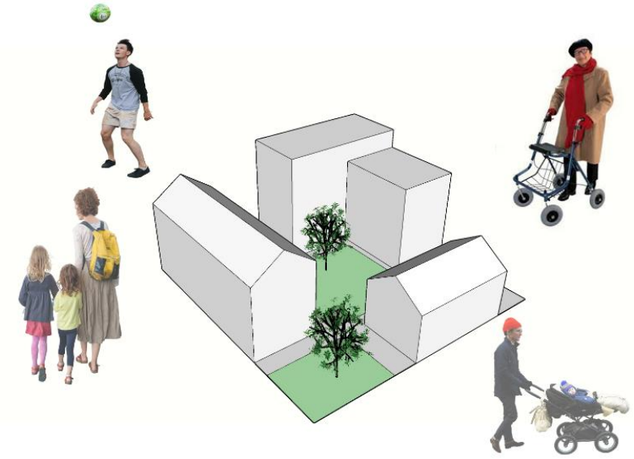



**Kuva 8. Esimerkkipiirros tiiviistä ja matalasta asuinkorttelista**

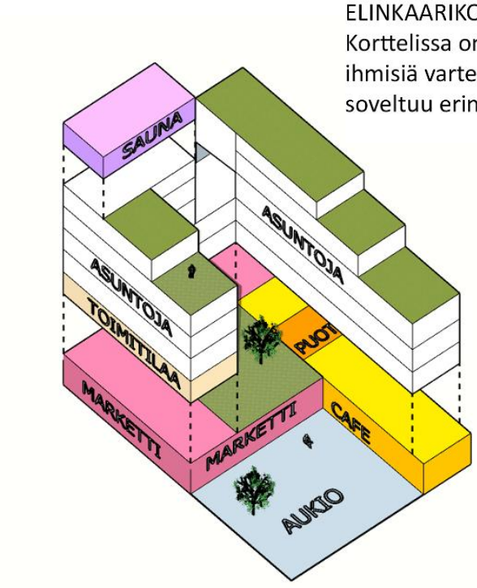
Pientaloasuminen on Suomessa halutuin asumismuoto. Pääkaupunkiseudun kasvun ja tiivistymisen myötä tarvitaan kuitenkin perinteisen väljille tonteille rakennetun omakotiasumisen rinnalle tiiviitä ja matalia, kaupunkimaisempia pientaloasumisen ratkaisuja. Talotyyppejä voivat olla erilaiset kytketyt pientalot ja kaupunkipientalot.

Tiiviillä ja matalalla asuinalueella asunnoilla on omat pienet pihansa, joita voidaan täydentää yhteisillä korttelipihoilla. Pientalot voivat yhdessä muodostaa kaupunkimaisia kortteleita. Tärkeää on myös asumisen yhteys Länsimäen laajoille metsäalueille. Omaovisten asuntojen alueella pysäköinti voi olla asuntokohtaista tai se voidaan järjestää keskitetysti.

**Palvelukorttelit**



ELINKAARIKORTTELI
Korttelissa on erilaisia asuntotyyppejä eri elämäntilanteissa olevia ihmisiä varten. Alue on palveluiden läheisyydessä, minkä ansiosta se soveltuu erinomaisesti myös senioriasumiselle




HYBRIDIKORTTELI
Toiminnoiltaan sekoittunut keskustakortteli. Hybridikorttelin sijainniksi on ajateltu Länsimäentien itäpuolella, tulevan ratikkapysäkin vieressä sijaitsevaa tyhjää tonttia. Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään paikallinen vähittäiskaupan suuryksikkö, ns. supermarketti.



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §

**Selvitysalue koillisessa, Kehä III:n vieressä**

SELVITYSALUE

Kaavarunkotyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma -vaiheen tunnistetuissa tavoitteissa asumista oli osoitettu myös kaavarunkoalueen koillisosaan, Kehä III:n varrella sijaitsevalle selvitysalueelle. Östersundomin yhteisen yleiskaavan kumoutumisen takia alue on kuitenkin jätetty Länsimäen kaavarungossa selvitysalueeksi. Alue on kuitenkin osoitettu asumiselle Uudenmaan 2. maakuntakaavan Östersundomin vaihemaakuntakaavassa, joka sai lainvoiman 10.5.2021.

**Täydennysrakentaminen**

*Olemassa olevien rakennusten korottaminen*

Kaavarungossa on osoitettu kortteleihin tavoitteelliset rakennusten korkeudet. Jo rakennetuilla korttelialueilla tämä tarkoittaa, että rakennuksia olisi mahdollisuus korottaa, jotta tavoitekorkeus saavutetaan. Korotetussa osassa voidaan käyttää muusta rakennuksesta poikkeavia materiaaleja, muotoja ja värityksiä (Kuva 9). Olemassa olevia rakennuksia korottamalla voidaan luoda mielenkiintoista kaupunkiympäristöä samalla kun saadaan nostettua asuinalueiden tehokkuutta jo rakennetuilla alueilla.



**Kuva 9. Korotettu kerrostalo Helsingin Myllypurossa, lähde: www.hs.fi**

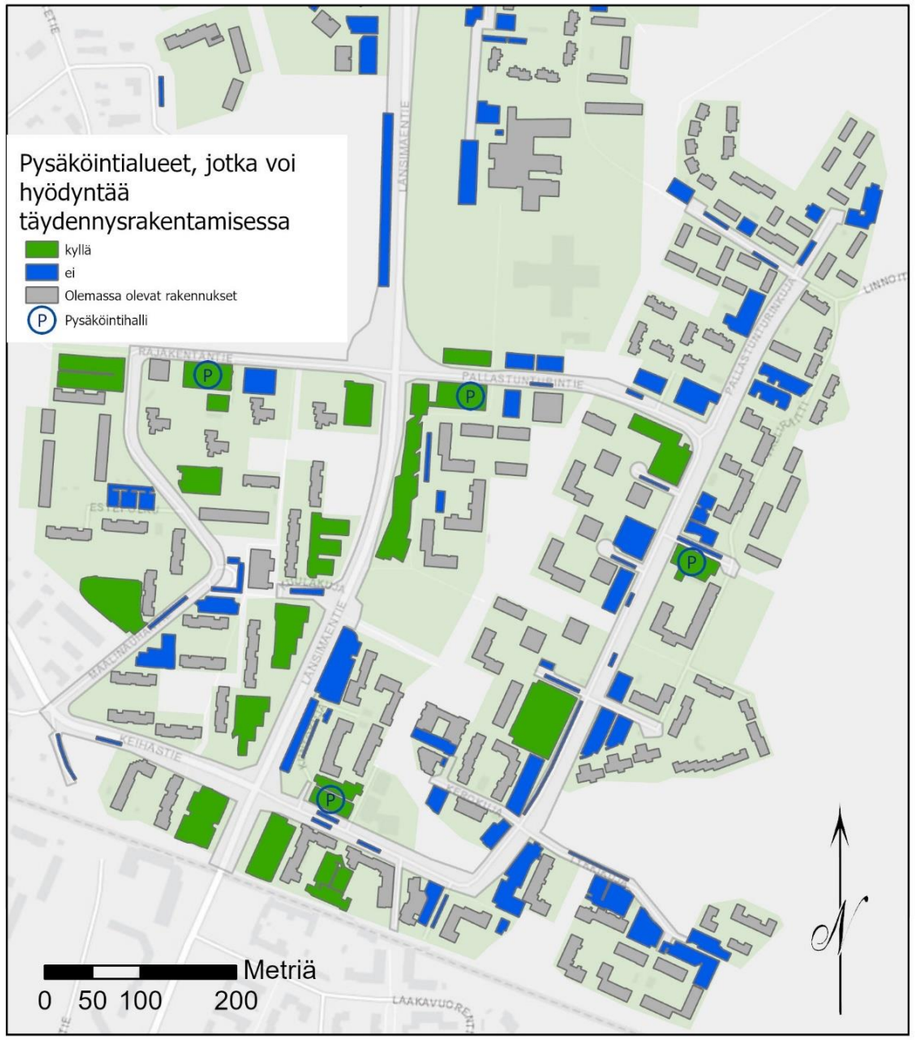
*Paikoitusalueiden hyödyntäminen täydennysrakentamiseen – täydennysrakentaminen vaatii pysäköinnin uudelleenjärjestämistä -merkintä*

TÄYDENNYSRAKENTAMINEN EDELLYTTÄÄ PYSÄKÖINNIN UUDELLEENJÄRJESTÄMISTÄ

Länsimäen kaupunkikuvassa korostuvat nykytilanteessa laajat paikoitusalueet. Alueelle tehdyn pysäköintiselvityksen perusteella monet näistä pysäköintialueista voisi ottaa täydennysrakentamisen alueiksi. Samalla pysäköinnin voi järjestää uudelleen ja siirtää osan pysäköinnistä rakenteelliseen pysäköintilaitokseen. Pysäköintiselvitys on käsitelty tarkemmin liikennettä kuvaavassa kappaleessa. Kuva 10Alla on kuitenkin esitetty kuva potentiaalisista täydennysrakentamisen sekä pysäköintilaitosten paikoista (Kuva 10).

Länsimäen keskustassa on tietyillä alueilla nykytilanteessa vajausta tarvittavista autopaikoista. Pysäköintialueiden ottaminen täydennysrakentamisen alueiksi kasvattaa tarvetta ratkaista pysäköintitilanne tietyissä kortteleissa. Tästä syystä on kaavarunkoon merkitty merkintä, joka osoittaa alueet, joilla täydennys-rakentaminen vaatii pysäköinnin uudelleenjärjestämistä. Tämä voidaan ratkaista pysäköintilaitosten kautta, jotka voivat olla myös yhteiskäytössä useamman kiinteistön ja korttelin kesken. Keskusta-alueilla pysäköintilaitokseen voi yhdistää

myös muita toimintoja, kuten esimerkiksi liike- tai toimistotilaa kivijalkaan tai pelikenttä tai viherhuoneita katoille. Pysäköintilaitoksia käsitellään tarkemmin kappaleessa 4.2.3.




**Kuva 10. Potentiaaliset alueet, joilla pysäköintialueita voidaan ottaa täydennysrakentamisalueiksi (vihreät alueet) sekä mahdolliset pysäköintihallien sijainnit (P).**

**Purkavan saneerauksen mahdollisuus – energiatehokas kaupunkiuudistus**

Länsimäen nykyiset rakennukset ovat jo vanhoja ja monissa on tarpeen suorittaa mittavia saneerausurakoita. Kaavarungon asukaskyselyn yhteydessä monet asukkaat valittivat nykyisten rakennusten nuupahtanutta ilmettä (Vantaan kaupunki 2020). Keskusta-alue kaipaisi kasvojen kohotusta. Vantaalla on käynnissä lähiöohjelma, jonka yhteydessä on muun muassa tarkoitus uudistaa lähiöalueita energiatehokkaammiksi. Länsimäen länsipuolella Maalinauhantien viereiset korttelit kuuluvat tähän energiatehokkaan kaupunkiuudistuksen hankkeeseen. Tarkoituksena on purkavan saneerauksen keinoin uudistaa korttelit ja rakentaa alue energiatehokkaammaksi. Alueella tullaan toteuttamaan myös rakennusten energiatehokkuuden mittaamiseen liittyviä tutkimuksia. VAV:n hallitus on jo 4.6.2019 päättänyt käynnistää kaavamuutoksen energiatehokkaan kaupunkikehityshankkeen toteuttamiseksi, ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt hankkeen vuoden 2021 työohjelmaan.

Länsimäessä on runsaasti täydennysrakentamisen mahdollisuuksia myös asunto-osakeyhtiöiden omistamilla alueella. Kuva 11 on tehty vertailu tilanteesta, jossa täydennysrakentamista sijoitetaan Länsimäen keskustassa nykyisille pysäköintialueille (ylempi kuva, lilat rakennukset) ja jossa täydennys-rakentaminen on toteutettu olemassa oleviin asuinkortteleihin purkavan saneerauksen keinoin (alempi kuva, keltaiset rakennukset). Purkavan saneerauk-sen vaihtoehdossa poistuva kerrosalamäärä on alla esitetyssä esimerkissä 40 400 k-m2.

Pysäköintialueille rakennettaessa lisäkerrosalaa tulisi kaavarungon eteläosaan noin 77 800 k-m2 (ylempi kuva). Purkavan saneerauksen keinoin uutta rakennusalaa voisi tulla samalle alueelle jopa 141 600 k-m2 (alempi kuva). Kun tästä vähennetään poistuvat rakennukset, jää hyödyksi 101 200 k-m2. Suunnittelemalla korttelirakenne uudestaan ja käyttämällä tyhjäksi jäänyt tila voisi tuottaa 24 400 k-m2 enemmän kerrosalaa verrattuna tilanteeseen, jossa täydennysrakentaminen toteutuisi tiivistämisenä nykyisille pysäköintialueille. Purkava saneeraus mahdollistaisi myös pysäköinnin järjestämisen alueella tehokkaammin.




**Kuva 11. Täydennysrakentamisen potentiaali kaavarungon eteläosassa kahdessa eri skenaariossa.**

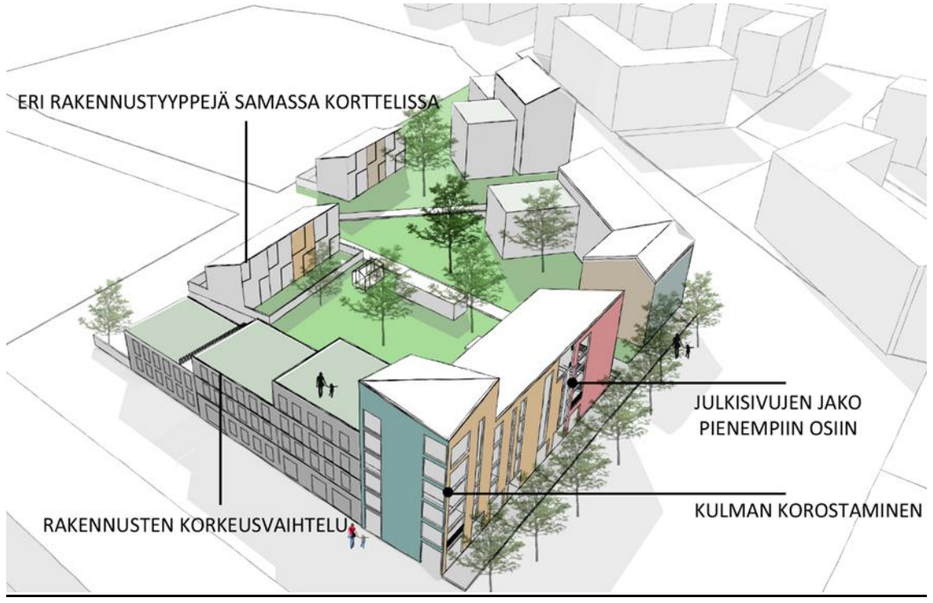
## *4.1.2. KAUPUNKIKUVA*

*Länsimäen uuden arkkitehtuurin suuntaviivoja*

**Arkkitehtuurin monimuotoisuus**

Perinteinen kaupunki on rakentunut ajan myötä tontti kerrallaan tunnelmaltaan vaihtelevaksi ja mielenkiintoiseksi. Lähiörakentamisen aikakaudella rakennettiin paljon asuintaloja samalle alueelle yhdellä kertaa, niin sanotun aluerakentamisen periaatteella, missä toimiviksi todistettuja rakentamisen ratkaisuja monistettiin jopa kymmeniin rakennuksiin. Tämän myötä lähiöarkkitehtuuri on synnyttänyt liiankin yksitoikkoista ja yhtenäistä katukuvaa.

Länsimäen uudisrakentamiseen voidaan tuoda perinteisen kaupungin mielenkiintoa kiinnittämällä asemakaavoituksessa huomiota arkkitehtuurin vaihtelevuuteen (Kuva 12). Vaihtelevan korkuisilla rakennusmassoilla saadaan valoa ja näkymiä korttelipihoille. Yhden julkisivun pituudelle voidaan asemakaavassa asettaa yläraja, esimerkiksi 30 metriä, jotta vältetään liian yksitoikkoinen katukuva. Julkisivuja voidaan jakaa osiin myös yksittäisessä rakennuksessa värisävyillä ja materiaaleilla. Myös sallimalla monimuotoiset kattomuodot saadaan aikaan yksilöllisempiä asuinympäristöjä. Useamman eri arkkitehdin kädenjälki saa näkyä samassa korttelissa.




**Kuva 12. Vaihteleva korttelirakenne tuo mielenkiintoa kaupunkikuvaan.**

### Luontoyhteys ja kaupunkimaisuus

Länsimäen kaupunkikuvassa tärkeänä tekijänä on kontrasti rakennetun ympäristön ja metsän välillä. Tätä luonnon ja kaupungin yhteyttä tulee vaalia kaupunkikuvassa myös tulevaisuudessa, kun Länsimäki tiivistyy ja laajenee. Länsimäessä asukkaat elävät kaupungissa, mutta samalla luonnon helmassa. Tulevaisuuden Länsimäki on riittävän tiivis, jotta siellä on kaupungin hyvät puolet, mutta riittävän väljä ollakseen vehreä.





**Kuva 13. Länsimäen pohjoisen laajennusalueen selkärangaksi tulee kapea viherkäytävä. Alueen pääkatu on Uusi Katu.**

### Korttelipihat

Kaupunkimaisuus on väistämättä myös sitä, että asuminen on tiivistä. Samalla asukkaat tarvitsevat myös omaa tilaa. Viihtyisän oman tilan luomiseksi korttelipihat tulee erottaa julkisesta tilasta rakennusmassoilla tai maisema-suunnittelun keinoilla. Korttelipihat ovat kaikkien korttelin asuintalojen yhteisiä, mikä helpottaa yhteisöllisyyden syntymistä asukkaiden kesken. Vehreyttä haetaan mm. vihertehokkuuden keinoin.

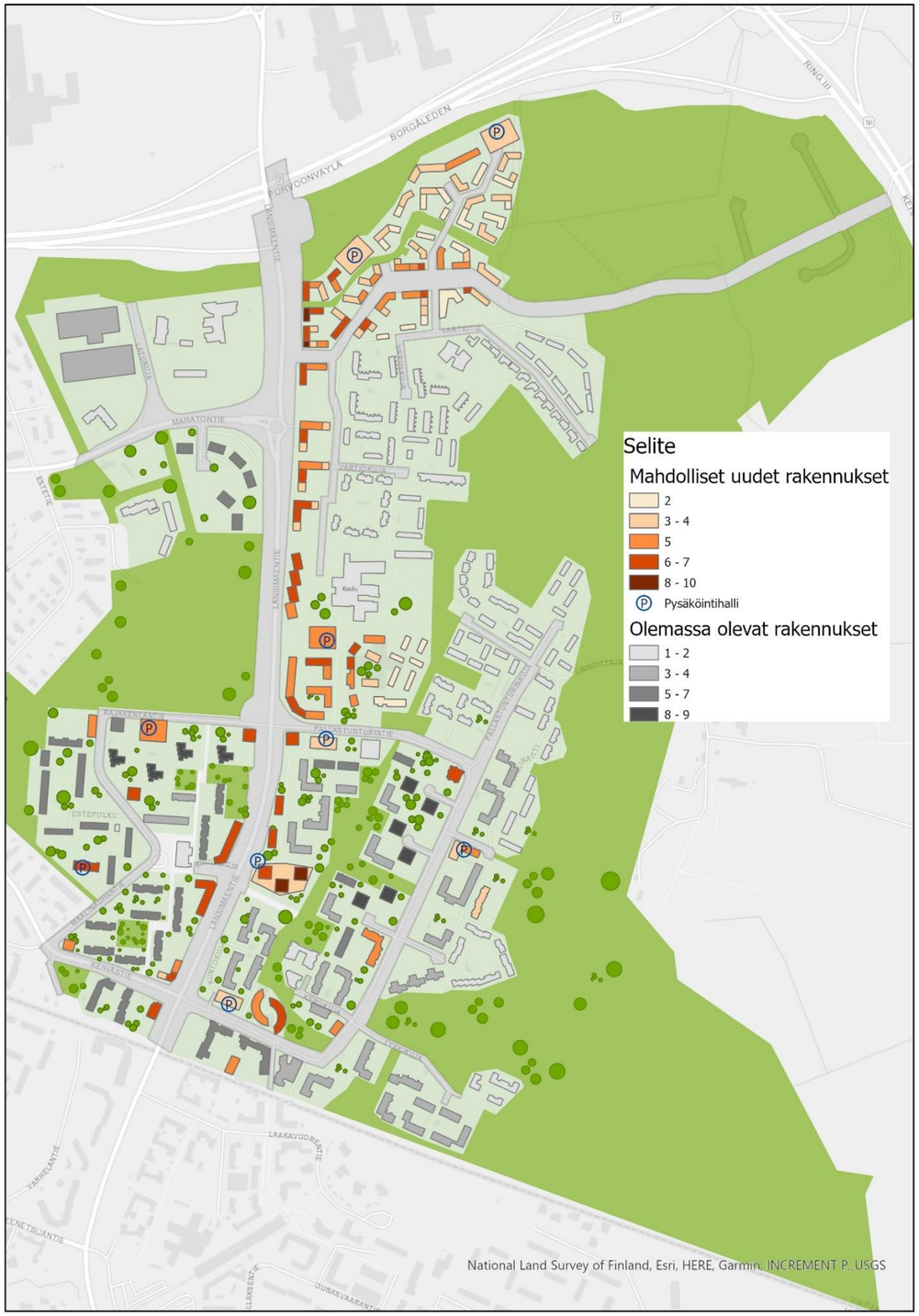
### Rakennusten korkeudet

Länsimäentien varsi on osoitettu kaupunkikuvallisesti kehitettävän alueen merkinnällä. Länsimäentie on alueen halkova keskeinen päätie, jonka varrelle tulee myös ratikan linja sijoittumaan. Näistä syistä on Länsimäentien varsi osoitettu korkeimpien rakennusten alueeksi. Rakennukset jäsentävät katutilaa ja samalla toimivat myös melumuurina takanaan sijaitseville piha-alueille ja matalammille rakennuksille. Länsimäen keskusta-alue on myös korkeampien rakennusten aluetta, kuin myös Maalinauhantien rajaamat korttelialueet (Kuva 14). Tämä kaavarungon eteläpuoli on Länsimäen keskusta-aluetta, jota profiloi nimenomaan korkeammat rakennukset. Alue on kaavarungon merkinnöissä merkitty A1-alueeksi, eli kerrostaloalueeksi.

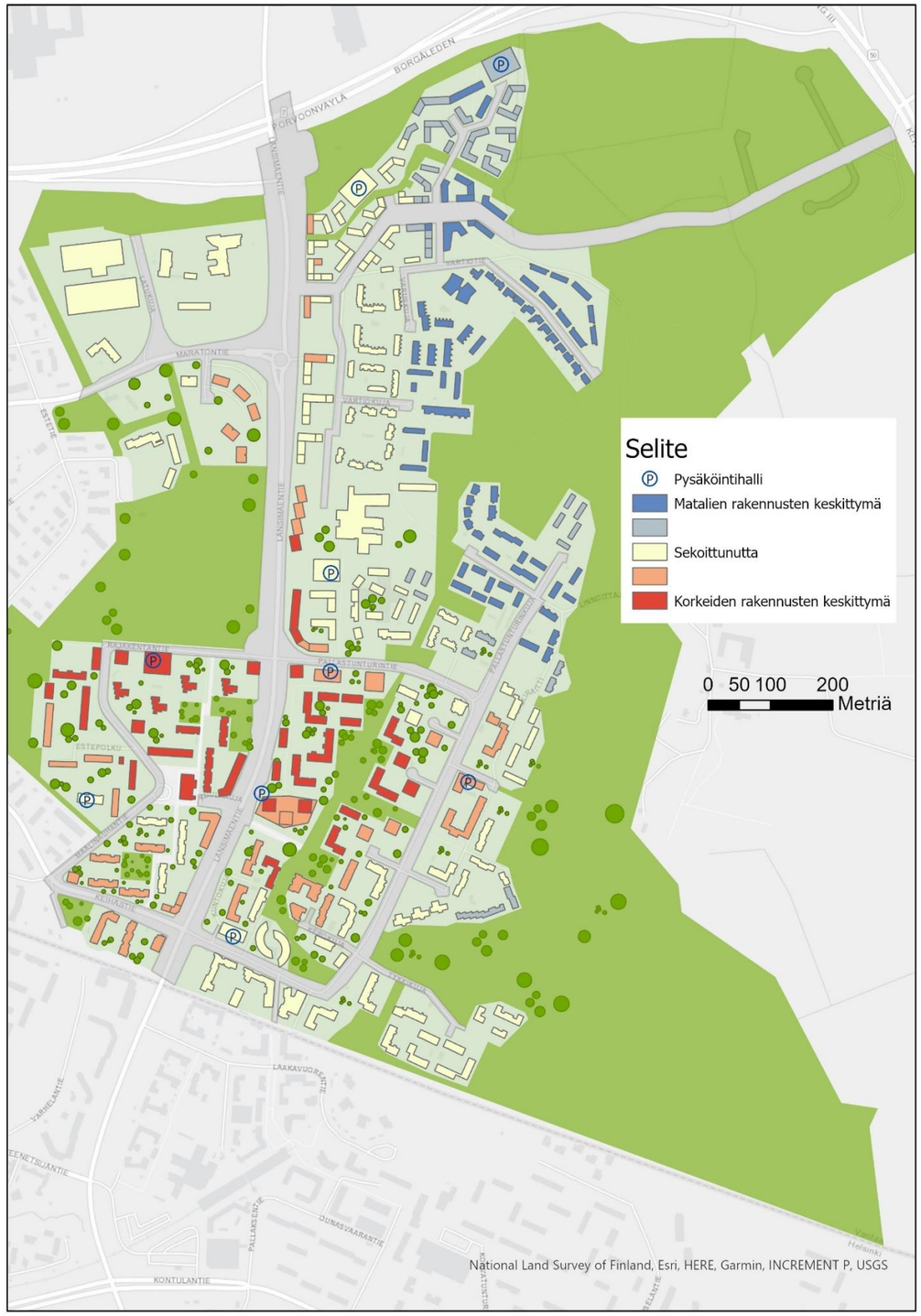
Kaavarungon pohjoisosan uudelle laajennusalueelle on myös osoitettu A1 -tehokkuuden korttelityyppejä. Korkeammat rakennukset sijoittuvat täällä myös Länsimäentien varrelle, mutta myös reunustamaan aluetta Porvoonväylältä tulevalta melulta. Siirryttäessä kohti olemassa olevia kortteleita siirrytään myös matalampien rakennusten alueelle, sekoittuneen rakenteen A2 ja omaovisten rakennusten A3 -alueille. Kuva 15 käy ilmi alueet, joilla korkeat ja matalat rakennukset ovat painottuneet. Kuvasta käy ilmi Länsimäen keskusta ja pohjoisen laajenemisalueen Länsimäentien puoleinen reuna korkean raken-tamisen alueena ja kaavarungon pohjoinen omakotitalovaltainen alue matalan rakentamisen alueena.



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §




**Kuva 14. Rakennusten kerroskorkeudet.**




**Kuva 15. Hotspot-analyysi siitä, missä korkeat rakennukset ja matalat rakennukset ovat keskittyneitä.**

**Tehokkuus**

Rakentamisen tehokkuus keskittyy luonnollisesti korkeamman ja tiiviimmän rakentamisen alueille, eli keskusta-alueille. Kaavarungossa on merkitty kortteleihin niiden ohjeelliset kerroskorkeudet sekä tehokkuuden tavoitteelliset vaihteluvälit. Tehokkaampaa asuinaluetta on merkitty myös Länsimäentien varrelle sekä pohjoiselle laajenemisalueelle lähelle Porvoonväylää sekä ratikan pysäkkiä. Tehokkuutta saa nostettua jo rakennetuilla alueilla uudistamalla korttelirakennetta ja korottamalla jo rakennettuja rakennuksia.

**Kaupunkikuvallisesti kehitettävä alue -merkintä**

KAUPUNKIKUVALLISESTI KEHITETTÄVÄ ALUE

Kaupunkikuvallisesti kehitettävän alueen merkintä tulee Vantaan uudesta yleiskaavasta 2020. Kaupunkirakenteen tiivistyessä tulee kadusta rakentaa laadukasta kaupunkitilaa niin, että se luo helpot mahdollisuudet ihmisten monipuoliseen liikkumiseen. Kadunvarren kortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista. Kaupunkikuvallisesti kehitettävän alueen merkintä on osoitettu koko Länsimäentien varteen. Alue käsittää Länsimäentien ja korttelialueelta tieltä läheisimmät rakennukset. Näillä alueilla on rakennusten julkisivuihin kiinnitettävä erityistä huomiota. Kävely-ympäristön on oltava miellyttävä ja kadunvarren rakennuksissa on oltava vaihtelevuutta. Rakennusmassa voi välillä katketa ja avautua aukioksi tai pieneksi taskupuistoksi.

**Kaupunkikuvan merkittävät kohteet – tähtimerkintä**

KAUPUNKIKUVALLISESTI MERKITTÄVÄ KOHDE

Kaavarungossa esitetään kaupunkikuvan merkittävät kohteet tähtimerkinnällä. Näissä kohteissa tulee rakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkitilan rakentamiseen kiinnittää erityistä huomiota ja rakennus ja sen ympäristö on toteutettava erityisen korkeatasoisesti, esteettiseksi ja viihtyisyyttä lisääväksi. Tavoitteena on luoda maamerkkejä, joista Länsimäen tunnistaa.

Kaupunkikuvallisesti merkittävät kohteet on sijoitettu liikenteellisiin ja toiminnallisiin solmukohtiin navigoinnin helpottamiseksi (Hellén 2019), paikan tunnistamiseksi ja myös visualliseksi kiintopisteeksi. Kohteista kuusi on sijoitettu Länsimäen keskusta-alueelle ja kaksi kaavarunkoalueen pohjoisosaan. Näistä toinen on uuden itään vievän tielinjauksen, Uusi Katu, risteykseen, portiksi uudelle pohjoiselle laajennusalueelle ja toinen on Uusi Katu ja Vartiotielle johtavan kadun risteysalueella. Länsimäen keskustan kuusi kaupunkikuvan merkittävät kohteet -merkintää sijoittuvat niin ikään myös porteiksi Länsimäen keskustan alueelle. Kaksi kohteista sijaitsevat ajoväylien varrella etelästä ja pohjoisesta tultaessa, kaksi kävelyn pääreitillä Länsimäen keskustaan pohjoisesta tai etelästä metrolta saavuttaessa ja yksi Kuulakujan ostoskeskuksen kohdalla. Keskustan keskelle on osoitettu vielä kuudes merkittävän kohteen paikka. Tähän on ajateltu sijoitettavan Länsimäen hybridirakennus, jonka tulisi olla arkkitehtuuriltaan ympäristöstä selkeästi erottuva ja mielenkiintoinen.

Kaupunkikuvan merkittävien kohteiden ei tarvitse olla tornitaloja, vaan merkittävyyttä voi tavoitella myös muilla arkkitehtuurin keinoilla kuin korkeudella. Merkittävyyttä voi hakea ympäristöstään erottuvalla muodolla, materiaalilla tai värityksellä. Rakennus voi olla muodoltaan myös hauska, kuten esimerkiksi Dancing House Tšekin Prahassa (Kuva 16). Merkittävyyttä voi hakea myös valaistuksen ja kasvillisuuden avulla (kuva 17).





**Kuva 16. Dancing house, Praha, Tsekki. Kuva 17. Viherseinä Ranskan Pariisin Aboukir kadulla. Kuva: Patrick White, dezeen.com**

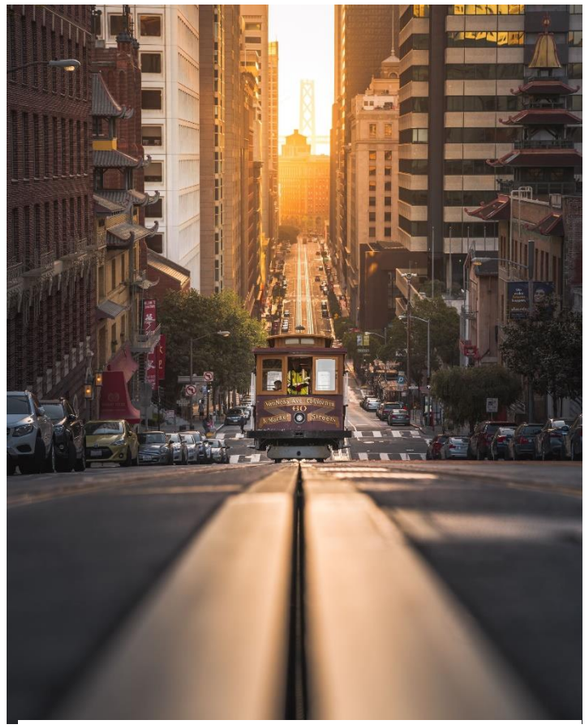
## 4.2. LIIKENNE

### Länsimäki – Houkutteleva liikennekeskus

*Teemme kaupungissa liikkumisesta ja arjesta tehokasta ja helppoa. Parannamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä ja edistämme kaupunkipyörän mahdollisuuksia. Toteutamme liikennemuotojen uutta tilanjakoa. Edistämme kaupan ja muiden palveluiden saavutettavuutta kaikilla kulkumuodoilla. Uudistamme keskustojen pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi*

Länsimäen kaavarunko rakentuu pääasiallisesti olemassa olevaan katu- ja korttelirakenteeseen. Kaavarunkoalueelle on osoitettu Uusi Katu itä-länsi-suunnassa kohti Länsisalmea. Tällä uudella päätiellä on huomioitu uuden itään suuntaavan bussilinjan avaamisen mahdollisuus lisäämällä katutilaan bussi-pysäkkien paikat. Uudelta päätieltä on linjattu alueelliset kokoojakadut uusille asuinalueille. Nykyinen Vartiotie on katkaistu. Uudet tie- ja katulinjaukset on osoitettu kaavarungon koillisosassa, vaikka alue onkin merkitty selvitysalueeksi. Tielinjaus on esitetty osoittamaan suurin piirtein yleiskaavan osoittaman katuyhteyden sijainnin. Lisäksi alueelle on tehty konsultin toimesta katusuunnitelma, joka on haluttu tuoda esille tässä liikenteen teemakartassa (Kuva 18).

Pohjois-etelä-suuntaisesti on osoitettu kaksi kävelyn pääreittiä. Ensimmäinen pääreitti tulee Mellunmäen metroasemalta ja kulkee Kuntopuiston läpi pohjoiseen koulun ohi ja pohjoiselle uudelle asuinalueelle, päättyen Rajakylän ratikkapysäkille. Toinen kävelyn pääreitti kulkee Länsimäentien länsipuolella alkaen Keihästieltä ja kulkien asuinkortteleiden ja urheilupuiston läpi päätyen Rajakylän koululle. Nämä kävelyn pääreitit tulee toteuttaa käveltävyyden kannalta laadukkaasti. Kaavarunkoon on merkitty myös muita tärkeitä kevyen liikenteen reittejä, jotka varmistavat yhteyksien jatkuvuuden rakennettujen alueiden sisällä ja virkistysalueille. Länsimäentien, Maratontielle ja uudelle Länsisalmeen johtavalle päätielle on merkitty pyöräilyn laatukäytävä. Länsimäen varrelle on lisäksi osoitettu tärkeitä risteyskohtia, joissa on huomioitava useiden eri liikkumismuotojen tarpeet. Kyseiset alueet on merkitty sellaisiin risteyksiin, joissa ympäristön toiminnallisuuden takia on tarpeen huolehtia kadun suuntaisesta liikkumisesta sekä katualueen poikki kulkevasta liikenteestä. Lisäksi kadunsuunnittelussa on näillä alueilla huomioitava katuympäristön suunnittelu osana ympäröivää korttelia.



*Kuvituskuva. Lähde: Microsoft*

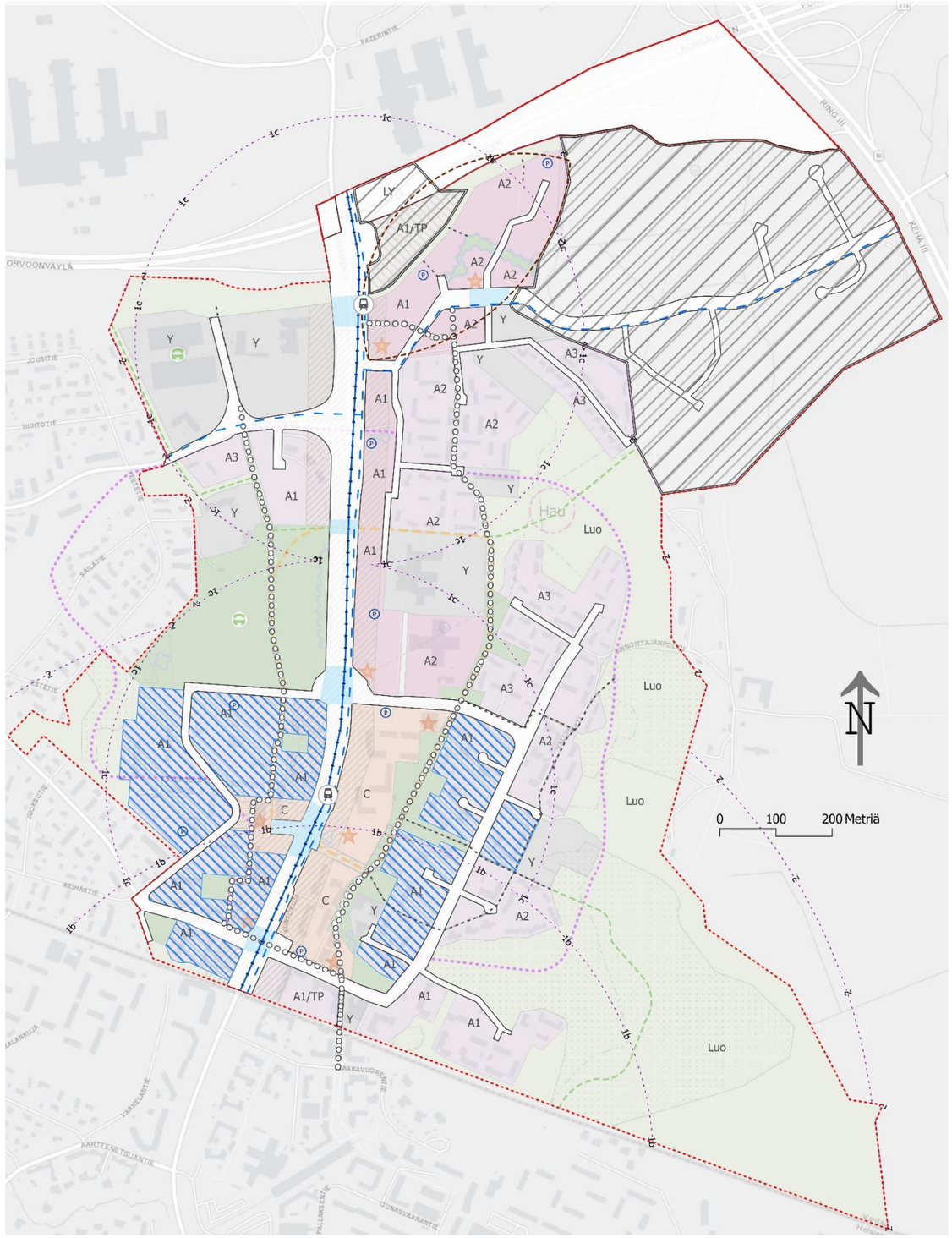
Länsimäentien varrelle on merkitty ratikan linja. Kaavarunkoalueelle sijoittuu kaksi ratikan pysäkkiä – toinen Länsimäen keskustaan kaavarunkoalueen eteläosaan ja toinen kaavarungon pohjoisosaan lähelle Rajakylän koulua.

Länsimäen keskustassa on sinisellä viivoituksella osoitettu alueet, joissa täydennysrakentaminen vaatii pysäköinnin uudelleenjärjestämistä. Keskustassa olisi mahdollisuus ottaa nykyisiä pysäköintialueita täydennysrakentamisen alueiksi, mutta joillain alueilla tämä tulee johtamaan pysäköintipaikkojen vajaukseen. Pysäköintiä tulee näillä alueilla järjestää uudestaan. Yhtenä ratkaisuna olisi pysäköintilaitosten rakentaminen. Kaavarunkoon on merkitty ehdotuksia mahdollisista pysäköintilaitosten sijainneista.

Kaavarunkoalueen pohjoisosaan Porvoonväylän eteläpuolelle on merkitty väylän ylittävän kansi- tai siltarakenteen varaus (LY). Kansi- tai siltarakenteella tavoitellaan Porvoonväylän kaupunkirakennetta halkovan vaikutuksen vähentämistä ja Länsimäki – Rajakylä -alueen yhdistämistä rakenteellisesti lähemmäksi Kuussillan aluetta. Kannelle voi toteuttaa esimerkiksi puiston ja kevyen liikenteen väyliä.



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §




## SELITE

- KAAVARUNGON ALUERAJAUS
- MAANTIE
- KATU
- TÄYDENNYSRAKENTAMINEN EDELLYTTÄÄ PYSÄKÖINNIN UUDELLEENJÄRJESTÄMISTÄ
- TÄRKEÄ RISTEYSKOHTA
- LY KANSIRAKENNE
- SELVITYSALUE
- KÄVELYN PÄÄREITTI
- NOPEAN PYÖRÄILYN REITTI
- RATIKKALINJA
- TÄRKEÄ KEVYEN LIIKENTEEN REITTI
- SHARED SPACE
- 1c–1c PYSÄKÖINTINORMIALUE 1C
- 2–2 PYSÄKÖINTINORMIALUE 2
- 1b–1b PYSÄKÖINTINORMIALUE 1B
- P KESKITETYN PYSÄKÖINNIN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI
- RATIKAN PYSÄKKI

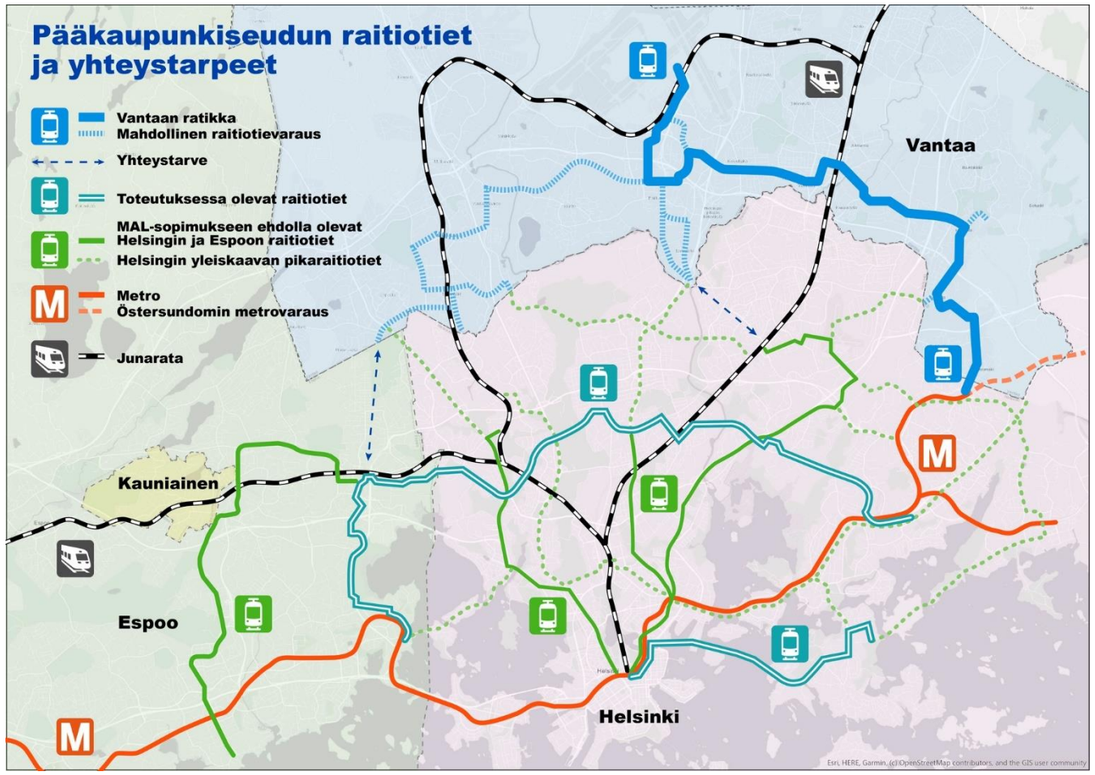
**Kuva 18. Teema: Liikenne. Kaavarungon merkinnät liikenne -teemassa.**



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §

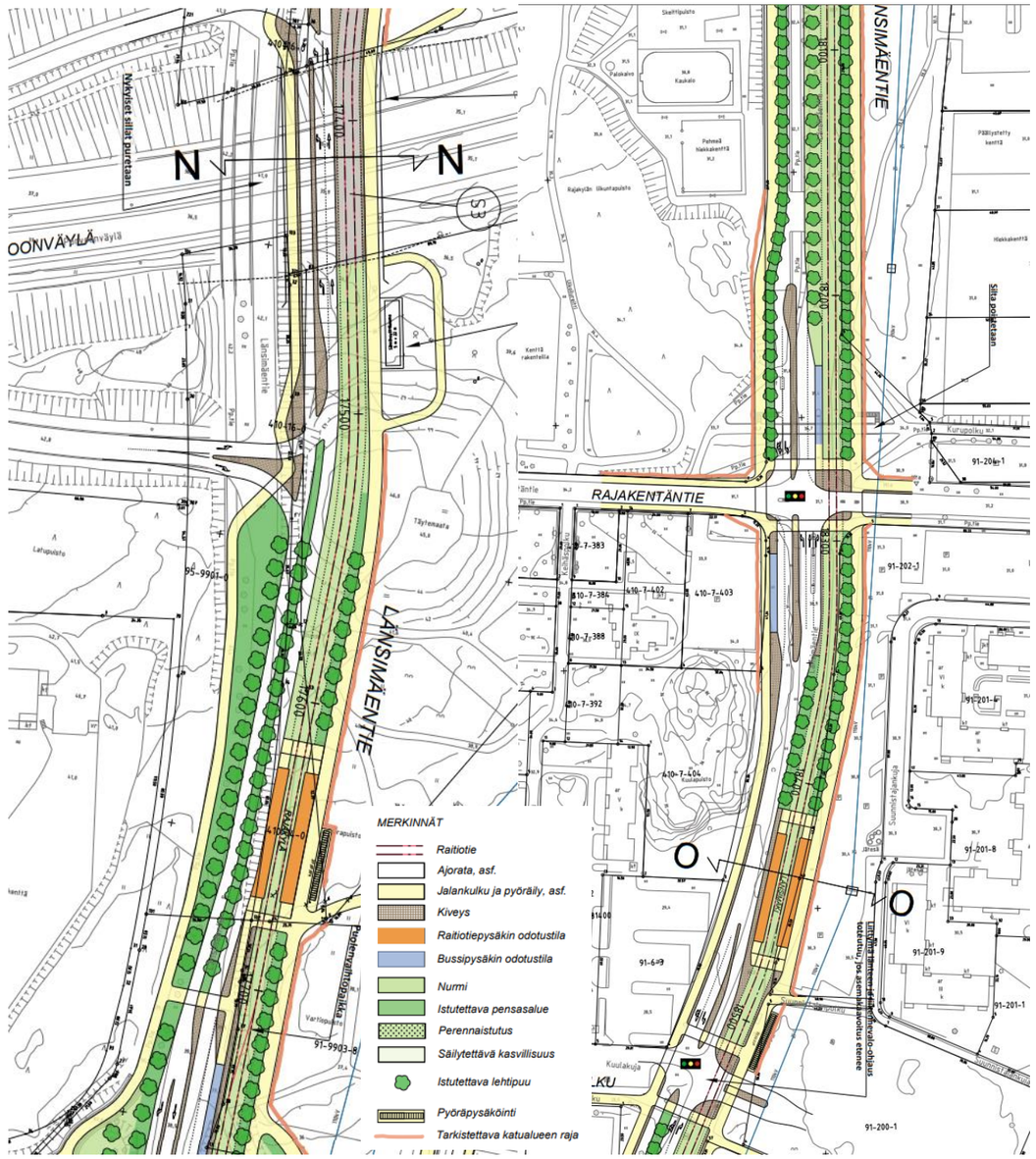
### 4.2.1. VANTAAN RATIKKA JA KATUALUEET

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Raideyhteydellä lisätään kestävää ja esteetöntä liikkumista, mahdollistetaan kaupungin kasvaminen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä edistetään alueellista hyvinvointia ja vetovoimaa. Vantaan ratikka on yksi osa laajempaa liikkumisen ja liikenteen kehittämistä, jossa pyritään parantamaan pääkaupunkiseudun poikittais-liikennettä ja yhdistämään kaupunkikeskukset paremmin toisiinsa. Vantaan ratikan hankkeeseen voi tutustua enemmän osoitteessa www.vantaa.fi/ratikka.




**Kuva 19. Pääkaupunkiseudun nykyiset ja tulevat raidetiet ja -hankkeet. Vantaan ratikka on osa laajempaa liikenteen kehittämisen kehitystietä. Kuva: Vantaan kaupunki.**

Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019 ja Vantaan kaupungin-valtuusto hyväksyi ratikan jatkosuunnittelun aloittamisen 16.12.2019. Ratikan yleissuunnitelmassa ratikan linjaus on esitetty Länsimäentien itäpuolelle (Kuva 20). Ratikan linjaus määritellään tarkemmin ratikan katu- ja puistosuunnitelmissa.




**Kuva 20. Ratikan yleissuunnitelma Länsimäentien varrelta.**

Yleissuunnitelmassa ratikan pysäkki on sijoitettu Rajakylän koulun kohdalle ja toinen pysäkki Länsimäen keskustan läheisyyteen (Kuva 20).

Ratikan kaavarungoissa jokaiselle pysäkille on pohdittu teemoja, jotka ilmentävät kyseisen pysäkin ympäristöä (Vantaan ratikan pysäkit ja niiden mahdolliset teemat. Rajakylän pysäkin kohdalla teemana voisi olla ympäröivän alueen puurakentaminen, Långmossen suo ja tulevaisuuden alppiruusupuisto.

Länsimäen ratikkapysäkin teemana voisi olla I ms. rakenteet sekä kaupunkikeskusta. Kuva 21). Länsimäen keskustan teema voisi olla alueen ensimmäisen maailmansodan aikainen historia ja Rajakylän pysäkin teemana voisi olla suomaisema ja puurakentaminen. Pysäkkien teemat määritellään tarkemmin koko ratikan kaavarungossa.



**Kuva 21. Vantaan ratikan pysäkit ja niiden mahdolliset teemat. Rajakylän pysäkin kohdalla teemana voisi olla ympäröivän alueen puurakentaminen, Långmossen suo ja tulevaisuuden alppiruusupuisto. Länsimäen ratikkapysäkin teemana voisi olla I ms. rakenteet sekä kaupunkikeskusta.**



**Kuva 22. Ratikan katuympäristöä havainnollistavia kuvia.**

Länsimäen kaavarungossa on huomioitu ratikan katualuesuunnittelun yhteydessä määritellyt katualuevaraukset. Katualuetta joudutaan leventämään monilla paikoilla, minkä seurauksena Länsimäentien itäpuolella tulee myös pysäköintialueet järjestellä uudelleen. Katualueen suunnittelussa on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin kanssa, jotta katualue jatkuisi saumattomasti rajan kummallakin puolella.

Ratikan rakentuessa ja voimajohtojen poistumisen myötä Länsimäentiestä muodostuu urbaani bulevardialue, jonka reunaan kehitetään uudet kävely- ja pyöräilytiet ja koko alue muodostuu käveltävyyden kannalta käyttäjäystävällisemmäksi. Liikuntapuiston kohdalla ratikkakäytävä korostuu vihreänä esim. nurmipinnan ja puuistutusten avulla. Katukuvaa pyritään virkistämään puuistutuksilla ja muulla istutuksilla mahdollisimman monilla paikoilla. Länsimäentien risteyskohtien suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota. Katupuut pehmentävät uusia linjauksia ja sovittavat maisemaan sekä luovat kytkeytynyttä viherrakennetta. Tavoitteena on miellyttävän puistokatumaisen tunnelman luominen (Kuva 22).

### 4.2.2. POHJOISEN LAAJENEMISALUEEN UUSI KATU

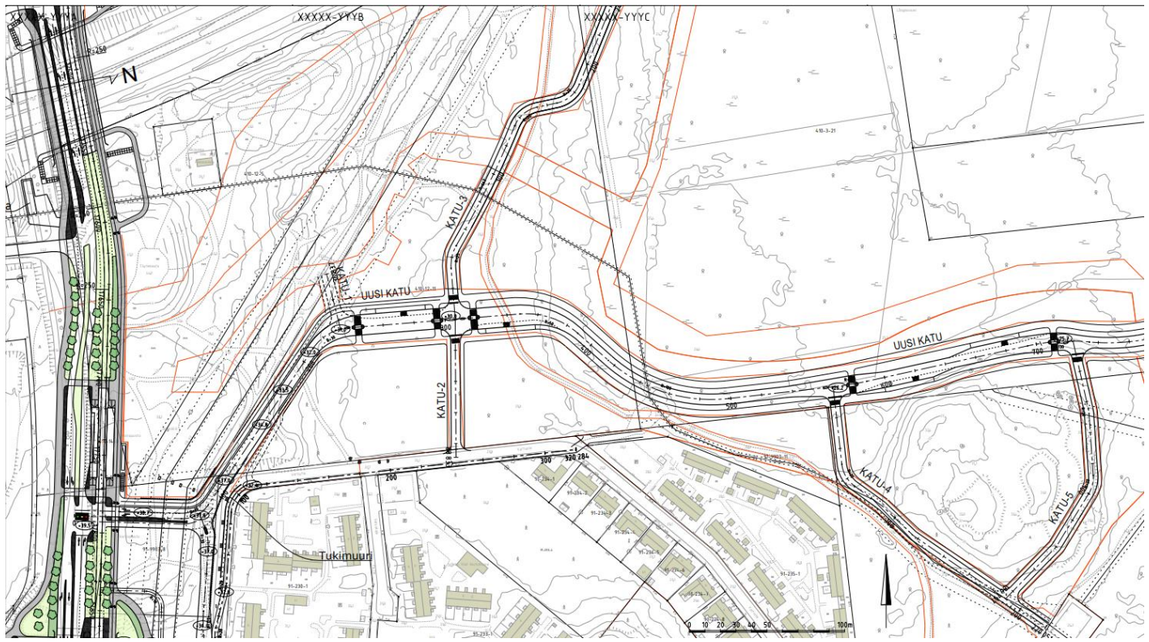
Pohjoisen uuden laajenemisalueen päätien suunnitteluksi tilattiin konsulttityö WSP:ltä. Työn tilaamisen aikaan Östersundomin yhteisestä yleiskaavasta tehdyt valitukset olivat vielä korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä, joten tietä suunniteltiin huomioimalla tulevaisuuden kehityssuunnat idässä. Lisäksi Länsimäen kaavarungossa oli alustavat aluevaraukset mahdollisista asuin-alueista nyt kaavarungossa selvitysalueeksi merkityn alueen sisällä. Vaikka tulevaisuus onkin epävarma, Uusi Katu -tien suunnitelma on sisällytetty tähän raporttiin tulevaisuuden viitteeksi.

Uusi tielinjaus kohti Länsisalmea suunniteltiin huomioimalla muun muassa alustavat asuinaluerajaukset, alueen maaston ja kallioperän muodot, maaperän rakennettavuus, olemassa olevat tiet sekä kiinteistörajat. Uusi päätie on nimetty alla olevissa kuvissa nimellä Uusi Katu. Kadun mitoituksessa on huomioitu mahdollisen uuden bussilinjan perustaminen kohti Länsisalmea sekä katupuut ja kevyen liikenteen väylä kadun kummallakin puolella. Uusi Katu tullaan rakentamaan vaiheittain riippuen pohjoisen laajenemisalueen kehittymisestä. Suunnitelmassa laskettiin myös uuden kadun rakentamisen kustannukset näihin samaan neljään vaiheeseen jaettuna.

**Vaihe 1**. Alueen suunnittelun ja rakentamisen ensimmäisessä vaiheessa on tarpeen siirtää Länsimäentieltä nykyisin liikenneympyrästä alkava liittymän paikka pohjoisemmaksi. Liittymä ei voi jatkossa sijaita liikenneympyrän kohdalla, sillä pohjoisen alueen rakentuessa liikenne sinne tulee lisääntymään. Liikenne-ympyrästä alkava Vartiotie alkaa jyrkällä mutkalla ja on leveydeltään kapea, eikä tule kantamaan pohjoisen alueen liikennemääriä tulevaisuudessa. Tästä syystä liittymä Länsimäentieltä pohjoiselle laajenemisalueelle on osoitettu pohjoi-semmaksi ja nykyinen Vartiotie katkaistaan.

Alueen maasto on hiekkaista ja profiililtaan paikoitellen jyrkkää. Uusi Katu kulkee nykyistä Vartiotietä korkeammalla, joten Vartiotien luoteisen mutkan ja sen pohjoispuolen alueelle tullaan rakentamaan tukimuuri vahvistamaan uutta tiepohjaa. Uusi Kadun toisessa mutkassa on liittymän paikka (Katu-1) korttelille.

Bussipysäkkien paikoille on varattu tilaa X-risteyksen (Uusi Katu, Katu-3 ja Katu-2 risteys) kummallekin puolelle. Bussilinja tälle alueelle tullaan toteuttamaan todennäköisesti vasta, kun koko Uusi Katu on rakennettu. Katu-2 liittyy nykyiselle Vartiotielle, joka on säilytetty suunnitelmassa osittain. Vaihe 1 päättyy tähän katujen risteykseen.




**Kuva 23. Uusi Katu -suunnitelma vaiheet 1 ja 2. WSP 2021**

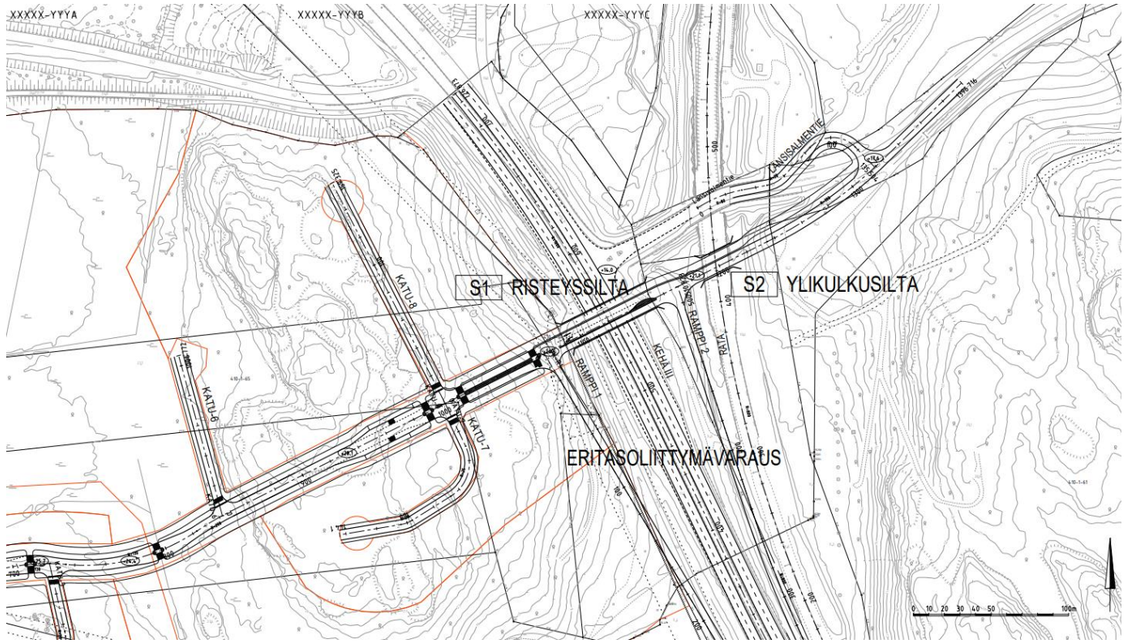
**Vaihe 2.** Uusi katu risteää X-risteyksen jälkeen 1. maailmansodan aikaisen tykkitien kanssa. Tykkitie on huomioitu suunnitelmassa ja tällä kadun osuudella on tarkoitus normaalista poikkeavalla tiepinnoitteilla osoittaa tykkitien paikka (kts. kappale 4.3.2). Tykkitien risteämisen jälkeen Uusi Katu tekee mutkan, johtuen eteen tulevan suoalueen heikosta rakennettavuudesta. Turvekerroksen paksuus on 10-20 metriä jo aivan suoalueen reunalla, mikä heikentää rakennettavuutta. Suoalueelle rakennettaessa tiepohja pitäisi paaluttaa syvälle, joten Uusi Katu on suunniteltu kulkemaan suoalueen laitamia pitkin. Eteläreunastaan Uusi Katu seuraa suon eteläpuolella kiinteistöjen rajoja pysyen Vantaan kaupungin omistamalla maalla.



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §

Suon eteläpuolella olevan kallionyppylän kohdalla sen kummaltakin puolelta risteää Katu-4 ja Katu-5. Nämä ovat tonttikatuja uudelle asuinalueelle. Bussipysäkit on merkitty Katu-4 ja Katu-5 risteyksien väliin. Vaihe 2 päättyy Katu-5 risteykseen.

**Vaihe 3.** Katu-5 risteyksen jälkeen Uusi Katu nousee kallioalueelle. Kallion juuressa suoalueen reunasta on linjattu Katu-6 mahdolliselle asuinkorttelille. Kallioalueen länsipuolella maasto on melko jyrkkää. Kallion päällä on bussipysäkkivaraukset sekä kahden kadun, Katu-7 ja Katu-8 risteykset. Vaihe 3 päättyy tähän risteykseen.




**Kuva 24. Uusi Katu -suunnitelma vaiheet 3 ja 4. WSP 2021**

**Vaihe 4.** Risteyksestä maasto laskeutuu kohti Kehä III:sta. Uusi Katu on suunniteltu jatkuvan siltana Kehä III yli liittyen Länsisalmentiehen Kehä III:n itäpuolella. Kehän ylittävältä sillalta risteää kaksi etelään suuntaavaa ramppia Kehä III:lle. Pohjoiseen ei ollut mahdollista suunnitella ramppeja, sillä Porvoonväylän rampit tulevat liian lähelle Uusi Katu sillan ramppien kanssa. Myös maaston muodot tällä alueella asettivat haasteita ramppien sijoittamiselle. Sillan jälkeen Uusi Katu liittyy nykyiseen Länsisalmentiehen, jonka linjausta muutetaan hieman risteysalueella. Nykyiseltä Länsisalmentieltä olisi mahdollista tehdä liittyminen Kehä III:lle ainoastaan pohjoisen suuntaan, jolloin liittymisalue olisi turvallisempi (nykyisin risteyksestä kääntyminen pohjoiseen ja etelään on mahdollista).

**Nimistö**

Uuden Kadun nimeämisessä on pohdittu alueen nimistöhistoriaa. Uuden Länsisalmen suuntaan suunnitellun tien ympäristön nimistöhistoria on esitetty kaavarungon lähtötietoraportissa kappaleessa 2.2.

Uuden Kadun nimivaihtoehtoina on pohdittu seuraavia:

1. Suopuistontie / Kärrparksvägen
2. Hiilisuontie / Kolkärrsvägen
3. Vartiopaikantie / Poststållesvägen
4. Ounastunturintie / Ounasfjälssvägen
5. Muotkatunturintie / Muotkafjällsvägen
6. Sammaltunturintie / Mossafjällsvägen

Nimivaihtoehdoista Suopuistontie ja Hiilisuontie on johdettu tien pohjoispuolella sijaitsevan Långmossen suosta, jonka nimistön lähtökohtana on varmasti ollut kol ’hiili’, joka johtuu kaskeamisesta ja johtuisi aidosta vanhasta paikannimestä (Kolkärr) (Vantaan kaupunki 2021 - Länsimäen kaavarungon lähtötietoraportti). Mahdollinen suomalainen mukaelma vanhasta paikannimestä olisi **Kolkärrintie**, joka kuitenkaan ei ole ollut käytössä, joten yleiskielinen muoto on suositeltava. Långmossen suosta johdetuista nimistä suunnitteluryhmä kuitenkin suosisi Suopuistontie -nimeä, sillä se antaa mielikuvaltaan positiivisemman kuvan alueesta.

Vartiopaikantie -ehdotus juontuu Länsimäen ja Rajakylän 1. maailmansodan aikaisten linnoituslaitteiden aihepiiristä ja läheisestä Vartiotiestä. Länsimäen



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §

eteläosassa on useita 1. maailmansodan aikaisten linnoituslaitteiden inspiroimia kadunnimiä, kuten Linnoituskuja, Valliraitti, Tykkikuja.

Tunturiaiheiset nimet ovat jatkumoa Länsimäen eteläosan nimistölle sekä Mellunmäen nimistölle. Metroaseman läheisyydessä Helsingin puolella on useita tunturiaiheisia nimiä, kuten Ounasvaarantie, Korvatunturinpolku, Saanatuntu-rintie, Rukankuja, jne. Länsimäen puolella sijaitsee Pallastunturintie.

Suon kohdalle virkistysalueen nimeksi sopisi **Hiilisuo / Kolkärret**. **Långmossen**-nimeä voi toki käyttää suolla, koska se on alkuperäinen (1776 Lång Måsan, 1806 Kålkärrsåker) ja yhä käytössä.

1. Helsingissä on jo Juoksuhaudantie (1950) ja Juoksuhaudanpolku (1975), joten nimeä ei tule ottaa kadunnimeen.
2. Vantaalla on jo etelämpänä Juoksuhaudanpuisto (1979), siis tässäkin tapauksessa määriteosa esiintyy ensin Helsingissä.
3. Länsisalmen kaupunginosa on Kehä III:n itäpuolella ja sinne tulisi Länsisalmen metroasema ja uusia katuja, joten jätetään Länsisalmeen kuuluvat nimiaiheet sinne.
4. Länsisalmentie ei käy, koska sen numerointi alkaa Kehä III:lta itään ja muutenkin nimen tulisi vaihtua orientoitavuuden vuoksi Kehä III:n kohdalla eikä tie voi olla kahdessa eri osassa.
5. Myös Heikbacka (1672, siirtokylä) ja Hetbackantie (1994) sijaitsevat Kehä III:n itäpuolella; alkuperäinen Västersundomin kylänpaikka on Itäväylän vieressä Gubbackan kohdalla, jonka nimi ei näy Matti-kartalla. Alkuperäistä Gudsteniä (miehennimi) voitaisiin muistaa Länsisalmen kaupunginosan puolella tulevissa kaavoissa.
6. Ojangossa on jo Pitkäsuontie / Långmossevägen, ja siellä myös -kalliot, -kuja ja -metsikkö, joten Pitkäsuo-nimet tulee jättää Ojankoon.

Myös uusille tonttikaduille Katu1-Katu8 tulee antaa nimet. Niiden nimeämiseen voi ottaa ajatuksia tästä kappaleesta.

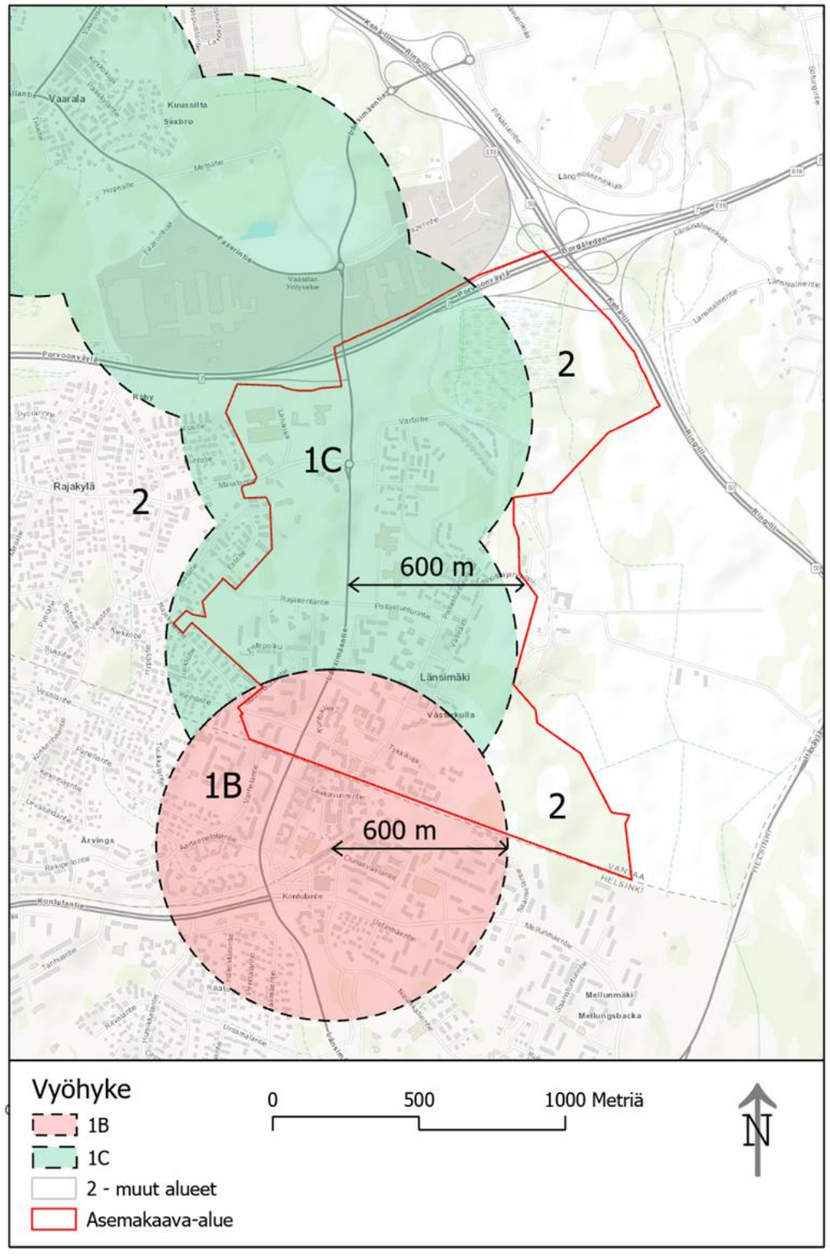
### *4.2.3. PYSÄKÖINTI*

Koko Vantaalle on vuonna 2018 hyväksytty pysäköinnin normit (Vantaan kaupunki 2018). Mitoitusohje määrittää rakennettavien autopaikkojen minimimäärän, jolla varmistetaan riittävä pysäköintipaikkojen saatavuus niitä tarvitseville asukkaille sekä satunnaisille vieraille. Mitoitusohje on aiempaa vuoden 2011 mitoitusohjetta tavoitteellisempi ja ohjaavampi erityisesti aluekeskusten osalta, joissa mitoitusohje toimii osaltaan kaupunkirakenteellisia tavoitteita toteuttavana työkaluna. Vantaan ratikan myötä pysäköinnin mitoitusohjetta on tarkistettu ja tarkennettu ratikan linjan alueelta. Ratikan varren pysäköintinormiksi on määritelty B2: vähintään 1 ap/110 k-m2 tai vähintään 1 ap/2 asuntoa alueella, joka on 600 metrin säteellä ratikan pysäkeiltä. Tämän ulkopuolella mitoitus on A: vähintään 1 ap/100 k-m2 tai vähintään 2ap/3 asuntoa. Länsimäki sijaitsee Mellunmäen metroaseman läheisyydessä, jolloin pysäköinnin mitoittamisessa on huomioitava myös etäisyys metroasemalle. Mitoitusohjetta onkin hieman muokattu tässä siten, että on otettu huomioon myös Helsingin kaupungin mitoitusohje metroasemien läheisyydessä. Helsingissä käytetään mitoitusta 1 ap/ 130 k-m2 alueella, joka on 600 metrin säteen sisällä metroasemalta. Tätä mitoitusta on sovellettu sopimaan Länsimäen sijaintiin sopivammaksi, joten alueella, joka jää 600 metrin säteelle metroasemasta on määritelty pysäköintinormiksi B1: 1 ap/120 k-m2 tai vähintään 1 ap/2 asuntoa. Pysäköintinormialueet on esitetty vieressä olevassa kuvassa (Kuva 25).

Väljemmät pysäköintinormit tällä alueella ja ratikan vaikutusalueella yleisesti perustuvat siihen, että lähempänä metroa ja joukkoliikenteen pysäkkejä on enemmän matalan käytön pysäköintialueita, jolloin pysäköintipaikkoja ei tarvitse normien kautta määrätä yhtä paljon kuin joukkoliikenteen välittömän vaikutusalueen ulkopuolisille alueille. Vantaan kaupungin tekemä pysäköinti-selvitys (2020) tukee tätä johtopäätöstä. Pysäköintiselvityksen johtopäätöstä on tarkennettu Länsimäen keskustan osalta ja pysäköintinormia on väljennetty 600 metrin säteellä Mellunmäen metroaseman 600 metrin säteen vaikutusalueella. Tätä pysäköintinormin väljennystä perustellaan Länsimäen keskustaan kaavarungon myötä tulevilla uusilla palveluilla, Mellunmäen kehityksellä sekä Länsimäki – Mellunmäki kokonaisuuden luomisella. Lisäksi Vantaan ratikka tulee lisäämään alueen saavutettavuutta, jolloin muodostuu liikenteellinen hubi Länsimäki-Mellunmäki -alueelle bussiterminaalin, metron ja ratikan myötä.



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §




**Kuva 25. Vantaan pysäköintinormit Länsimäen kaavarungon alueelta.**

**1B Vantaan puolella = vähintään 1 ap / 120 k-m2, kuitenkin vähintään 1 ap/ 2 as**

**1C = vähintään 1 ap / 110 k-m2, kuitenkin vähintään 1 ap / 2as**

**2 = vähintään 1 ap / 100 k-m2, vähintään 2 ap/3 as**

**Pysäköintilaitokset**

KESKITETYN PYSÄKÖINNIN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI

Kaavarunkoon on merkitty rakenteellisen pysäköinnin järjestämiseksi mahdollisten pysäköintilaitosten sijainnit sinisellä P-merkillä. Merkinnät on sijoitettu ohjeellisesti sellaisille alueille, joilla täydennys- ja uudisrakentaminen tulee vaatimaan pysäköinnin tehokkaampaa järjestämistä. Pysäköintilaitokset voidaan toteuttaa ratkaisemaan useiden kortteleiden pysäköintitarvetta yhteisjärjestelyiden kautta. Varsinkin jo rakennetuilla alueilla Länsimäen keskustassa voi tällainen ratkaisu olla edessä, kun kortteleita halutaan tiivistää ja pysäköintiä järjestää uudelleen.

Pysäköintilaitokset suositellaan rakennettavan toiminnoiltaan monipuolisiksi ja arkkitehtuuriltaan miellyttäviksi. Keskusta-alueilla pysäköintilaitoksen pohjakerrokseen voi hyvin sijoittaa esimerkiksi liiketilaa, yhteistoimintatiloja, kuten esimerkiksi bändien treenitiloja tai muita harrastustiloja, vuokrattavaa varasto- tai pyöräpysäköintitiloja. Pysäköintilaitosten katoille voi toteuttaa viherkattoja, aurinkoenergiapaneeleja, pelikenttiä tai vastaavaa. Alla olevassa kuvassa on esimerkki puisesta pysäköintilaitoksesta Ruotsin Skellefteåsta, jossa pohjakerrokseen on toteutettu liiketilaa (Kuva 26).



**Kuva 26. Puinen pysäköintitalo Ruotsin Skellefteåssa. Kuva: ilkkapohjalainen.fi, Juulia Taanila**



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §

**Täydennysrakentaminen ja pysäköinnin uudelleenjärjestäminen**




Kappaleessa 4.1.2 on jo esitelty ajatus nykyisten pysäköintialueiden ottamisesta täydennysrakentamisen alueiksi. Länsimäen kaavarunkoalueelle tehdyn pysäköintiselvityksen mukaan (Vantaan kaupunki 2020) monet nykyisistä pysäköintialueista ovat vajaassa käytössä. Pysäköintialueiden käyttöaste on joillakin alueilla alle 50 %. Tämä yhdessä pysäköintinormien väljentymisen sekä joukkoliikenneyhteyksien lisääntymisen kanssa avaa mahdollisuuden hyödyntää nykyisiä pysäköintialueita täydennysrakentamisen alueina.

Rakennusoikeutta voi lisätä kortteleissa potentiaalisesti runsaastikin myös sellaisilla alueilla, joilla pysäköintipaikat ovat kovemmassa käytössä. Näillä alueilla täydennysrakentaminen tulee vaatimaan pysäköinnin uudelleenjärjestämistä, mikä on merkitty sinisellä viivoituksella kortteleiden päälle.

### *4.2.4. KEVYT LIIKENNE*

Länsimäen alueella on hyvä kevyenliikenteen verkosto. Kaavarungon tarkoituksena on lisätä alueen käveltävyyttä ja lihasvoimaisen liikkumisen osuutta. Kaavarunkoalueella kevyen liikenteen käyttö on jo nykyisellään hyvin korkea (Länsimäen asukaskyselyn tulokset, Vantaan kaupunki 2020). Tavoitteena on kuitenkin vielä edelleen lisätä kestävien liikkumistapojen osuutta kaikista liikkumismuodoista. Tätä tavoitetta tavoitellaan luomalla Länsimäen jalankulun- ja muun kevyen liikenteen ympäristöistä miellyttävää ja houkuttelevaa.

Kävely-ympäristöt on toteutettava käveltävyyden kannalta laadukkaasti. Käveltävyyteen vaikuttaa jalankulkuyhteyksien pitäminen lyhyinä ja sujuvina sekä kävely-ympäristön laatu. Tästä syystä ympäröivään kaupunkiympäristöönkin on kiinnitettävä huomiota luomalla rakennusten ensimmäisiin kerroksiin mielenkiintoisia yksityiskohtia, välttämällä pitkäjaksoisia ja yhtenäisiä julkisivuja, rajaamalla rakennuksilla katutilaa sekä sijoittamalla kadunvarsipuita ja -pysäköintiä kävelijän suojaksi.

Tavoitteena on kytkeä Länsimäen kävelyreitit, viheralueet ja palvelut paremmin Rajakylään muodostamalla lenkkejä. Tavoitteeseen pyritään päästä vahvistamalla olemassa olevia reittejä, esittelemällä kaksi uutta kevyen liikenteen teemareittiä - Kuntoilun kehä ja Kallioiden ketju - panostamalla kahden tunnistetun kevyen liikenteen pääreitin kuntoon ja houkuttelevuuteen, osoittamalla pyöräilyn laatukäytävät sekä lisäämällä ja säilyttämällä ulkoilureittejä. Länsimäen alueelle on tarkoituksena lisätä kaupunkipyörien määrää, mikä on myös huomioitu esimerkiksi ratikan katualuevarauksissa.

Ulkoilu- ja teemareitit on esitelty tarkemmin virkistystä käsittelevässä luvussa.

**Kävelyn pääreitit**




Kaavarungossa on osoitettu kaksi etelä-pohjois-suuntaista kävelyn pääreittiä. Kävelyn pääreitit ovat tunnistettuja tärkeitä kevyen liikenteen väyliä, joita tulee kehittää käveltävyydeltään korkealaatuisina. Kävelyn pääreitit yhdistävät tärkeitä kohteita ja palveluita kaavarunkoalueella. Tavoitteena on, että keskeisiin palveluihin ja kohteisiin voisi liikkua lihasvoimin kävelyn pääreittejä pitkin esteettömästi, turvallisesti ja miellyttävästi.

Kävelyn pääreitit sijaitsevat Länsimäentien itä- ja länsipuolella. Kutsukaamme niitä Kuntoreitiksi (itäinen kävelyn pääreitti) ja Keihäspolku (läntinen kävelyn pääreitti)

<u>Kuntoreitti</u>

Kuntoreitti on keskeinen yhdistävä kävelyreitti Länsimäessä (Kuva 27). Se alkaa Helsingin Mellunmäen metroasemalta, kulkee Keilapolkua pitkin Pallastunturintien alikulun kautta yhdistyen Kuntoreitille Länsimäen keskustassa. Kuntoreitin pohjoispäädystä kävelyn pääreitti jatkuu Pallastunturintien yli



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §

Kurupuistoon, kulkien Länsimäen koulun ohi pohjoiseen Varuskujalle ja uuden pohjoisen asuinalueen läpi Rajakylän ratikkapysäkille. Kuntoreitin kävelyn pääreitin varrelle sijoittuu useita palveluita, kuten uusi hybridikortteli, Länsimäen koulu, päiväkoteja, kirjasto, terveyskeskus ja kirkko. Kuntoreitti kytketään osaksi lenkkiä, Kuntoilun kehää. Pinnoitteita parannetaan ja penkkejä lisätään esteettömyyden parantamiseksi.



**Kuva 27. Kuntoreitti on keskeinen kävelyn pääreitti Länsimäentien itäpuolella, joka yhdistää useita keskeisiä palveluita.**

Keihäspolku

Keihäspolku on toinen keskeinen kävelyn pääreitti, joka alkaa niin ikään myös metroasemalta ja kulkee Keilapolun ja Pallastunturintien alikulun jälkeen länteen ylittäen Länsimäentien Keihästielle ja jatkuen sen jälkeen pohjoiseen Keihäspolkua pitkin (Kuva 28). Keihäspolun pohjoisesta päädystä kävelyn pääreitti jatkuu Rajakentän liikuntapuiston läpi päätyen Maratontien alikulun kautta Rajakylän koululle. Tämän reitin varrelle osuu kaksi yleistä leikkipaikkaa, Kuulakujan ostari ja sen toriaukio, Rajakentän liikuntapuisto sekä Rajakylän koulu.



**Kuva 28. Keihäspolku, kulkee etelä-pohjoissuuntaisesti yhdistäen mm. ostoskeskuksen ja Rajakylän liikuntapuiston. Ostoskeskuksen paikoitusalue aukioineen ja sitä kiertävä reitti kaipaavat kehittämistä (esimerkiksi shared space -tyyppinen aukio)**

### Tärkeät kevyen liikenteen reitit




Tärkeät kevyen liikenteen reitit on merkitty kaavarungossa tumman harmaalla katkoviivalla. Nämä ovat kevyen liikenteen kannalta tärkeitä reittejä, jotka kulkevat esimerkiksi asuinalueiden läpi ja yhdistävät asuinalueet ympäröiviin muihin alueisiin, kuten keskustatoimintojen alueisiin ja virkistysalueisiin. Tärkeät kevyen liikenteen reitit ovat reittien jatkuvuuden kannalta keskeisiä. Kaikkia kevyen liikenteen reittejä, kuten katujen yhteydessä olevat jalankulku- ja pyöräreitit, ei ole merkitty tärkeinä kevyen liikenteen reitteinä kaavarunkoon.

Länsimäen ja Rajakylän keskeisiä reittejä ovat etelä-pohjoissuuntaiset Kuntoreitti, Valliraitti ja Keihäspolku. Kuntoreittiä kehitetään Kuntopuisto-kokonaisuuden osana. Uudelle pohjoiselle alueelle vie Varuskujan jatke. Poikittaisista yhteyksistä tärkeitä ovat Kuulapolku, Kuntopolku ja Linnoituspolku sekä Kurupolku ja

Rajakylän liikuntapuistosta kevyenliikenteensillan yli ja Länsimäen koulun ohi Juoksuhaudanpuistoon johtava reitti.

**Nopean pyöräilyn reitti**




Länsimäentien, Maratontien sekä uuden itään Länsisalmeen johtavan tien varrelle on merkitty nopean pyöräilyn reitti. Nämä ovat pyöräilyyn tarkoitettuja kaistoja katualueella, baanoja, nopeaa pyöräilyä varten. Vantaalla on tarkoitus kehittää edelleen nopean pyöräilyn reittejä, ja nämä Länsimäen kaavarungon alueelle osuvat ovat tärkeitä pohjois-etelä sekä itä-länsi-suuntaisten nopean pyöräilyn reittejä. Länsimäentieltä nopean pyöräilyn reitti yhdistyy etelään Helsingin pyöräilyn baanoihin. Länsimäentielle tulee sijoittumaan myös kaupunkipyöräpisteitä lähelle ratikan pysäkkejä.

### 4.2.5. TÄRKEÄT RISTEYSKOHDAT




Länsimäentien risteyskohdat ovat tärkeitä kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti. Kyseisillä alueilla on huomioitava useiden eri liikkumismuotojen tarpeet – ratikka ja muu moottoriliikenne, kävelijät, pyöräilijät ja muut lihasvoimaa käyttävät liikkujat. Tärkeät risteyskohdat on merkitty sellaisiin risteyksiin, joissa ympäristön toiminnallisuuden takia on tarpeen huolehtia, että sekä kadun suuntainen liikkuminen että katualueen poikki kulkeva liikenne sujuu turvallisesti, sujuvasti ja miellyttävästi kaikkien katualuetta käyttävien kannalta. Tärkeät risteyskohdat voidaan toteuttaa esimerkiksi korotettuina torimaisina risteysalueina varsinkin kaavarunkoalueen eteläosassa lähellä keskustatoimintojen aluetta. Tärkeät risteyskohdat ovat:

**Länsimäentie-Keihästie-Pallastunturintien risteys**

Tämä on kaavarungon eteläisin risteyskohta ja läntisen kävelyn pääreitin kannalta keskeinen. Kaavarunkoa varten suunniteltu kallioiden ketju – ulkoilureitti kulkee tämän risteyksen kautta. Lisäksi risteyksen kautta on merkitty kulkemaan kävelyn pääreitti, joka alkaa metroasemalta ja kulkee Länsimäentien yli kääntyen Keihästieltä Keihäspolulle. Keihäspolun varrella on muutama yleinen leikkipaikka ja Kuulakujan ostari. Länsimäentien länsipuolella kulkeva kävelyn pääreitti kulkee urheilupuiston kautta päätyen Rajakylän koululle

**Länsimäentien – Kuulakujan risteys**

Risteyksen läheisyydessä sijaitsee ratikan pysäkki. Alueen ympäristö on merkitty kaavarunkoon keskustatoimintojen alueeksi. Alueella tulee tulevaisuudessa sijaitsemaan kauppa- ja liiketilaa Länsimäentien kummallakin puolella. Kuulakuja on ajateltu rakennettavaksi kävelykaduksi tai shared space -tyyppiseksi kaduksi. Liikkuminen Länsimäentien kummallekin puolelle kyseisen risteyksen alueella tulisi olla vaivatonta. Risteysalue tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa torimaisena ja ympäröivien korttelialueiden osana.

**Länsimäentie – Rajakentäntie – Pallastunturintien risteys**

Risteyksessä sijaitsee nykyisin jalankulkua varten ylikulkusilta, joka tulee poistumaan alueelta ratikan rakentamisen tieltä. Risteys on siitä syystä suunniteltava jalankulkua ajatellen turvalliseksi ja miellyttäväksi. Alueen ympäristössä on lukuisia toimintoja: asuinkortteleita, keskustatoimintojen alue sekä urheilukenttä. Pallastunturintien ja Länsimäentien risteyksen uuden asuinkorttelialueen kulmaukseen on merkitty vahvan kaupallisen julkisivun alue. Tulevaisuudessa tämän risteyksen ympärillä tulee varmasti olemaan liikettä, joten kävely-ystävällisyys on varmistettava, kun ylikulkusilta poistuu.

**Länsimäentie – Länsimäen koulu**

Alueella on moottoriliikenteen ja kevyen liikenteen risteymäkohta. Nykyisin alueella sijaitsee ylikulkusilta, joka tulee ratikan suunnitelman mukaan pysymään alueella. Kevyen liikenteen turvallinen ylitys tällä kohdalla on varmistettava, sillä Länsimäentien itäpuolella sijaitsee päiväkoti ja koulu, jotka käyttävät Länsimäentien länsipuolella sijaitsevan urheilupuiston palveluita. Länsimäentien ylitys tällä kohdalla on varmistettava myös siitä syystä, että se toimii tärkeänä ylityksenä hiihtoladulle ja tärkeälle itä-länsi-suuntaiselle virkistysyhteydelle.



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §

**Länsimäentie – Rajakylän koulu**

Länsimäentien pohjoisin tärkeäksi risteykseksi merkitty alue sijaitsee Rajakylän koulun läheisyydessä. Alueelle tulee sijoittumaan Rajakylän ratikkapysäkki. Pysäkki tulee Länsimäentien itäpuolelle ja koulu sijaitsee Länsimäentien länsipuolella. Alueelle on suunniteltava turvallinen tienylityspaikka, sillä hyvin todennäköisesti oppilaat tulevat oikaisemaan pysäkiltä tien yli koululle. Kaavarunkoon on lisäksi merkitty koulualueen pohjoispuolelta kulkeva ulkoilureitti, joka kulkisi samalta paikalta Länsimäentien yli jatkuen itään uuden asuinalueen reunaa mukaillen.

**Pohjoisen alueen risteys**

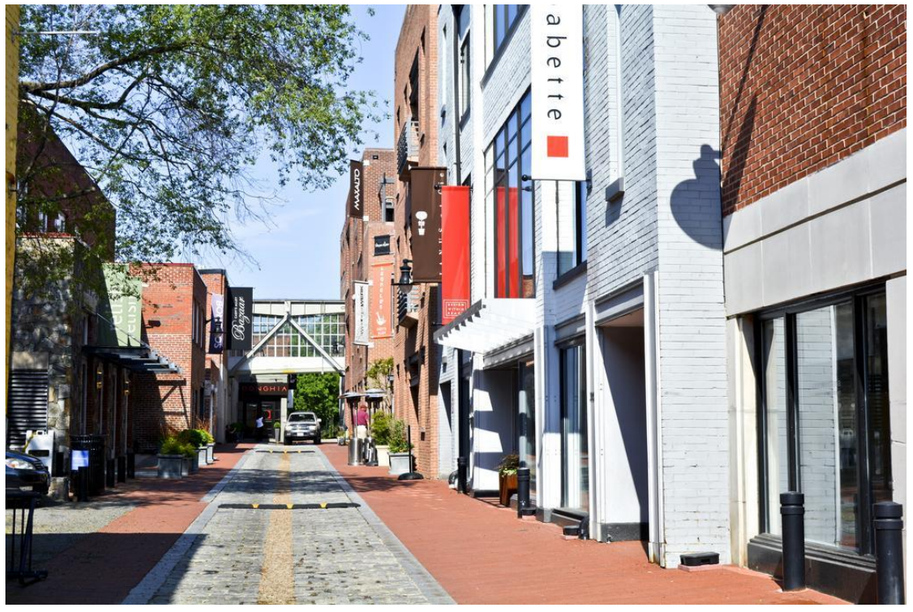
Uudelle pohjoiselle laajenemisalueelle on merkitty tärkeä risteyskohta Uusi Katu -tien ja Vartiotielle johtavan kadun risteykseen. Kyseisessä paikassa tulee sijaitsemaan useita toimintoja. Etelästä suuntautuva kävelyn pääreitti päättyy tähän risteykseen. Lisäksi korttelialueen reunoille on merkitty vahvan kaupallisen julkisivun alueet, mikä tarkoittaa liike- ja kauppatiloja rakennusten kivijaloissa. Risteyksen läheisyyteen on merkitty paikka päiväkodille ja lisäksi tien poikki on merkitty kulttuurihistoriallisesti tärkeä tykkitie, joka on huomioitava kadun suunnittelussa. Alkuperäisessä kadun suunnitelmassa tie jatkuu Kehä III yli ja liittyy Länsisalmentiehen. Kadulle on ajateltu sijoittuvan bussilinja, mutta Östersundomin yhteisen yleiskaavan kaatumisen seurauksena jatkossa saattaakin olla aiheellista tarkastella uutta ratikkayhteyttä tälle kadun osuudelle. Asia jätetään selvitettäväksi tulevaisuuden maankäytönsuunnitelmissa.

### *4.2.6. PIHAKADUT / SHARED SPACE*

Pihakadulla tarkoitetaan jalankulku- ja ajoneuvoliikenteelle yhteisesti käytettäväksi tarkoitettua katutilaa (shared space). Pihakadun mitoituksella ja ilmeellä painotetaan kevyen liikenteen käyttäjiä, jolloin autoilijat huomaavat liikkuvansa yhteisesti tarkoitetulla alueella ja ajavat hitaasti sekä väistävät jalankulkijoita (Kuva 29, Kuva 30). Pihakaduiksi tai shared space –tiloiksi soveltuvat alueet, joissa liikennemäärät jäävät vähäisiksi. Kaavarunkoalueella kyseisiä katuja ovat esimerkiksi pohjoisen asuinalueen vihersormen yhteyteen suunniteltu pihakatuyhteys (shared space), Kuulakuja sekä Keihäspolun ja Maalinauhantien liittyminen ostoskeskuksen ympäristöön.



**Kuva 29. Shared space Leonard Street ja Paul Street risteys Lontoossa. Kuva: https://news.hackney.gov.uk/**

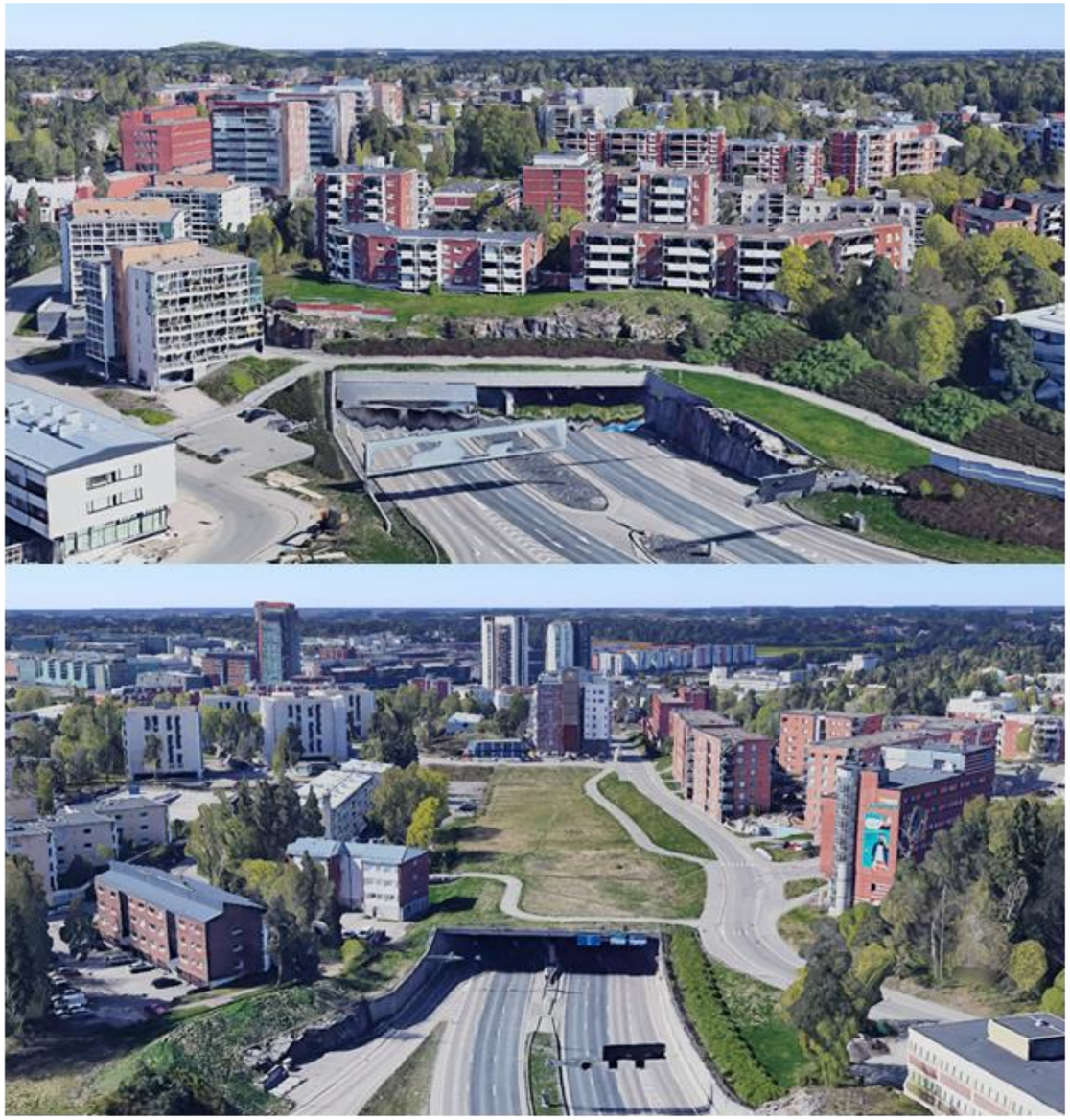



**Kuva 30. Shared space ratkaisu Cady's Alley. Kuvan lähde: Washington Business Journal, D.C. Historic Preservation Office.**

### 4.2.7. PORVOONVÄYLÄN YLITYS

LY LIIKENNEALUEEN YLITYS

Kaavarungon pohjoisosaan on merkitty varaus potentiaaliseksi asuinalueen laajenemiseksi aivan kiinni Porvoonväylään. Nykytilanteessa kyseisellä alueella on maajättökasa, jonka rakenne on epävarma ja joka on mahdollisesti epästabiili. Ratikan suunnitelman yhteydessä on merkitty ratikan linjaus kyseisen maakasan päältä. Vielä on epävarmaa, tuleeko koko kasa poistumaan alueelta. Jos näin kuitenkin on, voidaan maakasan nykyinen alue ottaa täydennysrakentamisen alueeksi, jolloin asuinaluetta voidaan laajentaa jonkin verran pohjoiseen. Kuussillan kaavarungon alueella on samanlainen potentiaali sijoittaa asuinaluetta aivan Porvoonväylän melualueen rajaan asti Valion omistamalle maalle. Asuinalueiden laajentuminen Porvoonväylän molemmilla puolilla voisi tehdä kiinnostavaksi tutkia, olisiko Porvoonväylän yli mahdollista rakentaa kansirakenne (LY), jonka päälle sijoitettaisiin joko asumista tai puistoa. Tämä vähentäisi Porvoonväylän estevaikutusta ja yhdistäisi nykyisin erillään olevat kaupunginosat. Kannelle voitaisiin myös sijoittaa pitkien matkojen terminaalialue tukemaan liikennettä itään ja hyödyntäen alueen asemaa vaihtoyhteyksien kannalta etelään ja pohjoisen suuntaan. Vieressä on esitetty Leppävaarassa sijaitseva kansi, jolla on puistoa.



**Kuva 31. Kansirakenne ja sen päälle rakennettu asutus ja puisto Leppävaarassa kuvattuna pohjoisesta (yllä) ja etelästä (alla). Lähde: Google Earth**

# 4.3. LUONTO, VIRKISTYS JA KULTTUURI

## Länsimäki – Ekologisesti ja kulttuurisesti kestävä kaupunkikeskus

*Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä. Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa. Vaadimme monipuolisia ja laadukkaita viherkattoja ja –seiniä tiiviisti rakennetuille alueille. Vahvistamme maisema-arkkitehtuurilla ympäristörakentamisen laatua keskeisten väylien ja ratojen varrella. Arvostamme luonnon monimuotoisuutta ja tuomme sen kaupunkikeskustoihin.*

*Etsimme lisää uusia eläviä paikkoja, hitaamman liikkumisen ja pysähtymisen tiloja. Tuomme viljelyn osaksi vantaalaista arkea ja kaupunkikuvaa*

Alueen maankäytön muuttuessa ja asukasmäärän kasvaessa puistoille tulee kysyntää ja käyttöä. Kaavarungon tavoitteena on hahmottaa uudistuvan kaupunginosan viherverkosto ja sen kytkeytyminen alueen ulkopuolella oleviin laajoihin virkistysalueisiin. Viheralueiden ja ulkoilureittien jatkuvuus kaavarunkoalueen ulkopuolelle on varmistettu. Nykyisiä viheralueita vahvistetaan ja niiden merkitystä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa korostetaan. Kaavarunkoon merkitään kolme eri tason virkistysaluetta:

- kaupunkirakenteen keskellä sijaitsevat puistot – jotka ovat toiminallisia, laadukkaita ja hoidettuja virkistäytymispaikkoja,
- rakennettujen alueiden ulkopuolella olevat lähivirkistysalueet – jotka ovat luonnontilassa olevia metsiä, sekä,
- luonnonsuojelualueet – joiden alueella sijaitsevia luontoarvoja vaalitaan muita alueita tarkemmin.

Kaavarunkoon on merkitty jo olemassa olevia ulkoilureittejä sekä uusia ja vahvistettavia ulkoilureittejä. Kaksi uutta virkistysreittikokonaisuutta esitellään: Kuntoilun kehä ja Kallioiden ketju. Virkistysreittien jatkuvuus Länsimäentien yli on huomioitu, kuin myös hiihtolatujen linjaukset. Rajakentän urheilupuistoon ja Rajakylän urheilualueelle on merkitty urheiluhallin ohjeellinen sijainti. Rajakentän urheilupuistoon on mahdollista sijoittaa uusi urheiluhalli.

Katuympäristöä piristetään viherrakentein ja hulevesialtain. Myös rakennetun alueen keskelle tuodaan lisää vehreyttä. Kuntopuistosta kehitetään toiminnallisesti ja sosiaalisesti monipuolinen keskuspuisto, johon voidaan sijoittaa yhteisöllisyyttä lisäävä viljeltävä puistoalue, kuntolaitteita, tapahtumia varten tapahtumakenttä, ja vastaavia toimintoja. Hybridirakennuksen yhteyteen rakennetaan miellyttävä aukioalue, joka yhdistyy sujuvasti kuntopuiston puisto-osaan.

Kaavarunkoalueen itäosassa kulkeva ensimmäisen maailmansodan puolustusvarustuksiin kuuluva tykkitie hyödynnetään virkistysreittinä ja lisäksi se tuodaan näkyväksi elementiksi myös uusilla rakennetuilla alueilla.

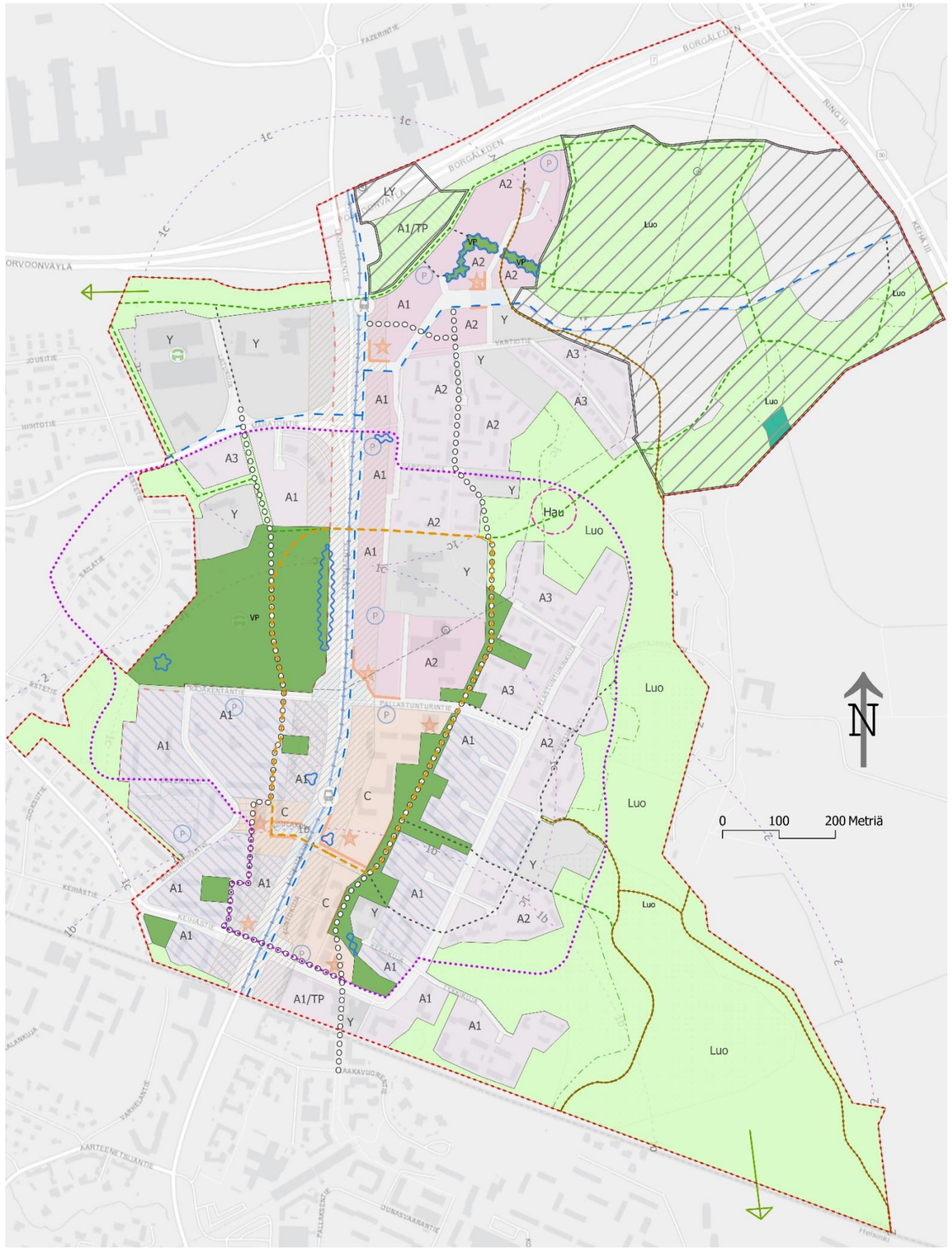




*Kuvituskuvia. Lähde: Microsoft*

Kaavarunkoon on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta merkitykselliset alueet luo-merkinnällä. Nämä merkinnät perustuvat alueelta tehtyyn luontoselvityksen tuloksiin. Rakennettujen alueiden ulkopuolella sijaitsevilla metsäalueilla on tavattu useita arvokkaita kasvilajeja, jotka on huomioitu kaavarungossa tällä luo-merkinnällä. Kuvassa 32 näkyvässä viheralueiden teemakartassa on merkitty yksi suojeltava alue, jolla sijaitsee arvokas luontotyyppi: lehtomainen purolaakso. Myös pohjavesialue on merkitty kaavaan.

Länsimäentien vieressä nykyisin sijaitseva koirapuisto joudutaan siirtämään ratikan rakentamisen tieltä uuteen paikkaan. Lisäksi kaavarunkoalueen pohjoisosaan suunniteltu uusi asuinalue asettaa reunaehdon koirapuiston siirtämiselle. Uusi koirapuiston paikka voisi sijaita Juoksuhaudanpuistossa.




## SELITE

- KAAVARUNGON ALUERAJAUS
- PUISTO
- VIRKISTYSMETSÄ
- SUOJELUALUE
- LUO = LUONTOARVOJA
- POHJAVESIALUE
- HULEVESIRAKENNE
- SELVITYSALUE
- Hau KOIRAPUISTO
- KALLIOIDEN KETJU
- KUNTOILUN KEHÄ
- ULKOILUREITTI
- VIHERALUEEN JATKUVUUS
- KÄVELYN PÄÄREITTI
- TÄRKEÄ KEVYEN LIIKENTEEN REITTI
- NOPEAN PYÖRÄILYN REITTI
- TYKKITIE

**Kuva 32. Teema: Viheralueet. Kaavarungossa esitetyt viheralueteemaan kuuluvat merkinnät.**

### 4.3.1. VIRKISTYS- JA VIHERALUEIDEN KEHITTÄMINEN

VIRKISTYSMETSÄ

SUOJELUALUE

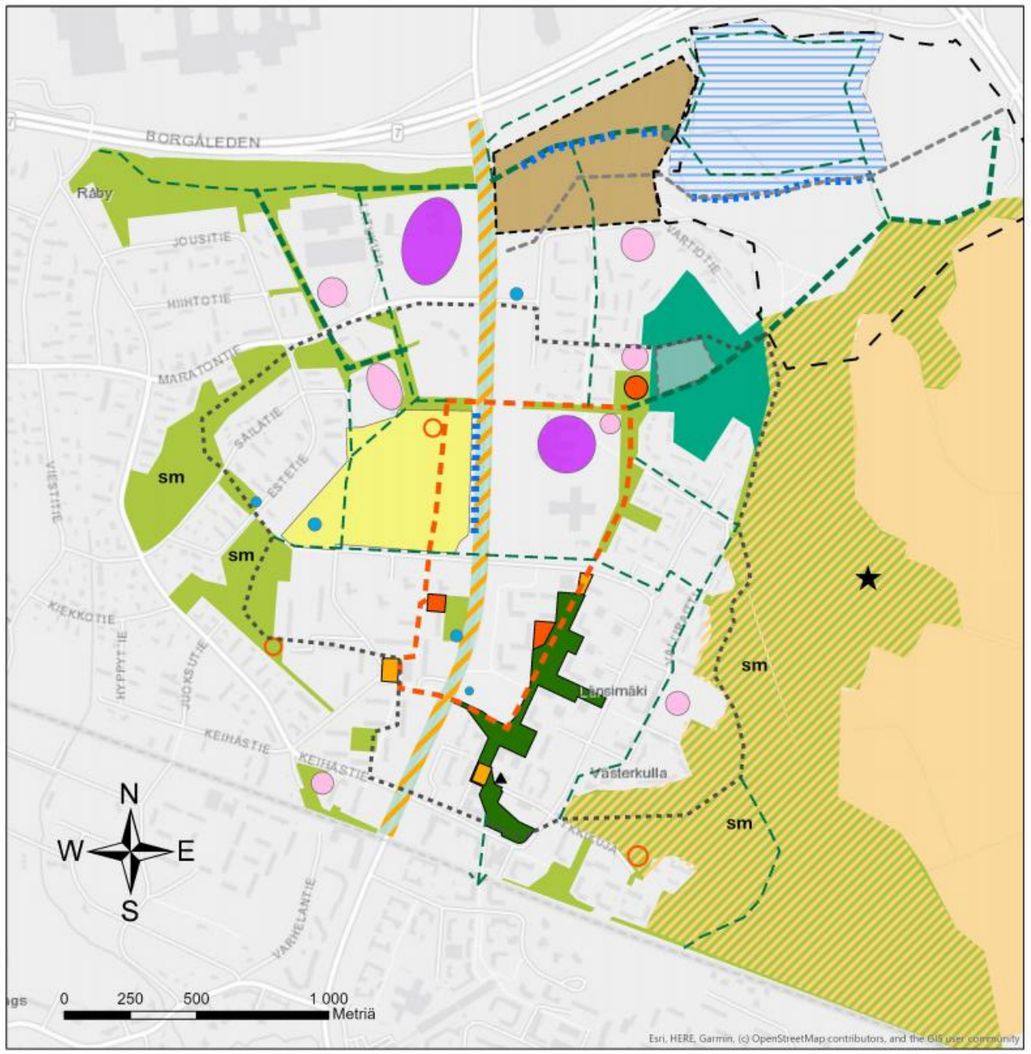
LUO ARVOKAS LUONNONYMPÄRISTÖ

Keskeiset viheralueet, kuten Myllymäen alue, säilytetään ja yhteyksiä kehitetään sekä alueen sisällä että ympäröiville ulkoilualueille. Länsimäki-Rajakylän alueelle ominaisten kallioalueiden lisäksi keskeisiä viheralueita ovat Kuntopuiston, Kurupuiston ja Juoksuhaudanpuiston muodostama kokonaisuus ja Rajakylän liikuntapuisto. Alueen tiivistyessä Kuntopuiston, Kurupuiston ja Juoksuhaudan-puiston muodostamaa kokonaisuutta kehitetään toiminnallisena ja monipuolisena kaupunginosapuistona.

Yhteyksiä kehitetään muodostamalla pääraiteista liikkumaan houkutteleva Kuntoilun kehä, poikittaisyhteyksiä vahvistamalla sekä kallioalueet yhdistävällä polkureitillä, Kallioiden ketjulla. Yhteydet ympäröiville ulkoilualueille, kuten itään ja pohjoiseen, Sipoonkorpeen ja Ojangon ulkoilualueelle mahdollistetaan. Myllymäeltä etelään, Helsingin suuntaan, kulkeva reittiyhteys säilytetään.

Ratikkabulevardin varrelle ja uuden pohjoisen asuinalueen katu- ja puistoympäristöön kehitetään katuvihreää sekä hulevesien määrällistä ja laadullista hallintaa. Pohjoinen kevyenliikenteensilta säilytetään keskeisenä yhteytenä. Ratikkabulevardia rajaava täydennysrakentaminen muodostaa monipuolisen julkisivun taskupuistoineen ja pikkuaukioineen.

Ekologinen yhteys Myllymäen viheralueelta pohjoiseen ja itään säilytetään. Uudisrakentamista kompensoidaan vihertehokkuuden periaattein, mm. olevaa puustoa säilyttämällä ja isoja puita istuttamalla, kasvikatoin, köynnöksin, kerroksellisella kasvillisuudella sekä hulevesien luonnonmukaisilla hallintaratkaisuilla.




**Kuva 33. Viher- ja virkistysalueiden ja -reittien kehittämissuunnitelma ja konseptit.**



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §

## 4.3.2. VIHERALUEET JA KULTTUURIHISTORIA

### KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Myllymäki juoksuhautoineen ja avokallioineen on monipuolinen kokonaisuus. Kaivannot liittyvät I maailmansodan laajempaan puolustusvarustukseen, jotka levittäytyvät Länsimäen ja Rajakylän kallioalueille. Juoksuhauta-alueet kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristörajaukseen (RKY) ja ovat muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja. Kalliolla on myös hienoja mäntyjä, kalliokasvillisuutta ja reunamilla mm. lehtomaista metsää. Myllymäen alueelle on laadittu puistosuunnitelma, jonka pohjalta on toteutettu opastaulut ja kaivantoja ylittävät sillat (Kuva 34). Juoksuhautoja voisi ottaa paremmin esiin kasvillisuutta poistamalla.



**Kuva 34. Myllymäen viheralue on kunnostettu yhteistyössä Museoviraston kanssa**

Kaavarunkoalueen kulttuurihistoriallisia arvoja nostetaan esiin mm. Kallioiden ketju –polustolla, joka kiertää Myllymäen viheralueilla sekä Rajakylän puolen kallioilla. Kallioilla on puolustusvarustuksia, jotka ovat suojeltavia muinaisjäännöksiä. Kulkua ohjataan puutasoin, silloin sekä pollareilla ja opastusta täydennetään (Kuva 35).



**Kuva 35. Kulkua voidaan ohjata ja kulutusta vähentää mm. Puutasoin ja pollarein. Tykkitie toimii ulkoilureitin osana Myllymäen viheralueella.**

Alueella kulkee tykkiteitä ja muita historiallisia tieosuuksia, joita voidaan alueita kunnostettaessa ja rakennettaessa tuoda ympäristöstä enemmän esille. Esimerkiksi pohjoisen laajenemisalueen Uusi Kadun suunnittelussa ja rakennettaessa voi tien päällysteeksi valita muusta päällysteestä erottuvan pinnoitteen. Tykkitie on ajateltu kaavarungossa jatkuvan Uusi Katu pohjois- ja eteläpuolella osana korttelirakenteen sisäistä jalankulkureittejä. Päällystämällä Uusi Katu tykkitien osuuden asfaltista eroavalla päällysteellä nostetaan alueen historiaa esille uudessa rakenteessa. Kuvissa 36 ja 37 on esitetty esimerkkejä historiallisen tien ja muurien huomioimisesta modernissa rakenteessa.

### TYKKITIE



**Kuva 36. Esimerkki historiallisen tien ja muurin huomioimisesta modernissa rakenteessa. Vabaduse väljak, Tallinna.**



**Kuva 37. Berliinin muurin linjaus on merkitty asfalttitiestä erottuvalla kivetyksellä.**

### *4.3.3. ULKOILUREITIT*




**Kuntoilun kehä** muodostuu nykyisistä raiteista sekä kevyen liikenteen sillasta Länsimäen-Rajakylän keskusta-alueen ympärille yhdistäen liikuntapuiston, koulut, Länsimäen kaupunginosapuiston (Kuntopuisto, Kurupuisto, Juoksuhaudanpuisto) ja niihin liittyvät toiminnalliset palvelut, kuten ulkokuntoilu-, leikki- ja lähiliikuntapaikat. Ikäihmisten kannalta olisi tärkeää lisätä penkkien määrää reitin varrella. Kuntoilun kehästä tehdään houkutteleva ja lenkkiä voidaan opastaa paikalle viedyin opastein tai esim. nettipalveluna (QR-koodi). Kuntoilun kehän orientoitavuutta voidaan korostaa teemavärillä, joka voisi toteutua esim. pinnoitteissa, kalusteissa, varusteissa tai istutuksissa, myös puistojen puolella.

Myllymäen kallioille on toteutettu muinaismuistopuisto Myllymäen viheralue, jossa on sotahistoriallisten muinaisjäännösten, kuten juoksuhautojen, yli rakennettu siltoja ja alueella on opasteita. Länsimäki-Rajakylä -alueella on useita kallioalueita, joille muinaisjäänteitä (tukikohtia ja juoksuhautoja) sijoittuu. Kallioalueilla kulkee nykyisinkin polkuja. Nämä kalliot voidaan kytkeä **Kallioiden ketju** -poluksi, joka tekee lenkin ja joka on esimerkiksi pollarein ja opastauluin opastettu. Kallioiden ketju -polkua tulee kehittää yhteistyössä museoviranomaisen kanssa.

Saatujen mielipiteiden perusteella Myllymäen metsäalueelle tehtiin syksyllä 2022 maastokatselmus, jossa tarkasteltiin joitakin ulkoilureiteiksi suunniteltuja polkuja. Kasvava asukasmäärä lisää luontokohteiden käyttöpainetta, ja silloin korostuu virkistyskäytön ohjaaminen, kuten toimivat reitistöt, jotka ovat merkittävä keino ohjata käyttöpaine pois herkiltä alueilta ja vähentää näin hallitsemattomasta käytöstä tapahtuvaa kasvillisuuden kulumista. Kaavarungossa pyritään ohjaamaan virkistyskäyttöä nykyisen viheralueverkoston piiriin sitä parantamalla. Kaavarungossa Myllymäen reitit kulkevat pääosin nykyisiä polkuja pitkin. Katselmuksessa havaittiin paikoin tarvetta reittien kunnostamiselle sekä reittien hienovaraiselle ohjaamiselle erilaisin keinoin, luontoa säästäen. Reitin rakentamisen mahdollisuuksia, sijaintia ja liikkumisen ohjaamista alueella on

kuitenkin tarpeen tutkia tarkemmin ulkoilureittien ja ulkoilupolkujen toteuttamisen yhteydessä. Katselmuksen tulosten perusteella kaavarungon Kallioiden ketju -merkintää on muutettu polkumaisemmaksi.



**Kuva 38. Juoksuhaudanpuisto säilytetään asukkaiden lähivirkistysmetsänä.**

Metsäinen Juoksuhaudanpuisto säilyy Länsimäen asukkaiden lähimetsänä (Kuva 38). Juoksuhaudanpuiston ulkoilureitti kytkeytyy sekä länteen koulujen ja kevyen liikenteen sillan kautta Rajakylän liikuntapuistoon että itään kehitettävään yhteyteen Länsisalmen suuntaan. Uusi yhteystarve pohjoiseen suon reunaa pitkin vie uudelle asuinrakentamisalueelle. Rajakylän liikuntapuistosta kehitetään reittiä Sompapuiston ja Latupuiston kautta pohjoiseen Porvoonväylän yli Vaaralan puolelle. Myllymäellä kulkee useita ulkoilureittejä, myös etelään Helsingin puolelle.

### *4.3.4. PUISTOT*

PUISTO

**Rajakylän liikuntapuisto**

Rajakylän liikuntapuistoa on peruskorjattu ja kehitetty viime vuosina (Kuva 39). Alueelle on toteutettu mm. uusi tekonurmikenttä sekä pienpelikentät. Liikuntapuistosta on suunniteltu uusi ulkoilureitti- ja latuyhteys Sompapuiston ja Latupuiston kautta pohjoiseen, josta jatkuisi tulevaisuuden tavoiteyhteys Vaaralan kautta Ojankoon, Hakunilaan ja Sipoonkorpeen. Liikuntapuisto on keskeinen osa Kuntoilun kehää. Rajakylän liikuntapuistoon on merkitty ohjeellinen varaus uudelle liikuntahallille.



**Kuva 39. Rajakylän liikuntapuisto sijoittuu keskeisesti Rajakylän- Länsimäen alueelle ja palvelee niin asukkaita, kouluja, päiväkoteja kuin urheiluseurojakin. (Vas. Ote ortokuvasta 2019, Vampatti). Pienpelikentän yhteyteen on toteutettu ulkokuntoilupaikka.**

**Kuntopuisto**







**Kuva 40.Kuntopuiston mäntyvaltainen puusto luo oman ilmeensä Kuntoreitin varrelle. Leikkipaikalle mahtuisi lisää toimintoja ja istutuksia. Tarinatoria on mahdollisuus kehittää yhteisöllisemmäksi.**

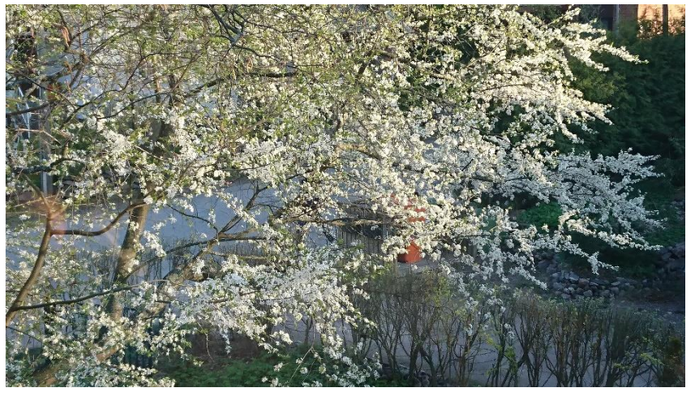
Kuntopuisto, Kuntoreitti sekä Kurupuisto ja Juoksuhaudanpuisto muodostavat eräänlaisen keskuspuiston, yhteisen kaupunginosapuiston, Länsimäen alueelle. Puistokokonaisuus on monipuolinen; rakennettua viheraluetta ja leikkipaikkoja, toreja ja aukioita, puistometsää, komeita mäntyjä ja lähimetsää (Kuva 40). Puistoyhteys on vehreä, metsä työntyy asuinalueelle ”sormina” 1970-luvun metsäkaupunki-ideologian mukaisesti. Paikoin Kuntopuisto ja Kuntoreitti ovat kunnostuksen tarpeessa. Alueen tiivistyessä käyttöpaine kasvaa. Tavoitteena onkin kehittää puistokokonaisuutta asukkaiden kanssa yhteistyössä monipuolisemmaksi, viihtyisämmäksi ja kestävämmäksi eri-ikäiset käyttäjät huomioon ottaen. Kuntopuistoa kehitetään vuosien 2021-2022 aikana osana Lähiöohjelma-hanketta sekä Osallistuva Budjetointi -hanketta.

Kuntopuistoon voidaan asentaa kuntoilulaitteita tai senioriliikuntavälineitä. Kuntopuisto onkin keskeinen osa kehitettävää Kuntoilun kehää. Puistoja voidaan kehittää syötävinä puutarhoina ja alueelle sijoittuvia toreja voidaan hyödyntää yhteisölliseen kaupunkiviljelyyn. Kukkivat hedelmäpuut ilahduttavat eri vuodenaikoina. Puistojen nurmialueiden reunojen muuttaminen kukkiviksi niityiksi lisää luonnon monimuotoisuutta. (Kuva 41)

Kuntopuiston eteläpäässä kirkon läheisyydessä tarvitaan lisää tilaa raitille ja aukiolle. Samalla komeita kallioita voi ottaa paremmin esiin ja kehittää kallion juurelle esim. hulevesielementtiä kosteikkoperennoineen. Materiaalien tulee olla kestäviä. Kuntopuiston pohjoisosaan sijoittuu Tarinatori, jonka yhteyteen on toteutettu muraaleja ja veistoksellisia penkkejä. Tarinatori rajautuu kirjastoon ja nuorisotilaan ja on keskeinen alueen sydän. Kuntopuiston ja Tarinatorin parantamista ideoidaan kokonaisuutena yhteistyössä asukkaiden kanssa.







**Kuva 41. Esimerkkejä Kuntopuistoon sijoitettavista toiminnoista ja kasvillisuudesta.**

### Kurupuisto



**Kuva 42. Kurupuisto on yksi Kuntoreitin varrella olevista virkistysalueista.**

Kurupuisto jatkaa Kuntoreitin viheralueyhteyttä pohjoiseen. Kurupuisto on keskeinen yhteys myös koulujen ja päiväkotien kannalta. Puistossa ja koulun tontilla kasvaa isoja mäntyjä ja niittyä (Kuva 42). Kurupuiston puusto ja niittyalueet tulisi säilyttää tukemassa vehreyttä pääreitillä, lisäämässä luonnon monimuotoisuutta ja muita ekosysteemipalveluja. Kurupuistossa on ulkoamfi, jota voisi kehittää toiminnallisesti esimerkiksi eri-ikäisille suunnatuilla välineillä (Kuva 43). Pinnoitteiden suositellaan olevan läpäiseviä tai puoliläpäiseviä.



**Kuva 43. Kurupuistoa voisi kehittää toiminnallisemmaksi. Esimerkki oikealla Turun Urheilupuiston ikäihmisille ja lapsille suunnattu keidas. Luiskiin voisi kehittää ketomaista kasvillisuutta.**

### Koirapuisto

Vartiopuistossa Länsimäentien itäpuolella on laaja koirapuisto paikoitusalueineen. Sen siirtäminen on ajankohtaista uuden raide- ja tielinjauksen toteuttamisen yhteydessä. Välitilanteessa Nykyistä koirapuistoa joudutaan hieman pienentämään Uusi Kadun uuden liittymän rakentamisen tietä. Länsimäentiellä nykyisin sijaitseva autojen pysäköintialue joudutaan positamaan ratikan rakentamisen tieltä. Korvaava pysäköintialue on ajateltu sijoitettavan Uusi Katu mutkaan Vartiotien asuinalueen pohjoispuolelle. Pohjoisen alueen rakentuessa koirapuisto joudutaan vielä siirtämään Länsimäentien varrelta uuteen sijaintiin. Paikaksi on ehdotettu Juoksuhaudanpuistoa. Tarkempaa sijaintia tarkastellaan asemakaavatyön yhteydessä.

### Långmossenin suopuisto

Alueen pohjoisosan uuden asuinalueen ja suoalueen liittymiskohtaan sopii suo- ja metsäpuisto, jonka teemana voi olla esimerkiksi happamassa maassa viihtyvät alppiruusut, atsaleat ja varpukasvillisuus (Kuva 44). Lisäksi suopuistossa voidaan tukea suokasvillisuutta, kuten tupasvillaa ja muita saroja ja heiniä. Kulkua voidaan ohjata puutasoin tai pitkospuin (Kuva 45). Suopuistossa viivytetään, puhdistetaan ja imeytetään hulevesiä. Långmossenin suoalue on rajattu selvitysalueeksi.

Suoalueelle ei toistaiseksi suunnitella rakentamista. Tulevaisuudessa se tai osia siitä olisi kuitenkin suositeltavaa säilyttää.



**Kuva 44. Suopuistossa viihtyvät alppiruusut ja atsaleat. Olevia mäntyjä tulee säilyttää puiston osana. Kuva Haagan rhodopuistosta.**





**Kuva 45. Ehdotuksia suoalueen reitistön kehittämisestä. Kulkua ohjataan esimerkiksi pitkospuiden ja opasteiden avulla. Vasemmalla kuva Långmossen suoalueelta, oikealla esimerkkikuva suoalueelle rakennettavasta kulkureitistä.**

### *4.3.5. AUKIOT JA TASKUPUISTOT SEKÄ KATUVIHREÄ*

AUKIO

KAUPUNKIKUVALLISESTI KEHITETTÄVÄ ALUE

Kaupunkirakenteen tiivistyessä on tarpeen kehittää kompensaationa esimerkiksi uusiin ratikkakortteleihin liittyviä taskupuistoja, jotka luovat viihtyisiä oleskelupaikkoja, tukevat luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät ja puhdistavat hulevesiä. Taskupuistoissa voi olla penkkien lisäksi esim. perhospuutarhoja tai huleaiheita (Kuva 46). Taskupuistojen dynaamiset istutukset ovat kerroksellisia ja helppohoitoisia. Taskupuistot voivat olla myös pieniä syvennyksiä katutilassa, jossa yksikin puu voi luoda vehreän oleskelupaikan.

Olevien katupuiden säilyttäminen ja uusien istuttaminen on erityisen tärkeää viherverkon kytkeytyneisyyden ja katujen reunoilla kulkevien pyöräilijöiden ja kävelijöiden kannalta (Kuva 47). Jos tilaa on vähän, voidaan istuttaa kapeakasvuisia puita. Hulevesiä ohjataan istutuskaistoille ja hulevesipainanteisiin. Pienilmaston kannalta puusto ja kasvillisuus tarjoavat suojaa auringolta ja tuulelta sekä tasoittavat kaupungin lämpösaarekeilmiötä. Kasvillisuus sitoo myös pölyä ja epäpuhtauksia ja tasaa juuriston ja kasvullisen maan myötä runsaiden sadetapahtumien aiheuttamia kaupunkitulvia.







**Kuva 46. Esimerkkejä katuympäristön kehittämisestä. Hulevesiaihe taskupuistossa Tukholman Norra Djurgårdsstadenissa (kuva vas. Taina Tuominen). Lipstikankujan hulevesipainanteen kukkaloistoa (kuva kesk. Seija Tulonen). Yksikin puu voi tuoda taskupuistoon viihtyisyyttä (oik. kuva Eeva Eitsi).**



**Kuva 47. Katuvihreä on merkittävä osa viherrakennetta ja viihtyisää ympäristöä. Säilytettävää katupuustoa on mm. Pallastunturintiellä.**

### 4.3.6. HULEVESIEN HALLINTA

Kaavarunkoalueella tulee toteuttaa Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa. Tavoitteena on parantaa vastaanottavien vesistöjen tilaa. Lähtökohtaisesti hulevedet on käsiteltävä syntysijoillaan. Kaavamuutosalueille on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma. Viivytystilavuudelle tonteilla voidaan käyttää nyrkkisääntönä 1 m3/100m$^2$ läpäisemätöntä pintaa ja alueilla tulee suosia kasvullisia pintoja.

Kaavarunkoalueen pohjoisosaan on suunniteltu alueellisia hulevesien hallintarakenteita. Keskeinen viheryhteys huleaiheineen ja suopuutarha voivat toimia hulevesien viivytykseen sekä laadulliseen hallintaan. Korttelialueilla pyritään imeyttämään puhtaat katto- ja pihavedet.

Hulevesien laadullinen hallinta ja puhtaiden hulevesien imeyttäminen on erityisen tärkeää Länsimäen pohjoisosassa, joka on Fazerilan pohjavesialuetta. Länsimäen eteläosa kuuluu Mellunkylänpuron pienvaluma-alueeseen. Mellunkylänpuro on Helsingin puolelle sijoittuva taimenpuro, joten hulevesien laadullinen ja määrällinen hallinta on tarpeen. Vantaan pikaraitiotien suunnitelmissa huolehditaan, että hulevesien hallinta ei heikkene katualueella ratikkareitin varrella. Pohjois- ja koillisosa kuuluu Westerkullanojan pienvaluma-alueeseen.

#### POHJAVESIALUE

Kaavarunkoalueella on Länsimäentien ja Maratontien kiertoliittymän hulevesiä viivyttävä ja puhdistava biosuodattava hulevesirakenne, jossa on hyödynnetty biohiiltä. Rakenne pidättää liikenteen epäpuhtauksia, kuten kiintoainetta ja raskasmetalleja. Samalla vastaanottavan vesistön kuormitus pienenee ja pohjaveden tila ei heikkene. Rakenne tulee säilymään, vaikka Länsimäentien liittymä itään tulee sijoittumaan pohjoisemmaksi.

Hulevesitulvia on esiintynyt mm. Rajakylän Estetiellä, sillä tasainen asuinalue kuivattuu avo-ojien kautta hitaasti. Estetien pohjoispuolelle, tien ja puistoalueen väliin on esitetty hulevesien viivytyspainannetta, joilla voidaan tasata poikkeuksellisten rankkasateiden aiheuttamia virtaamavaihteluita. Samoin Rajakentänpolun pohjoispuolelle, lähelle matonpesupaikkaa olevaan ojaan on esitetty hulevesien viivytysallasta. Hulevesien mahdollisia viivytyspaikkoja on esitetty Viherrakenteen kehittämiskonseptikartalla sinisillä ympyröillä. Länsimäentien varrelle on esitetty hulevesien viivytystä ja laadullista hallintaa esim. istutuskaistoille ja aukioille sekä taskupuistoihin.

#### HULEVESIRAKENNE

Kuntopuiston eteläosaan kallion edustalle, toriaukiota elävöittämään on osoitettu mahdollinen hulevesiaihe (niskaoja) kosteikkoperennoineen. Pohjavettä voidaan pumpata tarvittaessa, jos halutaan putous. Tarinatorin yhteyteen, esim. kaupunkiviljelyksien kasteluun sopisi hulevesien keräilykaivo. Vaihtoehtona on pohjavesikaivo, jos vettä halutaan hyödyntää myös juomiseen.

Långmossenin suoalueen reunaan sijoittuvassa suo- ja metsäpuutarhassa suositaan happamaan turvemaahan soveltuvia kasveja ja viivytetään, puhdistetaan ja imeytetään hulevesiä. Uuden viheryhteyden puistoalueilla



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §

suositaan luonnonmukaisia istutuksia, kuten niittyjä. Näin vältytään lannoitteiden käytöltä ja hulevedetkin säilyvät puhtaampina.

Uudet tie- ja katualueet ovat niin sanottuja hulekatuja, joiden hulevedet johdetaan katuja reunustaviin biosuodattaviin painanteisiin (Kuva 48).



**Kuva 48. Katujen hulevesiä pyritään ohjaamaan biosuodattaviin hulevesirakenteisiin istutuskaistoille, joihin mahtuu sekä katupuuistutuksia että kosteutta sietäviä heiniä, saroja ja muuta niittykasvillisuutta. Keskellä esimerkki pihakadun sadepuutarhasta. Oikealla esimerkki hulevesien laskeutusaltaasta ja biosuodatuksesta metsäpuutarhassa.**

### *4.3.7. EKOSYSTEEMIPALVELUT JA KOMPENSAATIOKEINOT*

**Ekosysteemipalvelut**

Ekosysteemipalveluilla tarkoitetaan luonnon tarjoamia hyötyjä, jotka ovat edellytyksenä ihmisen ja yhteiskuntien hyvinvoinnille. Ekosysteemipalvelut luokitellaan tuotanto-, säätely- ja ylläpitopalveluihin ja kulttuurisiin ekosysteemipalveluihin. Tuotantopalveluihin kuuluvat muun muassa maataloudesta ja metsästä saatava ruoka ja puutavara. Säätely- ja ylläpitopalveluja ovat muun muassa hiilensidonta, veden kierron säätely ja tulvasuojelu, pölytyspalvelut ja maaperän tuottokyky. Kulttuurisiksi ekosysteemipalveluiksi luetaan muun muassa luonto virkistys- ja koulutusympäristönä, esteettisyys ja kulttuuriperintö. Alueen ominaispiirteiden ja kulttuuriympäristön säilyttäminen ja kehittäminen nostavat kulttuuripalvelut paremmin esiin ja sitouttavat asukkaita ympäristöönsä.

Kasvullinen maa liittyy moniin ekosysteemipalveluihin, kuten pohjaveden kertymään, haitallisten aineiden biopuhdistukseen ja sidontaan, melun vaimentamiseen, eroosiontorjuntaan, vedenkierron ja pienilmaston säätelyyn ja veden laatuun. Lisäksi ne tarjoavat virkistysmahdollisuuksia ja luonnonelämyksiä. Metsien, puistojen, katujen ja raittien vihreä sekä vehreät piha-alueet kytkevät viherrakenteen verkoksi. Viherverkko edistää luontohyötyjä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa ja tarjoaa viihtyisät ja vehreät ulkotilat asukkaille liikkumiseen ja oleskeluun sekä parantaa kaupunkikuvaa.

Ekosysteemipalveluiden turvaamiseksi tulee kaupungin kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa pitää huolta kasvullisen maan säilymisestä viheralueiden säilyttämisen lisäksi.

Myllymäki, Juoksuhaudanpuisto sekä Långmossen ovat Länsimäen ekosysteemipalvelujen eli luontohyötyjen moniarvokohteita. Myllymäen viheralueet ja luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet säilyvät. Lisäksi Juoksuhaudanpuisto säilyy lähimetsänä. Långmossenin suoalue on rajattu selvitysalueeseen. Långmossenin suoalueen arvokkaimmat ja turvekerrokseltaan paksuimmat osat pyritään säilyttämään. Jatkossa tutkitaan suoalueen ennallistamismahdollisuuksia. Puisto-, piha- ja katualueilla tulee säilyttää isoja puita, kuten mäntyjä.

**Kompensaatiokeinot**

Tiivistämisen ja rakentamisen kompensaationa käytetään hulevesien luonnonmukaisia ratkaisuja, hulekatuja niittyineen, taskupuistoja perhospuutarhoineen, kasvikattoja, suo- ja metsäpuutarhoja ja vihertehokkuus-periaatteita. Kasvillisuudesta kehitetään kerroksellista ja eriaikaan kukkivaa. Täydennysrakentamisen myötä voimalinjan alla olevia niittyalueita poistuu, joten

kompensaatiokeinona on niittykasvikatot uudisrakennuksiin sekä nurmivaltaisten puistojen reuna-alueiden muuttaminen niityiksi.

Pohjavesialueella on erityisen tärkeää hulevesien laadullinen hallinta ja puhdistetun huleveden imeyttäminen pohjavedeksi. Läpäiseviä ja puoliläpäiseviä pintoja tulee suosia. Långmossenin suoalueella tutkitaan jatkossa ennallistamista.

Niityt, eriaikaan kukkivat kasvit ja kaupunkiviljely sekä hyönteishotellit lisäävät luonnonmonimuotoisuutta ja edistävät pölyttäjien mahdollisuuksia (Kuva 49). Suo- ja metsäpuutarhoihin voidaan toteuttaa myös lahopuutarhoja.



**Kuva 49. Nykyisten voimalinjojen alla paikoin hienoja niittyjä. Jos voimalinjat saadaan maan alle, tulee uudisrakentamisen yhteydessä kompensaationa rakentaa kasvillisuuskattoja (heinä-, niitty- tai ketokattoja). Myös kaavarunkoalueen hulevesipainanteet ja pihojen sekä aukioiden sadepuutarhat voivat olla niittymäisiä.**

### *4.3.8. VIHERTEHOKKUUS*

Pihojen ja tonttien osuus viherrakenteesta on tärkeä, kun kaupunkikeskustoja tiivistetään. Vantaan kaupunki on ottanut käyttöön vihertehokkuuden uusissa asemakaavoissa. Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan suhdetta tontin rakennettuun pinta-alaan. Vihertehokkuuden merkitys kasvaa ilmastonmuutokseen sopeutumisessa. Kasvillisuus ja läpäisevät pinnat vähentävät tulvariskiä, sitovat hiilidioksidia, viilentävät rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita ja lisäävät kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Vihertehokkuudella tuetaan ekologisesti kestävää kehitystä, ympäristöarvoja ja Vantaan resurssiviisauden strategiaa. Vantaan käyttämässä vihertehokkuuslaskurissa on mukana myös hulevesilaskuri.

Keskeistä on säilyttää olevia puita ja kasvullista maata, istuttaa uusia isoja puita, kerroksellista kasvillisuutta sekä toteuttaa maanpäällisiä, mieluiten kasvillisuuspintaisia hulevesien viivytysrakenteita ja käyttää mahdollisimman paljon läpäiseviä ja puoliläpäiseviä pinnoitteita.

# 4.4. PALVELUT JA TYÖPAIKAT

## Länsimäki - Yhteisöllinen, suvaitsevainen ja palvelullinen kaupunkikeskus

*Suunnittelemme työn ja kaupan kohteista maamerkkejä ja eläviä ympäristöjä. Satsaamme julkisiin viihtymisen paikkoihin ja luomme tiloja kulttuurien kohtaamisille. Kannustamme omatoimisuuteen ja kaupunkitilan luovaan käyttöön.*

Kaavarungon toteuttaminen tähtää käveltävään korttelikaupunkiin. Länsimäen keskusta-alue on jo nykyisin mittakaavaltaan käveltävä ja tätä vahvistetaan edelleen kiinnittämällä huomiota tärkeiden kevyen liikenteen reittien sijaintiin, laatuun ja niiden ympäristön toiminnallisuuteen. Kaavarungon toteutumisen jälkeen keskusta-alue hieman tiivistyy ja siitä muodostetaan vaihteleva ja kiinnostava keskustatoimintojen alue. Palveluita tuodaan lisää keskustatoimintojen alueelle.

Alueen sydämeksi muodostuu Kuntopuisto ja sen ympärille rakentuvat toiminnot. Kuntoraitti itsessään tulee toimimaan puisto- ja kävelykäytävänä, joka yhdistää Mellunmäen metroaseman ja sen ympäristön palvelut Länsimäen keskustan palveluihin. Kuntopuiston eteläosaan sijoittuu kivijalkaliikkeitä, joihin rakennetaan vahva kaupallinen julkisivu. Kuntoreitti kulkee Länsimäen porttina tunnetun alikulkusillan kautta pohjoiseen hybridikortteliin, jossa toiminnot ovat sekoittuneita. Hybridirakennuksen ympäristö rakennetaan aukioksi, joka yhdistyy sulavasti vieressä olevaan puistoon. Aukiolla voi olla toiminnallisuutta, kuten lasten leikkikalusteita, kahvila ja sen tarjoilualue sekä istutuksia. Jatkettaessa kuntopolkua pohjoiseen saavutaan puistoalueelle, jota kehitetään asukkaiden toiveiden mukaan. Kuntopuisto päättyy kirjasto- ja asukastilaan, jonka ulkopuolella voisi olla tapahtuma-amfi.

Hybridikorttelista länteen kuljettaessa kuljemme Länsimäentielle torimaisesti rakennetun risteysalueen kautta Kuulakujan shared space -tilaan. Kuulakujan kummallakin puolella kohoaa uudet rakennukset, joiden kivijalassa on liiketilaa. Kuulakujan päädyssä sijaitsee Kuulakujan ostari, jossa toimii Alepa ja ravintola.

Ostarin länsipuolelle on merkitty aukio, jonka kautta kulkee myös kävelyn pääreitti. Kuulakujalta pohjoiseen ja etelään kulkee kävelyraitti, jonka varrella sijaitsee leikkipaikat. Kuulakujalta pohjoiseen käveltäessä saavumme Rajakentän urheilupuistoon.

Kuntopuistosta kävelyn pääreitti jatkuu pohjoiseen kulkien Länsimäen koulun ohi ja päätyen uudelle asuinalueelle ja Rajakylän ratikkapysäkille. Pohjoiselle uudelle asuinalueen laajenemisalueelle sijoitetaan uuden päätien varten kivijalkakauppoja ja alueen katukuvaan suunnitellaan vahva kaupallinen julkisivu. Alueelle olisi hyvä sijoittaa ainakin lähikauppa ja asukastiloja sekä paikallisille yrityksille tiloja. Alueelle sijoittuu tulevaisuudessa bussipysäkit, joten houkutteleviin liiketiloihin on hyvä panostaa.



*Kuvituskuva. Lähde: Microsoft*

Länsimäen alueen historia kulkee kaavarungossa vahvasti mukana. Kaavarunkoon on merkitty kulttuurialueina ensimmäisen maailmansodan aikaisten rakennelmien paikat. Näitä hyödynnetään virkistysalueiden suunnittelussa ja hoidossa. Kaavarunkoon merkitty Kallioiden ketju -reitti kulkee näiden historiallisten alueiden kautta. Reitin varrelle asennetaan alueen historiasta kertovia infotauluja. Nykyisyys ja menneisyys kohtaavat myös muualla

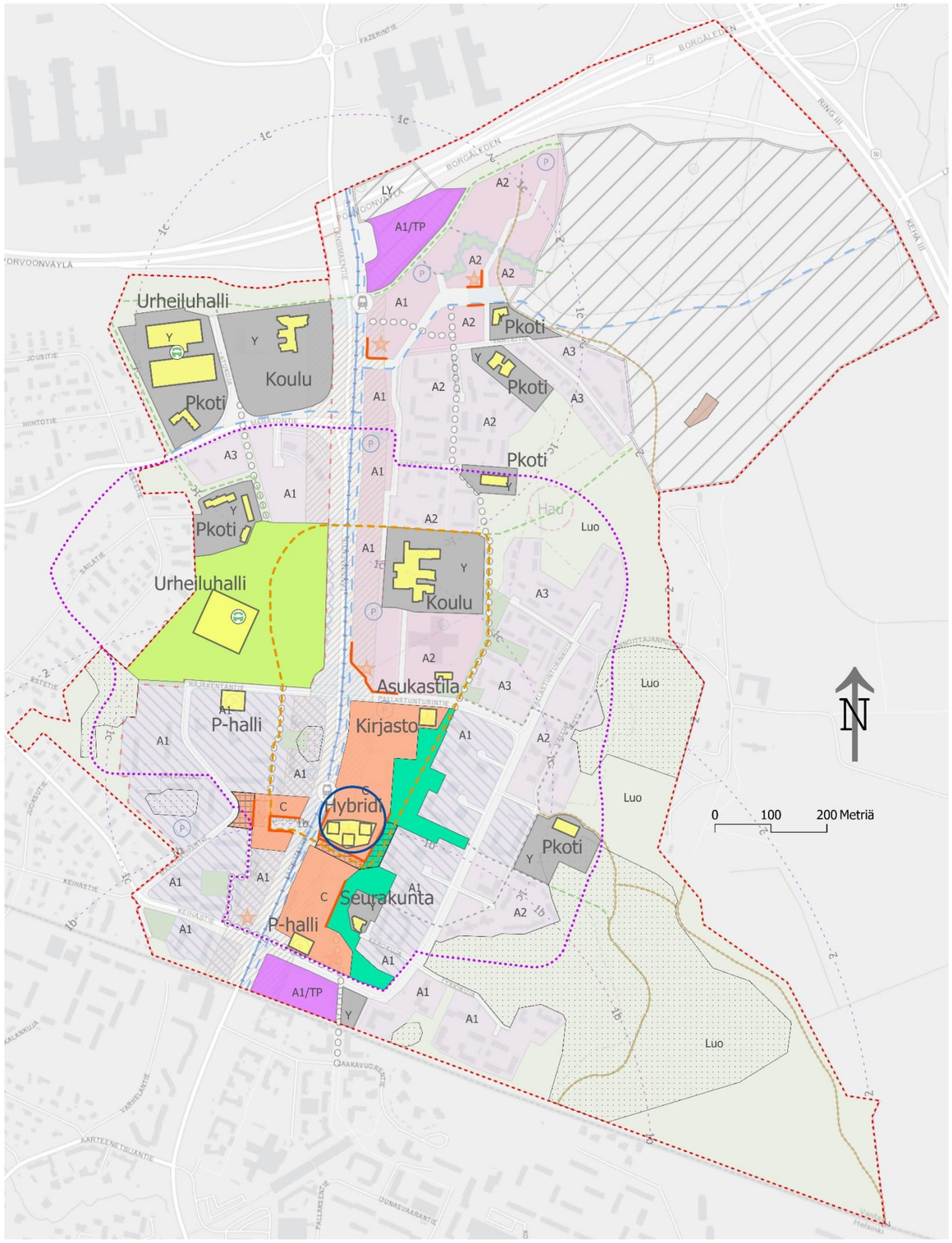
kaavarungon alueella. Esimerkiksi Kuulakujan ostari säilytetään ja otetaan kaavarungossa alueen identiteettiä muistuttavaksi ja vahvistavaksi elementiksi.

Yhteisöllisyyttä ja suvaitsevaisuutta pyritään lisäämään alueella varmistamalla asukastilojen riittävyys ja muun muassa kirjaston toimivuus – joka on toiminut tärkeänä kulttuurien kohtaamispaikkana alueella. Kuntopuistoon suunnitellaan viljeltävä puutarha, joka on ollut Tampereella suosittu konsepti yhteisöllisyyden lisääjänä. Lisäksi kaavarunkoalueella sijaitsee jo nykyään tiloja, kuten seurakuntatalo, päiväkoteja ja kouluja, joiden tiloja voi hyödyntää yhteiskäyttötiloina, ja tällaisille uusille tiloille on myös varattu kaavarungossa uusia alueita.

Työpaikkoja tulee sijaitsemaan varsinkin keskustatoimintojen alueella ja julkisten palveluiden alueiksi merkityillä alueilla. Julkiset ja yksityiset palvelut alueella lisääntyvän noin 10 000 kem² verran.

SELITE

- KAAVARUNGON ALUERAJAUS
- YHTEISÖLLINEN PUISTO
- URHEILUPUISTO
- KULTTUURIYMPÄRISTÖ
- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- AUKIO
- YHDYSKUNTATEKNISTEN LAITOSTEN ALUE
- YLEISTEN PALVELUIDEN ALUE
- TYÖPAIKKA-ALUE
- YHTEISÖLLINENTILA
- VAHVA KAUPALLINEN JULKISIVU
- HYBRIDIKORTTELI
- KALLIOIDEN KETJU
- KUNTOILUN KEHÄ
- URHEILUHALLIN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI




**Kuva 50. Teema: Palvelut. Kaavarungon merkinnät Palvelut-teemassa.**



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §

### 4.4.1. PALVELUIDEN ALUEET

**Keskustatoimintojen alueet**

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Länsimäentien varrelle Pallastunturientien risteysten väliselle alueelle on osoitettu keskustatoimintojen alue. Aluetta tulee kehittää monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alueelle sijoitetaan asumista, kauppaa ja palveluita. Liike- ja toimitilojen määrän tulee tällä alueella kehittyä. Keskeisillä keskusta-alueilla maantasokerrosten tilojen tulee avautua kaupunkitilaan ja ne tulee osoittaa liike- ja toimitiloiksi.

Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään paikallinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Tämän on ajateltu sijoittuvan niin sanotulle hybridikorttelin paikalle. Hybridikortteliin voidaan sijoittaa vähittäiskaupan yksikön lisäksi myös esimerkiksi leipomon, kahvilan, terveyspalveluita ja muita pienempiä liiketiloja. Hybridirakennuksen ulkopuolelle tulee kohti Kuntopuistoa toteuttaa toiminnallinen **torimainen aukio**.

Keskustatoimintojen alueen pohjoispäädyssä Pallastunturintien varrella sijaitsee nykyään pienempi hybridirakennus, jossa sijaitsee **kauppa** ja **kirjasto**. Kyseiset toiminnot on ajateltu säilytettävän sijainnissaan. Kirjasto on peruskorjattu vähän aikaa sitten. Alueen tehostuessa pohdintaan voi kuitenkin tulla rakennuksen uusiminen. Kirjasto-kauppa -rakennuksen ulkopuolella sijaitsee Tarinatori, jota on ajateltu kehitettäväksi ja kytkettäväksi myös tiiviimmin kirjaston toimintoihin. Kuntopolun-Pallastunturintien alituksen ja kirjastorakennuksen läheinen alue voidaan tulevaisuudessa toteuttaa amfimaisena alueena, joka muodostaisi oleskelualueen sekä esiintymisalueen Tarinatorille.

Hybridikortteli yhdistyy torimaisesti toteutettavan Länsimäentien ylityksen kautta Länsimäentien länsipuolelle Kuulakujan keskustatoimintojen alueelle. Kuulakujan kummallekin puolelle olisi mahdollista rakentaa uudet rakennukset, joiden pohjakerrokseen tulee toteuttaa kauppa- ja liiketiloja. Kuulakujan päädyssä säilytetään ostari ja koko ostarin ympäristö tulee toteuttaa torimaisena.

**Vahva kaupallinen julkisivu**

VAHVA KAUPALLINEN JULKISIVU

Keskustatoimintojen alueen vieressä sijaitsee Kuntopuisto, jonka sisällä kulkee Kuntopolku. Hybridikorttelia reunustamaan sekä Kuntopolun varrelle keskustatoimintojen alueelle on merkitty vahvan kaupallisen julkisivun alueita. Kuntopolun kautta kulkee paljon jalankulkijoita, jolloin nämä vahvan kaupallisen julkisivun kohdat on ajateltu toimivan liiketoiminnan kannalta hyvin. Myös Kuulakujalle, Pallastunturintien-Länsimäentien risteykseen, sekä pohjoiselle laajenemisalueelle on merkitty vahvan kaupallisen julkisivun alueet.

Vahva kaupallinen julkisivu tarkoittaa sitä, että katutasossa kadunpuoleisista tiloista vähintään 80 % on oltava liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna (Kuva 51). Näyteikkunoita ei saa peittää. Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus tulee olla vähintään noin 4 m. Kivijalkakauppojen tulee olla vähintään 100 m2:n kokoisia, jolloin ne voivat muuntua kunkin ajan kaupallisten tarpeiden mukaan. Katuun rajautuvien pohjakerrosten tulee olla houkuttelevia muun muassa suurten näyteikkunoiden kautta. Julkisivut tulee käsitellä keskustan pääjulkisivujen tapaan ja niissä tulee käyttää keskustan arvon mukaisia materiaaleja. Rakennusten pääsuunnittelijoilta vaaditaan erityistä ammattitaitoa ja kokemusta vastaavien vaativien julkisivujen suunnittelusta.




**Kuva 51. Esimerkki vahvasta kaupallisesta julkisivusta. Kuvan lähde: pexels.com**

Vahvat kaupalliset julkisivut -merkinnät on osoitettu sinne, minne on ajateltu sijoittuvan keskeisimmät palvelut ja missä ihmiset todennäköisimmin tulevat eniten viettämään aikaa. Merkittävin kaupallisen julkisivun sijainti on Länsimäentien viereisen hybriditalokorttelin reunat sekä pieni osa Kuntopuiston varren korttelia. Tämä alue tulee sijaitsemaan metron ja Länsimäen ratikkapysäkin välillä ja alueelle tulee sijoittumaan jalankulkijoille miellyttävää ympäristöä palveluiden ja viheralueiden muodossa. Kaavarungossa on myös osoitettu tälle akselille kaksi kaupunkikuvallisesti merkittävää kohdetta, jotka myös vahvistavat kaupallisen julkisivun soveltuvuutta tälle akselille. Akselia voisikin kutsua myös kaupalliseksi kävelykeskustaksi, joka alkaa Länsimäen ratikkapysäkiltä kulkien hybridikorttelin kautta Kuntopuistoon ja sitä pitkin etelään toisen kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen ohi metroasemalle. Luomalla hybridikorttelin Länsimäentien puoleisesta julkisivusta kaupallisesti vahvan houkutellaan ihmisiä pysähtymään ratikalla tällä pysäkillä ja kävelemään Länsimäen keskustan kautta metrolle. Matkan varrella alueen houkuttelevuutta lisää Kuntopuiston puolella hybridikorttelin aukiomainen ilme sekä kaupallinen julkisivu myös Kuntopuiston varrella.

Länsimäentien länsipuolelle Kuulakujan keskustatoimintojen aluetta reunustamaan on merkitty toinen vahvan kaupallisen julkisivun alue. Kuulakuja on ajateltu toteutettavan tulevaisuudessa shared space -tyyppisenä pihakatuna, jossa lihasvoimin liikkuvat kulkevat lomittain ja sekaisin moottoriajoneuvojen kanssa. Kuulakujaa reunustamaan olisi mahdollista toteuttaa uusia rakennuksia, joiden kivijalkaan toimitiloja, kuten esimerkiksi kukkakauppa, kahvio tai muu paikallinen palvelu. Myös Kuulapolun ostarin länsipuoleinen julkisivu on merkitty vahvan kaupallisen julkisivun merkinnällä. Tällä julkisivulla on rakennushistoriallisia arvoja ja se tulisi viereisen aukion suunnittelussa huomioida ja tuoda esille.

Pohjoiselle laajenemisalueelle on osoitettu kaksi vahvan kaupallisen julkisivun aluetta. Ensimmäinen on Uusi Katu sisääntuloliittymässä Rajakylän ratikkapysäkin vieressä. Toinen on pohjoisen laajenemisalueen Uusi Kadun ja Vartiotien risteysalueella. Tälle kohdalle tulee sijoittumaan uudet bussipysäkit ja alue on merkittävä risteyskohta. Ratikan pysäkki on vain muutaman sadan metrin päässä ja tästä risteyksestä jatkuu tiet neljään ilmansuuntaan. Alue on merkittävä liikkumisen risteyskohta sekä toiminnallisesti ja visuaalisesti tärkeä.

**Yleisten palveluiden alueet**




Yleisten palveluiden alueita on merkitty kaavarungon eteläosaan nykyisen terveyskeskuksen tontille, seurakunta- ja kirkko -tontille, sekä koulujen ja päiväkotien alueille.

Terveyspalvelut

Pallastunturintien – Keilakujan risteyksessä sijaitsee Länsimäen terveyskeskus. Nykyisin terveyskeskuksessa toimii hammashoitola sekä yleisterveyden vastaanotto. Hakunilaan on tulevaisuudessa suunnitteilla hyvinvointikeskus, jonka valmistumisen aikataulu on arvioitu vasta 2040-luvun alkupuolelle. Länsimäen terveyskeskus tulee säilymään sote-keskuksena, jossa tarjotaan peruspalveluita. Jos kaavarungon mukainen rakentaminen ja asukkaiden määrän lisääntyminen toteutuu, tullaan myös palvelutarjontaa lisäämään Länsimäen terveyskeskuksessa.

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla on syksyllä 2021 käynnistymässä palveluverkkoselvitys, jonka yhteydessä selvitetään nykyisten terveyskeskustilojen käyttökapasiteettia, palveluiden kattavuutta sekä tilojen käytön tehostamisen potentiaalia. Länsimäessä olisi potentiaalia tehostaa nykyisiä terveyskeskuksen tiloja. Suun terveydenhuollon tilat eivät tulevaisuudessa tule riittämään, jos asukkaiden määrä kovasti lisääntyy. Terveyskeskuksen tontilla on kuitenkin vielä rakennusoikeutta 1300 k-m2 käyttämättä ja rakennukseen voidaan lisätä yksi kerros lisää voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaavan mukainen rakennusoikeus varmasti soveltuu täyttämään mahdollisen lisätilantarpeen.

Kaavarungon mahdollistama väestönkasvu mahdollistaa terveyskeskuspalveluiden lisäämisen Länsimäen alueella. Hybridirakennukseen voisi sijoittaa myös sellaisia terveyspalveluita, jotka eivät ole välittömästi

riippuvaisia muiden terveyskeskuspalveluiden välittömästä läheisyydestä, kuten esimerkiksi laboratoriopalvelut. Hybriditalon sijainti lähellä ratikan pysäkkiä ja kävelyn pääreittiä tekee siitä hyvän sijainnin terveyspalveluille. Lisäksi hybriditalon yhteyteen voi toteuttaa pysäköintilaitoksen, jolloin liikkuminen palveluihin myös omalla autolla on helppoa.

Kirkko ja seurakuntatalo

Länsimäen kirkko ja seurakuntatalo säilyvät nykyisellä sijainnillaan.

Koulut

Alueella olevat Rajakylän ja Länsimäen koulut säilyvät. Länsimäen koulussa on hyvin kapasiteettia vastaanottaa uusia oppilaita. Kaavarunkoalueelle ei ole tarpeen osoittaa uutta koulun paikkaa. Mahdollinen uusi koulu saattaa sijoittua Kuussillan kaavarungon alueelle.

Päiväkodit

Kaavarunkoalueelle on juuri valmistumassa uusi päiväkoti Vartiotien varrelle. Latukujan päiväkotia ollaan uusimassa.

Kaavarunkoalueen eteläosan asemakaavoitettu Y-tontin rakentamismahdollisuus on tarkistettu. Valliraitin varrella Linnoituskujan päässä sijaitsee asemakaavoitettu Y-tontti, jota on jo aikaisemmin ajateltu päiväkodin paikaksi. Tontilla sijaitsee ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoitusrakenteita. Alueelta on tehty arkeologinen tarkkuusinventointi (Museovirasto 2021), jonka tulosten perusteella on tontilta rajattu tarkemmin uuden päiväkodin rakennuspaikka. Tontilla on rakennusoikeutta 2500 k-m$^2$. Arkeologisen inventoinnin tuloksena aiempaa muinaismuistoaluetta on kavennettu. Tontin käytettäväksi soveltuva ala on noin 7000 m2. Rakentaminen voi muuttaa ympäröivän maaperän kosteustasapainoa, mikä saattaa vaikuttaa muinaismuistoalueella sijaitsevien puisten rakenteiden säilyvyyteen. Siksi ehdotetaan tontin hulevesien johtamista muinaismuistoalueelle. Muinaismuistoalue on kuitenkin rajattava ympäristöstään erottuvalla ja korkeammalla rakenteella, jottei lapset mene leikkimään muinaismuistoalueelle. Muinaismuistoalue voidaan myös tarpeen vaatiessa rajata tontin ulkopuolelle lohkomisen yhteydessä. Alueelta suoritetaan vielä maaperätutkimus, jolla tarkastetaan, onko alueella turvemaata ja sopiiko maaperä päiväkotirakentamiseen.

Kaavarunkoalueen pohjoiselle laajenemisalueelle on merkitty yksi uusi päiväkodin paikka. Väestönkasvu pohjoisella alueella tulee olemaan sen suuruista, että alueelle tarvitaan yksi päiväkoti lisää. Päiväkodin paikka on osoitettu Y-alueena Vartiotien pohjoispuolelle, Vartiotielle juuri valmistunutta päiväkotirakennusta vastapäätä. Päiväkodit sijaitsevat tarpeettoman lähellä toisiaan, mutta runsaiden rakentamisrajoitteiden vuoksi kaavarunkoalueelta ei löytynyt toista riittävän isoa tonttia. Sijainnista on tarkistettu hiukkastilastot, joiden mukaan päiväkodin voi sijoittaa tälle alueelle. Uusi rakentaminen tulee myös suojaamaan päiväkodin pihaa melulta. Päiväkodin rakentaminen tälle alueelle tulee aiheelliseksi vasta pohjoisen alueen rakentumisen yhteydessä. Päiväkotitontilta on kävely-yhteys viereiselle Långmossenin suopuistoalueelle. Itse tontti sijoittuu hiekkamaalle. Päiväkotitontin koko on noin 6000 m2. Rakennus on osoitettu rakennettavaksi kahteen kerrokseen.

**Muut palvelut**

Palveluasumisen alue – elinkaariasumisen kortteli

Keskustatoimintojen alueen pohjoispuolelle Länsimäen koulun eteläpuolelle on merkitty asuinkortteli sekoittuneelle asuntorakentamiselle. Tälle alueelle on ajateltu sijoittuvan elinkaariasumisen kortteli. Elinkaariasumisen alueella tarkoitetaan kokonaisuutta, jossa suunnittelun kautta on mahdollistettu samalla alueella asuminen muuttuvista elämäntilanteista huolimatta. Suunnittelemalla korttelirakenne asuntotyypeiltään monipuoliseksi voivat alueen asukkaat helposti muuttaa sopivampaan asuntoon elämäntilanteiden muuttuessa. Pidemmälle vietynä voi myös asunnot suunnitella helposti muunneltaviksi esimerkiksi kerrostaloissa. Länsimäen palveluasumisen / elinkaariasumisen kortteliin olisi helposti yhdistettävissä palvelumalleja, joissa palveluiden, kuten pesula- ja ruokapalveluiden kautta voidaan helpottaa asumista. Läheisen koulun keittiöpalveluita voidaan hyödyntää palveluasumisenkorttelin ruokahuollon



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §

järjestämisessä. Keskustatoimintojen alueen palvelut ovat lähellä ja sieltä löytyy muita palveluita palveluasumisen korttelin tarpeita varten.

### 4.4.2. YHTEISÖLLISET TILAT

Yhteisöllisyyden ja suvaitsevaisuuden lisääminen on yksi kaavarungon tavoitteista. Tähän tavoitteeseen on pyritty pääsemään kehittämällä uudenlaisia asumisen, palveluiden ja virkistysalueiden konsepteja kaavarungon alueelle. Yhteisöllisyyttä ja suvaitsevaisuutta lisäävät jaetut tilat sekä kohtaamis- ja tapahtumapaikkojen lisääminen.

Luomalla julkisista tiloista toiminnallisia ja yhdistelemällä eri toimintoja pienelle alueelle voidaan vähentää me – he -jaottelua kaupunkiympäristössä. Toimintojen ja käyttäjäryhmien sekoittaminen voi tarkoittaa esimerkiksi ikäihmisten ja nuorison tuomista samaan tilaan, maahanmuuttajien ja syntyjään suomalaisten tuomista yhteen yhteisten toimintojen kautta, autoilijoiden, pyöräilijöiden ja kävelijöiden jakamia tiloja, palveluiden ja virkistyksen yhdistämistä, asumisen ja palveluiden yhdistämistä, ja niin edelleen.

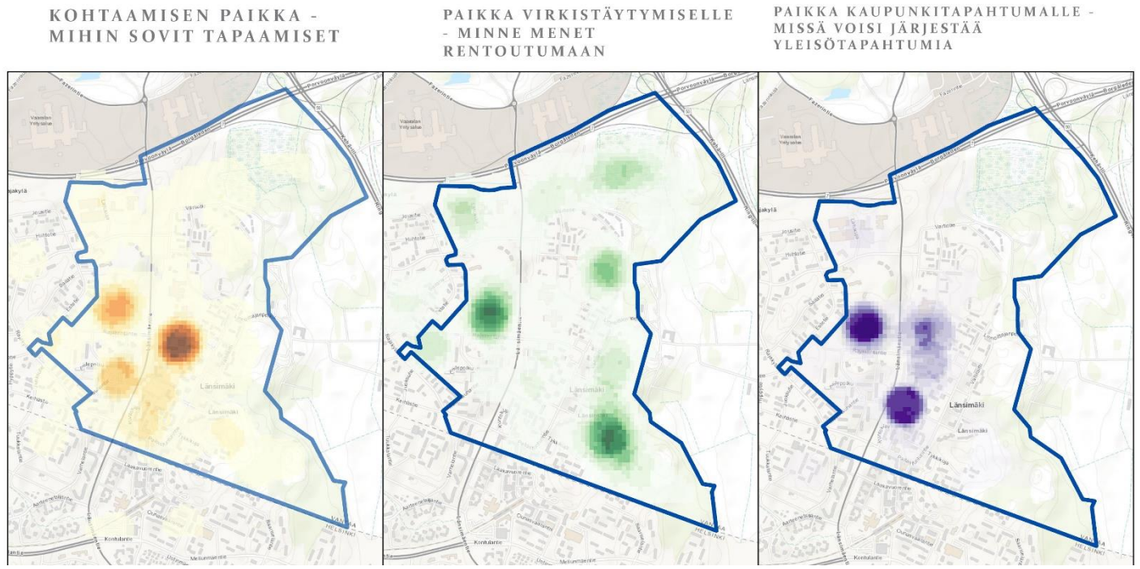
**Uudet jaetut julkiset tilat**

Länsimäen kaavarungossa ajateltuja uusia jaettuja tiloja ovat elinkaariasumisen kortteli, shared space -katutilat esimerkiksi Kuulakujalla, yhteisöllinen kuntopuisto, sekä torit ja aukiot, joissa yhdistyy monta eri toimintoa. Nämä konseptit on jo esitelty tämän selostuksen muissa osissa.

**Tapahtuma-alueet**

Asukaskyselyn (Vantaan kaupunki 2020) yhteydessä selvitettiin asukkailta, millä alueilla he sopivat tapaamisia ja mitkä alueet soveltuisivat tapahtumien järjestämiseen. Kohtaamiset sovitaan kyselyn tulosten perusteella useimmiten kirjaston läheisyyteen. Tapahtumien paikaksi soveltuisi kyselyn perusteella urheilupuiston alue sekä nykyisin tyhjillään oleva Y-tontti. (Kuva 52)

Kaavarungossa ideana on sosiaalisen vuorovaikutuksen lisäämiseksi kehittää kuntopuistoa yhteisöllisemmäksi erilaisten toimintojen kautta. Kuntopuiston pohjoispään Tarinatoria on ajateltu kehitettävän ja sen yhteyteen ulkoamfi. Alueella voi järjestää pienimuotoisia tapahtumia. Toinen amfialue sijaitsee Juoksuhaudanpuiston läheisyydessä päiväkodin vieressä, ja se soveltuu myös pienimuotoisten tapahtumien järjestämiseen. Länsimäen keskustassa nykyisin tyhjillään olevalle Y-tontille tullaan tulevaisuudessa toteuttamaan hybridirakennus, jolloin kentän käyttö tapahtumille vähenee. Mutta kenttää voidaan hyödyntää tapahtumien järjestämisessä, kunnes hybridirakennus valmistuu. Lisäksi hybridikorttelin viereen on kaavarungossa merkitty toiminnallinen aukio.




**Kuva 52. Asukaskyselyn tuloksissa esitetyt kohtaamisten, virkistäytymisen sekä tapahtumien paikat. (Vantaan kaupunki 2020, Asukaskyselyn tulokset)**

**Yhteiskäyttötilat / yhteisölliset tilat**

Kaavarunkoon ei ole erikseen merkitty yhteiskäyttötiloja, mutta niiden toteuttaminen on mahdollista muiden merkintöjen puitteissa. Alueella sijaitsee jo nykyisin esimerkiksi asukastila, urheiluhallit, seurakuntatila sekä kirjasto, joissa on yhteiskäyttöön soveltuvia tiloja. Näiden lisäksi esimerkiksi koulurakennuksissa ja päiväkodeissa on tiloja, jotka voisi avata iltakäyttöön yhteistilana. Yhteiskäyttötiloja voisi varata myös tulevaan hybridirakennukseen.



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §

Kaavarungon ajatuksena on tilojen ja rakennusten monikäyttöisyys ja rakennusten käyttötarkoitusten muuntojoustavuus. Pysäköintilaitosten suunnittelussa voisi tämän ajattelutavan hyödyntää varaamalla pysäköintilaitoksista tiloja esimerkiksi bändien treenitiloja varten tai varastotiloja tai pyörien säilytystiloja varten. Pysäköintilaitosten katoille voisi toteuttaa ulkokuntoilualueen tai pienen urheilukentän. Esimerkiksi Helsingin Kalasatamassa on toteutettu Redin katolle Bryga-puisto, jolla sijaitsee viherrakentamista, leikkipaikkoja sekä puistopenkkejä ja -pöytiä (Kuva 53).



**Kuva 53. Bryga-puisto kauppakeskus Redin katolla. Lähde: Rakennuslehti.fi**

### 4.4.3. TYÖPAIKKA-ALUEET

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Y YLEISTEN PALVELUIDEN ALUE

TP TYÖPAIKKA-ALUE

Työpaikka-alueiksi on osoitettu kaksi korttelia kaavarunkoalueelta. Keskustatoimintojen alue itsessään sisältää työpaikkoja, kuten myös yleisten palveluiden alueet. Näiden lisäksi on osoitettu kaksi korttelia työpaikka-alueiksi, joissa asuminen ja työpaikat sekoittuvat.

**Länsimäen eteläosa – Pallastunturintien varren kortteli.**

Tämä alue sijaitsee Länsimäen keskustatoimintojen alueen sekä Mellunmäen metroaseman ja sen ympäristön asunto- ja palvelualueiden välissä. Kortteli on merkitty sekoitetuksi asumisen ja työpaikkojen kortteliksi, jossa ajatuksena on molempien tai vain toisen toiminnon sijoittaminen kortteliin. Kortteli on nykyisin jo rakennettu, mutta sen sisäosassa sijaitseva pysäköintialue voisi muuttuvien pysäköintinormien ansiosta ottaa täydennysrakentamisen alueeksi, jolloin pysäköintipaikan tilalle voisi rakentaa pistetalon, jossa sijaitsisi esimerkiksi toimistotiloja.

**Pohjoisen laajenemisalueen työpaikka-aluevaraus**

Porvoonväylän eteläpuolelle Länsimäentie-Porvoonväylän kainaloon on merkitty asuinalueen ja työpaikka-alueen varaus. Alue on myös merkitty selvitysalueeksi. Nykyisin tällä sijainnilla on maakasa, jonka koostumus on epävarma. Maakasa tullaan todennäköisesti poistamaan ratikan rakentamisen yhteydessä, jolloin alue voitaisiin yhdistää pohjoisen laajenemisalueen asuinkortteleihin. Alueelle sopisi sijoitettavan työpaikkoja, sillä se ei sovi asumiselle Porvoonväylän melu- ja hiukkashaittojen takia. Samalla uudet rakennukset suojaisivat pohjoisen laajenemisalueen asuinrakennuksia ja piha-alueita. Alueen maankäyttö tullaan ratkaisemaan vasta myöhemmin.

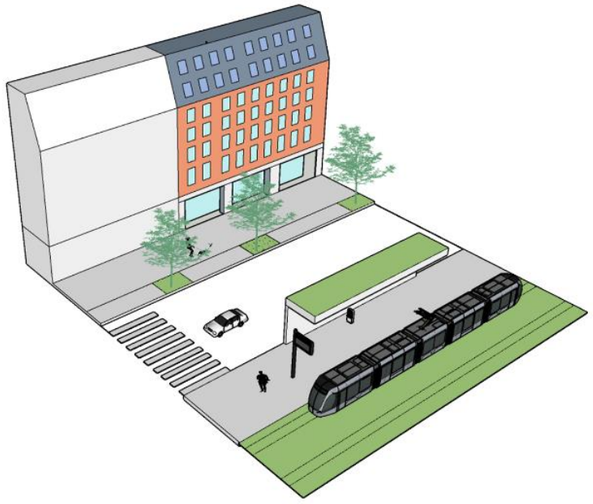


LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §

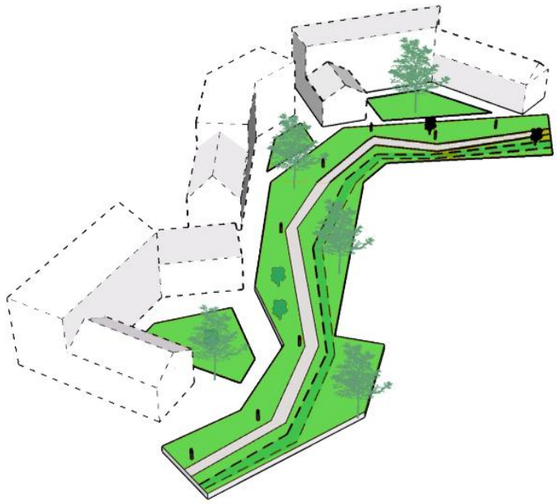
# 5. KAAVARUNGON TOTEUTUS

## 5.1. YLEISET ALUEET

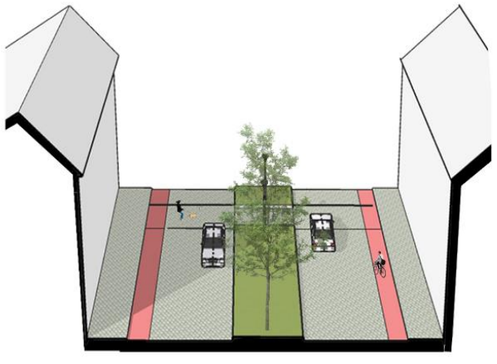
**Kävely-ystävällinen katutila**



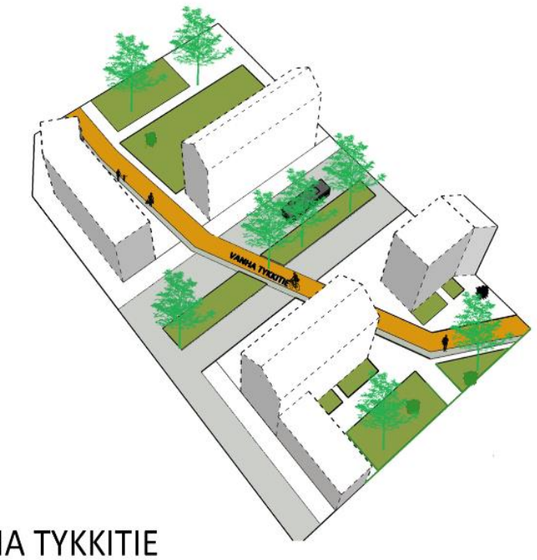
KAUPUNKIBULEVARDI
Länsimäentie muuttuu Vantaan ratikan myötä kaupunkibulevardimaiseksi.



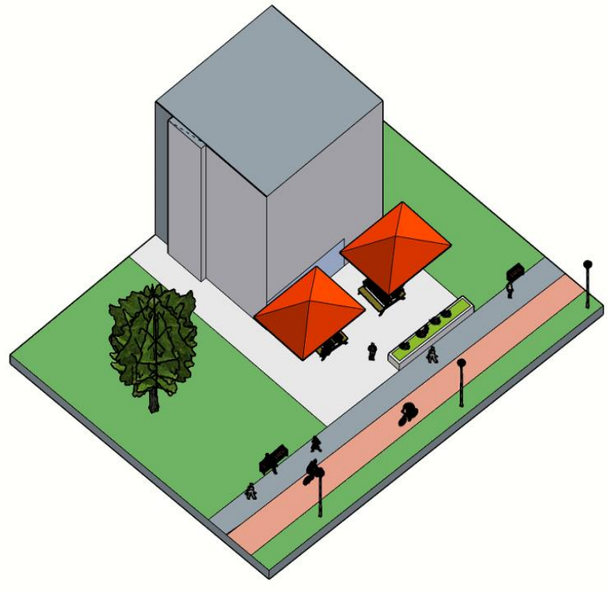
VIHERYHTEYS ASUINALUEEN RUNKONA
Pohjoisen alueen keskiöön rakennetaan viherkäytävä, joka yhdistää Länsimäentien Långmossenin suoalueeseen ja kulkee asuinkortteleiden läpi sekä katujen poikki.



ALUEEN PÄÄKATU
Pohjoisen asuinalueen pääkatu on Länsimäentien tapaan puistokatumainen, mutta hieman kapeampi.




VANHA TYKKITIE
Ensimmäisen maailmansodan aikana rakennetun Vanhan tykkitien linjaus tuodaan esiin kevyen liikenteen reittinä, joka kulkee asuinkortteleiden läpi ja katujen poikki.

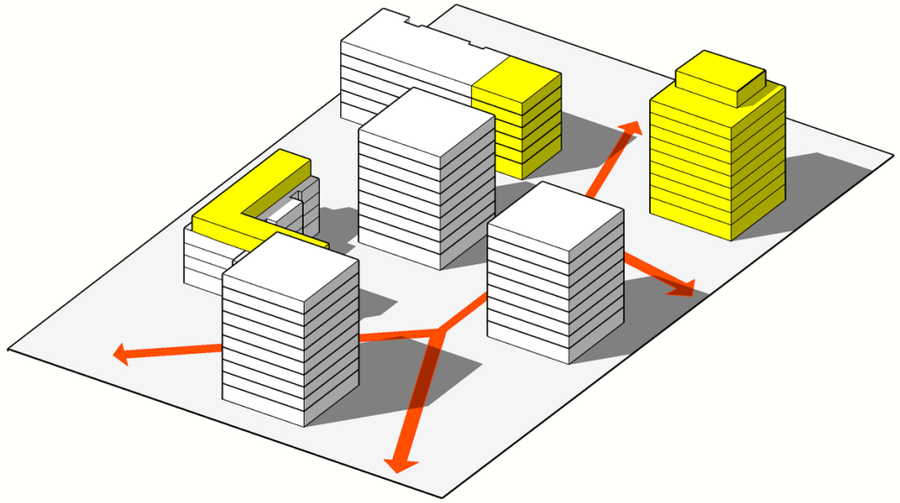


JATKUVAT KÄVELYN PÄÄREITIT
Kävelyn pääreitit ovat selkeitä ja valaisimet kävely-ympäristöön sopivia. Katutason kerrokset avautuvat pääreitille.



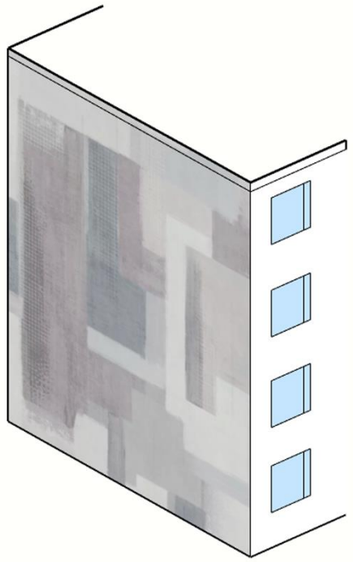
LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §

## 5.2. NYKYISTEN KORTTELEIDEN KORJAUS JA TÄYDENNYS



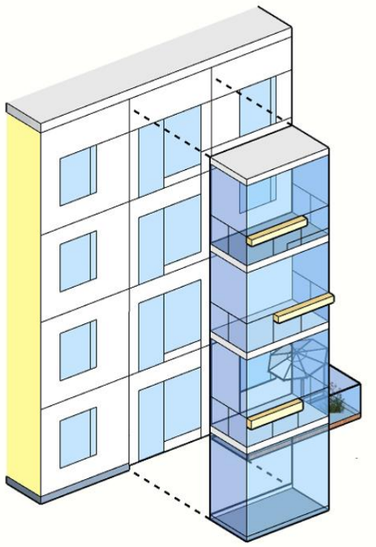
AVOIMIEN KERROSTALOKORTTELEIDEN TÄYDENNYKSET

Lamellitaloja ja muita matalia rakennuksia on sallittua korottaa. Korotusosat suositellaan rakennettavaksi runkosyvyydeltään pienemmiksi kuin korotettavat rakennukset. Tonttien täydennys kokonaan uusilla rakennuksilla tai pidentämällä olemassa olevia rakennuksia on myös sallittua. Täydennysten tulee erottua vanhasta rakentamisesta esim. värityksensä kautta. Kulkureitit kortteleiden läpi pyritään säilyttämään.



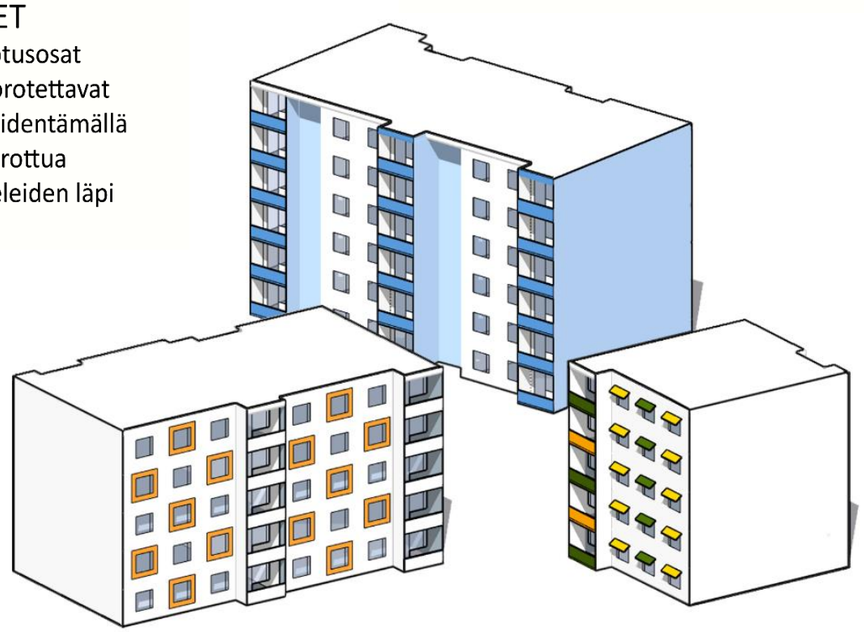
TAIDE

Kerrostalojen umpipäädyt ovat hyvä paikka taiteelle. Muraali tuovat väriä Länsimäen väritykseltään niukkaan arkkitehtuuriin.



PARVEKKEILLA KERROSTALOJEN UUSI ILME?

70-luvulle tyypilliset parveketornit voidaan korvata syvyydeltään aiempaa suuremmilla ja ilmeeltään kevyemmillä parvekkeilla.



VÄRITYS

Rakennusten tulee myös jatkossa olla väritykseltään vaaleita. Korjaus- ja täydennysrakentamisessa suositellaan käytettäväksi vahvoja tehostevärejä, joilla korostetaan rakennusten osia.



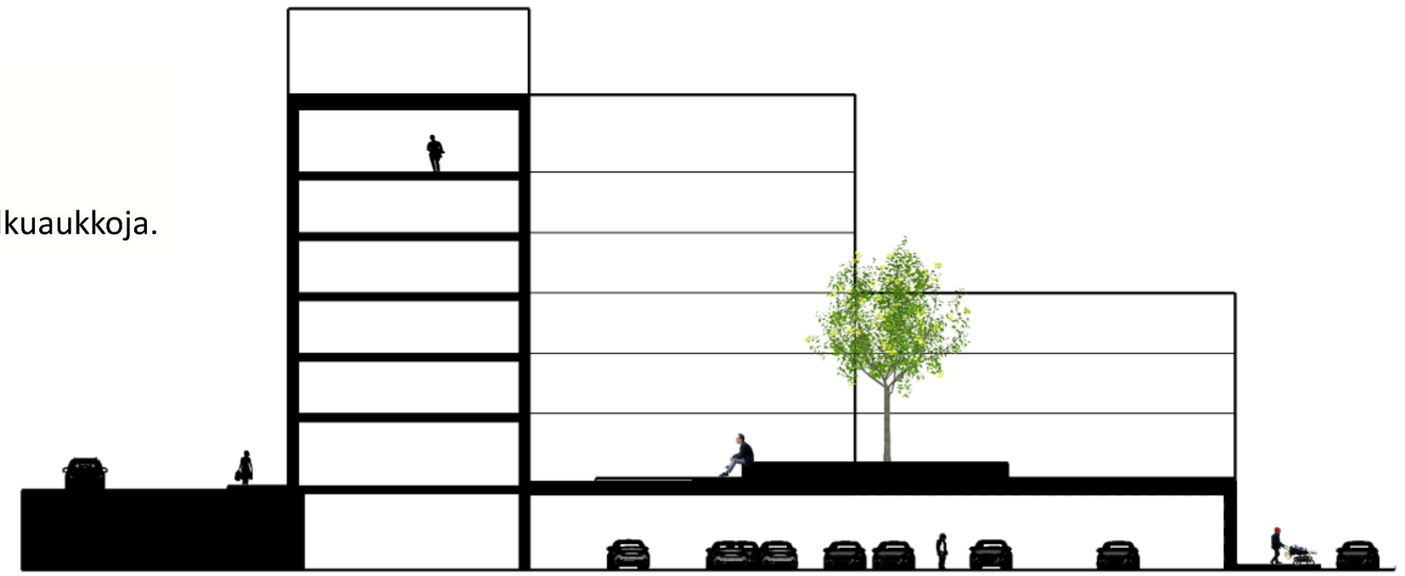
LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §

## 5.3. RATIKANVARREN UUDET KORTTELIT



AVOIN KATUTASON JULKISIVU

Katutason tilojen tulee aueta laajoin lasipinnoin katutilaan.
Rakennuksissa suositaan arkadeita ja niiden väleihin jää kulkuaukkoja.



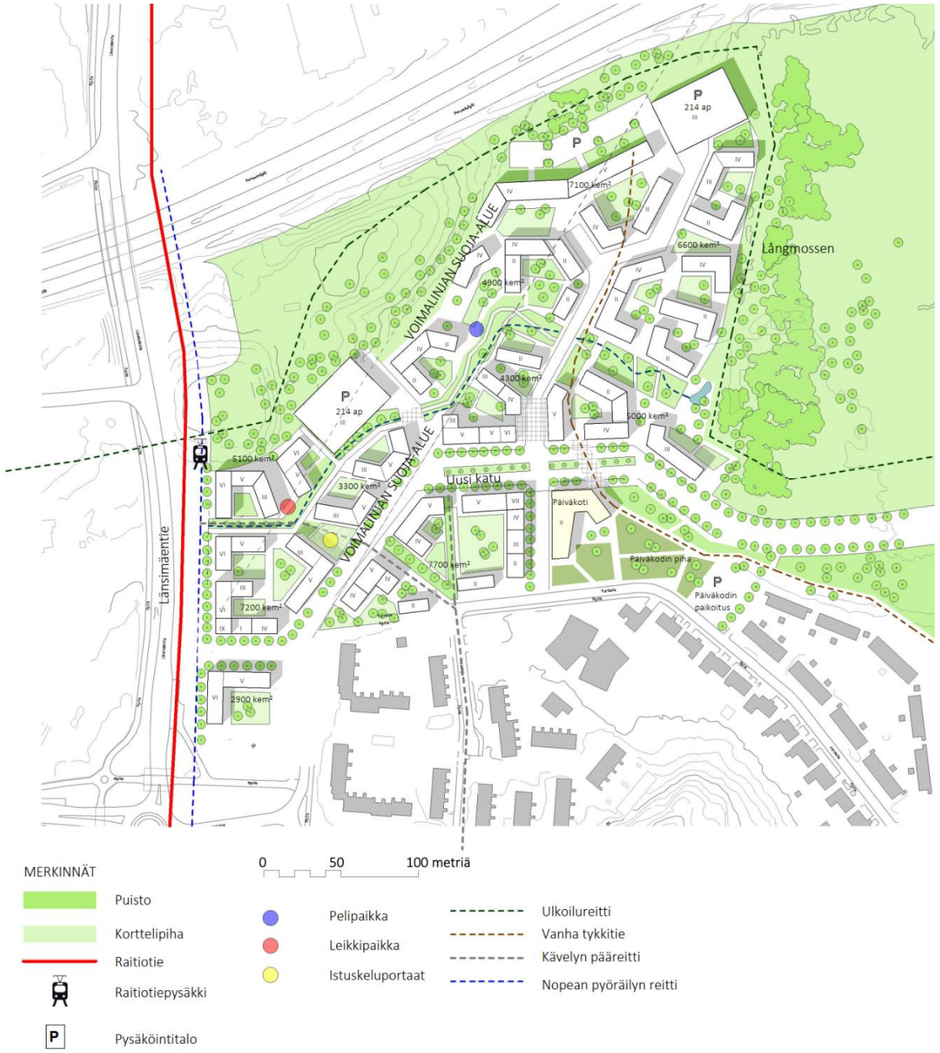
RINTEESSÄ KANSIPYSÄKÖINTI

Osassa Länsimäentien varren uusia kortteleita pysäköinti voidaan sijoittaa pihakannen alle.



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §

# 5.4. POHJOINEN LAAJENEMISALUE




**Kuva 54. Havainnekuva rakentamisen sijoittelusta pohjoisen laajenemisalueella**

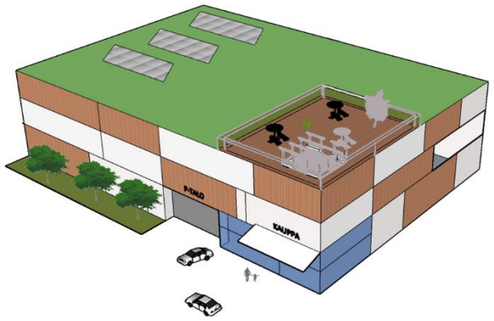



**Kuva 55. Kortteleiden teemat uudella pohjoisella laajenemisalueella.**

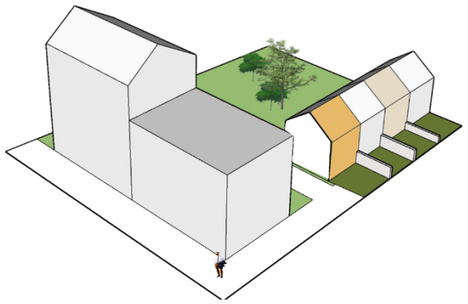
## Omaleimaiset korttelikokonaisuudet

Uudet korttelikokonaisuudet ovat teemoiltaan erilaisia, jolloin syntyy maamerkkejä ja tunnistettavia paikkoja. Korttelien omaleimaisuus syntyy niiden sijainnin ja arkkitehtuurin tuloksena. Osa-aluekohtaiset painotukset rakennusten arkkitehtuurissa ja rakennusten typologioissa voivat hakea inspiraatiota niin luonnonympäristöstä kuin olemassa olevasta rakennuskannasta.

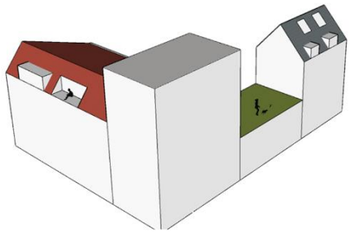
## Suunnittelun suuntaviivoja



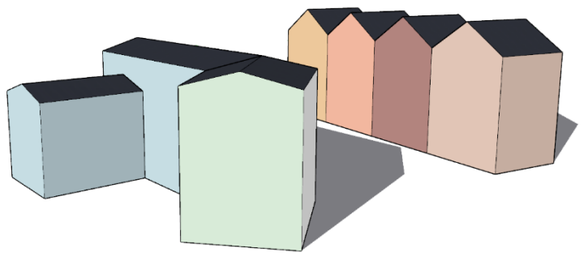

KESKITETTY PYSÄKÖINTI
Pysäköinti järjestetään pääosin keskitetysti. Pysäköintitalot tulee suunnitella miellyttäväksi osaksi kaupunkirakennetta.



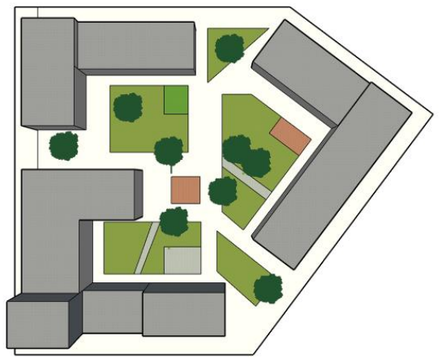
ASUMISMUOTOJEN SEKOITTUNEISUUS
Pohjoisella asuinalueella useimmat korttelit voivat koostua useammasta eri talotyypistä.



MONIMUOTOISET KATTOMUODOT
Alueen arkkitehtuurissa yhdistyvät jyrkät kattomuodot ja neutraalit tasakatot. Matalissa rakennusosissa voidaan käyttää viherkattoja.



VÄRITYS
Rakennusten tulee olla keskenään erisävyisiä. Suurissa väripinnoissa suositaan pehmeitä murrettuja ja vaaleita värisävyjä.



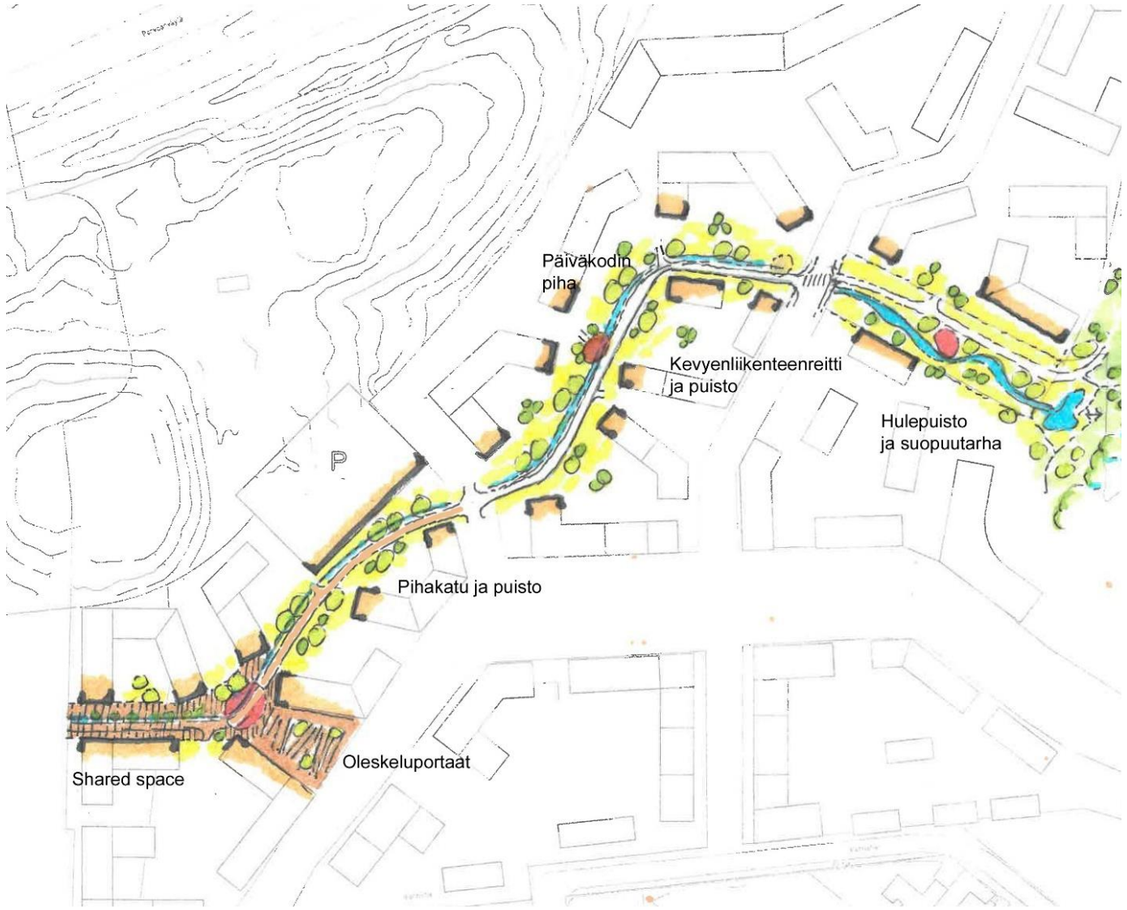
VEHREÄT KORTTELIPIHAT
Keskitetty pysäköintiratkaisu mahdollistaa vehreät pihat, joille mahtuu isokokokoisiakin puita. Jos korttelissa on useita taloyhtiöitä, pihoja ei aidata vaan ne toteutetaan korttelin yhteispihoina.

## Puurakentaminen

Länsimäen metsäisestä sijainnista johtuen puurakentaminen sopii hyvin alueen luonteeseen. Pohjoisen laajenemisalue tulee sijaitsemaan kuivahkon korven vieressä ja puurakentaminen uusilla korttelialueilla toisi hienosti esille uusien asuinalueiden yhteyden viereiseen luontoalueeseen. Puurakentamista suositellaan erityisesti Långmossen-suon laitamille (korttelikokonaisuus C). Asuinkorttelit voidaan tällöin suunnitella avautumaan kohti metsäistä viheraluetta.



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §




Pohjoisosan uuden asuinalueen keskelle rakennetaan puistomainen, monikäyttöinen viheryhteys, joka muodostaa alueen vihreän sydämen. Siellä voi olla pihakatuja, reittejä, hulevesiaihe sekä pieniä toiminnallisia paikkoja, kuten leikki-, peli- ja oleskelupaikkoja. Viheryhteys voidaan toteuttaa osittain shared space -tyyppisenä. Korttelien pihat avautuvat viherakseliin, jolloin kokonaisuudesta tulee laajempi. Referenssikohteita ovat mm. Leppäviidan kortteli ja Leppäviidanpuisto sekä Majurinpuisto Espoossa. Maaston korkeuseroja voidaan hyödyntää paikoin esimerkiksi rakentamalla oleskeluportaita.



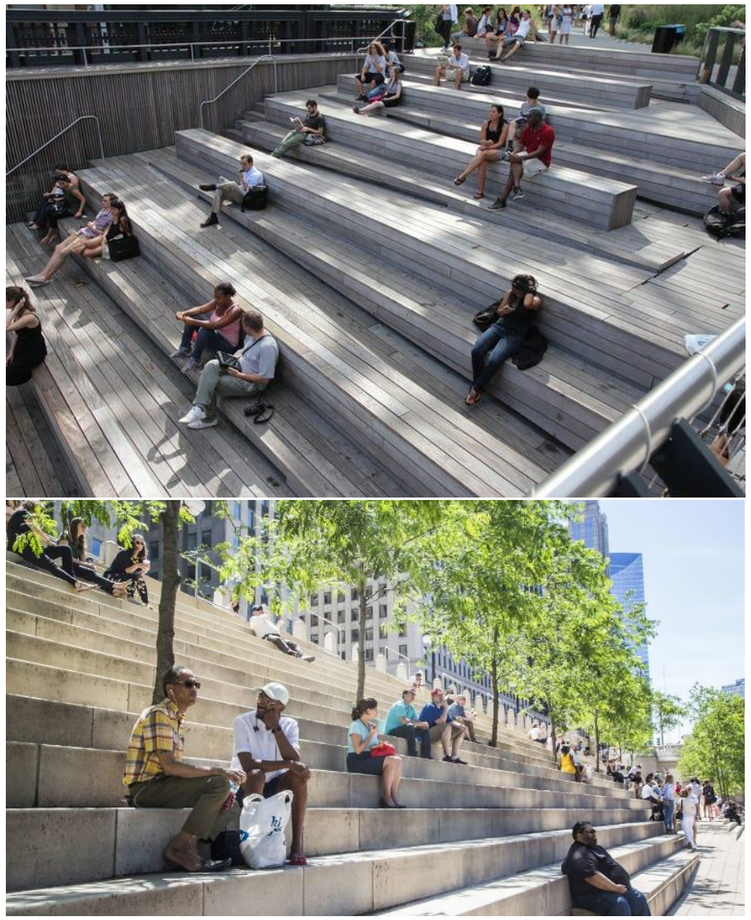
**Kuva 56. Viheryhteys voi koostua urbaanimmasta shared space –osuudesta ja vehreämmästä puisto-osuudesta mahdollisine hulevesiaiheineen. (Kuva oik. Mika Riekki)**



**Kuva 57. Viheryhteyden kasvillisuus lähempänä suoaluetta on rehevämpää päätyen metsä- ja suopuutarhaksi ja suoalueeksi, jolloin puutasot ja pitkospuut voivat toimia reittinä.**

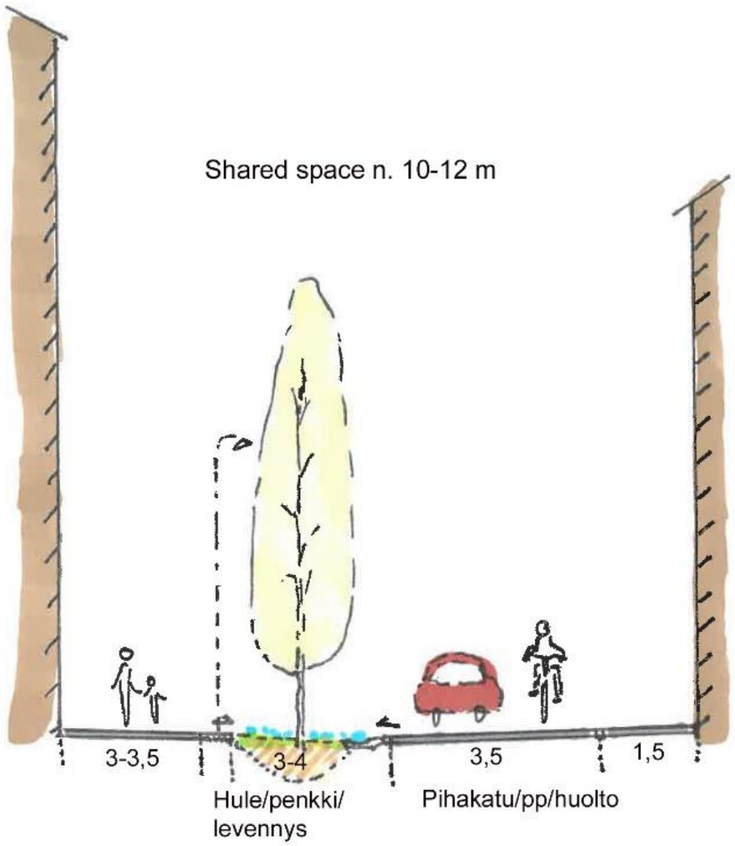


LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 9 §

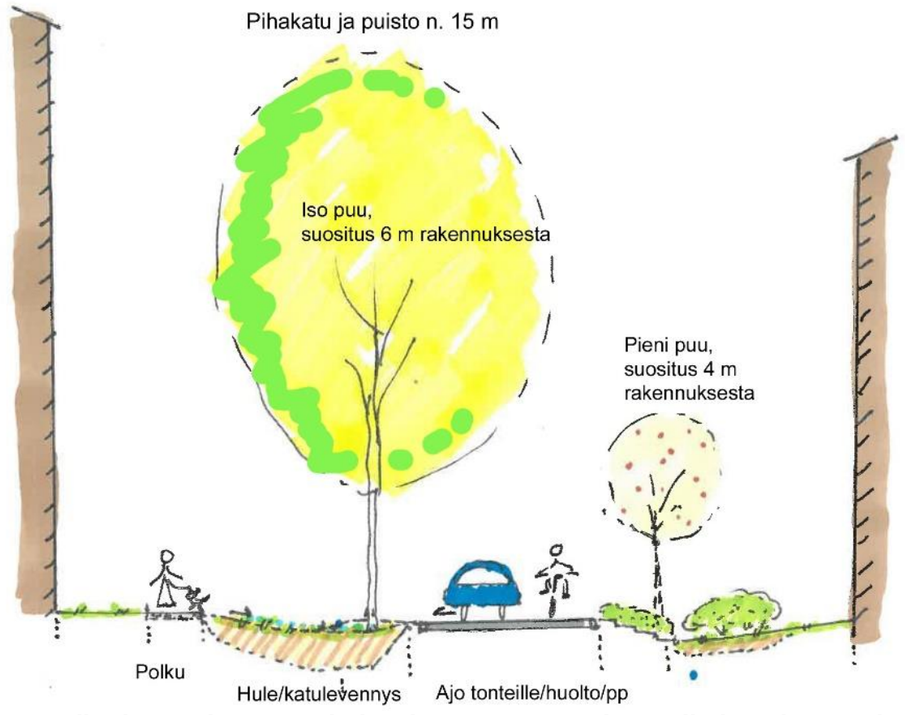


**Kuva 58. Esimerkkejä oleskeluportaista. Lähde: Robert Libetti / Business Insider, Kuvan lähde: Time Out/Jaclyn Rivas**

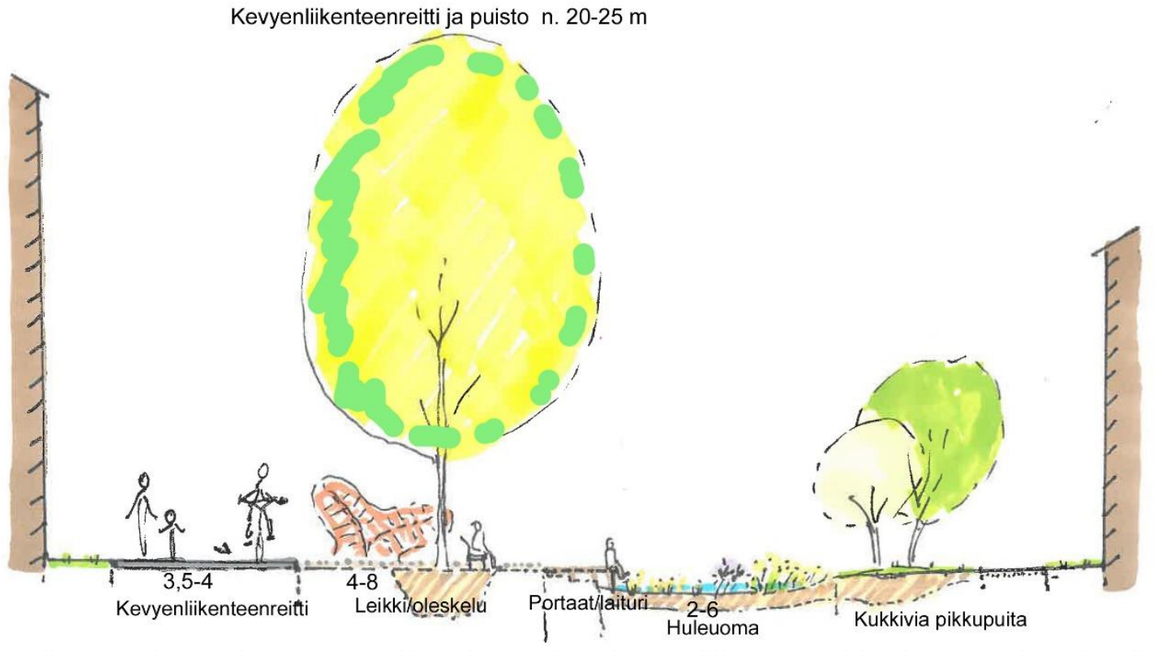
## Katutilojen typologioita




**Vihersormi alkaa urbaanista pihakadusta. Pihakadun (Shared space) hulevedet ohjataan vihreisiin hulevesipainanteisiin, joissa vesiä viivytetään ja suodatetaan ennen hulevesiviemäreihin johtamista. Kapeaan katutilaan mahtuvat esim. pilarimuotoiset puut**




**Vihersormen leveys vaihtelee. Noin 15 metrin levyiseen osaan mahtuu pihakatu levennyksineen, jolta ajoyhteys tonteille sekä hulevesien viivytystä, suodatusta ja istutuksia.**




**Leveimmillään vihersormi on noin 20-25 metriä. Puistomaisen kevyenliikenteenreitin viereen puistoalueelle mahtuu leikki- ja oleskelualueita. Hulevesiuoma on vehreä viivyttäen ja puhdistaen hulevesiä ennen suopuutarhaan ja suoalueelle johtamista.**

# 6. KAAVARUNGON VAIKUTUKSET

## Kaupunkirakenne ja asuminen

### Vahvuudet

- Uusi pohjoinen laajenemisalue ja nykyisten asuinkortteleiden täydentäminen lisää asumisen vaihtoehtoja Länsimäessä.
- Asuntorakentamisessa yhdistetään samoihin kortteleihin useita eri asuntotyyppejä ja hallintamuotoja.
- Kaupunkikuvallisesti merkittäviin risteyskohtiin kiinnitetään erityistä huomiota.
- Kaavarunko vahvistaa ja kehittää paikallisia ominaispiirteitä ja kulttuuriympäristön arvoja, kuten olevia puisto- ja viheralueita sekä kallioalueita.
- Kaupunkikuva tiivistyy varsinkin Länsimäentien varrella.
- Kaavarungossa on huomioitu resurssiviisaus, vihertehokkuus ja hulevesien hallinta. Kaavarunko vastaa ilmastohaasteisiin. Korttelit on pidetty vehreinä.

### Heikkoudet

- Monet kehitettäväksi tarkoitetut alueet ovat yksityisessä omistuksessa, joten alueiden kehittäminen ja tiivistäminen ovat riippuvaisia maanomistajien tahtotilasta.
- Östersundomin yhteisen yleiskaavan kaatuminen tekee Länsisalmen alueen tulevaisuuden kehitysnäkymän ennustamisen hankalaksi ja siitä syystä Länsimäen kaavarungon itäisten alueiden suunnittelu jätettiin tämän kaavarungon ulkopuolelle.
- Kaavarungon ajatus rakennuksissa sijaitsevista asumiseen liittyvistä palveluista voi toteutua vain, jos kiinteistökehittäjät luovat kortteleihin näitä palveluita.
- Pohjoisen laajenemisalueen maaperän rakennettavuus on hankala ja kallis.
- Porvoonväylän melu pohjoisella laajenemisalueella. Melua voi vähentää rakennusten sijoittamisella ja laadulla.

### Mahdollisuudet

- Uusia asuntoja 2 700 ja uusia asukkaita 4 400.
- Monipuolisempi korttelirakenne mahdollistaa viihtyvämmät asuinympäristöt.
- Mahdollistetaan kohtuuhintaisuus miellyttävyydestä tinkimättä
- Monipuolisuus asuntokannassa ja hallintamuodoissa saman korttelin sisällä lisää sosiaalista sekoittuneisuutta ja sitä kautta vähentää kuiluja sosiaalisten ryhmien välillä.
- Länsimäen identiteetti vahvistuu ja se saa paremman maineen alueen kehittämisen ja kiillottamisen myötä.
- Länsimäen keskustasta muodostuu hybridikorttelin ympärille kasvava liikenteellinen ja toiminnallinen hubi.
- Kuntopuiston ympäristön kehittäminen luo selkeämpää rakennetta Länsimäen keskustan kaupunkikuvaan ja tekee siitä houkuttelevan ja miellyttävän.
- Kaavarunko luo monipuolista kehitystä ja kerroksellista kaupunkikuvaa.

### Uhat

- Nykyinen hintataso Länsimäessä ei houkuta kiinteistökehittäjiä. Uhkana on, että alueen kehityksen käynnistyminen viivästyy. Alueella on kuitenkin jo käynnistymässä hankkeita, jotka toivottavasti käynnistävät lumipalloefektin ja Länsimäen alueen laajemman kehittymisen.
- Tulevaisuuden kehittäminen tehdään pintapuolisesti, eikä rohkeita tekoja uskalleta tehdä. Tällöin kortteleiden kehitys jää puolitiehen. Elinvoimaisemman Länsimäen ajatus kaavarungossa perustuu rohkeaan tiivistämiseen ja täydennysrakentamiseen, myös ylöspäin, paikoitellen jopa korttelirakenteen uusimiseen. Tähän on löydyttävä tahtotila. Hankkeiden yhteydessä on tarkasteltava kokonaiskuvaa.
- Noin puolet kaavarungon rakentamisesta (90 000) kem² voidaan toteuttaa vasta, jos voimalinja siirretään maan alle.

# Liikenne

## Vahvuudet

- Kaavarunko rakentuu ajatukseen tiivistyvästä kaupunkirakenteesta ja Vantaan ratikan rakentamisesta ja liikkumistapojen muutoksesta kohti kestävämpiä liikkumistapoja. Kevyen liikenteen reitistöön on kiinnitetty erityistä huomiota.
- Kaavarungon alueella sijaitsee kaksi ratikan pysäkkiä.
- Kaavarungossa on tarkasteltu melko kattavasti pysäköinnin uudelleenjärjestämistä alueella. Pysäköintilaitosten paikat on valittu strategisesti.
- Tärkeisiin risteyskohtiin on kiinnitetty huomiota.
- Kaavarungon ratkaisu perustuu jo olemassa olevaan katuverkostoon. Ainoastaan pohjoiselle laajenemisalueelle tulee rakentaa uusia katuja. Kaavarungon toteuttamisen kustannukset ovat maltilliset.
- Kaikkiin kulkutapoihin on kiinnitetty huomiota, myös esteettömyyteen.
- Liikkumista edistetään aluetta kiertävin teemareitein (Kuntoilun kehä ja Kallioiden ketju) sekä parannettavin yhteyksin laajemmille ulkoilu- ja virkistysalueille.

## Heikkoudet

- Kaavarunkoalueen pohjoisosan uudet korttelit tulevat osittain Porvoonväylän melualueelle. Melua voidaan vähentää muureilla, rakennusten sijoitteluilla ja rakennusten rakenteellisilla ratkaisuilla.
- Pohjoisen laajenemisalueen uuden tien meluvaikutuksia ei ole tarkasteltu. Se tehdään asemakaavoituksen yhteydessä.
- Porvoonväylä synnyttää pienhiukkasia, mikä rajoittaa rakentamista. Pienhiukkaset on otettu huomioon rakentamisen sijoittamisessa.
- Ratikan rakentamisen tieltä on purettava yksi ylikulkusilta. Länsimäentien ylitys tapahtuu jatkossa tasoylityksenä, joten ylityksen turvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Alue on merkitty tärkeänä risteyskohtana.

## Mahdollisuudet

- Vantaan ratikka ja tiivistyvä kaupunkirakenne luo mahdollisuuden liikkumismuotojen vaihtoon. Oman auton käyttö on vielä melko korkealla tasolla alueella. Lisäämällä liikkumisen vaihtoehtoja voidaan leikata kasvihuonepäästöjä liikkumistapojen muutoksen kautta.
- Siirtyminen kestävämpiin liikkumistapoihin johtaa liikenteestä johtuvien epäpuhtauksien ja melun vähenemiseen.
- Pysäköintinormin muutos mahdollistaa pysäköintialueiden hyödyntämisen muuhun tarkoitukseen.
- Ratikka mahdollistaa vehreän ja kaupunkikuvallisesti miellyttävän kaupunkibulevardin rakentamisen Länsimäentien varrelle.

## Uhat

- Pysäköinnin uudelleenjärjestämiseksi tarkoitetut pysäköintilaitoksista osa sijaitsee yksityisillä kiinteistöillä. Kaavarungossa on pysäköinnin uudelleenjärjestämisen yhteydessä lähdetty ajatuksesta, että kiinteistönomistajat voisivat luoda yhteiskäyttöalueita pysäköintilaitosten rakentamiseksi ja ylläpitämiseksi. Tämä vaatii yhteistä tahtotilaa.
- Hyvän katuympäristön rakentaminen on riippuvainen suunnittelusta toisella tasolla sekä käytettävissä olevista resursseista.

# Viheralueet ja kulttuuri

## Vahvuudet

- Tiivistämisen ja asukasmäärän lisääntymisen vaikutuksia kompensoidaan säilyttämällä keskeiset viheralueet, kehittämällä puistoja ja yhteyksiä, huomioimalla hulevesien hallinta sekä vihertehokkuus.
- Kaupunkirakennetta tiivistetään luontoa mahdollisimman paljon säilyttäen.
- Tiivistyvän kaupunkirakenteen myötä puistojen käyttö lisääntyy, joten puistoja kehitetään kestävimmiksi, toiminnallisemmiksi ja samalla luonnonmonimuotoisuutta tukeviksi.
- Kaavarunkoalueella säilytetään keskeiset ja luontoarvojen, virkistyskäytön sekä ekosysteemipalvelujen kannalta tärkeät kallio- ja metsäalueet sekä kehitetään jo olemassa olevaa reitistöä ja puistoketjua.

## Heikkoudet

- Puistoalueet nykyisellään osittain huonokuntoisia
- Kapeissa puistoyhteyksissä omat haasteensa säilyttää olevaa puustoa tai istuttaa uusia isoja puita, jos reittejä levennetään ja toimintoja lisätään
- Rakentamisen vaiheittaisuus voi tuoda omat haasteensa uusien puistoalueiden toteuttamiseen
- Piha-alueiden oleva puusto vähenee tiivistämisen myötä, ellei tiivistämistä saada osoitettua esim. paikoitusalueille tai rakennuksia korottamalla
- Kasvillisuuden määrä vähenee tiivistämisen myötä
- Hulevesien määrä lisääntyy läpäisemättömän pinnan lisääntyessä

## Mahdollisuudet

- Vihertehokkuusperiaatteet kannustavat vehreisiin ja hulevesiä viivyttäviin pihoihin, kuten puuston säilyttämiseen ja uusien istuttamiseen, kasvikattoihin, köynnösseiniin sekä sadepuutarhoihin.
- Kulttuuriympäristön arvoja tuodaan esiin ja osaksi kehitettävää reitistöä ja viheralueita. Alueen historia nostetaan esille ja luodaan siitä alueen vahvuus ja vetovoimatekijä.
- Nykyisin harmaa ja väljä katuympäristö saa ryhtiä katukasvillisuudesta ja hulevesiaiheista, jalankulkuympäristö paranee.
- Käytetään olemassa olevia viheralueita myös sosiaalisen ympäristön ja yhteisöllisyyden parantamiseen
- Viheralueiden ja kulttuurin tuominen myös uusille alueille, kuten rakennusten katoille.
- Ilmastonmuutokseen varaudutaan ja sopeudutaan toteuttamalla energiatehokkaita ratkaisuja uudistavan rakentamisen kautta.

## Uhat

- Asukasmäärän kasvaessa lähiluonnon ja viheralueiden kulutus kasvaa ja roskaantuminen voi lisääntyä. Viheralueille syntyy uutta polkuverkostoa käyttäjämäärän kasvaessa.
- Viheralueiden laadun parantaminen vaatii taloudellisia panostuksia.
- Viheralueiden kunnossapidolle tarvittaisiin lisää resursseja
- Olevaa iäkästä puustoa kaadetaan, eikä tilalle istuteta uutta puusukupolvea

# Palvelut ja työpaikat

## Vahvuudet

- Kaavarungon vahva kaupallinen julkisivu -merkintä mahdollistaa pienimittakaavaisen kaupan, kahvilat ja ravintolat.
- Kivijalkoihin voi sijoittua myös toimistotyöpaikkoja.
- Länsimäen keskustaan kaavailtu hybridikortteli tarjoaa palvelualan työpaikkoja.
- Koulutilat tulevat kattamaan kaavarungon väestönkasvun. Uusille päiväkodeille on merkitty yksi uusi paikka, muut ovat jo asemakaavoitettuja. Yhden Y-tontin rakennettavuus on selvitetty.
- Työpaikat ja palvelut keskittyvät saavutettavasti hyvien yhteyksien varrelle ja ratikan pysäkkien läheisyyteen.

## Heikkoudet

- Kaavarunkoon ei ole erikseen merkitty kovinkaan montaa paikkaa työpaikoille. Länsimäki säilynee jatkossakin ensisijaisesti asumisen alueena. Työpaikat kuitenkin sisältyvät keskustatoimintojen alueen merkintään. Erilliset työpaikka-alueet on merkitty aivan kaavarungon eteläosaan Pallastunturintien eteläpuolelle, sekä pohjoisen laajenemisalueen asuinaluevarauksen yhteyteen.

## Mahdollisuudet

- Keskustatoimintojen alue on laaja ja se on ulotettu myös Länsimäentien länsipuolelle. Länsimäentie jakaa alueen kahtia. Ylitys on merkitty tärkeäksi risteyskohdaksi ja keskustatoimintojen alue on mahdollista kytkeä yhdeksi kokonaisuudeksi täydennysrakentamisen ja katusuunnittelun keinoin.
- Ratikka tuo lähialueiden palvelut ja työpaikat entistä saavutettavimmiksi.
- Terveyspalveluita on mahdollista lisätä alueella, kun asukaskanta lisääntyy.
- Hybridikortteli luo mielenkiintoisen kehityskohteen Länsimäen keskustaan.
- Uusia palveluiden konsepteja voidaan kokeilla esimerkiksi elinkaariasumisen korttelissa ja yksittäisissä rakennuksissa monipuolistamalla niiden käyttötapoja ja hyödyntämällä kaikkia pintoja.

## Uhat

- Palveluiden lisääntyminen alueella vaatii vankkaa asukas- ja kuluttajakantaa. Toisaalta Länsimäen nykyisessä kehitysvaiheessa uusia asukkaita on hankala houkutella alueelle. Aloittamalla kehittäminen muutamista kohteista ja parantamalla julkisia tiloja, voidaan luoda alueesta houkutteleva uusille asukkaille ja sitä myötä myös uusille palveluille. Palveluiden lisääntyminen puolestaan houkuttelee myös lisää asukkaita. Pyörä on pistettävä pyörimään aloittaen jostakin suunnasta.

# 7. LÄHTEET


- Espoo.fi (2020). Keilaniemenpuiston sillan rakentaminen alkaa. Julkaistu verkkosivulla 25.11.2020. https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Keilaniemenpuiston_sillan_rakentaminen_a(188887)

- Espoon kaupunki (2021). Kehä I Keilaniemessä: tiiviimpää ja viihtyisämpää kaupunkia https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Kaupunginosat/Keilaniemi/Rakentaminen/Keha_I_Keilaniemessa

- Hellén, Anna (2019). Kielimaiseman vaikutus maahanmuuttajien liikkuvuuteen pääkaupunkiseudulla. Alue ja ympäristö vol 48 nro 1(2019), https://doi.org/10.30663/ay.71010

- Helsingin kaupunki (2021). Mellunkylän täydennysrakentamisen periaatteet.

- Museovirasto (2021). Länsimäen kaavarungon Y-korttelin arkeologinen tarkkuusinventointi. Laulumaa, Vesa & Heli Lehto. Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut.

- Salmela, Markus. Hämeenlinnaa moottoritien päälle. Rakennustieto.fi. https://www.rakennustieto.fi/Downloads/RK/RK140204.pdf

- Sitra (2020). Megatrendit 2020. Sitran selvityksiä 162.

- Vantaan kaupunki (2015). Kestävät kehykset asukkaiden arjelle. Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015. https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/126289_Vantaan_arkkitehtuuriohjelma_2015.pdf

- Vantaan kaupunki (2017). Vantaan viherrakenneselvitys.

- Vantaan kaupunki (2018). Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje. https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/149289_pysakoinnin_mitoitusohje_2019.pdf

- Vantaan kaupunki (2018). Vantaan luontohyödyt. Selvitys ekosysteemipalveluista yleiskaavatyön taustalle 2018, WSP

- Vantaan kaupunki (2020). Länsimäen kaavarungon asukaskyselyn tulokset. Julkaistu 1.12.2020. https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/154324_091700_Lansimaen_kaavarunko_-_kyselyn_tulokset_Valmis_ID_751205_.pdf

- Vantaan kaupunki (2021a). Länsimäen kaavarungon lähtötietoraportti.

- Vantaan kaupunki (2021b). Ratikan kaavarungon palvelutarpeet.

- Vantaan kaupunkitilaohje.fi

- Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2022: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021. 114 s. + liitteet. https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-ratikan-kaavarunkoalueen-luontoselvitykset-2020-2021.pdf

Vantaa

**Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus / Itä-Vantaa**

---

**Länsimäen kaavarunko -kaavarunkoluonnos nro 091700** on ollut nähtävillä **10.11.2021 - 9.12.2021**. Tänä aikana jätettiin kolmetoista (13 kpl) mielipidettä. Mielipiteitä kerättiin Osallistuvavantaa.fi -portaalin kyselyn kautta (10 kpl), minkä lisäksi niitä oli mahdollista lähettää myös Vantaan kirjaamoon (3 kpl).

| **Mielipiteen antaja** | **Mielipide** | **Tarkistukset** |
|---|---|---|
| NRO:t 1-10<br><br>Yksityishenkilöt osallistuvavantaa.fi -portaalin kautta<br><br>10.11.-9.12.2021 | Länsimäen kaavarungon verkkokyselyn vastaajien vastauksissa alueen ja palveluiden kehitys sekä kasvu on toivottua, mutta osassa vastaajista huolta aiheutti täydennysrakentaminen etenkin pientaloalueille tai nykyisille metsä-/ulkoilualueille.<br><br>Lisäksi kantaa otettiin muun muassa viheralueisiin ja ulkoilureitteihin, liikenteeseen ja liikkumiseen, korttelityyppeihin, kerroskorkeuksiin, palveluihin, rakennusten väritykseen, täydennysrakentamisen periaatteisiin sekä esitettyihin laatuohjeiden esimerkkeihin, kuten asumismuotojen sekoittuneisuuteen ja vehreisiin korttelipihoihin. | - |
| NRO 11<br><br>Yksityishenkilö<br><br>3.12.2021 | Mielipiteenantaja toivoi, että otsikossa kerrottaisiin suunnittelun koskevan myös Rajakylää.<br><br>Mielipiteessä mainitaan kaavan rakennusten väritystä koskevan laatuohjeen (pehmeät murretut värisävyt) olevan ristiriidassa nykyisen toteutuksen kanssa. Sompakujalle nousseet uudet rivitalot eivät ole harmonisen värisiä ja ovat ristiriidassa vieressä oleviin rakennuksiin. Mielipiteenantaja kysyy: ”kuinka voi luottaa kaavarungon suunnittelualueen värivisiointiin, kun nykypäivän päätökset ovat tätä luokkaa?” | - |
| NRO 12<br><br>Yksityishenkilö<br><br>7.12.2021 | Mielipiteessä todetaan, että kaavarungon oikeusvaikutuksettomuus ja yleispiirteisyys, sekä kaupungin tavoite rakentamisen maksimimäärästä ratikan kannattavuuslaskelmien tueksi tulisi tuoda kaavarungosta selkeämmin ilmi. Mielipiteenantaja näkee kaavarungon oikeusvaikutuksettomuuden asukkaiden ja maanomistajien kannalta ongelmallisena ja toteaa, että kaavarungon nimi tulee muuttaa kehityskuvaksi. | - |

| | | |
|---|---|---|
| | Mielipiteenantaja pitää kaavarungon luontoselvityksiä riittämättöminä mm. lisärakentamisen tuomiin luonnon lisärasituksiin sekä luontoarvoihin nähden, ja toteaa että mikäli kaavarunko olisi tehty lain tuntemana osayleiskaavana, olisi sen yhteydessä harkittu YVA-lain mukaisen ympäristövaikutuksen arviointimenettelyn tarvetta.<br><br>Lisäksi mielipiteessä todetaan kaavarungon vuorovaikutuksen olleen riittämätöntä, luonnonläheisyyden olevan asukkaiden keskeisin arvo ja pysäköinnin hinnan moninkertaistuvan.<br><br>Mielipiteessä esitetään avoin kysymys kaupungin johdolle liittyen kaavarunkojen laatimiseen osayleiskaavojen sijaan sekä toimintaohjeisiin. | |
| NRO 13<br><br>Yksityishenkilöt 2<br><br>9.12.2021 | Mielipiteessä tuotiin esiin virkistysalueyhteyksien suunnittelun ja ekologisten runkoyhteyksien tarve ja Westerkullan kartanon sekä sen lähialueiden suojeluarvot. Lisäksi mielipiteessä nostettiin esiin uudisrakentamisen kulttuurihistorialliseen maisemakuvaan kohdistuvien maisemallisten vaikutuksien selvittämisen tarve.<br><br>Mielipiteenantaja osoittaa huolta kasvavan virkistyskäyttöpaineen vaikutuksista suojelualueilla ja ekologisten yhteyksien alueilla. Kaavarungon Myllymäen uusi kehitettävä virkistysreittiyhteys on ristiriidassa ekologisen käytävän suojelutavoitteiden kanssa. Lisärakentamisen volyymin suhteen on tärkeää selvittää sen aiheuttamat virkistyskäytön lisääntymiseen liittyvät vaikutukset läheisille Natura 2000 -alueille, yhteisvaikutusarviointina Östersundomin alueelle suunnitellun uudisrakentamisen kanssa.<br>Virkistys- ja ulkoilureittien suunnittelussa tulee myös erityisesti ottaa huomioon kartanokeskuksen puisto- ja piha-alueiden yksityisyyden turvaaminen sekä luontoalueiden kulumisen estäminen.<br><br>Lisäksi mielipiteessä hämmästellään, miksi Westerkullan kartanokeskuksen alueelle on | Kaavarungon Kallioiden ketju -merkintää on muutettu polkumaisemmaksi. |

| | | |
|---|---|---|
| | osoitettu pysäköintinormialue 2:n rajaus ja esitetään, että asemakaavoituksen ja Westerkullan kartanoalueen omistajien kesken pidettäisiin yhteinen katselmus alueella koskien virkistys- ja ulkoilureittien tarkempaa sijoittelua. | |

**NRO 1-10**
**Yksityishenkilöt osallistuvavantaa.fi -portaalin kautta**, 10.11.-9.12.2021

Kaavarunkoon liittyen annettiin kymmenen mielipidettä osallistuvavantaa.fi-portaalin kautta. Mielipiteet olivat enimmäkseen vastauksia taulukkomaiseen kyselyyn, eikä niitä siksi esitetä tässä kokonaisuudessaan.

**Mielipiteet:**
Kymmenessä osallistuvavantaa.fi-portaalin kautta jätetyssä mielipiteessä otettiin kantaa seuraaviin asioihin:

Alueen ja palveluiden kehitys sekä kasvu on toivottua, mutta osassa kyselyn vastaajista huolta aiheutti täydennysrakentaminen etenkin pientaloalueille, niiden yhteyteen tai nykyisille metsä-/ulkoilualueille. Erilaisten korttelityyppien suunnitellut sijainnit, kerroskorkeudet sekä kaupunkikuvallisesti merkittävien kohteiden paikat jakoivat mielipiteitä sekä puolesta että vastaan.

Viheralueilla ja ulkoilureiteillä toivottiin olevan tarpeeksi levähdyspaikkoja ja että niillä huomioitaisiin myös heikommin liikkuvat. Kulttuurihistoriallisten kohteiden (mm. juoksuhaudat ja tykkitie) nostaminen osana virkistysverkkoa ja rakennettua ympäristöä sekä viheryhteys suunnitellun pohjoisen asuinalueen läpi nähtiin pääasiassa hyvänä.

Yhteisölliset tilat ja yhteiskäyttötilat koettiin tärkeiksi, ja yksittäisissä vastauksissa toivottiin tyhjien tilojen käyttöönottoa yhteiskäyttötiloiksi. Useampi vastaaja toivoi alueelle suurempaa ruokakauppaa. Kaavarungon esittämä elinkaarikortteli nähtiin pääasiassa hyvänä asiana. Vastauksissa toivottiin mm. huomioimaan omistusasunnoissa asujien sopiminen elinkaarikorttelin konseptiin. Palveluiksi elinkaarikortteliin toivottiin mm. remontti-, siivous-, tilausateria-, tietotekniikka-apu-, kuljetus- sekä terveyspalveluita. Lisäksi toivottiin mm. apteekkia ja asukastaloa.

Kaavarungon laatuohjeita koskevat esimerkit, kuten asumismuotojen sekoittuneisuus, avoin katutason julkisivu, monimuotoiset kattomuodot, Länsimäentien kaupunkibulevardi, vehreät korttelipihat, 70-luvun rakennusten parvekkeiden parantelu, keskitetty pysäköinti ja taide sekä rakennusten väritystä ja täydennysrakentamisen periaatteita koskevat ohjeistukset nähtiin pääasiassa hyvinä.

Liikenteen osalta kommentoitiin mm. risteysten turvallisuutta sekä ikäihmisten kuljetuspalvelujen ja autolla liikkumisen tärkeyttä. Pysäköintilaitosten monikäyttöiset tilat nähtiin hyvinä. Kyselyssä kysyttiin myös mielipidettä mm. Vantaan ratikan pysäkkien teemoista sekä pohjoisen uuden alueen kadun nimestä. Länsimäen pysäkin ehdotettuja teemoja (I. maailmansodan aikaiset rakenteet ja kaupunkikeskusta) pidettiin pääasiassa hyvinä. Kaksi vastannutta ei pitänyt teemoja hyvinä tai huonoina. Yksi vastaaja ei kaivannut sotateemoja. Rajakylän pysäkin teemoja (puurakennukset, Långmossen suo ja tulevaisuuden alppiruusupuisto) pidettiin pääasiassa hyvinä, mutta kaksi vastannutta ei pitänyt teemoja hyvinä tai huonoina. Yksi vastaaja ehdotti pysäkin teemaksi koulua. Uuden kadun ehdotetuista nimistä ”Vartiopaikantie” sai kolme ääntä. ”Suopuistontie” sekä ”Sammaltunturintie” saivat kumpikin kaksi ääntä. Osalliset eivät antaneet muita nimiehdotuksia kadulle.

Yksittäisissä vastauksissa toivottiin mm., että muutos ja uudet palvelut tapahtuisivat mahdollisimman pian, alueelle enemmän omistusasumista ja isoja perheasuntoja, päiväkotien hajanaisempaa sijoittumista (mm. lähelle metroa), kouluille resursoitavan enemmän tiloja, pulkkamäkeen portaita, koirapuiston toteuttamista

ympäristöä säästäen sekä viherkattoja. Lisäksi yksi vastaaja totesi, että monen tavoittelema asumismuoto on omakoti- tai rivitalo. Yhdessä vastauksessa nostettiin esiin Rajakentän vastapäätä olevat korkeat 70-luvun kerrostalot alueen tärkeänä maamerkkinä.

**Vastine:**
-
**Tarkistukset:**
-

**NRO 11**
**Yksityishenkilö**, 3.12.2021

**Mielipide:**
Katsoin Kaavarungon suunnittelua koskevan videonne.

Ensimmäiseksi pyydän, että kun kirjoitetaan otsikoissa Länsimäen asioista, niin siihen pitää liittää myös alue, jota suunnittelu myös koskee. Siis Rajakylän kaupunginosan nimi pitää näkyä jatkossa paremmin. Perustelu: Keskusteluissa olen huomannut (asunut Rajakylässä vuodesta 1975), että Länsimäki- sanalla otsikoidut asiat eivät kiinnosta rajakyläläisiä.

Video on teknisesti hyvin laadittu. Kiitos. Suorastaan brändätty.

Minulle syntyi kova kiputila kertoessanne asemakaavan toteutustyöstä.
jossa on noudatettavat laatuohjeet… "pehmeät murretut värisävyt hallitsevat". Oi mikä lupaus.
Tuossa kohdassa brändäys ja myyntipuhe sekä nykytoteutuksen esimerkit ovat räikeässä ristiriidassa.

Sompakuja on uusi kerrostaloalue Rajakylässä. Aika harmoninen toteutukseltaan, tähän syksyyn saakka. Sompakujalle nousee tällä hetkellä kaksikerroksinen rivitaloalue, jonka väritys on kaikkea muuta kuin harmoninen. Rakennuksen väritys muistuttaa päällekkäinen olevia legopalikoiden värejä.
Suuri ristiriita vieressä oleviin rakennuksiin.

Kysymys: kuinka voi luottaa Kaavarungon suunnittelualueen värivisiointiin, kun nykypäivän päätökset ovat tätä luokkaa?

En laita kuvaa. Käykääpä katsomassa Sompapuiston reunaa, joka kuuluu suunnittelualueeseen.

**Vastine:**
Kaavarungon alueen asukkaille ja alueen naapureille kaavan vireilletulon yhteydessä postitetussa osallistumis- ja arviointisuunnitelman kannessa on kaavarungon alueen rajaus. Kannen tekstissä on myös kerrottu alueen koskevan Länsimäen lisäksi osin Rajakylää. Kaavan vireilletulosta sekä nähtävilläolosta on myös ilmoitettu asukasyhdistyksille. Kaavarungon alue koskee Rajakylää vähäisemmiltä osin, ja kaavoja pyritään usein nimeämään ytimekkäästi. Tällä harkinnalla kaavarunko nimettiin Länsimäen kaavarungoksi.

Rakennusten julkisivujen väritys määräytyy voimassa olevan asemakaavan mukaan, jos väritys on määrätty kaavassa. Kaavarungolla on tarkoitus ohjata tulevia asemakaavan muutoksia ja luoda alueen osille yhtenäiset suunnitteluperiaatteet. Sompakujaa koskevassa voimassa olevassa asemakaavassa nro 001455 (kv 7.10.2013) määrätään kaavamääräyksissä AP-alueista, eli asuinpientalojen korttelialueiden arkkitehtuurista mm. seuraavasti: ”Rakennusten julkisivuissa ja aidoissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja ja yhdistettävä elävästi eri materiaaleja.” Sekä ”Asuinrakennusten julkisivut tulee olla puuta, rappausta tai poltettua tiiltä. Julkisivuissa on käytettävä tehosteväreiä ja -materiaaleja päävärin lisäksi.”

**Tarkistukset:**
-

**NRO 12**
**Yksityishenkilö**, 7.12.2021

**Mielipide:**
Kaavarungon nimi tulee muuttaa kehityskuvaksi. Päätöksestä on selkeästi ilmettävä, että kyseessä vain yleispiirteinen suunnitelma, jolla ei ole oikeusvaikutuksia ja että suunnitelma sisältää virkamiesten näkemyksen Länsimäen rakentamisen maksimäärästä tulevaisuudessa Ratikan kannattavuuslaskelmien tueksi.

Luontoselvitykset

Kaavarungon tarkoituksena on osoittaa yleiskaavaluonnoksen 2020 mukainen rakentaminen Vantaan ratikka –hankkeen tueksi ja tulevaa asemakaavoitusta varten.

Luontoselvitykset ovat suunnittelualueen kokoon ( lähes 200 ha ), esitettyyn lisärakentamisen ja sen tuomiin luonnon lisärasituksiin sekä sen erityisiin luontoarvoihin nähden ( Westerkullan perhokedot, Mustavuoren lehto ja Natura 2000) nähden puutteelliset.

Kaavaselostuksessa on esitetty, että kaavarungolla on alueen asemakaavoituksen ja rakentamisen ohjauksen osalta lähes osayleiskaavan mukaiset vaikutukset. Mikäli ”kaavarunko” olisi tehty maankäyttö- ja rakennuslain tuntemana osayleiskaavana olisi sen yhteydessä tullut harkita koko aluetta käsittävän YVA-lain mukaisen ympäristövaikutuksen arviointimenettelyn tarvetta. Harkinta olisi ollut myös mahdollista saattaa hallintotuomioistuinten arvioitavaksi. Lain tunteman osayleiskaavan osalta olisi myös ELY keskuksella ollut mahdollisuus määrätä YVA selvitys tehtäväksi.

Kaavarungossa esitettävä erittäin suuri lisärakentaminen lisää varsinaisen suunnittelualueen ohella myös rasitusta ympäröiville alueille erityisesti Natura-alueelle. Östersundomin osayleiskaava kumottiin hallinto-oikeuden päätöksellä osittain juuri siitä syystä, että aiotulla rakentamisella oli merkittäviä heijastusvaikutuksia viereisen Natura 2000 alueen luontoarvoille.

Koska lainsäädäntö ei tunne ”kaavarunkoa” ei sen osalta lain kaavoille edellyttämien luontoselvitysten riittävyys tule esille vaan perustuu vain kaavoitusvirkamiesten ja kaupunginjohdon omiin arvioihin. Heidän tavoitteensa taas liittyvät Ratikka hankkeen tueksi radan varrelle tarvittaviin maksimaalisen rakentamismahdollisuuksiin.

Vuorovaikutus kansalaisten kanssa

Kaavatyön alussa tehtiin osittain epäonnistunut asukaskysely kaavatyön lähtökohtien selvittämiseksi. ”Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta” saatiin 12 kommenttia. Sen lisäksi on tehty vain muodollinen kuuleminen luonnoksesta, josta saatiin yksi kommentti. Tämän lisäksi virkamiehet ovat pitäneet työpajoja ja arviointikokouksia. Kaavarungon alueen laajuuteen ja esitettyyn sisältöön nähden vuorovaikutus kansalaisten on ollut täysin riittämätöntä.
Kansalaiskyselyn perusteella asukkaiden ylivoimaisesti keskeisin arvo oli luonnonläheisyys. Kaavarunko taas perustuu maksimaaliselle rakentamiselle. Jopa olemassa oleville kerrostaloalueille esitetään merkittävää tiivistämistä ja maantasopysäköinnin siirtämistä pysäköintitaloihin. Pysäköinnin hinta moninkertaistuu ja väljästi toteutettu lähiympäristö täytetään rakennuksilla.

Koska kyse on suunnitelmasta jota maankäyttö- ja rakennuslaki ei tunne on ensinnäkin kansalaisia harhaan johtavaa käyttää näistä suunnitelman vaiheista samoja nimityksiä kuin lain tuntemista oikeusvaikutuksia sisältävistä kaavojen prosessien vaiheista. Ainakin olisi tullut, joka vaiheessa tehdä sidosryhmille selväksi, että kyse ei ole oikeusvaikutuksia sisältävästä kaavasta.

Lain mukainen asemakaava tai yleiskaava tarkoittaa myös asukkaille ja maanomistajille suojaa viranomaisten ja luottamushenkilöiden muuttuvia tulkintoja ja tavoitteita kohtaan. Kaavoja voidaan muuttaa vain laillisilla menettelytavoilla ja yksittäisellä kansalaisella on mahdollisuus muutostilateissa saattaa kokemansa oikeusloukkaukset riippumattoman toimielimen ratakaistavaksi. Kaavarungon osalta tämän kaltaista mahdollisuutta ei ole. Mikään ei takaa, että kaavarungossa esitetyt merkittävät laadulliset parannukset toteutuisivat asemakaavoituksen yhteydessä. Itse asiassa kaavarunkoon ei voi ristiriitatilanteessa kaavamuutoksen tai poikkeamispäätöksen yhteydessä voi vedota. Tästä on tuore hallinto-oikeuden päätös, jossa rakennusvalvontojen yhteisten tulkintojen epäviralliseen valtakunnalliseen ohjeistukseen ei voinut päätöksen yhteydessä vedota.

Oikeusturva

Jokaisella on oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi. Oikeus saada perusteltu päätös ja hakea muutosta samoin kuin muut oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon takeet turvataan lailla. Tämä on suomalaisen ja eurooppalaisen perusoikeuslainsäädännön keskeinen lähtökohta.

Kaavarungon ”kaavaselostuksessa” on kuvattu sen oikeusvaikutuksia tulevaan asemakaavoitukseen ja jopa yleiskaavan muutostarpeeseen sen mukaiseksi. Esitetyt vaikutukset ovat kansalaisten ja maanomistajien kannalta merkittäviä. Kaavarungosta ei ole valitusoikeutta.

Avoin kysymys kaupungin johdolle

Kysyin lokakuussa kaavoituksen palvelualuejohtajalta ” Miksiköhän tämä kaavarunkotyö on levinnyt tähän mittaan ?

Sain seuraavan vastauksen:

” Kaavarunkoa alettiin käyttää Aviapoliksen suunnittelussa. Silloinen virkamiesjohto ei halunnut että ottaisimme käyttöön osayleiskaavan ja koska halusin että meillä on yksittäisen asemakaavan taustalle laajempi näkemys, päädyin kaavarunkoon. Sama tapahtui Tikkurilassa. Kaavarungolla ei yleensä muuteta yleiskaavaa vaan tarkennetaan suunnittelua jotta myöhemmin asemakaavat liittyvät toisiinsa paremmin.

Kaavarunkoprosessista tehdään juuri asukasvuorovaikutuksen takia oas ja pidetään myös yleisötilaisuuksia. Prosessi ei poikkea asemakaavan prosessista paitsi sen osalta, että useimmiten kaavarungot on käsitelty vain kh:ssa (en pysty nyt tarkentamaan prosessin loppuosaa).

Myös Elyn kanssa on keskusteltu kaavarungoista eikä heillä ole huomautettavaa prosessista. Voisimme tehdä tarkastelut pelkästään virkamiestyönä ja nimetä ne toisin, mutta haluamme nimenomaan muodostaa kokonaiskuvan yhdessä asukkaiden ja muiden myöhemmin asemakaavatyöhön osallistuvien kanssa.

MRL sallii myös yleiskaavan muuttamisen asemakaavalla jos asemakaavaan on tehty laajempi, ratkaisua perusteleva suunnitelma.

Käytännössä tämä on ollut hyvä työtapa. Asukkaat ovat osallistuneet ja kaavarunkojen avulla on voitu löytää ratkaisuja, joihin yleiskaava ja asemakaava eivät pysty. Asemakaavan pohjalta syntyy kuitenkin edelleen rakennusoikeus ja muut velvoitteet. ”

Kaavoitusjohtajan vastauksen osalta voidaan todeta seuraavaa:

Vantaalla on aiemminkin tehty alueellisia kehityskuvia vuorovaikutteisesti ilman, että niitä on kansalaisten kannalta harhaanjohtavasti sekoitettu osaksi lain tuntemaa kaavoitusjärjestelmää.

Vuorovaikutteisuus tarkoittaa myös sitä, että vuorovaikutuksen ja selvitysten riittävyys voidaan todentaa tarvittaessa valituksen johdosta riippumattoman toimielimen toimesta.

ELY-keskuksen kanssa voidaan toki keskustella kaavarungosta. ELY-keskus ei kuitenkaan voi huomauttaa tai muutoin puuttua suunnitelmaan, jota laki ei tunne ja jolla kunta esittää olevan laillisen suunnitelman vaikutuksia. Tällöinhän ELY-keskus legitimoisi ”kaavarungon ” osana lain tuntemia prosesseja.

Jos yksittäisen asemakaavahankkeen yhteydessä halutaan poiketa vähäisesti yleiskaavasta, on se mahdollista jos tehdään laajempi yksittäistä ratkaisua perusteleva suunnitelma. Tämä ei kuitenkaan ole sama asia kuin, että ”kaavarungolla” korvataan osayleiskaavan tekeminen.

Ylemmän johdon ja kaavoittajien kannalta tämä menettely on varmasti ”hyvä työtapa”. Virkamiehet voivat vapaasti ilman lain kahleita ohjata prosessia ja tehdä itse kaikki ratkaisut ja tulkinnat ilman pelkoa valituksista. Kaupungille ei myöskään synny lakiin perustuvia velvoitteita toteuttaa kaavarungossa esitettyjä ratkaisuja kuten laillisten kaavojen tapauksissa.

Viitaten kaavoitusjohtaja Tarja Laineen vastaukseen kysyn maankäytön apulaiskaupunginjohtajalta ja kaupunginjohtajalta suoraan
Onko heidän toimintaohjeensa vielä voimassa, minkä mukaisesti Vantaalla tehdään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten osayleiskaavojen sijaan kaavarunkoja?

Ratikan perusteluiksi kudottavasta kaavarunkoverkosta tulee mieleen satu Keisarin uusista vaatteista.

**Vastine:**
<u>Kaavarungon tarkoitus ja luonne</u>

Kaavarunko on yleiskaavaa tarkempi, mutta asemakaavaa yleispiirteisempi suunnitteluväline. Kaavarunko ei suoraan osoita uutta rakennusoikeutta, vaan määrittää yleispiirteiset lähtökohdat alueen vaiheittain laadittaville asemakaavan muutoksille, jotka edelleen laaditaan maanomistajien omasta aloitteesta. Kaavarungolla ei voi eikä ole tarkoitus ohittaa MRL:n mukaisia kaavatasoja. Osallisen valitusoikeus toteutuu MRL:n mukaisesti yleiskaava- ja asemakaavavaiheessa. Asemakaavan lainmukaisuutta arvioitaessa oleellista

on tarkastella ratkaisua suhteessa maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksiin ja kaavamenettelyvaatimuksiin.

Kaavarungoilla on Vantaalla oma vakiintunut prosessi. Kaavarungon tarkoituksena on luoda yhtenäiset suunnittelun lähtökohdat laajemmalle alueelle, kuin mitä yksittäisillä asemakaavoilla yleensä voidaan laatia, sekä mm. vauhdittaa alueen kehitystä. Kaavarungon avulla halutaan viestiä paitsi asukkaille, myös alueen kehittäjille, kuten maanomistajille ja rakennuttajille, mihin suuntaan alueen kehitystä halutaan viedä. Kaavarungon prosessiin kuuluu vuorovaikutusta osallisten osallistamiseksi.

Osayleiskaavoja tehdään, kun alueelle suunniteltu maankäyttö muuttuu niin, että uusi suunnitelma olisi voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Länsimäessä kaavarunko on uuden yleiskaavan 2020 mukainen.

Kaavarungon tarkoitus ja luonne on esitetty Länsimäen kaavarungon selostuksen luvussa 1.2. Mikä on kaavarunko? Kyseisessä luvussa todetaan mm. ”Länsimäessä kaavarunko päätettiin laatia, sillä alueelle suunniteltu Vantaan ratikan linjaus vaatii tarkastelemaan ratikan varren alueiden kehittämistä. -- Länsimäessä on lisäksi tarpeen tarkastella keskustan ja sitä laajemman alueen tulevaa kehittämistä kokonaisvaltaisesti”. Lisäksi luvussa todetaan ”Kaavarunko ei ole suomalaisen kaavoitusjärjestelmän juridinen muoto.” Kaavaselostuksen luvun 1.2 lisäksi kaavarungon tarkoitus ja luonne esitellään myös nähtävilläolon yhteydessä julkaistussa videoesityksessä. Selostuksen luvussa 3.1. Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo, todetaan, että kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019 (§ 7) jatkaa Vantaan ratikan suunnittelua yleissuunnitelman pohjalta; kaavarunko 091700 käynnistettiin 10.5.2020, kaavarunko oli kaupunkisuunnittelun vuoden 2020 työohjelmassa; Vantaan ratikkaan liittyvät kaavarungot kuuluivat asemakaavoituksen vuoden 2020 painopisteisiin (kaupunkisuunnittelulautakunta 14.01.2020 § 6). Luvussa 2. Kaavarungon tavoitteet ja visio, todetaan että kaavarunkotyön tavoitteena on määrittää periaatteet Länsimäen keskustan kasvulle ja laajenemiselle, ja että painopiste on varsinkin Vantaan uuden raitiolinjan varren kaupunkimaisen ilmeen kehittämisessä.

Kaavarunko on tarkoituksenmukainen väline asemakaavoitusta laajempaan kaupunkikehittämisen tarkasteluun.

Pysäköinti

Länsimäen kaavarungon kevään 2020 asukaskyselyn vastauksista ilmeni, että suunnittelualueen asukkaat liikkuvat paljon kävellen ja pyöräillen (091700 Asukaskyselyn tulokset, 1.12.2020). Kyselyyn vastanneista henkilöautoa käyttää vain noin 27 %. Joukkoliikenneyhteyksien lisääntyessä ja alueen kävely-ympäristön parantuessa kestävien kulkutapaosuuksien ennustetaan lisääntyvän vielä nykyisestä. Tiivistyvä kaupunkirakenne vaatii väistämättä rakenteellisia pysäköintiratkaisuja. Rakenteelliseen pysäköintiin siirtyminen parantaa myös (kävely-)ympäristön laatua. Länsimäen kaavarungon esittämä ratkaisu mahdollistaa autoilun, mutta kannustaa kestävämpiin liikkumistapoihin.

Länsimäen kaavarungon esittämät pysäköintiratkaisut ovat tarkoituksenmukaiset.

Selvitykset

Yleiskaavan 2020 yhteydessä on laadittu useita selvityksiä, joiden pohjalta kaupungin kasvu on suunniteltu ohjattavan etenkin ratikan varrelle sekä kaupungin keskustoihin. Ohjaamalla kasvu sisäänpäin nykyiseen kaupunkirakenteeseen, voidaan turvata valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen. Kaupunki laatii yleiskaavan mukaisia kaavarunkoja, ja mm. Länsimäen kaavarungon tiivistämisen periaatteet ja uudet asuinkorttelit ovat yleiskaavan 2020 mukaiset. Jos tarkoituksena on muuttaa yleiskaavaa, laaditaan osayleiskaava. Ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA) tehdään hankkeille eikä kaavoille (YVA-laki 3-5 §).

Vantaan ratikan kaavarungon yhteydessä tullaan laatimaan selvityksiä, jotka koskevat myös Länsimäen kaavarungon aluetta. Laadittavia selvityksiä ovat mm.:

- Rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuurimaiseman säilymis- ja kehittämisedellytykset
- Virkistyksen mahdollisuudet, virkistysalueiden saavutettavuus ja keskinäinen kytkeytyneisyys
- Ympäristöhäiriöiden tunnistaminen, erityisesti melu ja ilman epäpuhtaudet
- Luontovaikutusten arviointi, vaikutukset ekosysteemipalvelujen tarjontaan, vaikutukset ekologisiin verkostoihin.
- Ilmastovaikutukset: ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

Faunatica Oy:n laatimista ratikan kaavarungon alueen (sis. Länsimäen kaavarunkoalueen) luontoselvityksistä 2020–2021 on jo laadittu koosteraportti, joka löytyy kaupungin verkkosivuilta. (https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-ratikan-kaavarunkoalueen-luontoselvitykset-2020-2021.pdf).

Länsimäen kaavarunkotyön osallistumis- ja arviointisuunnitelman (10.5.2020) tunnistetuissa tavoitteissa asumista oli osoitettu yleiskaavan 2020 mukaisesti pohjoisen uuden alueen lisäksi myös kaavarunkoalueen koillisosaan, Långmossenin metsä- ja suoalueelle. Länsimäen kaavarungossa alue esitetään selvitysalueena ja alueen maankäyttö tullaan ratkaisemaan myöhemmin. Alue on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa ”Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Östersundomin alue” taajamatoimintojen alueeksi.

Ratikan kaavarungon luontoselvityksen tuloksien mukaan Länsimäen kaavarungon alueella mikään luontotyyppikohde ei täytä luonnonsuojelulain suojeltavan luontotyypin kriteereitä. Länsimäen kaavarunkotyön selvitykset ovat riittävät suunnitelmien yleispiirteisyys huomioiden.

<u>Kaavarungon prosessi, vuorovaikutus ja toteutus</u>

Kaavarungon prosessin eteneminen noudattelee MRL:ssa kuvattua kaavoitusmenettelyä (§ 6 sekä 8 luku), jolloin prosessin vaiheissa on luontevat kohdat vuorovaikuttamiselle. Kaavarungosta pyydetään mielipiteet ja lausunnot myös viranomaisilta.

Länsimäen kaavarungon vuorovaikutus on järjestetty (koronarajoitusten rajoissa) erilaisilla tavoilla prosessin eri vaiheissa. Pohjatietojen keräämistä ja osallisten osallistamista varten järjestettiin kevät-kesällä 2020 osallistuvavantaa.fi-portaalin kautta verkkokysely, jossa kysyttiin muun muassa asumiseen,

kaupunkikuvaan ja liikkumiseen liittyviä kysymyksiä. Kysely oli auki 10.5.–19.6.2020 ja se julkaistiin kahdella kielellä (suomi, englanti). Kyselyyn saatiin yhteensä 581 vastausta. Kyselyn tulokset on koottu erilliseen raporttiin, joka on julkaistu kaavan verkkosivuilla (091700 Asukaskyselyn tulokset, 1.12.2020). (https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/930165-924417-091700%20Asukaskyselyn%20tulokset%2C%201.12.2020.pdf)

10.5.–19.6.2020 nähtävillä olleesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 12 mielipidettä. Mielipiteet ja niiden vastaukset on esitetty Länsimäen kaavarungon lähtötietoraportissa 2021 (https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/930163-924415-091700%20Lahtotietoraportti%2C%2012.10.2021.pdf).

Länsimäen kaavarungon nähtävilläolon aikana (10.11.-9.12.2021) järjestettiin uusi verkkokysely sekä videoesittely, joka on (30.8.2022 mennessä) saanut 502 katselukertaa. Verkkokysely järjestettiin 10.11.-9.12.2021 välisenä aikana ja vastauksia kyselyyn saatiin kymmenen.

Länsimäen kaavarunkotyön vuorovaikutus on ollut riittävää.

**Tarkistukset:**

-

**NRO 13**
Yksityishenkilöt 9.12.2021

**Mielipide:**

1) Arvioitaessa Länsimäen alueen tiivistyvän täydennys- sekä uudisrakentamisen ja virkistyskäytön sovittamista alueen luonnonsuojelullisiin arvoihin tulee alueidenkäytön suunnittelussa ottaa reunaehtoina huomioon, ettei virkistyskäyttöä tule suunnata Westerkullan kartanon tilakeskuksen ja Länsimäen väliselle alueelle. Tämä siitä syystä, että alueelle tulee sijoittaa ekologinen runkoyhteys, joka lähtee Mustavuoren alueelta ja kulkee kartanokeskuksen länsipuolelta jatkuen tästä toisaalla itään Kehä III:n yli. Myös toisaalla luoteeseen pitäisi luontoselvitysten mukaan sijaita toinen tärkeä ekologinen yhteys Slåttmossenin alueen suuntaan yhtyen siellä Helsingistä tulevaan ja koilliseen Sipoonkorven alueelle suuntautuvaan ekologiseen runkoyhteyteen. Tätä yhteyttä ei kuitenkaan ole ollenkaan sisällytetty nyt nähtävillä olevaan kaavarunkoon, jolloin kartanokeskuksen pohjoispuolitse itään jatkuvan ekologisen yhteyden turvaamisen merkitys korostuu entisestään. Ylipäätään virkistysalueyhteydet tuleekin Länsimäen kaavarungon alueella suunnitella erityisen tarkasti siten, ettei niillä vaaranneta alueen suojeluarvoja ja ekologisten yhteyksien toimivuutta.

2) Maakuntakaavaluonnoksessa 2050 on suunnittelualueen kaakkoisin kulma määritelty Myllymäen luonnonsuojelualueeksi SL-varauksella. Tälle alueelle on myös Vantaan yleiskaavatyön yhteydessä tehdyissä selvityksissä osoitettu edellä mainittu Mustavuoren Natura 2000 -aluetta palveleva tärkeä ekologinen yhteys, joka on otettava huomioon erityisesti alueen virkistyskäyttöä rajoittavana tekijänä. Lisäksi virkistyskäytön ohjaaminen tämän alueen nykyisille polkureiteille ja vanhoille tykkiteille ohjaa ulkoilijat hyvin usein aivan Westerkullan kartanokeskuksen asuinrakennusten pihapiireihin, mikä epäkohta tulee myös pyrkiä suunnittelutyössä estämään.

3) Erityisesti korostamme vielä sitä, että Länsimäen keskustan tiivistyvää rakentamista samoin kuin pääosin uutta asuinaluetta suunniteltaessa tulee eritystä huomiota kiinnittää rakennuskorkeuksien maisemallisten vaikutusten selvittämiseen. Tämä on erityisen tärkeää sen varmistamiseksi, ettei uudisrakentaminen aiheuta minkäänlaisia maisemavaurioita maakunta- ja yleiskaavoissa merkittäväksi kulttuurimaisemaksi määritellylle Westerkullan kartanon ja sen peltoaukeiden alueelle.

4) Lopuksi hämmästelemme sitä, miksi Westerkullan kartanokeskuksen alueelle ja vielä kaavarungon ulkopuolelle on osoitettu pysäköintinormialue 2:n rajaus.

PERUSTELUT

1. [redacted] alueen erityisarvoista

Vantaa

Westerkullan kartanokeskuksen ja sitä ympäröivien peltoaukeiden muodostama alue on erittäin hyvin säilynyt kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti korvaamattoman arvokas kokonaisuus, jota myös omistajien toimesta on hoidettu mahdollisimman hyvin sen vanha luonne säilyttäen. Alueen itäreunalla sijaitsee Gubbackan rinne, jossa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi määritelty yleiskaavassa luo-merkinnällä osoitettu alue (vanhoja laidunketoja, maakunnallisesti arvokas perinnemaisema, lehtomaista rinnettä ja kalliopainannesuo) sekä muinaismuistoalueeksi luokiteltu vanha kylän pohja 1600-luvulta.

Westerkullan alue on siis edellä kuvailluin tavoin kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti erittäin arvokas kokonaisuus ja se on luokiteltu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa – Östersundomin alue maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi, joita ovat tämän määräyksen kuvauksen mukaisesti ”arvokkaat maaseudun maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet”. Myös Vantaan uudessa vielä vailla lainvoimaa olevassa yleiskaavassa 2020 on kartanon ydinalueelle sijoitettu vinoviivoituksella lisämerkintä ”arvokas kulttuuriympäristö”.

2. Myllymäen alueen virkistyskäyttö / luonnonsuojelu ja ekologiset yhteydet

Vantaan yleiskaavan 2020 valmistelun yhteydessä tehdyssä selvityksessä Vantaan ekologisista yhteyksistä on Westerkullan kartanokeskuksen ja Länsimäen asuinalueen väliin sijoitettu ekologinen käytävä no. 59 Mustavuori (Natura 2000) – Mylly-mäki (LUO) – Långmossen – Vaarala (liite 1, selvityksen sivut 42-43), jonka on todettu olevan ”Osa maakunnallista ekologista käytäväaluetta”. Tämän käytävän tulisi edellä todetuin tavoin palvella yhteyttä Mustavuoren Natura 2000 -alueelta toisaalta Sipoonkorven suuntaan Westerkullan kartanokeskuksen pohjoispuolitse ja sen peltoaukeiden kautta ja toisaalta yhteyttä Helsingin ”vihersormiin” Slåttmossenin alueella Porvoonväylän pohjoispuolella. Jälkimmäistä yhteyttä ei ilmeisestikään kaavarungon ratikkalinjauksen vuoksi ole esitetty kaavarungossa toteutettavaksi ollenkaan.

Myllymäen alueelle on myös maakuntakaavaluonnoksessa 2050 sijoitettu luonnon- suojelualue. Uudenmaan liiton luontoselvityksessä (Ote selvityksestä ”Uusimaa- kaavan 2050 luontoselvityskohteiden 2017-2018 maakunnallinen arvo”, koosteraportti, Uudenmaan liiton julkaisuja E 217 – 2019, liite 2) suojelualueen luontoarvot ja rajaus on esitetty kohteena ”I 3. Myllymäki, Vantaa (21,9 ha)” (liite 2 s. 394-397). [redacted]

Niin Vantaan yleiskaavan 2020 ekologisia yhteyksiä koskevassa selvityksessä kuin maakuntakaavatyön yhteydessä laadituissa liitteenä 2 olevassa luontoselvityksessä ja selvityksessä ”Uudenmaan ekologiset verkostot Zonation-analyysien perusteella” (Jalkanen ym. 2018, s. 41-44) korostuu koko Westerkullan kartanoa ympäröivän luontoalueen merkitys Sipoonkorven laajan ekologisen verkoston kannalta. Liitteenä 2 olevassa selvityksessä (s. 394) määritellään Myllymäen alueen luontoarvoja erityisesti lisäävänä tekijänä sen kuuluminen maakunnallisen tason ekologiseen verkostoon, yhdistyminen eri luontotyyppeihin sekä läheinen sijainti suhteessa muihin saman luontotyypin esiintymiin. On myös huomattava, että tämä läntinen ekologinen yhteys lähtee suoraan Natura 2000 -kohteen ”Mustavuori ja Östersundomin lintuvedet” luontoarvoiltaan arvokkaimmalta Mustavuoren alueelta kohti Sipoonkorpea. Käytävän sijainti ja ulottuminen suurelta osin myös Westerkullan peltoaukeiden alueelle näkyy hyvin liitteen 2 karttapiirroksesta (s. 397).

Tällä alueella nimenomaan voimakkaasti kasvava virkistyskäyttöpaine muodostaa suurimman uhan ekologisen käytävän toimivuudelle. Koska liitteessä 1 selostetuin tavoin Myllymäen esitetyn luonnonsuojelualueen luontoarvot liittyvät erityisesti alueen kasvistoon, on selvää, että virkistyskäytön ohjaaminen tälle alueelle ei ole sen suojelutavoitteiden mukaista. Tästä huolimatta Myllymäen alueelle on esitetty kaavarunkosuunnitelmassa uusi kehitettävä virkistysreittiyhteys, joka on pahassa ristiriidassa ekologisen käytävän suojelutavoitteiden kanssa.

Muutenkin on huomattava, että juuri herkimmille Natura-kohteille samoin kuin tärkeimpien ekologisten yhteyksien alueelle ei tulisi ylipäätään ohjata luontoa kuluttavaa virkistyskäyttöä, vaan pikemminkin pyrkiä rajoittamaan sitä. Östersundomin alueen yleiskaavoitukseen liittyneissä Natura-arvioinneissa juuri tähän kaavaan sisällytetyn merkittävän rakentamisen seurauksena näille suojelualueille kohdistuvaa virkistyskäyttöpaineen lisääntymistä pidettiin suurimpana Natura-luonnonarvoja merkittävästi heikentävänä tekijänä. Virkistyskäyttöpaineen lisääntyminen suojelualueilla ja ekologisten yhteyksien alueilla kasvaisi erittäin merkittävästi erityisesti Östersundomin alueen rakentumisen, mutta myös Länsimäen alueen tehokkaan täydennysrakentamisen myötä. Tämä erityisesti siitä syystä, että suuri osa nykyisin virkistykseen käytetyistä Östersundomin alueen metsä- ja luontokohteista tulisi nyt suunnitellun tehokkaan rakentamisen seurauksena poistumaan virkistyskäytöstä. Tällöin on erittäin tärkeää, että herkimmät luontokohteet ja merkittävät ekologisten yhteyksien alueet jätetään kokonaan järjestetyn virkistyskäytön ulkopuolelle.

Kun kaavarungosta on nyt jätetty pois maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys Porvoonväylän yli Slåttmossenin alueelle, on erittäin tärkeää, että ainoalle jäljelle jäävälle yhteydelle Mustavuoren alueelta Sipoonkorpeen eli kartanokeskuksen länsi- ja pohjoispuolelta kulkevan ekologisen yhteyden alueelle ei ohjata virkistyskäyttöä ollenkaan. Tällöin myös tälle alueelle kaavarungossa esitetyn ”kehitettävän yhteyden” linjaus tulisi selvittää uudelleen ja siirtää etäämmälle esimerkiksi pohjoiseen lähemmäs Porvoonväylää.

Muutenkin Länsimäen sekä myös Helsingin puolella Mellunmäkeen ja Vesalaan suunnitellun varsin tehokkaan lisärakentamisen volyymin suhteen on ensiarvoisen tärkeää selvittää sen aiheuttamat virkistyskäytön lisääntymiseen liittyvät haitalliset vaikutukset läheisille Natura 2000 -alueille. Nämä vaikutukset tulee selvittää myös yhteisvaikutusarviointina Östersundomin alueelle suunnitellun uudisrakentamisen kanssa. Tunnettu tosiasiahan on, että Östersundomin yhteinen yleiskaava kumottiin juuri näihin haitallisiin Naturavaikutuksiin perustuen, koska haittojen lieventämistoimenpiteiden riittävyydestä ei ollut tehtyjen kaavaratkaisujen perusteella varmuutta.

3. Länsimäen uudis- ja täydennysrakentamisen vaikutukset Westerkullan kartanon alueella

Kuten edellä olemme selostaneet, muodostaa Westerkullan kartanoalue yhdessä siihen rajoittuvien metsä- ja suojelualueiden kanssa erittäin arvokkaan kulttuurimaiseman kokonaisuuden, joka on myös alueen kaavoituksessa nimenomaisesti todettu tätä koskevin kaavamerkinnöin.

Länsimäen olemassa olevan asuntorakentamisen tiivistäminen raideliikenneyhteyden seurauksena tarkoittaa oletettavasti myös sitä, että täydennysrakentamisen myötä rakennuskorkeudet kasvavat nykyisestä tasosta. Tällöin Länsimäen keskustan rakennuskorkeudet tulee erityisen huolella ja

riittävän tarkoin havainnekuvin suunnitella siten, ettei niillä ole vaikutusta kartanon erityisen arvokkaaseen ja hyvin säilyneeseen maisemakuvaan.

Pääosin uudisrakentamiselle yleiskaavassa osoitettu kaavarungon uusi tehokkaan rakentamisen alue sijoittuu Westerkullan kartanon ja sen peltoaukeiden maisemakuvan kannalta erityisen herkälle alueelle. Tämän kohteen suunnittelussa tulisikin lähteä liikkeelle rakentamisen maisemallisten vaikutusten selvittämisestä ja arvioimisesta siten, että esimerkiksi rakennuskorkeuksia porrastamalla voidaan välttää Westerkullan kartanon kulttuurihistorialliseen maisemakuvaan aiheutuvat vahingot mahdollisimman hyvin.

Virkistys- ja ulkoilureittien suunnittelussa tulee myös erityisesti ottaa huomioon kartanokeskuksen puisto- ja piha-alueiden yksityisyyden turvaaminen sekä luontoalueiden kulumisen estäminen. Kallioiden ketjun sijoittelussa ja erityisesti vanhalle tykkitielle kohdistuvan ulkoilun järjestämisessä on lähdettävä siitä, että liikkuminen ohjataan mahdollisimman etäälle kartanokeskuksen pihapiireistä. On lisäksi huomattava, että Westerkullan kartanon pääelinkeino on maatalous eli virkistyskäytön ohjatutuminen toimivan maatilan keskelle muodostaa häiriön lisäksi myös merkittävän turvallisuusriskin.

4. Yhteenveto

Korostamme lopuksi vielä sitä, että Westerkullan kartano on yksi harvoista kartanokokonaisuuksista, jota vielä ympäröivät muinaismuistot, suojeluarvoiltaan merkittävät rakennukset ja rakenteet, erityisen arvokkaat viljelymaisemat sekä laajat luonnonsuojelu- ja Natura 2000 -alueet. Tämä aivan Länsimäen kaavarunkoalueen vieressä ja osin myös sen sisällä sijaitseva erityisen arvokas kohde tulee siten ottaa ylipäätään huomioon kaikessa näiden asuinalueiden uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa.

Edellä esitetyn mukaisesti katsomme, että erityisen tarkkaan on huomioitava vaatimuksemme virkistyskäytön suunnittelusta siten, ettei sitä tietoisesti ohjata ekologisten käytävien, Myllymäen suojelualueen tai kartanokeskuksen suuntaan, vaan virkistyksen painopiste pyritään kaikin mahdollisin keinoin suuntaamaan muualle luonnoltaan ja maisemaltaan vähemmän herkille alueille.

Esitämmekin lopuksi, että alueen asemakaavoituksen ja Westerkullan kartanoalueen omistajien kesken pidettäisiin mahdollisimman pikaisesti yhteinen katselmus alueella koskien virkistys- ja ulkoilureittien tarkempaa sijoittelua.

Liitteet

Liite 1: Ote Vantaan ekologisia yhteyksiä koskevasta selvityksestä
Liite 2: Ote selvityksestä ”Uusimaa-kaavan 2050 luontoselvityskohteiden 2017-2018 maakunnallinen arvo”, koosteraportti, Uudenmaan liiton julkaisuja E 217 – 2019

**Vastine:**
Myllymäki

Westerkullan kartanon ja Länsimäen asuinalueen välinen Myllymäen alue on Vantaan voimassa olevassa yleiskaavassa 2007 sekä uudessa yleiskaavassa 2020 (kv. 25.1.2021) lähivirkistysaluetta ja Östersundomin alueen Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa virkistysaluetta (kaava saanut lainvoiman KHO:n 10.5.2021 päätöksellä). Alueella on yleiskaavassa 2020 luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-alue), josta mainitaan: *”Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luontoarvojen säilyminen. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.”* Uusimaa-kaava 2050:n koosteraportissa ”Luontoselvityskohteiden maakunnallinen arvo” (Faunatica Oy 2019) Myllymäen alue on määritelty maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. Länsimäen kaavarungossa alueelle suunniteltu virkistyskäyttö on alueella voimassa olevan vaihemaakuntakaavan sekä yleiskaavan mukaista.

Mustavuoren sl- ja Natura-alue

2. vaihemaakuntakaavan Mustavuoren luonnonsuojelu- ja Natura 2000 -alue ulottuu vähäiseltä osin myös Länsimäen kaakkoiskulmaan. Alue on myös yleiskaavassa 2020 suojelu- ja Natura 2000 -aluetta. Kyseinen alue ei kuitenkaan ulotu Länsimäen kaavarungon alueelle. Mustavuoren Natura- alue on otettu kaavarungon suunnittelutyössä huomioon Myllymäen luo-merkinnällä.

Uusi asuinalue sekä jo rakennettujen alueiden tiivistäminen eivät sijoitu lähelle Natura-aluetta, vaan pääosin pohjoisosaan ja Länsimäentein varrelle.

Ekologiset runkoyhteydet ja virkistysreitit

Långmossenin kautta kulkeva ekologinen yhteys on jätetty pois Vantaan yleiskaava 2020:stä ja kaavarunko perustuu tähän korkeamman tason maankäyttöratkaisuun. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksen mukaan (Ojala 2018 s. 29) metsäisen ekologisen yhteyden päälinja ei nykyisellään jatku Långmossenista pohjoiseen Porvoonväylän yli. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksessä (Ojala 2018 s. 16) on koostettu maakunnalliset luontoarvokohteet kartalle. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu viheryhteystarvetta maakunnallisen selvityksen (Jalkanen ym. 2018) mukaiselle ekologiselle käytäväalueelle välille Vaarala-Westerkulla. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksessä esitettyä ekologista runkoyhteyttä ei tälle kohtaa ole yleiskaavassa esitetty, koska sen toteuttaminen olisi tässä maankäytön yhtälössä ollut joka tapauksessa vaikeaa. Kaavassa on sen sijaan esitetty virkistysalueyhteys, joka voidaan toteuttaa ekologista runkoyhteyttä kapeampana, mutta joka voi silti palvella joidenkin lajien liikkumista. Tämä yhteys on mukana myös kaavarungossa (esitetty ulkoilureittinä).

Yleispiirteisemmässä 2. vaihemaakuntakaavassa Kehä III:n yli on merkitty Länsimäestä Länsisalmeen viheryhteystarve, joka on Yleiskaavan 2020 tarkemmassa suunnitelmassa merkitty etelämmäksi ekologisena runkoyhteytenä. Alue ei ole osa Länsimäen kaavarungon aluetta.

Länsimäen kaavarungossa Långmossenin metsä- ja suoalueelle esitetään pääasiassa selvitysalueena ja alueen maankäyttö tullaan ratkaisemaan myöhemmin. Alue on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa ”Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Östersundomin alue” taajamatoimintojen alueeksi.

Ekologiset runkoyhteydet eivät lähtökohtaisesti tarkoita alueen virkistyskäytön kieltämistä. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Östersundomin alueen selostuksessa (2018) todetaan viheryhteystarpeista: ”Tarkemmassa suunnittelussa tulee selvittää yhteyden ekologiset ja virkistykselliset ominaisuudet ja tarpeet. -- Viheryhteystarpeilla varmistetaan virkistysreitit sekä lajiston liikkumiselle ja leviämiselle soveltuvat maakunnalliset ekologiset yhteydet. -- Perustelluista syistä yhteys voi olla myös kapeampi ja rakennettu yhteys. Viheryhteystarve -merkinnän sijaintia voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavassa muiden maakuntakaavamerkintöjen tapaan muuttaa tai merkinnästä voidaan myös kokonaan luopua edellyttäen, että maakuntakaavassa yhteysverkostolle asetetut tavoitteet eivät vaarannu.”
Uusimaa-kaava 2050 selostuksessa (2020) todetaan: "Uusimaa-kaavan viheryhteyksillä on aina sekä virkistyksellinen että ekologinen tehtävä. -- Viheryhteyttä toteutettaessa on yhteyskohtaisesti arvioitava, onko painopiste virkistyksessä tai ekologiassa. Painotus ohjaa ratkaisevasti yhteyden rakennetta ja mm. leveyteen liittyviä ominaisuuksia.”

Kasvava asukasmäärä lisää luontokohteiden käyttöpainetta, ja silloin korostuu virkistyskäytön ohjaaminen, kuten toimivat reitistöt, jotka ovat merkittävä keino ohjata käyttöpaine pois herkiltä alueilta ja vähentää näin hallitsemattomasta käytöstä tapahtuvaa kasvillisuuden kulumista. Kaavarungossa pyritään ohjaamaan virkistyskäyttöä nykyisen viheralueverkoston piiriin sitä parantamalla. Näin ollen mm. virkistysreitin tarve mm. jo nykyisin suositulla Myllymäen alueella on perusteltua. Kaavarungossa Myllymäen reitit kulkevat pääosin nykyisiä polkuja pitkin. Syksyllä 2022 tehtiin maastokatselmus Myllymäelle. Katselmus on kuvattu kaavarungon selostuksen sivulla 43. Reitin rakentamisen mahdollisuuksia, sijaintia ja liikkumisen ohjaamista alueella on kuitenkin tarpeen tutkia tarkemmin ulkoilureittien ja -polkujen toteuttamisen yhteydessä. Reittejä pyritään ohjaamaan niin, ettei virkistyskäyttö ohjaudu Westerkullan kartanokeskuksen pihapiiriin. Katselmuksen tulosten perusteella kaavarungon Kallioiden ketju -merkintää on muutettu polkumaisemmaksi.

Kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen

Maastonmuodot ja niiden metsäpeite rajaavat arvokasta maisematilaa suojaten Westerkullan peltojen kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja maisemakuvallisesti arvokasta viljelymaisemaa. Lisäksi olevilla asuinalueilla mahdollisen täydennysrakentamisen korkeus ei ylitä olevan rakennuskannan korkeutta. Uusilla asuinalueilla rakentamisen korkeudet ovat maltillisia, ja sen ja kulttuurimaiseman väliin jää Westerkullan kartanon maihin kuuluva metsäinen selänne.

Pysäköintivyöhykkeet

Pysäköintivyöhykkeiden rajauksilla ei ole otettu kantaa rakentamisen sijoittamiseen, vaan ne kertovat pysäköinnin mitoituksesta, mikäli alueelle päätettäisiin rakentaa. Strategisluontoisista rajauksista ei ole erikseen rajattu pois viher-, suojelualueita ym, vaikka onkin ilmeistä, ettei näille alueille rakentamista eikä näin ollen myöskään pysäköintiä sijoiteta. Tästä syystä myös Westerkullan kartanokeskus on kartassa mukana.

**Tarkistukset:**
Kaavarungon Kallioiden ketju -merkintää on muutettu polkumaisemmaksi.

Vantaa

**Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus / Itä-Vantaa**

Kaupunginhallitus 25.10.2021 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Länsimäen kaavarunkoluonnoksesta nro 091700. Lausuntoja pyydettiin 19 kpl ja saatiin 11 kpl.

| **Lausunnonantaja** | **Lausunto** | **Tarkistukset** |
|---|---|---|
| NRO 1<br><br>Fingrid Oyj<br><br>9.12.2021 | Ei huomautettavaa | - |
| NRO 2<br><br>Helen Sähköverkko Oy<br><br>9.12.2021 | Kaavarungossa tulisi näkyä 110 kV voimajohto, koska se rajoittaa rakentamista johtoalueella. | - |
| NRO 3<br><br>Helsingin kaupunkiympäristön toimiala<br><br>9.12.2021 | Kaavarunko on valmisteltu hyvässä yhteistyössä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelun kanssa.<br><br>Länsimäen aluetta halkovan sähkölinjan Kaapelointia on valmisteltu yhteistyössä kaupunkien ja sähköverkkoyhtiöiden kanssa.<br><br>Liityntäpysäköinnin tarve ja mahdolliset järjestelyt olisi hyvä arvioida kaavarunkoalueella Vantaan raitioyhteyden kehittämisen myötä. | - |
| NRO 4<br><br>Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry.<br><br>9.12.2021 | Lausunnon liitteenä on kartalle rajattuna [Långmossenin ympäristön] arvokkaita alueita uhkaavat rakentamisvaraukset, joita esitämme poistettavaksi.<br><br>Långmossenilta Porvoonväylän yli Fazerilan länsipuolelle johtava merkittävä ekologinen yhteys on | -<br><br>- |

| | | |
|---|---|---|
| | unohdettu täysin ja yhteys jää kokonaan rakentamisen alle.<br><br>Myllymäen metsäalueen reunaa nakertaa Y-kortteli, joka sijoittuu Hakunilan metsäsuunnitelmassa arvometsäluokkaan C5 luokitellun kuvion päälle. Tämä varaus on syytä poistaa. | -<br><br><br>

| | | |
|---|---|---|
| | Kaavarungon tavoitteena on muodostaa kokonaisvaltainen näkemys Länsimäen tulevaisuudesta ohjaamalla alueen asemakaavoitusta. Ilmastonäkökulmasta tätä näkemystä vahvistaisi ja selkeyttäisi erillinen ilmastovaikutusten arviointi.<br><br>Alueen ympäristöhäiriöitä, kuten melua ja ilmanlaatua, on tarkasteltu pintapuolisesti. Aikanaan laadittavista asemakaavoista on syytä teettää riittävät melu-, tärinä- ja runkomeluselvitykset ja vaikutusarvioinnit mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta niitä voidaan käyttää ohjaamaan kaavaratkaisua melu- ja tärinähaittojen näkökulmasta parhaalla mahdollisella tavalla.<br><br>Kaavarungon mukaan Länsimäessä näkyy alueen historia, Rajakylä ja I maailmansodan linnoitteet. Rakennettua kulttuuriympäristöä ja kaavarungon suhdetta siihen ei kuvata tarkemmin. Tätä ja uuden kaupunkirakenteen suhdetta edellä mainittuihin olisi hyvä tarkastella. | -<br><br>-<br><br>-<br> |
| NRO 9<br><br>Uudenmaan liitto<br><br>8.12.2021 | Ei lausuttavaa | - |

| | | |
|---|---|---|
| NRO 10<br><br>Vantaan kaupunginmuseo<br><br>9.12.2021 | Luvussa 4.1.2 käsitellään alueen kaupunkikuvaa ja siihen liittyviä arkkitehtonisia arvoja. Selostuksessa painottuu uudisrakentaminen myös kaupunkikuvallisesti merkittävien kohteiden osalta. Olemassa olevia rakennusperintökohteita ei ole huomioitu. Luvussa 4.3.2. kulttuuriympäristöä koskevassa osassa ei rakennusperintöä ole käsitelty lainkaan.<br><br>Maakunnallisesti arvokkaan Länsisalmen kulttuurimaiseman aluetta ei ole mainittu selostuksessa. Uusi katulinja tulisi toteutuessaan kulkemaan kulttuurimaiseman rajalla. Jos tulevaisuudessa suunnitelmaa viedään eteenpäin, tulee vaikutusten arviointiin lisätä myös vaikutukset arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.<br><br>Kaavarungossa on osoitettu yleisten palveluiden alue osittain Myllymäen viheralueen länsireunassa sijaitsevan ensimmäisen maailmansodan aikaisen linnoitteen (Tukikohta II:7 (Länsimäki), mj. rek. tunnus 1000007677) päälle osoitteessa Valliraitti 5. Alueella on kesällä 2021 tehty arkeologisia tutkimuksia ja muinaisjäännösaluetta pienennetty tutkimustulosten perusteella. Tontilla on kuitenkin edelleen jäljellä linnoitteita ja mahdollinen rakentaminen alueella tulee suunnitella tarkasti yhteistyössä museon kanssa herkät linnoitteet huomioiden. | Kuulakujan ostoskeskus lisättiin kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohteisiin.<br><br>Kaavarungossa ei ole tarpeen inventoida rakennusperintökohteita.<br><br>-<br><br>-<br><br>- |

| | | |
|---|---|---|
| | Kaavarunkokartassa suunniteltu tielinja ei seuraa tykkitien linjausta, vaan kulkee sen vierestä.<br><br>Kaavarungon vaikutuksia käsittelevässä luvussa 6 on mainittu kaavarungon vahvuutena, että suunnitelmat vahvistavat ja kehittävät paikallisia ominaispiirteitä ja kulttuuriympäristön arvoja, kuten olevia puisto- ja viheralueita sekä kallioalueita. Jotta näin voitaisiin kaavarungon osalta todeta, tulee kulttuuriympäristön arvoja punnitessa huomioida arkeologisten kohteiden lisäksi paikallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennusperintö- ja maisema-arvot ja nostaa niitä esiin kaupunkikuvallisesti erityisinä kohteina. | - |
| NRO 11<br><br>Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy<br><br>15.12.2021 | Verkon muutostarpeisiin otetaan kantaa aikanaan asemakaavojen muutosten yhteydessä. | - |

**NRO 1 FINGRID OYJ, 9.12.2021**
**Lausunto:**

Olemme lausuneet kaavarungon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 17.6.2020. Toimme esille Fingridin aluetta koskevat hankkeet, joita ovat 400 kV maakaapelihanke Länsisalmi-Viikinmäki ja 400 kV voimajohtohanke Länsisalmi – Vuosaari.

400 kV kaapelin Länsisalmi-Viikinmäki (myös nimellä Helsingin kaapeli) yleissuunnittelu on käynnistynyt. Yleissuunnittelun aikana suunnitellaan 400 kV kaapeliyhteyden reitti- ja rakentamissuunnitelma, 400 kV kaapelireitin käyttöoikeuden lunastamissuunnitelma, Länsisalmen sähköaseman laajennus, Vanhankaupungin sähköasema sekä muuntajakuljetuksen reittiselvitys. Lisätietoja kaapelin suunnittelutilanteesta, tilavarauksesta ja paikkatiedoista antavat Fingridissä Risto Ryynänen, puh. 030 395 5219 ja Jussi Rantanen, puh 030 395 5274 (etunimi.sukunimi@fingrid.fi). Hankkeen verkkosivuilla https://www.fingrid.fi/kantaverkko/suunnittelu-ja-rakentaminen/helsingin-kaapeliyhteys/yleissuunnittelu on myös perustiedot hankkeesta.

Kuten toimme esille edellisessä lausunnossamme, voimajohtohankkeiden toteutukseen tulee varautua maankäytön suunnittelussa. Länsimäen kaavarungon lähtötietojen esittelyraportissa sivulla 44 tuodaan esille johtohankkeiden suhde kaavarunkoon: ”Länsisalmi-Vuosaari -voimajohdon alue jätetään selvitysalueeksi, eikä maankäyttö toistaiseksi rajoita johdon sijoittamista. Länsisalmi-Viikinmäki -maakaapelille jää riittävästi tilaa Porvoonväylän varteen, pienhiukkasten ja melun vuoksi rakentamattomaksi jätettävältä vyöhykkeeltä”. Fingridillä ei ole huomauttamista asiasta, kun johtohankkeet on huomioitu tähän suunnitteluvaiheeseen sopivalla tavalla. Vuoropuhelu johtohankkeiden sekä muun maankäytön ja rakentamisen yhteensovittamisesta on tarpeen myös jatkossa, kun tavoitteet ja ratkaisut tarkentuvat vaihe vaiheelta.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

**Vastine:**
-

**Tarkistukset:**
-

**NRO 2 HELEN SÄHKÖVERKKO OY, 9.12.2021**
**Lausunto:**

Kaavarungossa ei ole esitetty Helen Sähköverkko Oy:n omistamaa 2 x 110 kV voimajohtoa. Kaavarungon selostuksessa on mainittu mahdollinen voimajohdon kaapelointi. Kyseiselle voimajohdolle on valtioneuvoston myöntämällä lunastusmenettelyllä hankittu aikanaan pysyvä käyttöoikeus. Voimajohdon mahdollinen kaapelointi edellyttää merkittävää suunnittelua ja itäisen pääkaupunkiseudun koko sähkönsiirtoverkon muutoksia, joita ei ole suunniteltu eikä siten selvitetty ovatko muutokset mahdollisia. Helen Sähköverkko Oy:n näkemys on, että kaavarungossa tulisi näkyä voimajohto, koska se rajoittaa rakentamista johtoalueella**.**
Kaavarungossa on esitetty raitiotielinjaus voimajohdon rinnalle. Sähköturvallisuuslain mukaisesti voimajohdon vaikutukset rinnalla kulkevaan sähköiseen rataan on tutkittava. Tämä tutkinta on vielä kesken ja tuloksena saattaa olla, ettei raitiotielinjaa voida tehdä esitettyyn paikkaan turvallisesti.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole kaavarunkoon muuta huomautettavaa.

**Vastine:**
Kaapelointia on valmisteltu yhteistyössä Vantaan ja Helsingin kaupunkien ja sähköverkkoyhtiöiden kanssa. Asiasta ei toistaiseksi olla päästy lopputulokseen. Kaavarunko selkeyttää kaapeloinnin hyötyjä Vantaan alueella ja tuottaa siten lisätietoa valmistelutyötä varten. Mikäli kaapelointia ei voida toteuttaa, kaavarunko jää toteutumatta kaapelin suoja-alueella.

**Tarkistukset:**
-

**NRO 3 HELSINGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA, 9.12.2021**
**Lausunto:**

Helsingin kaupunki pitää Länsimäen alueen kehittämistä tärkeänä ja kaavarungolle asetettuja tavoitteita perusteltuina. Kaavarungon keskeiset tavoitteet ovat asuinalueen laajentaminen pohjoiseen, keskustan kehitys ja raitiolinja, kävelykeskustan kehittäminen sekä täydennysrakentamisen mahdollistaminen ja rakennuskannan uudistaminen. Kaavarunko on valmisteltu hyvässä yhteistyössä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelun kanssa.

Alueen esitetty kaupunkirakenne on tiivis ja melko tehokas, tehokkain rakenne on keskitetty Länsimäentien varteen. Kaupunkirakenne jatkuu yhtenäisenä katkeamatta Helsingin ja Vantaan rajalla. Kaavarungossa esitetyt suunnitteluratkaisut tukevat Mellunmäen suunniteltua kehitystä. Molempien kaupunkien puolella tapahtuva suunnittelu ja raideyhteyteen tukeutuva keskustamainen rakenne palveluineen hyödyttää sekä Länsimäen että Mellunmäen alueita. Alueen palvelurakenteen kehittyessä asukkaat hakevat palveluja jatkossa enenevissä määrin myös naapurikaupungin puolelta. Jatkosuunnittelussa tulee pyrkiä siihen, että Länsimäen ja Mellunmäen kehittämisessä tavoitellaan kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti yhtenäisen alueen syntymistä. Kaavarunkoalueeseen rajautuva alue Helsingissä on yleiskaavassa 2016 merkitty A2 -alueena, jolla korttelitehokkuus e on 1-2.

Länsimäen aluetta halkovan sähkölinjan estevaikutus on nykyisin suuri. Voimajohdon maankäyttöä rajoittava vaikutus on merkittävä myös Helsingin kaupungin puolella. Toimivan kaupunkirakenteen aikaansaamisen näkökulmasta olisi tärkeää, että voimajohdon maankäyttöä rajoittava vaikutus saataisiin kaapeloinnin avulla minimoitua. Kaapelointia on valmisteltu yhteistyössä kaupunkien ja sähköverkkoyhtiöiden kanssa. Kaupunkien raja-alueilla yhdyskuntatekniikkaan liittyvät mahdolliset muutokset tulee miettiä ja sopia yhdessä kaupunkien kesken.

Länsimäen kaavarunkoon kytkeytyvän Vantaan ratikan suunnittelua on tehty yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Pikaraitiotie parantaa yhteyksiä Mellunmäen metroasemalle ja tukee alueen kehitystä. Helsinki on antanut Vantaan ratikan osalta erillisen lausunnon. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin kaavarunkoalueelta Mellunmäen metroasemalle on hyvä kiinnittää erityistä huomiota Pallastunturintiellä ja Länsimäentiellä. Tämän lisäksi liityntäpysäköinnin tarve ja mahdolliset järjestelyt olisi hyvä arvioida kaavarunkoalueella Vantaan raitioyhteyden kehittämisen myötä. Alueen polut ja reitit on synkronoitu Helsingin kanssa.
Kaavarunkotyön tavoitteena on määrittää periaatteet Länsimäen keskustan kasvulle ja laajenemiselle. Täydennysrakentamiseen soveltuvia paikkoja kartoitetaan ja pyritään ohjaamaan uutta rakentamista siten, että kaupunkikuva paranee nykyisestä. Työn tavoitteena on, että tulevaisuuden Länsimäessä on raitiolinjaan tukeutuvaa miellyttävää kaupunkirakennetta, enemmän laadukasta asumista ja palveluja sekä käveltävää, turvallista ja viihtyisää keskustaympäristöä.

**Vastine:**
Liityntäpysäköintimahdollisuuksia voidaan tutkia, kun ratikan investointipäätös on tehty.

**Tarkistukset:**
-

**NRO 4 SUOMEN LUONNONSUOJELULIITON UUDENMAAN PIIRI RY, 9.12.2021**
**Lausunto:**

Pidämme ongelmallisena kaavarungon kaltaisen oikeusvaikutuksettoman suunnittelutyökalun käyttöä asemakaavoituksen edistäjänä Länsimäen tilanteessa, jossa rakentamista ollaan ohjaamassa kaava-alueen koillisosan eli Långmossenin ympäristön merkittäville luontoalueille. Tällaisen merkittävän maankäyttömuutoksen edistämisen soisi etenevän lähinnä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia kaavareittejä pitkin. Näin varmistuisivat kaavarunkoa varmemmin osallisten vaikutusmahdollisuudet, mukaan lukien mahdollisuus hakea muutosta lainvastaisiksi mahdollisesti koetuista maankäyttösuunnitelmista.

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ja Vantaan yhdistys ovat Länsimäen aluetta koskevissa aikaisemmissa lausunnoissaan sekä Vantaan yleiskaavaa 2020 koskevassa oikeusvalituksessaan tuoneet esiin Länsimäen kaavarungon alueen merkittäviä metsäisiä luontoarvoja ja alueen merkitystä osana tärkeää ekologista yhteyttä. Långmossenin aluelle suunniteltu rakentaminen on yksi Vantaan yleiskaavaa 2020 koskevassa valituksessamme yksilöidyistä valitusperusteita.

Länsimäen kaavarungossa suunnitellaan rakentamista edelleen merkittävälle osalle Långmossenin arvokasta metsäaluetta sekä maakunnallisesti tärkeän ekologisen yhteyden katkaisemista Långmossenin länsipuolella. Tämän lausunnon liitteenä on kartalle rajattuna arvokkaita alueita uhkaavat rakentamisvaraukset, joita esitämme poistettavaksi.

Ekologinen yhteys

Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksessä (Ojala 2018) määritelty ekologinen yhteys (yllä olevassa kartassa nro. 59) kulkee Länsimäen kaavarungossa rakennettavaksi esitetyn Långmossenin metsäalueen länsireunan kautta. Porvoonväylän pohjoispuolella vain Fazerilan teollisuusalueen länsipuolelta on jäljellä metsäinen yhteys eteenpäin, joten ekologista yhteyttä ei voi siirtää idemmäs vaan se on säilytettävä paikallaan. Ojalan selvityksessä yhteydestä todetaan seuraavaa:

59. Mustavuori (Natura 2000) – Myllymäki (LUO) – Långmossen – Vaarala
- Osa maakunnallista ekologista käytäväaluetta (Jalkanen ym. 2018)
- Östersundomin yhteisen yleiskaavan aluetta. Kaavassa Långmosseniin on suunniteltu uutta
  rakentamista
- Ekologisen yhteyden kehittämiskohtana Porvoonväylän kohta
- Etelässä tärkeä ekologinen yhteys Myllymäen LUO-metsän ja Mustavuoren Natura-alueen lehtometsien välillä

Långmossenin arvo maakunnallisesti arvokkaana ekologisen yhteysalueen osana on todettu myös Uusimaa 2050 -kaavan taustaselvityksiin kuuluvassa Zonation-pohjaisessa analyysissa (Jalkanen 2018, kartta yllä).

Långmossenin merkitystä Itä-Vantaan viherverkoston osana korostaa lisäksi Ojalan selvityksessä tunnistamatta jäänyt metsäekologinen yhteys itään Kehä III:n yli, joka näkyy

selkeästi ilmakuvalta (kts. yllä). Ilmakuvasta näkyy selvästi myös, miksi on ensiarvoisen tärkeää säilyttää rakentamaton metsäinen ekologinen yhteys Långmossenilta Porvoonväylän yli Fazerilan länsipuolelle. Se on laajan moottoriteiden risteysalueen ja sitä ympäröivien teollisuus- ja asutusalueiden puristuksessa ainoa jäljellä oleva mahdollinen kulkureitti metsälajistolle tässä suunnassa.

Länsimäen kaavarunkoehdotuksessa edellä kuvattu merkittävä ekologinen yhteys on unohdettu täysin ja yhteys jää kokonaan rakentamisen alle.

Luontoarvot

Luontotyyppien ja vaateliaiden lajien kannalta arvokkaan metsän kokonaispinta-ala sekä luontotyyppi- ja lajistoarvot tekevät Långmossenin alueesta itsenäisenä luontokohteenakin maakunnallisesti arvokkaan. Arvoa lisää se, että Långmossen on erittäin hyvin kytkeytynyt eteläpuoliseen, Uudenmaan liiton selvityksissä luontoalueena vähintään maakunnallisesti arvokkaaksi todettuun Myllymäen alueeseen, joka on Vantaan yleiskaavassa sekä yleiskaavaehdotuksessa luo-aluetta.

Vantaan metsäsuunnitelmassakin osa rakennettavaksi aiotusta alueesta Långmossenin länsipuolella on luokiteltu C5 Arvometsä -luokkaan (kts. alla otteet https://kartta.vantaa.fi/ -palvelusta 9.12.2021)

Kuvankaappaus Vantaan karttapalvelun Hakunilan metsäsuunnitelman metsikkökuvioista (yllä). Sinisellä rajatun alueen kaikki metsikkökuviot on nostettu suunnitelmassa arvometsien (C5) hoitoluokkaan kaupungin metsäsuunnittelun käyttämillä melko tiukoilla valintakriteereillä. Länsiosaa arvometsien alueesta uhkaa kaavarungossa rakentaminen ja länsiosaa uusi tielinja.

Alla olevista kolmesta kuvakaappauksesta näkyy rakentamisalueen uhkaamien länsiosan arvokuvioiden tiedot.

Virkistyskäyttö

Långmossen on myös selkeä osa Helsingin Mellunmäen ja Vesalan sekä Vantaan Länsimäen kasvavien kaupunginosien tärkeintä laajaa metsäistä luontovirkistysaluetta, kuten näkyy muun muassa Vantaan viherrakenneselvityksessä (Mäkynen 2017) esitetystä kartasta (kts. alla).

Myllymäen metsän Y-kortteli

Myllymäen arvokas metsäalue on kaavarungossa suurimmalta osalta merkitty luo-alueeksi, mikä on oikea ratkaisu. Metsäalueen reunaa kuitenkin nakertaa Y-kortteli, joka sijoittuu Hakunilan metsäsuunnitelmassa arvometsäluokkaan C5 luokitellun kuvion päälle. Tämä varaus on syytä poistaa.

**Vastine:**
Kaavarungon tarkoitus ja luonne

Kaavarunko on yleiskaavaa tarkempi, mutta asemakaavaa yleispiirteisempi suunnitteluväline. Kaavarunko ei suoraan osoita mm. uutta rakennusoikeutta, vaan määrittää yleispiirteiset lähtökohdat alueen vaiheittain laadittaville asemakaavan muutoksille. Kaavarungolla ei voi eikä ole tarkoitus ohittaa MRL:n mukaisia kaavatasoja. Osallisen valitusoikeus toteutuu MRL:n mukaisesti yleiskaava- ja asemakaavavaiheessa. Asemakaavan lainmukaisuutta arvioitaessa oleellista on tarkastella ratkaisua suhteessa maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksiin ja kaavamenettelyvaatimuksiin.

Kaavarungoilla on Vantaalla oma vakiintunut prosessi, johon kuuluu vuorovaikutusta. Kaavarungon tarkoituksena on luoda yhtenäiset suunnittelun lähtökohdat laajemmalle alueelle, kuin mitä yksittäisillä asemakaavoilla yleensä voidaan laatia. Kaavarungon avulla halutaan viestiä paitsi asukkaille, myös alueen kehittäjille, kuten maanomistajille ja rakennuttajille, mihin suuntaan alueen kehitystä halutaan viedä. Lopullisen toteutuksen tulee aina perustua lainmukaiseen, voimassa olevaan asemakaavaan. Länsimäessä kaavarunko on uuden yleiskaavan 2020 mukainen.

Kaavarungon prosessi ja vuorovaikutus

Kaavarungon prosessin eteneminen on lain mukaisen kaavaprosessin tapainen, jolloin prosessin vaiheissa on luontevat kohdat vuorovaikuttamiselle. Mielipiteet ja lausunnot pyydetään osallisilta kaavarungon osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä ehdotuksen nähtävilläolon yhteydessä. Länsimäen kaavarungon vuorovaikutus on järjestetty (koronarajoitusten rajoissa) erilaisilla tavoilla prosessin eri vaiheissa mm. verkkokyselyillä ja videoesityksellä.

Långmossen ja ekologiset runkoyhteydet

Yleiskaavan 2020 yhteydessä on laadittu useita selvityksiä, joiden pohjalta kaupungin kasvu on suunniteltu ohjattavan etenkin ratikan varrelle sekä kaupungin keskustoihin. Kaupunki laatii yleiskaavan mukaisia kaavarunkoja, ja mm. Länsimäen kaavarungon tiivistämisen periaatteet ja uudet asuinkorttelit ovat yleiskaavan 2020 mukaiset.

Långmossenin kautta kulkeva ekologinen yhteys on jätetty pois Vantaan yleiskaava 2020:stä ja kaavarunko perustuu tähän korkeamman tason maankäyttöratkaisuun. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksen mukaan (Ojala 2018 s. 29) metsäisen ekologisen yhteyden päälinja ei nykyisellään jatku Långmossenista pohjoiseen Porvoonväylän yli. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksessä (Ojala 2018 s. 16) on koostettu maakunnalliset luontoarvokohteet kartalle. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu viheryhteystarvetta maakunnallisen selvityksen (Jalkanen ym. 2018) mukaiselle ekologiselle käytäväalueelle välille Vaarala-Westerkulla. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksessä esitettyä ekologista runkoyhteyttä ei tälle kohtaa ole yleiskaavassa esitetty, koska sen toteuttaminen olisi tässä maankäytön yhtälössä ollut joka tapauksessa vaikeaa. Kaavassa on sen sijaan esitetty virkistysalueyhteys, joka voidaan toteuttaa ekologista runkoyhteyttä kapeampana, mutta joka voi silti palvella joidenkin lajien liikkumista. Tämä yhteys on mukana myös kaavarungossa (esitetty ulkoilureittinä).

Yleispiirteisemmässä 2. vaihemaakuntakaavassa Kehä III:n yli on merkitty Länsimäestä (suurin piirtein Westerkullan peltoaukioiden kohdalta) Länsisalmeen viheryhteystarve, joka on Yleiskaavan 2020 tarkemmassa suunnitelmassa merkitty etelämmäksi lähivirkistysalueen kautta kulkevana ekologisena runkoyhteytenä. Alue ei ole osa Länsimäen kaavarungon aluetta.

Länsimäen kaavarungon A2-varaus Långmossenin suon länsipuolella perustuu Vantaan yleiskaava 2020:een, jossa rakentamista on suunniteltu laajasti Långmossenin suoalueelle ympäristöineen. Yleiskaavan kokonaisratkaisulla ohjataan kasvu sisäänpäin nykyiseen kaupunkirakenteeseen, jolloin voidaan turvata valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen. Ko. A2-alue sijaitsee lähellä suunniteltua ratikkapysäkkiä ja se mahdollistaa merkittävän asuntomäärän sijoittamisen alueelle.

Kaavarunkotyön osallistumis- ja arviointisuunnitelman (10.5.2020) tunnistetuissa tavoitteissa asumista oli osoitettu yleiskaavan 2020 mukaisesti pohjoisen uuden alueen (A2) lisäksi myös kaavarunkoalueen koillisosaan, Långmossenin metsä- ja suoalueelle. Länsimäen kaavarungossa alue esitetään selvitysalueena ja alueen maankäyttö tullaan ratkaisemaan myöhemmin. Alue on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa ”Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Östersundomin alue” taajamatoimintojen alueeksi. Ratikan kaavarungon luontoselvityksen (Faunatica Oy 2021) tuloksien mukaan Länsimäen kaavarungon alueella mikään luontotyyppikohde ei täytä luonnonsuojelulain suojeltavan luontotyypin kriteereitä (https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-ratikan-kaavarunkoalueen-luontoselvitykset-2020-2021.pdf).

Y-tontti

Myllymäen metsäreunalla sijaitseva Y-tontti on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Paikka on välttämätöntä varata päiväkodille, sillä alueelta ei löydy toista, riittävän isoa tonttia, eikä tontin metsäalueelta ole tunnistettu erityisiä suojeluarvoja, jotka aiheuttaisivat tarpeen muuttaa asemakaavaa. Näin ollen voimassa oleva asemakaava on toistettu sellaisenaan myös kaavarungossa.

**Tarkistukset:**
-

**NRO 5 HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄ, 9.12.2021**
**Lausunto:**

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Länsimäen kaavarungosta 091700, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä.

**Vastine:**

-

**Tarkistukset:**

**-**

**NRO 6 HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ, 9.12.2021**
**Lausunto:**

Kaavarungon tavoitteiden toteutuminen täysimääräisesti merkitsee noin 160 000–185 000 k- m2 uutta rakentamista suunnittelualueelle. On selvää, että kaavarunkoalueen maankäytön muutokset aiheuttavat oleellista muutostarvetta olemassa oleville vesihuoltojärjestelmille, ja ratkaisuista tulee päättää tiiviissä vuorovaikutuksessa HSY:n kanssa.

HSY on laatinut ratikkahankkeen vesihuoltosuunnittelun pohjaksi ratikan vesihuollon esisuunnitelman, johon sisältyy myös suunnittelualueen tulevia vesihuoltoratkaisuja. Ratikkahanke on käynnissä, ja sen aikana esisuunnitelmassa esitettyjä ratkaisuja tarkennetaan ja viedään eteenpäin.

Vajaa puolet suunnittelualueesta sijaitsee vesihuollon nykyisen toiminta-alueen ulkopuolella.

**Vastine:**

Vesihuoltojärjestelmien ratkaisuista päätetään asemakaavoituksen yhteydessä, yhteistyössä HSY:n kanssa.

**Tarkistukset:**

-

**NRO 7 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes, 19.11.2021**
**Lausunto:**

Kaavarunkoalueen luoteispuolella, Porvoonväylän pohjoispuolella, sijaitsee Fazer Leipomot Oy:n tuotantolaitos, jossa harjoitetaan vaarallisten kemikaalien laajamittaista teollista käsittelyä ja varastointia. Kohteen vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia valvoo Tukes. Fazer Leipomot Oy:n laatimien riskinarviointien ja leviämismallinnusten perusteella merkittävimmät onnettomuusvaikutukset aiheutuvat ammoniakkivuodoista. Ammoniakkivuotojen aiheuttamien välittömien terveysvaikutusten (AEGL-3 -pitoisuus) ei arvioida yltävän kaavarunkoalueelle.

Kaavarunkoalueen pohjoispuolella, Porvoonväylän pohjoispuolella, sijaitsee Valio Oy:n Vantaan tuotantolaitos. Kohteen vaarallisten kemikaalien käsittely ja varastointi on vähäistä, ja täten pelastuslaitoksen valvomaa. Tukesin tietojen mukaan myös Valio Oy:n onnettomuusriskit liittyvät ammoniakin käsittelyyn. Tukesilla ei ole tietoa kohteen onnettomuuksien vaikutusalueista.

Kaavarunkoalueen koillispuolella, Porvoonväylän ja Kehä III:n välissä, sijaitsee Vantaan Energia Oy:n jätevoimala. Jätevoimalan vaarallisten kemikaalien käsittely ja varastointi on laajamittaista ja Tukesin valvomaa. Kohteen olemassa olevan toiminnan onnettomuuksien vaikutusten ei arvioida aiheuttavan välittömiä vaikutuksia (painevaikutukset, lämpösäteilyvaikutukset tai terveydelle vaarallisten aineiden leviäminen) kaavarunkoalueelle. Vantaan Energia Oy on Tukesin tietojen mukaan laajentamassa toimintaansa jätevoimalan alueella. Lausuntopyynnössä viitatun aineiston perusteella lähimmäksi jätevoimalaa on merkitty selvitysalue. Alueen maankäytön jatkosuunnittelussa tulee huomioida ajantasaiset onnettomuuksien vaikutusalueet.

**Vastine:**

Ajantasaiset onnettomuuksien vaikutusalueet tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä.

**Tarkistukset:**

-

**NRO 8 UUDENMAAN ELY-KESKUS, 8.12.2021**
**Lausunto:**

Yhdyskuntarakenne ja ilmastotavoitteet

Vantaan Länsimäen kaavarunko vaikuttaa olevan linjassa Vantaan kaupungin resurssiviisauden ja kiertotalouden tiekarttojen kanssa. Asemakaavoituksen pohjaksi laaditut suunnitteluperiaatteet tukevat ilmastomyötäisten asemakaavojen laadintaa. Mikäli kaavarungon linjaukset siirtyvät käytäntöön ja näkyvät asemakaavasuunnittelun tasolla, se auttaa osaltaan Vantaata vastaamaan kaupunkina koko ajan kiristyviin ilmastotavoitteisiin.

Väestön lisäys kasvattaa liikennesuoritetta suunnittelualueella. Vantaan ratikkareitillä olevalla Länsimäen kaavarungon alueella on hyvät lähtökohdat kestävän liikkumisen edistämiseen ja siihen liittyvien valintojen vahvistamiseen myös asemakaavoituksen keinoin. Asemakaavatason ratkaisuilla on merkitystä, sillä pienilläkin reitteihin, väylien ja paikoitusalueiden sijaintiin ja laatuun liittyvillä yksityiskohdilla voi olla suhteellisen laajoja myönteisiä tai kielteisiä vaikutuksia kävelyn ja pyöräilyn sekä ratikan potentiaalin hyödyntämiseen alueella.

Länsimäen Kaavarunko ei sisällä energiaratkaisuihin liittyviä yleislinjauksia. Olisi hyvä, jos kaavarungon kaltaisessa linjauspaperissa painotettaisiin, että alueen jatkosuunnittelussa olisi syytä selvittää uusiutuvan energian ja mahdollisen ylijäämäenergian hyödyntämisen mahdollisuuksia siitäkin huolimatta, että alue nojautuu energiamielessä yhä päästöttömämmäksi muuttuvaan Vantaan Energian kaukolämpöön.

Länsimäen kaavarungon alueella on huolehdittava, että maankäytön kehitys on hiilinieluja ja -varastoja lisäävä ja vahvistava. Alueen suunnittelussa on syytä kiinnittää huomiota Långmossenin suoalueen vesitasapainon säilyttämiseen. Långmossenin suoalueen vesitaloutta ei tule heikentää, kun sen länsipuolelle suunnitellaan uutta rakentamista. Kaavarunkoalueen rakentumisen aiheuttama mahdollisella pohjaveden pinnan muutos voi vapauttaa suohon kertynyttä hiiltä ilmakehään. Rakennetun viherrakenteen kasvillisuus ja maaperä sitoo myös hiilidioksidia ja toimii näin hiilinieluna ja -varastona. Alueelle rakennettavien viheralueiden suunnittelussa tuleekin huomioida hiilen sidonta.

Rakennetut viherrakenteet lisäävät yhdessä luonnonmukaisiksi jäävien alueiden kanssa rakennetun ympäristön ilmastokestävyyttä. Jo visiotasolla tuodaan esiin ilmaston muuttumisen pitkällä aikavälillä aiheuttamiin muutoksiin sopeutumisen sekä sään ääri-ilmiöihin ja muihin ilmastoriskeihin varautumisen näkökulmaa (Ilmastonmuutoksen kestävä kaupunkiseutu). Vihertehokkuusperiaate auttaa suunnittelijoita huomioimaan, että rakennetussa ympäristössä on ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja varautumisen kannalta riittävästi viheralueita ja vettä läpäisevää maaperää.

Kaavarungon tavoitteena on muodostaa kokonaisvaltainen näkemys Länsimäen tulevaisuudesta ohjaamalla alueen asemakaavoitusta. Ilmastonäkökulmasta tätä näkemystä vahvistaisi ja selkeyttäisi erillinen ilmastovaikutusten arviointi. Kaavarungon yhteyteen ajoittuvaa ilmastovaikutusten arviointia voitaisiin hyödyntää ilmastonäkökohtia paremmin

huomioivien asemakaavojen valmistelun tukena. Kattava arviointi toisi esiin, miten kaavarungon mukainen asemakaavoitus tukee Vantaata koskevia ilmastotavoitteita ja miten kaavoituksen mahdollistamilla ratkaisuilla pienennetään osaltaan ristiriitaa, joka syntyy alueen kasvun ja täydentymisen myötä syntyvien kielteisten ilmastovaikutusten ja yhteisesti hyväksyttyjen ilmastotavoitteiden saavuttamisen välille.

Meluntorjunta

Alueen ympäristöhäiriöitä, kuten melua ja ilmanlaatua, on tarkasteltu pintapuolisesti eikä esim. raitiotieliikenteen aiheuttaman melun, tärinän tai runkomelun aiheuttamia haasteita ei ole käsitelty lainkaan. Raitiotieliikenteen tuominen jo rakennettuun asuinympäristöön asettaa haasteita erityisesti melun enimmäistasojen, tärinän ja runkomelun osalta. Melun ohjearvojen ylittyessä asuinhuoneistojen ei tule avautua ainoastaan raitiotien suuntaan.

Aikanaan laadittavista asemakaavoista on syytä teettää riittävät melu-, tärinä- ja runkomeluselvitykset ja vaikutusarvioinnit mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta niitä voidaan käyttää ohjaamaan kaavaratkaisua melu- ja tärinähaittojen näkökulmasta parhaalla mahdollisella tavalla. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavarunko antaisi mahdollisuuden meluntorjunnan kokonaisvaltaiseen tarkasteluun, joka aikanaan helpottaa asemakaavoituksen terveellisyyden ja viihtyisyyden laissa säädetyn asemakaavan sisältövaatimuksen täyttymisen arviointia.

Täydennysrakentamisen yhdeksi tavoitteeksi tulee asettaa olemassa olevan melutilanteen parantaminen ja melulle altistumisen vähentäminen. Lisäksi melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille. Melulle erityisesti herkkien toimintojen, kuten päiväkotien, koulujen ja palveluasumisen sijainnit olisi hyvä esittää kartalla. Melulle herkkien kohteiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota ääniympäristön laatuun.

Asuinhuoneistot tulee suunnitella ja sijoittaa siten, että asunnot avautuvat aina myös hiljaiseen suuntaan, jossa melun ohjearvot täyttyvät. Huomiota tulee kiinnittää myös asukkaiden virkistysmahdollisuuksiin meluttomassa ja ääniympäristöltään laadukkaassa ympäristössä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavarungon mukaan Länsimäessä näkyy alueen historia, Rajakylä ja I maailmansodan linnoitteet. Rakennettua kulttuuriympäristöä ja kaavarungon suhdetta siihen ei kuvata tarkemmin. Tätä ja uuden kaupunkirakenteen suhdetta edellä mainittuihin olisi hyvä tarkastella.

**Vastine:**

Uusiutuvan energian ja mahdollisen ylijäämäenergian hyödyntämisen mahdollisuuksia voidaan tutkia Länsimäen jatkosuunnittelussa. Kaavarungossa ei ole nähty perusteltuna tutkia energiaratkaisuja, koska kaavarungon toteutumiseen liittyy kaksi epävarmaa tekijää: Helsingin Energian 110 kV ilmajohdon

tulevaisuus sekä Vantaan ratikan rakentaminen, joista kummastakaan ei toistaiseksi ole tehty päätöksiä. Nämä epävarmuustekijät voivat vielä vaikuttaa suunnitelmaan merkittävästi, mikä osaltaan vaikuttaa myös energiaratkaisuihin. Etenkin tiedon muuttuessa nopeasti, energiaratkaisuja on tästä syystä tarkoituksenmukaista tutkia tarkemmin vasta tulevien suunnitelmien yhteydessä. Sama pätee myös ilmastovaikutuksiin, jotka väistämättä kytkeytyvät myös energiaratkaisuihin. Mikäli aluetta tulevaisuudessa päästään kehittämään kaavarungon mukaisena, energiaratkaisuja on syytä tutkia ja ilmastovaikutuksia arvioida etenkin pohjoisen laajenemisalueen osalta.

Ratikan osalta melua tarkastellaan ratikkahankkeen ja tulevien asemakaavojen yhteydessä, minkä vuoksi päällekkäistä tarkastelua ei ole syytä tehdä kaavarunkotasolla. Kaavarungon rakentamisen sijoittamisessa on otettu huomioon nykyiset melunlähteet ja mahdolliset ongelmat ovat ratkaistavissa. Pohjoisen laajenemisalueen asemakaavoitukseen lähdettäessä teetetään todennäköisesti koko aluetta koskeva meluselvitys. Uudet päiväkodit on sijoitettu mahdollisimman suojaisille paikoille (esitetty selostuksessa s. 52, kuva 50).

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta selostuksessa todetaan mm., että ”Kaavarunkoalueen itäosassa kulkeva ensimmäisen maailmansodan puolustusvarustuksiin kuuluva tykkitie hyödynnetään virkistysreittinä ja lisäksi se tuodaan näkyväksi elementiksi myös uusilla rakennetuilla alueilla.” Muinaisjäännökset sijoittuvat säilyville viheralueille ja ne on otettu mukaan keskeiseksi osaksi alueen virkistysympäristön kehittämiskonsepteja (mm. Kallioiden kehä, Kuntoilun ketju). Valtaosalla olemassa olevasta rakennuskannasta ei ole todettu olevan erityistä kulttuurihistoriallista arvoa. Muutamaan arvorakennukseen ei ole esitetty muutoksia. Kaavarungossa on kuitenkin otettu kantaa nykyisten rakennusten muokkaamisen tapoihin korjaus- ja täydennysrakentamisen yhteydessä.

**Tarkistukset:**
-

**NRO 9 UUDENMAAN LIITTO, 8.12.2021**
**Lausunto:**

Uudenmaan liitto katsoo, ettei sen ole tarvetta antaa lausuntoa, koska tarkempaa suunnittelua ohjaa voimassa oleva Vantaan yleiskaava 2007 sekä selvitysaineistona hyväksytty yleiskaava 2020. Länsimäen kaavarunko antaa hyvän pohjan rakentamista ohjaavalle asemakaavoitukselle.

**Vastine:**
-

**Tarkistukset:**
**-**

**NRO 10 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO, 9.12.2021**
**Lausunto:**

Vantaan kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologian osalta. Kaavarungon tavoitteena on tarkastella Länsimäen kehitystä vuoteen 2045 asti. Kaupunginmuseo on aiemmin lausunut kaavanrungon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 11.5.2020 kirjatussa mielipiteessään VKM/094/2020. Kaupunginmuseo toi mielipiteessään esiin, että suunnittelualueella sijaitsee sekä moderneja että vanhoja rakennusperintökohteita, sekä muinaisjäännöskohteita. Lisäksi alueella on todettuja maisema-arvoja.

Kaavarungon tavoitteisiin on nostettu suunnittelualueen historian, kulttuuriarvojen ja luontoarvojen huomioiminen. Tavotteiden pohjalta muodostetussa kulttuuriympäristöön liittyvässä visiossa todetaan, että "Länsimäessä näkyy alueen historia ja luonnonläheisyys, nämä kaksi ovat kauniisti kehittyneet kytkökseen toisiinsa." Selostuksen osassa 4.3.2. on huomioitu viheralueet ja kulttuuriympäristö. Selostuksen mukaan "Kaavarunkoalueen kulttuurihistoriallisia arvoja nostetaan esiin mm. Kallioiden ketju —polustolla".

Museo toi esille mielipiteessään, että kohdealueella sijaitsee eri-ikäisiä rakennusperintökohteita, joista kaavarungossa tulisi huomioida merkittävät ja erittäin merkittävät kohteet. Luvussa 4.1.2 käsitellään alueen kaupunkikuvaa ja siihen liittyviä arkkitehtonisia arvoja. Selostuksessa painottuu uudisrakentaminen myös kaupunkikuvallisesti merkittävien kohteiden osalta. Olemassa olevia rakennusperintökohteita ei ole huomioitu. Luvussa 4.3.2. kulttuuriympäristöä koskevassa osassa ei rakennusperintöä ole käsitelty lainkaan. Länsimäen keskustassa Kuulakujan ostoskeskus on todettu Vantaan kaupungin inventoinneissa merkittäväksi rakennusperintökohteeksi. Rajakylän alueella on lisäksi Rajakylän ala-aste (suojeltu asemakaavassa 2013). Kaavarunkoalue viistää itäreunassa Westerkullan kartanon aluetta ja kaava-alueelle kuuluu kartanon pihatie (Linnoittajanpolun itäpääty), joka näkyy kartoissa ensimmäisen kerran 1700-luvulla. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan kaavarungon selostus on puutteellinen rakennusperinnön käsittelyn näkökulmasta.

Maisema-arvojen osalta museo nosti esille maakunnallisesti arvokkaan Länsisalmen kulttuurimaiseman. Kyseessä on pääkaupunkiseudulla harvinainen laaja viljelyaukea, jonka reunalla 1600-luvulla perustettu Westerkullan kartano. Kaavarungon selostuksessa luvussa 4.2.2. esitellään mahdollisen uuden katulinjauksen suunnitelmia. Uusi katulinja tulisi toteutuessaan kulkemaan kulttuurimaiseman rajalla. Katusuunnitelman selostuksessa kulttuurimaisemaa ei ole mainittu. Jos tulevaisuudessa suunnitelmaa viedään eteenpäin, tulee vaikutusten arviointiin lisätä myös vaikutukset arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Kaavarungossa on osoitettu yleisten palveluiden alue osittain Myllymäen viheralueen länsireunassa sijaitsevan ensimmäisen maailmansodan aikaisen linnoitteen (Tukikohta II:7 (Länsimäki), mj. rek. tunnus 1000007677) päälle osoitteessa Valliraitti 5. Alueella on kesällä 2021 tehty arkeologisia tutkimuksia ja muinaisjäännösaluetta pienennetty tutkimustulosten perusteella. Tontilla on kuitenkin edelleen jäljellä linnoitteita ja mahdollinen rakentaminen alueella tulee suunnitella tarkasti yhteistyössä museon kanssa herkät linnoitteet huomioiden.

Vartiotien pohjoispuolelle on kaavarungossa osoitettu uuden asuinalueen rakentamista. Rakentaminen tapahtuu vanhan tykkitien linjauksella. Kaavarungossa todetaan, että "Tykkitie on ajateltu kaavarungossa

jatkuvan Uusi Katu pohjois- ja eteläpuolella osana korttelirakenteen sisäistä jalankulkureittejä. Päällystämällä Uusi Katu tykkitien osuuden asfaltista eroavalla päällysteellä nostetaan alueen historiaa esille uudessa rakenteessa." Museo pitää myönteisenä, että historia huomioidaan uutta rakentaessa. Kaavarunkokartassa suunniteltu tielinja ei kuitenkaan seuraa tykkitien linjausta, vaan kulkee sen vierestä. Tykkitien päälle on osoitettu uuden asuinalueen rakentamista. Tämä on ristiriidassa kaavarungon selostuksen kanssa.

Kaavarungon vaikutuksia käsittelevässä luvussa 6 on mainittu kaavarungon vahvuutena, että suunnitelmat vahvistavat ja kehittävät paikallisia ominaispiirteitä ja kulttuuriympäristön arvoja, kuten olevia puisto- ja viheralueita sekä kallioalueita. Jotta näin voitaisiin kaavarungon osalta todeta, tulee kulttuuriympäristön arvoja punnitessa huomioida arkeologisten kohteiden lisäksi paikallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennusperintö- ja maisema-arvot ja nostaa niitä esiin kaupunkikuvallisesti erityisinä kohteina. Kaavarungossa suojelutahdon esiin nostamisella on merkitystä tulevaisuuden asemakaavatöissä. Kohteiden esiinnostamisella voidaan vahvistaa mahdollisuuksia alueen identiteetin vahvistumisesta ja kerroksellisesta kaupunkikuvasta, jossa historia on alueen vahvuus ja vetovoimatekijä.

**Vastine:**

Rakennusperintökohteita ei ole nähty tarpeelliseksi lisätä kaavarunkomateriaaleihin, koska tieto niistä on olemassa muualla, eikä niihin kaavarungossa esitetä muutoksia. Länsisalmen kulttuurimaiseman lähistöllä kulkeva uusi katulinja sijoittuu selvitysalueelle, joten sen toteutuminen materiaaleissa näytetyn linjauksen mukaisena on epävarmaa. Katu päätettiin kuitenkin näyttää materiaaleissa taustalla, jotta tieto siihen liittyvistä suunnitelmista säilyisi. Katulinja ei kuitenkaan edes näytetyn linjauksen mukaisena tulisi toteutuessaan kulkemaan aivan kulttuurimaiseman rajalla, vaan suunnitellun katulinjan ja avoimen kulttuurimaiseman väliin jää vähintään 100 metrin levyinen puustoinen vyöhyke, jolla on kaksi matalahkoa selännettä, jotka osaltaan sulkevat näkymiä. Mikäli suunnitelmaa viedään tulevaisuudessa eteenpäin, arvioidaan myös vaikutukset arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Kaavarungossa kaupunkikuvallisesti merkittävät kohteet on sijoitettu liikenteellisiin ja toiminnallisiin solmukohtiin navigoinnin helpottamiseksi, paikan tunnistamiseksi ja myös visualliseksi kiintopisteeksi. Merkintä tarkoittaa siis paikan merkityksellisyyttä/näkyvyyttä, eikä viesti siinä mahdollisesti jo sijaitsevan rakennuksen arvosta. Kuulakujan ostoskeskus sijaitsee kuitenkin tällaisessa kohdassa, joten merkintä lisättiin kaavarunkokarttaan.

Kuten lausunnossa todetaan, Myllymäen viheralueen länsireunassa sijaitsevan Y-tontin alue on osaksi RKY-aluetta, jolla on ensimmäisen maailmansodan aikaisia muinaisjäänteitä. Muinaisjäänteet on dokumentoitu ja tutkittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa kaavarungon laatimisen yhteydessä. Yhteistyötä kaupunginmuseon kanssa jatketaan tontin mahdollisen rakentamisen suunnittelun yhteydessä.

Kaavarunkokartassa suunniteltu tielinja on osoitettu tykkitien linjauksen paikalle kaavarungon tarkkuuden puitteissa. Joidenkin metrien poikkeamia siis ilmenee, mutta tämä ei tarkoita, että reittiä oltaisiin rakentamassa tykkitien viereen. Linjauksen sijainti tarkennetaan oikeaksi mittakaavaltaan tarkemman asemakaavoituksen yhteydessä.

Maisemallisia arvoja kaavarungon tuntumassa liittyy lähinnä Westerkullan kartanon kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen viljelymaisemaan. Näihin merkittävästi kytköksissä olevat osat kaavarunkoalueesta ovat

selvitysaluetta tai viheralueita. Rakennusperintökohteiden suojelu taas tehdään tyypillisesti kohde kerrallaan, ellei kyseessä ole laajempi kokonaisuus. Länsimäessä on kyse yksittäisistä kohteista, joten suojelu on perusteltua ratkaista asemakaava-, ei kaavarunkotasolla.

**Tarkistukset:**
Kuulakujan ostoskeskus lisättiin kaupunkikuvallisesti merkittäväksi kohteeksi.

**NRO 11 VANTAAN ENERGIA JA VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY, 15.12.2021**
**Lausunto:**

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti.

Kaavarunkotyössä esitetään uusia asuinalueita, uusia kehittyviä alueita ja täydennysrakentamiselle mahdollisia alueita laajalti koko kaavarungon alueelle. Osin kaavarungon suunnitelmat edellyttää nykyisen Helen Sähköverkon 110kV voimajohdon kaapelointia. Vantaan Energia Sähköverkon sähkön jakeluverkkoon muutokset näkyy mahdollisina kaapelisiirtoina, muuntamoiden saneerauksina ja uusien muuntamoiden sijoittamisena alueille missä sähkön kulutuksen kasvu ylittää nykyisen muuntamoiden kantokyvyn. Verkon muutostarpeisiin otetaan kantaa aikanaan asemakaavojen muutosten yhteydessä.

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

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 2).

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

**Vastine:**

-

**Tarkistukset:**

**-**

10 § **Asemakaava ja asemakaavamuutos 233200, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena / TLA**

VD/7365/10.02.04.00/2019
TLA/A-RK/NRI/VIK

**Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan: monitoimiareena ja hotelli sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilaa. Hankkeella on toteutuessaan valtakunnallista merkitystä niin kansainvälisten jalkapallo-otteluiden järjestämisessä kuin erilaisten kulttuuritilaisuuksien kuten konserttien järjestämisessä.**

**Asemakaava** koskee osaa korttelista 23192 sekä katualueita kaupunginosassa 23, Kivistö.

**Asemakaavan muutos** koskee osaa korttelista 23192 muutettavassa asemakaavassa Kivistön kaupunkikeskus 1 (230800) kaupunginosassa 23, Kivistö

**Tonttijako** koskee korttelia 23192 kaupunginosassa 23, Kivistö

**Alue sijaitsee** Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella, Kivistön aseman välittömässä läheisyydessä ja on kooltaan noin 4 hehtaaria.

**Hakija**
Vantaan kaupunki

**Maanomistus**
Kaava-alueen maanomistaja on Vantaan kaupunki.

**Valmistelu**
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

**Yleiskaava**
Marja-Vantaan osayleiskaavassa (kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi C. Alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille.
Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55–60 dB), jolle ei sallita uuden asutuksen eikä muiden melulle herkkien toimintojen sijoittamista.

**Asemakaava**
Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Arena 3.3 -hanke: monitoimiareena ja hotelli sekä ravintola-, liike-, urheilu-, ja toimistotilaa. Hanke sijoittuu asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueeksi (C) ja katualueeksi osoitetulle alueelle. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sallima rakennusoikeus on yhteensä 64 800 k-m². Monitoimiareenan ja ravintolaosan maanpäällinen kerrosala on 51 800 k-m² ja hotellin 13 000 k-m².

Monitoimiareena sijoittuu Kivistön aseman läheisyyteen, kehäradan eteläpuolelle, Vantaankoskentien ja Hämeenlinnanväylän väliselle alueelle. Kaupunki on antanut hankkeelle suunnitteluvarauksen kesäkuussa 2019. Suunnittelun edetessä on todettu, että hankkeen toiminnallisuus edellyttää enemmän tilaa, mistä johtuen suunnitteluvarausaluetta on laajennettu ja varausta jatkettu toukokuussa 2021.

Monitoimiareenassa järjestetään erikokoisia urheilu- ja kulttuuritapahtumia. Jalkapallo-otteluiden kapasiteetti on noin 17 000 katsomopaikkaa ja konserttitapahtumassa kokonaiskatsomon kapasiteetti on noin 30 000–32 000 asiakaspaikkaa. Arviolta kerran kuukaudessa järjestettävät suuremmat tapahtumat vaativat poikkeusjärjestelyitä liikenteeseen ja liikkumiseen. Tapahtumista on laadittu alustavat liikenteelliset toimivuustarkastelut.

Suurtapahtumien asiakasvirtojen oletetaan pääosin saapuvan junalla Kivistön asemalle. Pääsisäänkäynti sijoittuu monitoimiareenan pohjoisosaan, Kivistön rautatieaseman ja linja-autoterminaalin välittömään läheisyyteen hyvien joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien varrelle. Monitoimiareenan eteläosassa on saatto- ja noutoalue tilausajo- ja taksiliikenteelle. Eteläosaan ollaan suunnittelemassa myös toista sisäänkäyntiä areenalle mikä keventää katsojavirtoja pohjoispäässä. Väliaikaista tilausajon pysäköintialuetta ja lisäsaatto- ja noutoalueen sijoittamista rakentamattomille lähialueille tutkitaan jatkosuunnittelussa.

Suurtapahtumien aikainen henkilöautojen pysäköinti järjestetään osittain kaava-alueen ulkopuolella erikseen vuokrattavilla etäpysäköintialueilla ja niistä järjestetään bussikuljetukset. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa monitoimiareenaa ja koko Kivistön keskustaa sekä liityntäpysäköintiä palveleva yhteinen 1000 autopaikan pysäköintilaitos Kivistön keskustaan.

Kaavamääräysten mukaiset hotelli- ja majoitustilan sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilan autopysäköintipaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan. Kaava sallii kahden maanalaisen pysäköintitason rakentamisen. Alustavien suunnitelmien mukaan maanalaiseen pysäköintitasoon mahtuisi yli 900 ap ja kahteen tasoon yhteensä yli 1800 ap. Lisäksi kaava sallii maanpäällisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Kuusikerroksinen pysäköintilaitos mahdollistaisi lähes 600 autopaikkaa. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia rakennettavien autopaikkamäärien tarpeellisuus resurssiviisauden ja ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisen kestävyyden näkökulmasta.

Selvitysten mukaan alueella ei ole arvokkaita luontoarvoja, lukuun ottamatta suunnittelualueen eteläosan metsäistä aluetta, joka on osin määritelty liito-oravien ydinalueeksi ja elinympäristöksi. Vuonna 2021 tehdyn liito-oravainventoinnin mukaan hankkeen vaatimalla alueella ei ole havaittu pesä- eikä papanapuita. Vantaan kaupunki on hakenut poikkeuslupaa liito-oravien elinpiirin heikentämiseen ELY-keskukselta.

Resurssiviisauden tavoitteisiin vastataan tiivistämällä Kivistön kaupunkikeskustaa ja mahdollistamalla palveluita aseman läheisyyteen hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Hanke tähtää hiilineutraalisuuteen ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseen muun muassa vihertehokkuuden, uusiutuvan energian ja maamassojen paikallisen käytön keinoin.

Hanke vastaa kaupunkistrategian tavoitteisiin kehittää asemanseutuja ja hyödyntää kaupungin omaa maavarantoa. Kaava-alue sijaitsee korkean lento- ja liikennemelun alueella, eikä sovellu asuinrakentamiseen. Monitoimiareenan arkkitehtuurin tulee olla korkealaatuista ja merkittävää. Ulkotilojen tulee olla vehreitä, laadukkaita ja rakennusten maantasokerrosten tulee liittyä toiminnallisesti katualueisiin. Taide integroidaan osaksi arkkitehtuuria.

Hankkeella on toteutuessaan valtakunnallista merkitystä niin kansainvälisten jalkapallo-otteluiden järjestämisessä kuin erilaisten kulttuuritilaisuuksien järjestämisessä.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 28.11.2019 ja päivitetty 30.8.2021. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kuusi (6) kappaletta: Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot Oy, HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Vantaan kaupunginmuseo, Museovirasto ja Fingrid Oy.
Kuluvan vuoden aikana asemakaavatyötä on esitelty Kivistön kirjastossa 27.10.2021 Kivistön kaupunkisuunnittelun avointen ovien tilaisuudessa sekä Kivistön Teams Live -yleisötilaisuudessa 22.4.2021.

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja varmistaa ympäröivän yhdyskunnan elinvoimaisuutta.

**Sopimus**
Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta. Kaupunki tekee Arena 3.3 Oy:n kanssa maanvuokrasopimuksen alueesta.

**Kaupunkiympäristölautakunta 15.2.2022 § 7**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys**:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle että,
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.2.2022 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 233200 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Käsittely:**
Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Jari Jääskeläinen esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

**Päätös:**
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Merkittiin, että asiaan jätettiin seuraavat pöytäkirjalausumat:

Vihreiden ja porvareiden lautakuntaryhmät jättivät yhteisen pöytäkirjalausuman, johon sosialidemokraattien, Liike Nytin, kristillisdemokraattien ja vasemmistoliiton lautakuntaryhmät yhtyivät: ” Kivistön asemakortteleiden asemakaavatyön yhteydessä tulee varmistaa ratkaisut, joilla luonnon suojelutaso turvataan Kivistön keskustassa. Metsäalueiden vähitellen rakentuessa on erityisen tärkeä kiinnittää huomiota rakentuvien alueiden puustoisuuteen. Puita tulee istuttaa myös keskusta-alueelle.”

Vihreiden ryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman, johon sosialidemokraattien ja vasemmistoliiton ryhmät yhtyivät: ”Kaupungin tiivistyessä ja rakentuessa osin luontoalueiden päälle, on löydettävä käytännön ratkaisuja, joiden avulla elinympäristöt ja luonnon virkistysarvot tulevat turvatuksi esimerkiksi kaupungin sisällä tapahtuvan kompensaation avulla.”

Vihreiden ryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman: ”Kivistön keskusta-alueen liikenneturvallisuudesta ja -sujuvuudesta ei tule tinkiä rakentamisen ja rakennuksen käytön aikana. Tapahtuma-areenan käytön tulee tukeutua ensisijaisesti rakennuksen välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan raideliikenteeseen ja tämän varmistamiseksi julkisen liikenteen yhteydet sekä turvallinen ja houkutteleva kulku asemalle on varmistettava. Tapahtuma-areenan toiminta ei saa heikentää alueen asukkaiden pysäköintimahdollisuuksia.”

Vasemmistoliiton ryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman, johon sosiaalidemokraattien, kristillisdemokraattien ja perussuomalaisten ryhmät yhtyivät: ”Vantaan kaupungin on saatava lisäselvitys hankkeen ja yrityksen taustoista ja varmuus yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta ennen asian etenemistä.”

Porvariryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon kristillisdemokraattien, Liike Nytin, perussuomalaisten ja sosialidemokraattien ryhmät yhtyivät: ”Edellytämme, että hankkeen suunnittelussa varmistetaan realistinen määrä asiakas- ja tapahtumapysäköintipaikkoja ja varaudutaan samalla ennakoitua suurempaan pysäköintipaikkatarpeeseen. Autoliikenteen ja kevyen liikenteen sujuvuus Kivistön keskustassa on turvattava sekä hankkeen aikana että sen jälkeen, eikä alueen kadunvarsi- tai asukaspysäköinti saa hankaloitua areenan kävijäliikenteen vuoksi. Myös katsojavirtojen ohjaus on järjestettävä turvallisesti ja hallitusti.”

_____

**Kaupunginhallitus 28.2.2022 § 25**

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.2.2022 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 233200 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että asiaan jätettiin seuraavat pöytäkirjalausumat:

Kaupunginhallitus jätti seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:
”Kivistön keskusta-alueen liikenneturvallisuudesta ja -sujuvuudesta ei tule tinkiä rakentamisen ja rakennuksen käytön aikana. Tapahtuma -areenan liikenneratkaisussa tulee huolehtia erityisesti suurten tapahtumien osalta julkisen liikenteen kapasiteetin riittävästä lisäämisestä. Etäpysäköinnin käytön sekä paikalle varatun riittävän pysäköintitilan avulla on varmistettava, ettei tapahtuma -areenan liikennöinti heikennä alueen asukkaiden pysäköintimahdollisuuksia.”

Vasemmistoliiton kaupunginhallitusryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman:
”Vantaan kaupungin on saatava lisäselvitys hankkeen ja yrityksen taustoista ja varmuus yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta ennen asian etenemistä.”

Vihreiden kaupunginhallitusryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vasemmistoliiton, sosiaalidemokraattien ja kokoomuksen kaupunginhallitusryhmät yhtyivät:

”Kaupungin tiivistyessä ja rakentuessa osin luontoalueiden päälle, on löydettävä käytännön ratkaisuja, joiden avulla elinympäristöt ja luonnon virkistysarvot tulevat turvatuksi esimerkiksi ekologisen kompensaation avulla.”

_____

**Nähtävilläolo**
Asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 9.3.-14.4.2022. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

**Kaavalausunnot**
Kaupunginhallitus päätti 28.2.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 15 ja saatiin 8 kappaletta. Lausunnot vastineineen ovat liitteenä.

**Tehdyt tarkistukset kaavakarttaan ja -määräyksiin sekä liitteisiin tehdyt tarkistukset ja muutokset**
Kaavakartalla on tarkistettu rakennusalojen rajoja hotellin runkosyvyyteen liittyen ja poistettu tonttijako.

Kaavamääräyksien osalta on lisätty seuraavat määräykset:

> Tapahtumakujan katualueen asemakaavoittamattomaan alueeseen rajautuva reuna tulee rajata kulkua rajoittavalla muurilla tai aidalla ja turvata toistaiseksi asemakaavoittamaton alue liito-oravan ydinalueen häiriöherkkyys huomioiden.
>
> Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärävaade ei koske monitoimiareenaa.
>
> Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.
>
> Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 0,3 mm/s.
>
> Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 35 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 0,6 mm/s.
>
> Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 40 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 0,6 mm/s.
>
> Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 25–30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 0,6 mm/s.
>
> Rakentaminen rautatien läheisyydessä ei saa aiheuttaa turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle.

Tuloilmanotto tulee olla Vantaankoskentien puolelta, mahdollisimman etäältä Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen alueesta

Seuraavia kaavamääräyksiä on täsmennetty:

Maanalainen tila, johon saa sijoittaa huolto-, pysäköinti-, varasto- ja teknisiä tiloja. Tilasta tulee varautua ajoyhteyden mahdollistamiseen korttelin 23196 maanalaiseen pysäköintitilaan.

Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava pohjoisjulkisivulla vähintään 39 dB, itäjulkisivulla 35 dB, eteläjulkisivulla 36 dB ja länsijulkisivulla 41 dB tai rakennuslupavaiheen meluselvityksen ohjearvojen mukaiset.

Rakennusten suunnittelussa on pyrittävä koko elinkaaren aikaiseen hiilineutraalisuuteen. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää hiilineutraalisuusselvitys.

Seuraavat kaavamääräykset on poistettu:

Korttelin kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Putkikeräysjärjestelmään soveltumattomien kierrätysjakeiden (esim. suurikokoisen pahvin) keräämiseksi on korttelialueelle sijoitettava vähintään yksi kierrätyshuone.

Selostusta on täsmennetty liikenteen vaikutusten arvioinnin osalta sekä lisätty tieto, että Vantaan kaupungin hakema poikkeuslupa liito-oravien elinpiirin heikentämiseen ELY-keskukselta on myönnetty 25.3.2022.

Liiteasiakirjoihin on lisätty seuraavat aineistot:

Kivistön Areenan jalankulkusimulointi (Ramboll Oy, 2022)

Liikenneselvitys liite 12.10.2022 (WSP Finland Oy)

Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2022)

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

**Viranomaisneuvottelu** MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 8.6.2022.

**Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 10**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty, asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 233200, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena.

**Käsittely:**
Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsenet Soili Haverinen ja Jari Jääskeläinen kannattivat esitystä.

**Päätös:**
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosselostus 25.10.2022
- Lausunnot ja vastineet 25.10.2022

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, p. 050 302 8799,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

233200

Päiväys
Datum

25.10.2022

Vantaan kaupunki

# KIVISTÖN TAPAHTUMA-AREENA

Kaupunginosa 23, KIVISTÖ

**Asemakaava**
Osa korttelia 23192 sekä katualue.

**Asemakaavan muutos**
Osa korttelia 23192.

1:1000

Vanda stad

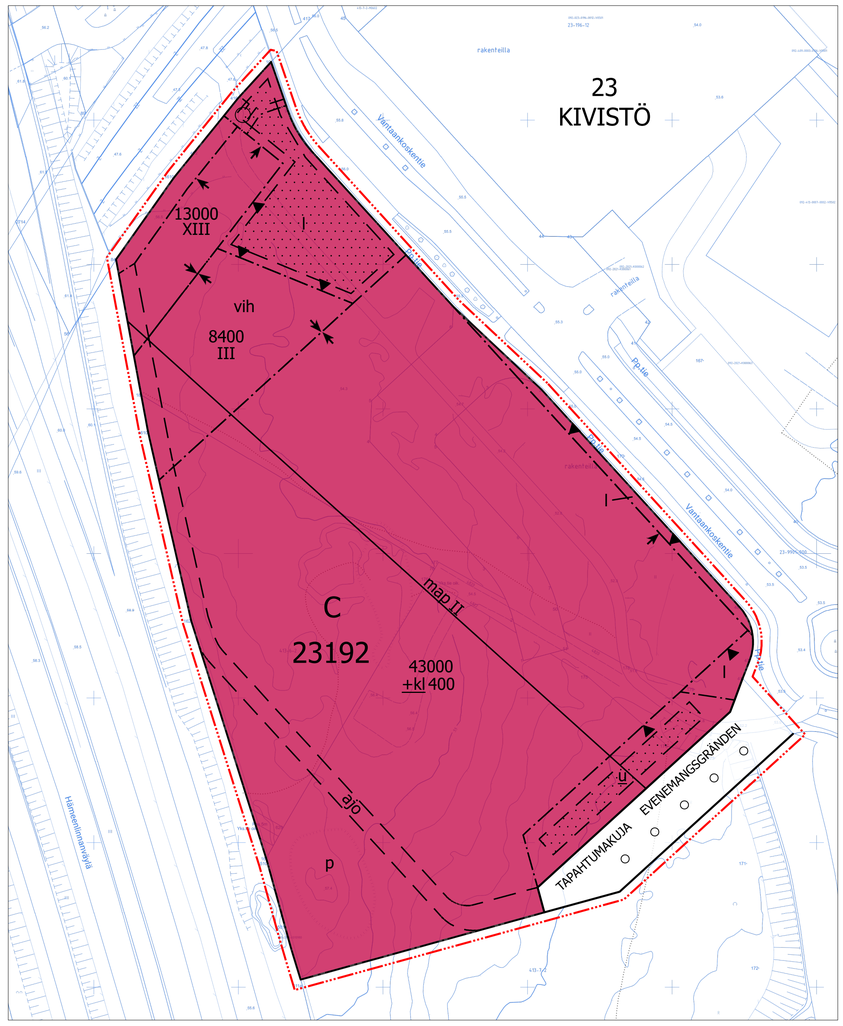
# KIVISTÖ EVENEMANGSARENA

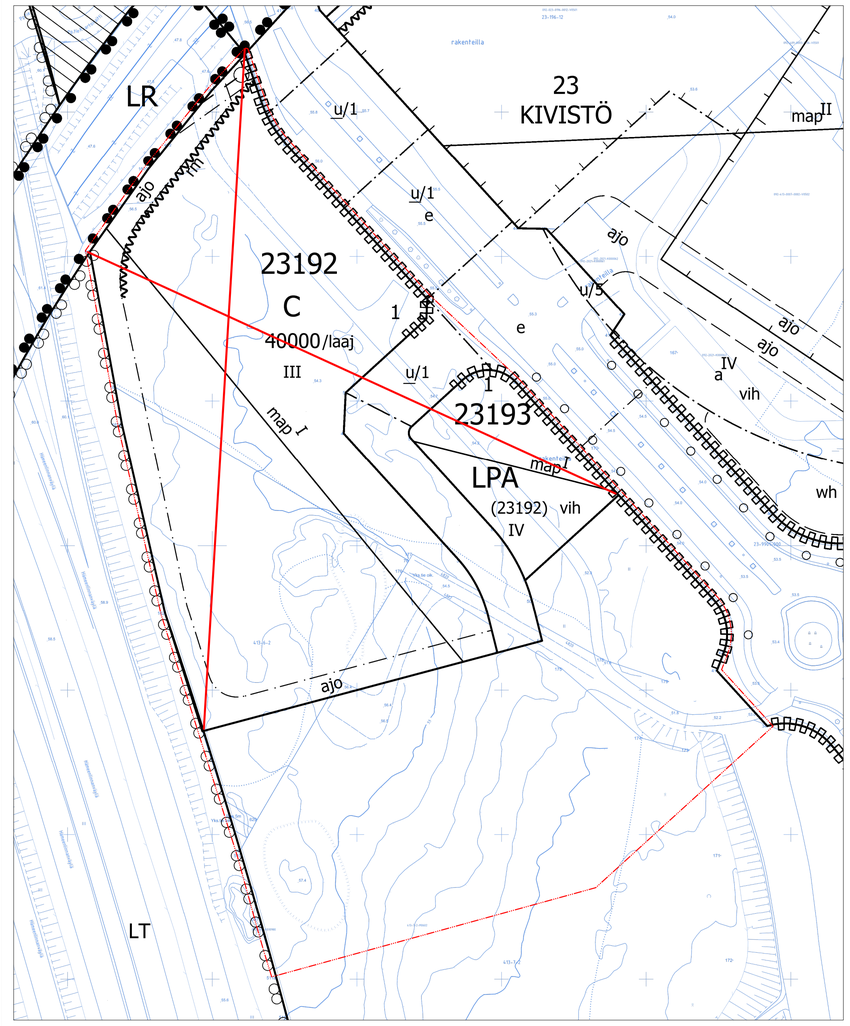
Stadsdel 23, Kivistö

**Detaljplan**
Del av kvarteret 23192 samt gatuområde.

**Änring av detaljplan**
Del av kvarteret 23192

1:1000




**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

C

**Keskustatoimintojen korttelialue.**

Korttelialueelle tulee sijoittaa
- monitoimiareena,
- urheilu- ja liikuntaharrastustiloja,
- toimisto- ja kokoustiloja,
- hotelli- ja majoitustiloja ja
- ravintola- ja liiketiloja

**Julkisivut**

Korttelin rakennukset, julkisivut ja korttelin rajaus tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti.

Hotellitornin tulee jakautua pystysuunnassa visuaalisesti eri osiin. Alimman osan tulee olla pienimittakaavainen ja jalankulkuympäristöä tukeva. Ylimman osan tulee olla kaupunkikuvallinen maamerkki kaukomaisemassa.

Ulkoalueiden pintamateriaalit, kalusteet, istutukset ja valaistus tulee tehdä ominaisuuksiltaan korkeatasoisina sekä liittää ne luontevasti muuhun kaupunkirakenteeseen.

Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Suunnittelussa arkkitehdin työparina tulee olla taiteilija. Taiteen tulee näkyä kaikkina vuorokauden ja vuoden aikoina ja olla kestävää, helposti huollettavissa sekä ilmentää Kivistön identiteettiä.

Mainoslaitteet ja valaistus on huomioitava julkisivujen ja taiteen suunnittelussa.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajaoituspintoja.

Vantaankoskentien puoleisella julkisivulla ulokkeet ja muut rakenteet saavat vähäisissä määrin ulottua katualueelle. Näiden rakenteiden alapinnan tulee olla vähintään kuuden metrin etäisyydellä katutasosta.

**Katot**

Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen ja/tai hulevesien viivyttämiseen ja/tai se tulee toteuttaa luonnon monimuotoisuutta tukevana kasvikattona ja/tai toiminnallisena ulkotilana.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja niiden tulee olla rakennuksen arkkitehtuurin liittyviä.

**Kivijalkakerrokset ja sisäänkäynnit**

Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöjä tulee korostaa arkkitehtuurin ja/tai taiteen keinoin ja niiden on erotuttava toisistaan. Sisäänkäyntien tulee olla säältä suojattuja.

Varastointi- ja lastausalueet sekä huoltopihat tulee aidata rakennusten arkkitehtuuriin liittyvin rakentein.

Vantaankoskentiehen ja Tapahtumakujaan rajautuvan rakennusalan maantasokerroksen tulee olla avoin ja toiminnallinen. Maantasokerroksen tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja niiden on liityttävä toiminnallisesti ulkotiloihin.

Tapahtumakujan katualueen asemakaavoittamattomaan alueeseen rajautuva reuna tulee rajata kulkua rajoittavalla muurilla tai aidalla ja turvata liito-oravan ydinalueen häiriöherkkyys toistaiseksi asemakaavoittamattomalla alueella.

**Vihertehokkuus**

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää viherkertoimelle asetettu tavoiteluku vähintään 0,7 tai rakennusluvaa haettaessa kulloinkin voimassa oleva tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava vihersuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaikkien istutettavien puiden ja pensaiden tulee olla hyötykasveja. Rakennuksissa ja/tai kattopihoilla on tuotettava ruokaa.

**Hulevesien hallinta**

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Ulkotilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

**Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto**

Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava pohjoisjulkisivulla vähintään 39 dB, itäjulkisivulla 35 dB, eteläjulkisivulla 36 dB ja länsijulkisivulla 41 dB tai rakennuslupavaiheen meluselvityksen ohjearvojen mukaisesti.

Sisätiloissa tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.

Katto- ja julkisivumateriaalivalinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 0,3 mm/s.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 35 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 0,6 mm/s.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 40 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 0,6 mm/s.

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

**Kvartersområde för centrumfunktioner.**

I kvartersområdet ska det placeras
- en allaktivitetsarena,
- lokaler för idrott och motionsutövning,
- kontors- och möteslokaler,
- hotell- och inkvarteringslokaler och
- restaurang- och affärslokaler

**Fasader**

Kvarterets byggnader och fasader ska byggas och kvarterets avgränsning ska genomföras på ett högklassigt sätt med avseende på stadsbilden och arkitekturen.

I höjdled ska hotelltornet visuellt vara indelad i olika delar. Den nedersta delen ska vara småskalig och stödja gångmiljön. Den översta delen ska vara ett landmärke för stadsbilden i fjärrlandskapet.

Utomhusområdenas ytmaterial, utrustning, planteringar och belysning ska till sina egenskaper hålla hög kvalitet och de ska på ett naturligt sätt anslutas till den övriga stadsstrukturen.

Konst ska redan i inledningsskedet tas med i all arkitektonisk planering och miljöplanering. I planeringen ska arkitekten ha en konstnär som arbetspar. Konsten ska vara synlig under alla tider på dygnet och alla årstider och den ska vara hållbar, lätt att underhålla och avspegla Kivistös identitet.

Reklamanordningar och belysning ska beaktas i planeringen av fasader och konst.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors–Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

I fasaden mot Vandaforsvägen får utskjutande partier och övriga konstruktioner i någon mån skjuta ut i gatuområdet. Dessa konstruktioners undersida ska vara på minst sex meters avstånd från gatuplanet.

**Tak**

Takytorna ska utnyttjas för insamling av solenergi och/eller fördröjning av dagvatten och/eller byggas som vegetationstak som stödjer naturens mångfald och/eller som ett funktionellt uterum.

På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anknyta till byggnadens arkitektur.

**Stenfotsvåningar och entréer**

Entréerna och deras omgivningar ska framhävas genom arkitektur och/eller konst och de ska skilja sig åt. Entréerna ska vara väderskyddade.

Lager- och lastningsområdena samt servicegårdarna ska ingärdas med konstruktioner som anknyter till byggnadernas arktitektur.

Markplansvåningen på den byggnadsyta som gränsar till Vandaforsvägen och Evenemangsgränden ska vara öppen och funktionell. Markplansvåningens utrymmen ska ha en direkt förbindelse från gatan och de ska anknyta funktionellt till utomhusområdena.

Den kant till Evenemangsgrändens gatuområde som gränsar till området som saknar detaljplan ska avgränsas med en mur eller ett staket som begränsar framkomligheten och flygekorrens kärnområde ska tryggas mot störningar i det område som än så länge saknar detaljplan.

**Grönytefaktor**

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla det målsättningstal på minst 0,7 som fastställts för grönytefaktorn eller det målsättningstal som gäller vid respektive tidpunkt vid ansökan om bygglov. Att gröneffektiviteten uppnås ska i samband med bygglovet styrkas med en grönområdesplan och en gröneffektivitetskalkyl.

Alla träd och buskar som planteras ska vara nyttoväxter. I byggnaderna och/eller på takgårdarna ska mat produceras.

**Dagvattenhantering**

För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten. Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersområdet. Uterummens grönbyggande ska tekniskt och funktionellt kopplas till dagvattenhanteringen.

**Miljöstörningar och energiförsörjning**

Ytterhöljets ljudisolering mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska i inkvarteringsrummens norra fasad vara minst 39 dB, östra fasad 35 dB, södra fasad 36 dB och västra fasad 41 dB eller överensstämma med riktvärdena i bullerutredningen från bygglovsskedet.

Inomhus ska man som ett minimum uppnå riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 eller det riktvärde som gäller vid respektive tidpunkt.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av tak- och fasadmaterial.

Vid planeringen av byggnader ska behovet av att bekämpa stomburller och -vibrationer tas i beaktande. I samband med bygglovsansökan ska en utredning presenteras om hur stomburller och vibrationer har beaktats.

Maximinivån på stomburller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 30 dB i inkvarteringsrum. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,3 mm/s i inkvarteringsrum.

Maximinivån på stomburller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 35 dB i samlings- och undervisningslokaler. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i samlings- och undervisningslokaler.

Maximinivån på stomburller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 40 dB i kontor, affärer, utställningslokaler och museer. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i kontor, affärer, utställningslokaler och museer.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 0,6 mm/s.

Rakentaminen rautatien läheisyydessä ei saa aiheuttaa turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle.

Rakennuslupaa varten on laadittava maamassatasapainotarkastelu ja tonttia rakennettaessa syntyvä maamassa tulee käyttää tontilla.

Rakennuspaikalla tulee rakennusluvan yhteydessä tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Rakennusten suunnittelussa on pyrittävä koko elinkaaren aikaiseen hiilineutraalisuuteen. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää hiilineutraalisuusselvitys.

Asemakaavan alueella tulee tuottaa ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta.

Korttelialueelle ei saa osoittaa tonttiliittymää Vantaankoskentien varrelta.

Tuloilmanotto tulee olla Vantaankoskentien puolelta, mahdollisimman etäältä Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen alueesta.

**Pyöräliikenne ja -pysäköinti**

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- toimistot 1 pp / 50 k-m²
- palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²

Polkupyöräpysäköinnin on sijoittuva pääosin sisäänkäyntien yhteyteen. Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava säältäsuojattuja ja runkolukittavia.

**Autoliikenne ja -pysäköinti**

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
- toimistot 1 ap / 100 k-m²
- palvelu- ja liiketilat 1 ap / 120 k-m²
- hotelli- ja majoitustilat 1 ap / 250 k-m²

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärävaade ei koske monitoimiareenaa.

Pysäköintipaikat tulee varustaa sähköauton latausmahdollisuudella tai olla helposti muutettavissa lataukseen soveltuviksi.

Tapahtumien aikaisesta liikenne-, pysäköinti- ja turvallisuusjärjestelyistä tulee esittää tarkempi suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

Maximinivån på stomburller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 30 dB i konsertsalar. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i konsertsalar.

Byggande i närheten av järnvägen får inte leda till en säkerhetsrisk, försämra banans stabilitet eller medföra andra olägenheter för banhållningen eller tågtrafiken.

Inför bygglovet ska en undersökning göras av balansen beträffande jordmassorna och den jordmassa som uppkommer vid byggandet på tomten ska användas på tomten.

På byggplatsen ska en byggplatsspecifik grundundersökning genomföras i samband med bygglovet. Bygglösningarna ska baseras på byggplatsspecifika grundundersökningar och planer.

Vid planeringen av byggnader ska klimatneutralitet eftersträvas för hela livscykeln. I samband med bygglovsansökan ska en klimatneutralitetsutredning presenteras.

I detaljplaneområdet ska förnybar energi produceras och utnyttjas så att det täcker minst 50% av byggnadernas energibehov.

En tomtanslutning från Vandaforsvägen får inte anvisas till kvartersområdet.

Tilluftintaget ska ligga på Vandaforsvägens sida, på så långt avstånd från Tavastehusledens partikelutsläppsområde som möjligt.

**Cykeltrafik och -parkering**

Cykelplatser ska byggas till ett antal av minst:
- kontor 1 cp / 50 m²-vy
- service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy

Cykelparkeringen ska huvudsakligen ligga i anslutning till entréerna. Av cykelplatserna ska minst 50 % vara väderskyddade och ramlåsbara.

**Biltrafik och -parkering**

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:
- kontor 1 bp / 100 m²-vy
- service- och affärslokaler 1 bp/120 m²-vy
- hotell- och inkvarteringslokaler 1 bp / 250 m²-vy

Kravet på det minimala antalet bilplatser som anläggs gäller inte allaktivitetsarenan.

Parkeringsplatserna ska förses med möjlighet till laddning av elbilar eller enkelt kunna ändras så att de lämpar sig för laddning.

Över trafik-, parkerings- och säkerhetsarrangemang under evenemang ska en noggrannare plan göras upp i samband med bygglovet.

| | |
|---|---|
| **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
| **Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.** | **Riktgivande gräns för område eller del av område.** |
| **Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.** | **Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.** |
| 23 | **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| KIVISTÖ | **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 23192 | **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| TAPAHTUMAKUJA | **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| 8400 | **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** | **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.** |
| 43000+kl400 | **Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ravintola- ja liiketilojen kerrosalan neliömetrimäärän.** | **Talserie, där det första talet anger våningsyta i kvadratmeter för huvudanvändningsändamålet och det andra talet våningsytan i kvadratmeter för restaurang- och affärslokaler.** |
| XIII | **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.** |

| | |
|---|---|
| **Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.** | **Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.** |
| +kl **Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.** | **Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.** |
| **Rakennusala.** kl-merkinnän edellyttämät ravintola- ja liiketilat on rakennettava maantasokerrokseen Vantaankoskentien varrelle. | **Byggnadsyta.** Restaurang- och affärslokaler som förutsätts av kl-bestämmelsen ska byggas i markplansvåning längs med Vandaforsvägen. |
| map **Maanalainen pysäköintitila** Maanalainen tila, johon saa sijoittaa huolto-, pysäköinti-, varasto- ja teknisiä tiloja. Tilasta tulee varautua ajoyhteyden mahdollistamiseen korttelin 23196 maanalaiseen pysäköintitilaan. | **Underjordiskt parkeringsutrymme** Underjordiskt utrymme där service-, parkerings-, lager- och tekniska utrymmen får placeras. Utrymmet ska ha beredskap för att möjliggöra en körförbindelse till det underjordiska parkeringsutrymmet i kvarteret 23196. |
| u **Uloke tai katos.** Ulokkeen alapinnan tulee olla vähintään kuuden metrin etäisyydellä katutasosta. | **Utsprång eller väderskydd.** Det utskjutande partiets undersida ska vara på minst sex meters avstånd från gatuplanet. |
| **Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.** | **Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.** |
| **Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.** | **Beteckningen anger att denna sida av byggnaden skall ha direkt utgång från trapphusen.** |
| I **Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.** Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee pääasiassa kivetä tai käsitellä muutoin osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun. Alueita tai niiden osia ei saa aidata kuin tilapäisesti tapahtumien aikana. | **Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.** Områdesdel som ska platt- eller stenläggas. Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska huvudsakligen stenläggas eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt. Områden eller områdesdelar får inte inhägnas utom tillfälligt under evenemang. |
| **Ohjeellinen istutettava alueen osa.** | **Riktgivande del av område som skall planteras.** |
| **Säilytettävä/istutettava puurivi.** | **Trädrad som skall bevaras/planteras.** |
| vih **Kasvikatto.** | **Växttak.** |
| **Katu.** | **Gata.** |
| ajo **Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.** | **Riktgivande körförbindelse inom området.** |
| p **Ohjeellinen pysäköimispaikka.** | **Riktgivande parkeringsplats.** |
| **Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.** Rakentaminen maanalaisten johtojen läheisyydessä ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa maanalaisille verkostoille. | **Del av område reserverad för underjordisk ledning.** Byggande i närheten av underjordiska ledningar får inte äventyra eller skada de underjordiska nätverken. |

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

| Tasokoordinaatisto | Plankoordinatsystemet |
|---|---|
| ETRS-GK25, | ETRS-GK25, |
| korkeusjärjestelmä | höjdsystemet |
| N2000. | N2000. |

Anna-Riitta Kujala, Aluearkkitehti, 11.10.2022 9.08

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

# 233200 KIVISTÖN TAPAHTUMA-AREENA

## KIVISTÖ




*Havainnekuva Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy (2021).*

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 25.10.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 233200. Kaavoitus on tullut vireille 28.11.2019.**

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

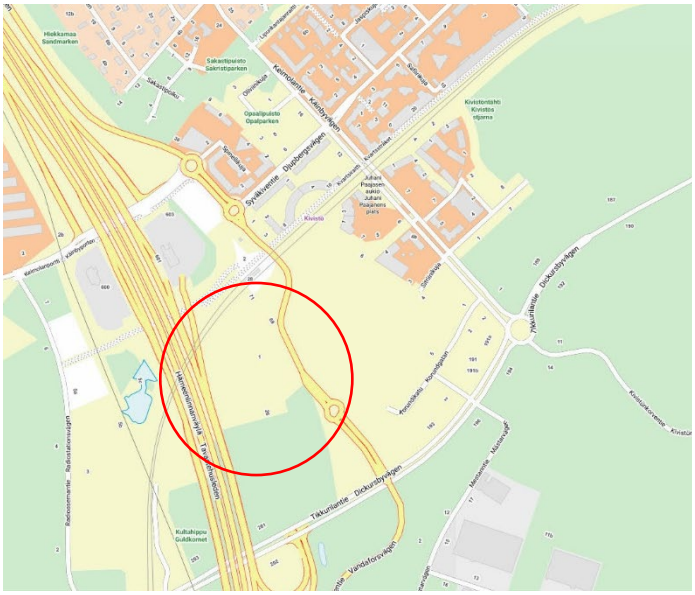
**Asemakaava** koskee osaa korttelista 23192 sekä katualueita kaupunginosassa 23, Kivistö

**Asemakaavan muutos** koskee osaa korttelista 23192 muutettavassa asemakaavassa Kivistön kaupunkikeskus 1 (230800) kaupunginosassa 23, Kivistö

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Arena 3.3 -hanke: monitoimiareena ja hotelli sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilaa. Hanke sijoittuu asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueeksi (C) ja katualueeksi osoitetulle alueelle. Kaavamuutoksen sallima rakennusoikeus on yhteensä 64 800 k-m². Monitoimiareenan ja ravintolaosan maanpäällinen kerrosala on 51 800 k-m² ja hotellin 13 000 k-m². Lisäksi sallitaan maanalaisen pysäköinti- ja huoltotilan rakentaminen. Hankkeella on toteutuessaan valtakunnallista merkitystä niin kansainvälisten jalkapallo-otteluiden järjestämisessä kuin erilaisten kulttuuritilaisuuksien kuten konserttien järjestämisessä.

**Kaavan laatija:**
Niina Rinne, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; niina.rinne@vantaa.fi, puh. 040 167 8305 (15.8.2022 saakka)

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella, Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentien välissä. Etelässä alue rajautuu kaavoittamattomaan metsäalueeseen. Etäisyys Kehäradan Kivistön asemalle on lyhimmillään noin 50 metriä. Alueen pinta-ala on noin 4 ha.

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaava on kaavoituksen työohjelmassa 2020 ja kaavoitusohjelmassa 2021 numerolla 002431. Kaavoitusohjelmassa 2022 asemakaava on numerolla 233200.
- Kaavoitus tuli vireille 28.11.2019.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 31.12.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 30.8.2021.

- Hanketta esiteltiin yleisötilaisuuksissa 30.1.2020 ja 22.04.2021 (Teams Live) sekä Kaupunkisuunnittelun avoimissa ovissa 27.10.2021.
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 15.2.2022 ja kaupunginhallituksen käsittelyssä 28.2.2022
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 9.3.2022-14.4.2022. Muistutuksia saatiin 14.4.2022 mennessä yhteensä 0 kpl.
- Lausunnot ehdotuksesta pyydettiin 14.4.2022 mennessä. Lausuntoja pyydettiin 15 kpl ja saatiin 8 kpl.
- Nähtävilläolleet kaavamateriaalit olivat esillä yleisötilaisuudessa 31.3.2022 Kivistön kirjastolla.
- Asemakaavaa koskeva viranomaisneuvottelu pidettiin Uudenmaan ELYn kanssa 8.6.2022.
- Tarkistettu asemakaava ja asemakaavan muutos sekä lausuntojen ja muistutusten vastineet ovat kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 25.10.2022.

**SISÄLLYSLUETTELO**

**1. Tiivistelmä ..... 6**
**2. Lähtökohdat ..... 8**
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 8
2.2 Suunnittelutilanne ..... 16
**3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ..... 21**
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... 21
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ..... 21
3.3. Asemakaavan tavoitteet ..... 22
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ..... 25
**4. Asemakaavan kuvaus ..... 30**
4.1 Kaavan rakenne ..... 30
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... 31
4.3 Aluevaraukset ..... 32
4.4 Kaavan vaikutukset ..... 32
4.5 Ympäristön häiriötekijät ..... 41
4.6 Nimistö ..... 41
**5. Asemakaavan toteutus ..... 42**
**6. Kaavatyöhön osallistuneet ..... 42**
**7. Asemakaavan seurantalomake ..... 44**
**8. Asemakaavakartta ja –määräykset ..... 46**
**9. Muu suunnitelma-aineisto ..... 53**

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

- Liite 1: Arena 3.3 -hankkeen viitesuunnitelmat (Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, luonnos 18.11.2021)
- Liite 2: Arena 3.3 vesihuollon yleissuunnitelma (WSP Oy, luonnos 26.11.2021)
- Liite 3: Arena 3.3 hulevesisuunnitelma (Ramboll Oy, luonnos 19.11.2021)
- Liite 4: Arena 3.3 vihertehokkuus, tuloskortti (Ramboll Oy, luonnos 22.11.2021)
- Liite 5: Arena 3.3 taiteen konsepti (Ramboll Oy, luonnos 19.11.2021)

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA (KAAVAN VERKKOSIVULLA)**

- Arena 3.3 meluselvitys (Ramboll Oy, luonnos 04.11.2021)
- Arena 3.3 tärinä- ja runkomeluselvitys (Ramboll Oy, luonnos 05.11.2021)
- Arena 3.3 massatasapainotarkastelu (Ramboll Oy, luonnos 27.10.2021)
- Arena 3.3 pohjasuhteet ja rakennettavuus (Ramboll Oy, luonnos 27.10.2021)
- Liikenneselvitys 28.1.2022 (WSP Finland Oy)
- Liikenneselvitys liite 12.10.2022 (WSP Finland Oy)
- Jalankulkusimulointi 16.9.2022 (Ramboll Finland Oy)
- OAS-vaiheen mielipiteet ja vastineet, koonti
- Nähtävilläolovaiheen lausunnot ja vastineet 25.10.2022, koonti

**LUONTOSELVITYKSET (KAAVAN VERKKOSIVUILLA)**

Vantaan Kivistön lahokaviosammal- ja luontotyyppiselvitys (FCG Oy, 2020a)

Vantaan Kivistön ja Vantaanpuiston liito-oravaselvitys (FCG Oy, 2020b)

Vantaan Kivistön seuranta-alueen liito-oravaselvitys (FCG Oy, 2020c)

Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 26.5.2022)

Kivistön keskustan liito-oravaseurannat (Ramboll Finland Oy, 2017, 2018, 2019)

Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön liito-oravaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016)

Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. Faunatican raportteja 1/2020 (Manninen, O. & Nieminen, M., 2020)

Marja-Vantaan alueen matelija- ja sammakkoeläinselvitys (Faunatica Oy, 2011)

Vantaan Kivistön linnusto- ja lepakkoselvitys (Faunatica Oy, 7.10.2021)

Vantaan Marjaradan rakentamisen luontoselvitys (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, 2003)

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

Kivistön keskustan kaavarunko (Vantaan kaupunki, kh 22.3.2021) ladattavissa https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/kiviston-visio-ja-keskustan-kaavarunko

Kivistön keskustan kaavarunkoalueen viher- ja virkistyssuunnitelma, päivitys (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, 2020)

Vantaan hulevesiohjelma 2009

Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli 2014

# 1. TIIVISTELMÄ

Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Arena 3.3-hanke: monitoimiareena ja hotelli sekä ravintola-, liike-, urheilu-, ja toimistotilaa. Hanke sijoittuu asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueeksi (C) ja katualueeksi osoitetulle alueelle. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sallima rakennusoikeus on yhteensä 64 800 k-m². Monitoimiareenan ja ravintolaosan maanpäällinen kerrosala on 51 800 k-m² ja hotellin 13 000 k-m².

Monitoimiareena sijoittuu Kivistön aseman läheisyyteen, kehäradan eteläpuolelle, Vantaankoskentien ja Hämeenlinnanväylän väliselle alueelle. Kaupunki on antanut hankkeelle suunnitteluvarauksen kesäkuussa 2019. Suunnittelun edetessä on todettu, että hankkeen toiminnallisuus edellyttää enemmän tilaa, minkä takia suunnitteluvarausaluetta on laajennettu ja varausta jatkettu toukokuussa 2021.

Monitoimiareenassa järjestetään erikokoisia urheilu- ja kulttuuritapahtumia. Jalkapallo-otteluiden kapasiteetti on noin 17 000 katsomopaikkaa ja konserttitapahtumassa kokonaiskatsomon kapasiteetti on noin 30 000–32 000 asiakaspaikkaa. Arviolta kerran kuukaudessa järjestettävät suuremmat tapahtumat vaativat poikkeusjärjestelyitä liikenteeseen ja liikkumiseen. Tapahtumista on laadittu alustavat liikenteelliset toimivuustarkastelut.

Suurtapahtumien asiakasvirtojen oletetaan pääosin saapuvan junalla Kivistön asemalle. Pääsisäänkäynti sijoittuu monitoimiareenan pohjoisosaan, Kivistön rautatieaseman ja linja-autoterminaalin välittömään läheisyyteen hyvien joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien varrelle. Monitoimiareenan eteläosassa on saatto- ja noutoalue tilausajo- ja taksiliikenteelle. Eteläosaan ollaan suunnittelemassa myös toista sisäänkäyntiä areenalle mikä keventää katsojavirtoja pohjoispäässä. Väliaikaista tilausajon pysäköintialuetta ja lisäsaatto- ja noutoalueen sijoittamista rakentamattomille lähialueille tutkitaan jatkosuunnittelussa.

Suurtapahtumien aikainen henkilöautojen pysäköinti järjestetään osittain kaava-alueen ulkopuolella erikseen vuokrattavilla etäpysäköintialueilla ja niistä järjestetään bussikuljetukset. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa monitoimiareenaa ja koko Kivistön keskustaa sekä liityntäpysäköintiä palveleva yhteinen 1000 autopaikan pysäköintilaitos Kivistön keskustaan.

Kaavamääräysten mukaiset hotelli- ja majoitustilan sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilan autopysäköintipaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan. Kaava sallii kahden maanalaisen pysäköintitason rakentamisen. Alustavien suunnitelmien mukaan maanalaiseen pysäköintitasoon mahtuisi yli 900 ap ja kahteen tasoon yhteensä yli 1800 ap. Lisäksi kaava sallii maanpäällisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Kuusikerroksinen pysäköintilaitos mahdollistaisi lähes 600 lisäautopaikkaa. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia rakennettavien autopaikkamäärien tarpeellisuus resurssiviisauden ja ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisen kestävyyden näkökulmasta.

Selvitysten mukaan alueella ei ole arvokkaita luontoarvoja, lukuun ottamatta suunnittelualueen eteläosan metsäistä aluetta, joka on osin määritelty liito-oravien ydinalueeksi ja elinympäristöksi. Vuonna 2021 tehdyn liito-oravainventoinnin mukaan hankkeen vaatimalla alueella ei ole havaittu pesä- eikä papanapuita. Vantaan kaupunki on hakenut poikkeuslupaa liito-oravien elinpiirin heikentämiseen ELY-keskukselta ja se on myönnetty 25.3.2022.

Resurssiviisauden tavoitteisiin vastataan tiivistämällä Kivistön kaupunkikeskustaa ja mahdollistamalla palveluita aseman läheisyyteen hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Hanke tähtää hiilineutraalisuuteen ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseen muun muassa vihertehokkuuden, uusiutuvan energian ja maamassojen paikallisen käytön keinoin.

Hanke vastaa kaupunkistrategian tavoitteisiin kehittää asemanseutuja ja hyödyntää kaupungin omaa maavarantoa. Kaava-alue sijaitsee korkean lento- ja liikennemelun alueella, eikä sovellu asuinrakentamiseen. Monitoimiareenan arkkitehtuurin tulee olla korkealaatuista ja merkittävää. Ulkotilojen tulee olla vehreitä, laadukkaita ja rakennusten maantasokerrosten tulee liittyä toiminnallisesti katualueisiin. Taide integroidaan osaksi arkkitehtuuria.

Hankkeella on toteutuessaan valtakunnallista merkitystä niin kansainvälisten jalkapallo-otteluiden järjestämisessä kuin erilaisten kulttuuritilaisuuksien järjestämisessä.




*Havainnekuva, pääsisäänkäynti (Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2021)*




*Havainnekuva, näkymä luoteesta (Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2021)*

# 2. LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella, lähimmillään noin 50 metrin etäisyydellä Kehäradan Kivistön asemasta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kehärataan, idässä Vantaankoskentiehen, etelässä rakentamattomaan metsäalueeseen ja lännessä Hämeenlinnanväylään. Alueen pinta-ala on noin 4 hehtaaria. Suunnittelualueella ei ole rakennuksia.



*Ilmakuva vuodelta 2019. Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.*

### 2.1.2 Luonnonympäristö

**Maisemakuva ja -rakenne**

Suurin osa suunnittelualueesta on avointa, kasvipeitteeltään kulunutta ja vailla puustoa. Alueen eteläosa on rakentamatonta sekametsää, jossa vallitsevat puulajit ovat kuusi ja koivu. Suunnittelualueen alkuperäistä metsää on hakattu suurilta osin vuosina 2016–2017, alkuperäisen kaavarajauksen mukaan. Hakkuualueen laajuus ja sijainti ilmenevät vuoden 2017 ilmakuvasta.

**Luontoarvot**

Kivistön keskustan kaavarunkoalueelle on laadittu useita luontoselvityksiä, jotka kattavat myös Kivistön tapahtuma-areenan suunnittelualueen.

Alueen luontoarvoja kartoittanut selvitys, Kivistön kaavarunkoalueen luontotyyppi- ja lahokaviosammalkartoitus (FCG 2020a), on kartoittanut luontotyyppiarvoja seuraavasti: rauhoitetut,

silmälläpidettävät, uhanalaiset tai alueellisesti uhanalaiset kasvilajit sekä muu huomionarvoinen lajisto. Luontotyypeistä on kartoitettu uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit sekä metsälain (§ 10), vesilain (§ 11, 2. luku) ja luonnonsuojelulain (§ 29) mukaiset suojeltavat luontotyypit. Lukuun ottamatta liito-oravaa ei suunnittelualueelta tunnistettu erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueen eteläosassa esiintyy lahokaviosammalelle soveliasta elinympäristöä ja osalle aluetta on tehty kartoitusta, mutta lajia ei ole havaittu. Alueelle on tehty linnusto- ja lepakkoselvitys (Faunatica 2021), eikä lepakoita tai arvokkaita pesimälajeja havaittu suunnittelualueella.

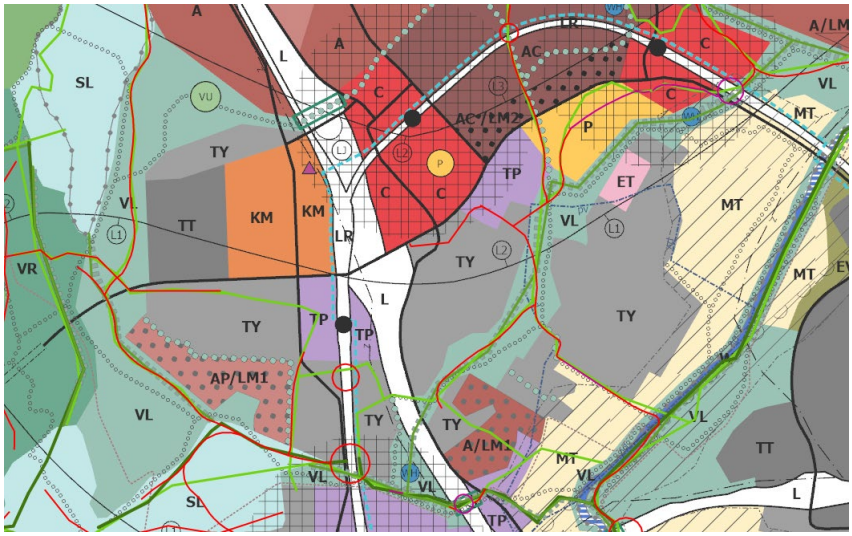
Liito-orava (Pteromys volans)

Liito-orava on luontodirektiivilaji ja se on luokiteltu vaarantuneeksi. Liito-oravan tyypillinen elinympäristö on varttunut kuusivaltainen sekametsä, jossa on järeää puustoa, kolopuita pesä- ja piilopaikoiksi ja lehtipuita ravinnoksi. Liito-oravien tulee pystyä liikkumaan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sekä mahdollisten erillisten ruokailualueiden välillä. Kulkuyhteyksinä voi olla paitsi varttuneita metsiä, myös nuoria, puustoltaan yli 10 m korkeita metsiä sekä riittävästi puita kasvavia siemenpuukuvioita, puutarhoja ja puistoalueita. (FCG 2020).

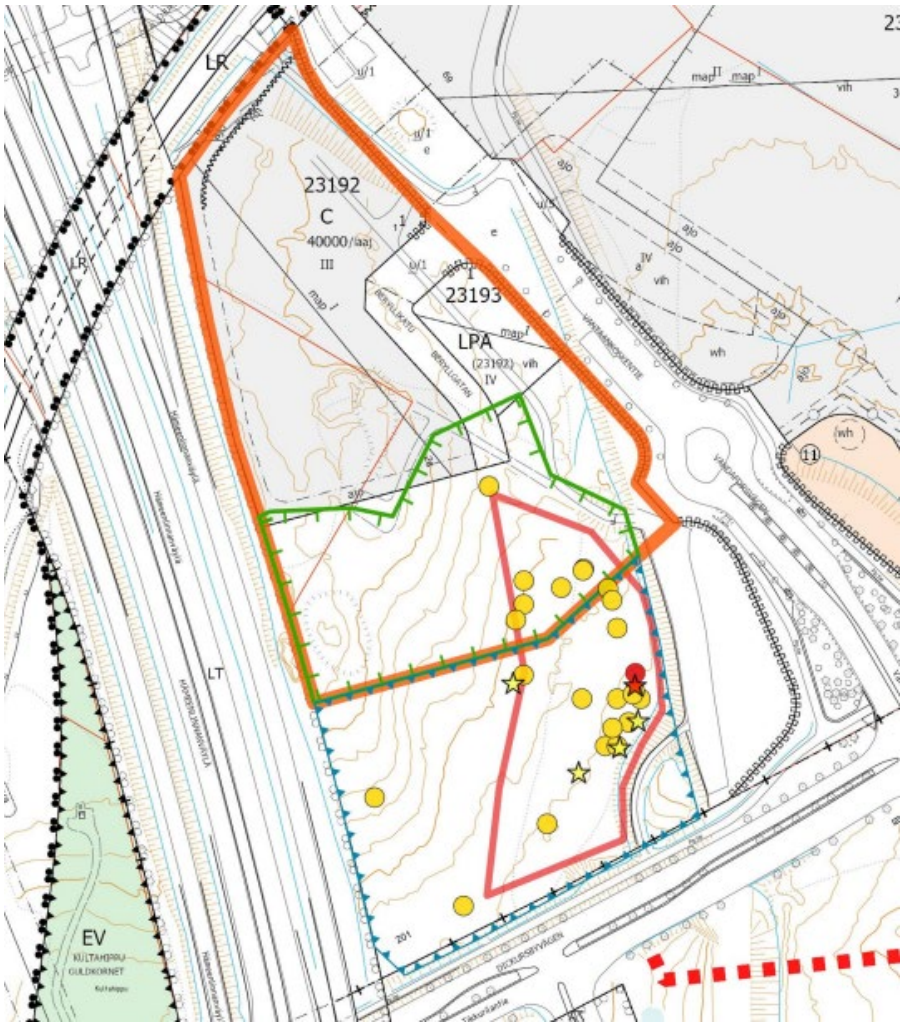
Suunnittelualueen eteläosassa on liito-oravan elinympäristöä noin 1,4 hehtaaria, josta liito-oravan ydinaluetta on noin 0,2 hehtaaria. Vuonna 2021 tehdyn liito-oravainventoinnin mukaan suunnittelualueen metsikössä ei ole havaittu yhtään pesä- eikä papanapuuta (Ramboll Finland Oy 2022). Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä liito-oravan elinympäristö on kooltaan noin 2 hehtaaria, minkä on katsottu olevan riittävän suuri liito-oravan elinympäristöksi. Kyseinen elinympäristö on jäänyt hakkuiden ja tietyömaiden takia lähes kokonaan eristyksiin muista liito-oravalle soveltuvista alueista (FCG 2020). Elinympäristö on eristyneisyydestään huolimatta toistaiseksi asuttu, mutta liito-oravaselvityksen mukaan on mahdollista, ettei alueelle enää kykene dispersoimaan uusia liito-oravia.

Vantaan kaupunki on hakenut poikkeuslupaa ELY-keskukselta liito-oravien elinpiirin heikentämiseen. Heikentämisellä ei ole merkitystä liito-oravien suotuisan suojelutason säilymiselle Länsi-Vantaalla, eikä heikentäminen vaikuta muihin Kivistön alueella sijaitseviin liito-oravan elinpiireihin tai niiden välisiin kulkuyhteyksiin. Poikkeuslupa on myönnetty 25.3.2022.

Suunnittelualueen lähialueilla liito-oravalla on useita elinvoimaisia elinpiirejä. Liito-oravilla on erittäin hyvät elinolosuhteet Kivistön länsipuolella Petikon laajoilla luonnonsuojelu- ja virkistysalueilla ja Petikosta luoteeseen Nuuksiossa sekä Riipilän alueella Luoteis-Vantaalla. Liito-oravilla on luontaiset hyvät yhteydet Vantaanpuistosta Piispankylän työpaikka-alueen itäpuolelta Kivistön keskusta-alueen kautta Lapinkylän metsiin. Nämä ydinalueet ja yhteydet säilyvät.



*Kuvassa punaisella viivalla on merkitty liito-oravan yhteysreittejä.*



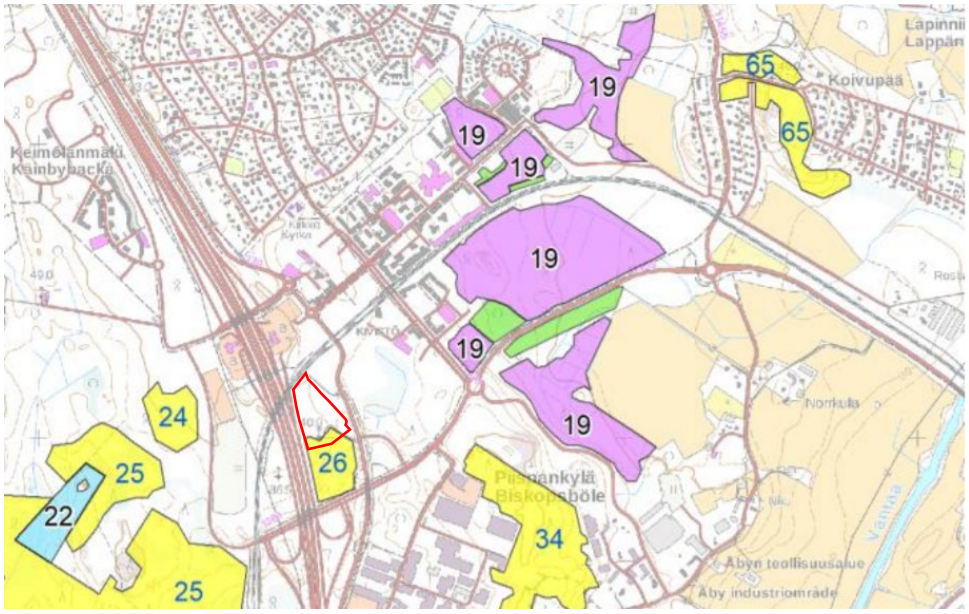

*Kuvassa oranssilla viivalla on merkitty suunnittelualue (4 ha), vihreällä viivalla suunnittelualueella sijaitseva liito-oravan elinympäristö (n. 1,4 ha), sinisellä viivalla suunnittelualueen ulkopuolella sijaitseva elinympäristö (n. 2 ha) ja punaisella viivalla liito-oravan ydinalue (n. 0,2 ha suunnittelualueella ja n. 0,8 ha suunnittelualueen ulkopuolella).*

*Punaisella tähdellä on merkitty liito-oravan pesäpuuhavainto (Ramboll, 2021) ja keltaisilla tähdillä liito-oravan papanapuuhavaintoja (Ramboll, 2021). Punaisella pallolla on merkitty pesäpuuhavainto ja keltaisilla palloilla papanapuuhavaintoja vuosina 2016–2020.*

Lahokaviosammal (Buxbaumia viridis)

Lahokaviosammal on luonnonsuojeluasetuksella erityisesti suojeltava laji, jonka uusia esiintymiä on löydetty viime vuosina runsaasti eri puolilta Uuttamaata. Suunnittelualueella on arveltu olevan lahokaviosammalelle soveltuvaa maapuuta ja lahopuuta. Kartoituksissa ei lajia ole havaittu, vaikka

soveliasta elinympäristöä esiintyy.




*Kuvassa keltaisella kartoitusalueet, joissa lajia ei ole havaittu, vaikka soveliasta elinympäristöä esiintyy. Suunnittelualueen sijainti ja rajaus on merkitty karttaan punaisella.*

**Vesistöt ja vesitalous**

Kaava-alue on nykytilanteessa pääosin hyvin vettäläpäisevää metsäistä aluetta.
Alueen pintavedet ohjataan ojia ja hulevesiviemäreitä pitkin etelään ja Myllymäenojaan Hämeenlinnanväylän varrella. Myllymäenoja laskee luoteeseen Kynikenojaan, joka taas laskee Pikkujärveen ja edelleen Pikkujärvenojan kautta Pitkäjärveen. Pitkäjärvi laskee edelleen Espoon halki Suomenlahteen Espoonlahdessa.

Kaava-alue ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi.

**Topografia**

Suunnittelualueen nykyinen maanpinta on pääosin tasovälillä noin +50...+57 siten, että suurin osa alueesta on tasovälillä +52...+56. Aivan alueen pohjoisosassa on tehty louhintaa liittyen viereiseen kehärataan. Tällä osalla nykyinen maanpinta (louhittu kalliopinta) on alimmillaan noin tasolla +47...+48.

**Maaperä ja rakennettavuus**

Suunnittelualueen pohjasuhteiden vallitseva piirre on moreenialue tai kallioinen alue. Kallioisella alueella on joko kalliopaljastumia tai kallio lähellä maanpintaa. Alueen pohjoisosassa on tehty louhintaa, joten sillä osalla kallio on pinnassa. Alueen moreeni on tiivistä/erittäin tiivistä ja siten hyvin kantavaa. Alueen itäreunassa on havaittu pienehkö silttinen alue, mikä tulee huomioida jatkosuunnittelun yhteydessä. Kokonaisuutena pohjasuhteiden voidaan todeta olevan hyvät suunnitteilla olevaa rakentamista ajatellen.

Kohteen alueen maaperä on pääosin kantavaa/erittäin kantavaa moreeni- tai kallioaluetta, jolloin perustaminen voidaan tehdä maan- ja/tai kallionvaraisesti. Perustamisen suhteen haasteellisimmat alueet ovat eteläosan matalat osat, joille tulee tehtäväksi paksuja täyttöjä. Täyttöalueillakin

perustaminen voidaan tehdä maanvaraisesti, kun täytöt tehdään hyvälaatuisesta, karkeakareisesta kitkamaasta tai louheesta huolellisesti tiivistäen käyttäen riittävän raskasta tiivistyskalustoa.

Alustavan arvion mukaan rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti. Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

**Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa**

Kivistön kaupunginosassa asuu 10 368 asukasta ja Kivistön suuralueella asukkaita on lähes 17 000 (Vantaan väestö 2020/2021). Kivistön keskusta-alue on Vantaan nopeimmin kasvavia alueita.

Kivistön asemasta korkeintaan 1 000 metrin etäisyydellä asuvista 51 % on 19–34-vuotiaita (yli 3200 asukasta), 35–64-vuotiaita reilu neljäsosa (yli 1700 asukasta) ja yli 65-vuotiaita vain 5 % eli runsaat 290 asukasta. Nuorimpien asukkaiden määrä on hienoisessa laskusuunnassa, ollen nyt 16 % (runsas 1000 asukasta).

Vantaalla toteutetun Kehäradan asemien ympäristöjen muuttoliike -tutkimuksen (ks. Ala-Mantila 2019) mukaan keskimääräistä useampi Kivistön keskustaan muuttaneista on muuttanut alueelle Vantaan ulkopuolelta. Tämä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen. Vastaavasti Kivistön asemanseudulta pois muuttavat suuntaavat keskimääräistä useammin Vantaan rajojen ulkopuolelle. Kivistön keskusta-asumisessa tärkeää on kehittää keinoja, joilla edesautetaan alueelle juurtumista, yhteisöllisyyttä sekä elinkaariasumisen mahdollisuutta.[1]

**Asuminen**

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

**Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat**

Suunnittelualueelta on lyhimmillään noin 50 metriä Kivistön asemalle, jonne on rakentumassa palvelukeskittymä. Palvelukeskittymään toteutetaan kaupallisia palveluita ja tiloja julkisille palveluille. Kivistön aseman läheisyyteen suunnitellaan myös muita kaupallisia palveluita ja toimintoja. Ruusukvartsinkadulla sijaitsee päivittäistavarakauppa ja Aurinkokiven palvelukeskus, jossa on päiväkoti, yhtenäiskoulu ja neuvola sekä erilaisia harrastetoimintoja. Vuoden 2018 lopussa Vantaalla oli runsaat 120 000 työpaikkaa, joista 3107 työpaikkaa sijaitsi Kivistön suuralueella. Niistä noin 26 % eli 811 työpaikkaa löytyi Kivistön kaupunginosasta ja runsaat 36 % eli 1 126 työpaikkaa Kivistön kaupunginosan eteläpuolelta, Piispankylästä. Kivistön asukkaista valtaosa käy töissä alueen ulkopuolella. Kivistön kaupunginosassa keskeisimmät työllistävät alat ovat tukku- ja vähittäiskauppa, rakentaminen sekä terveys- ja sosiaalipalvelut.

**Kaupunkikuva**

Kivistön keskusta on uusi kaupunkikeskus, joka jatkaa rakentumistaan tulevina vuosina ja vuosikymmeninä. Kivistön Topaasiaukiota reunustavat 12-kerroksiset rakennukset, muutoin Kivistön keskustan jo toteutuneille osille luonteenomaista ovat 5–7-kerroksiset kerrostalot ja näiden väliin

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

jäävät matalammat talot ja erilaiset piharakennukset. Katupuut sekä katualueiden muut istutukset tuovat vehreyttä ajoin kiviseksi koettuun kaupunkikeskustaan.

**Virkistys**

Kivistön keskusta liittyy laajempiin virkistysalueisiin. Keskeistä keskustan kehittämisessä on viheryhteyksien vahvistaminen ja kehittäminen. Tunnistettujen luontoarvojen vaalimisen lisäksi tavoitteena on, että asumisessa on 300 metrin maksimietäisyys viheryhteyteen, joka johtaa laajemmalle viheralueelle. Kivistön keskusta-alueelle on laadittu kaavarunko (Kivistön keskustan kaavarunko, KH 22.3.2021), johon liittyy myös urheilupuiston toimintojen määrittely ja sijoittaminen. Kaava-alueen läheisyydessä, aseman kupeesta avautuu lumitalvina yhtenäinen latuyhteys Petikkoon, Hämeenlinnan väylän länsipuolelle. Hieman etäämpänä Kehäradan pohjoispuolella, sijaitsevat jo rakennetut Kvartsijuonenpuiston, Lipunkantajankentän ja Lipunkantajanpuiston lähivirkistys- ja puistoalueet. Kvartsijuonenpuistossa kaupunkiviljely ja leikkipaikat mahdollistavat tekemistä kaiken ikäisille. Lipunkantajankenttä tarjoaa lähiliikuntapalveluita. Laajemmat viheralueet löytyvät Kvartsijuonenpuiston pohjoispuolelta, Kenraalinpuistosta.

**Liikenne**

Kaava-alue sijaitsee Kivistön rautatieaseman ja linja-autoterminaalin välittömässä läheisyydessä. Kehärata yhdistää Kivistön kaupunginosan seudun ja valtakunnan raideliikenneverkkoon ja mahdollistaa tiheän ja vaihdottoman raideyhteyden alueelta 23 asemalle eri puolille seutua ja yhdellä vaihdolla koko valtakunnan raideliikenneverkkoon. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntiin ruuhka-aikana 10 minuutin välein. Matka-aika lentoasemalle on noin viisi minuuttia, Tikkurilaan noin 15 minuuttia, Myyrmäkeen noin 10 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 25 minuuttia. Alueella on myös hyvät bussiyhteydet, jotka kulkevat Kivistön linja-autoterminaalin kautta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella, Kehäradan pohjoisreunassa, kulkee Vantaan ensimmäinen toteutettu pyöräilyn laatukäytävän osa, Kvartsiraitti. Kivistön keskustaa kehitetään tavoin, joilla tuetaan jalankulkua ja pyöräilyä sekä joukkoliikenteen käyttöä. Vantaankoskentien molemmin puolin on jalkakäytävä ja pyörätie. Pysäköinti on Kivistön keskustan alueella järjestetty ensisijaisesti rakenteellisena, keskitettynä pysäköintinä maanpäällisissä pysäköintilaitoksissa ja Kivistön aseman ympäristössä maanalaisena pysäköintilaitoksena.

**Vesihuolto**

Vedenjakelu

Kaava-alueen vieressä Vantaankoskentiellä kulkee yleinen runkovesijohto (400 PE / 2021). Kaava-alue kuuluu Kivistön painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85.86.

Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä, Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Kivistön painepiiriin Kivistön paineenkorotusaseman kautta. Kivistön paineenkorotusasemalta vesi johdetaan DN 500–400 vesijohdolla Kivistöön.

Vesijohtoverkon painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Vantaankoskentiellä kulkee runkoviemäri (250 PVC / 2019), joka johtaa jätevedet kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Vantaankoskentiellä kulkee hulevesiviemäri (400 B / 2021), joka johtaa vedet etelään Tikkurilantien ja Hämeenlinnantien rampin risteyksessä olevaan hulevesien viivytysaltaaseen ja siitä edelleen etelään Myllymäenojaan.

**Jätehuolto**

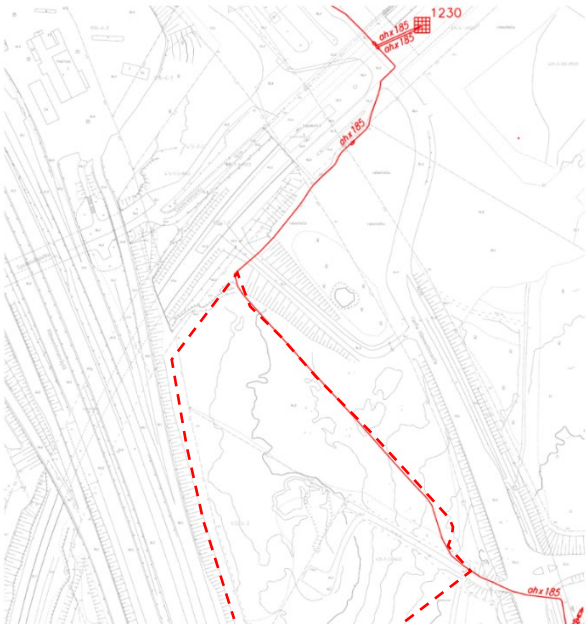
Kivistön keskustan jätehuolto perustuu lähtökohtaisesti jätteen putkikeräysjärjestelmään, jonka koonta-asema sijaitsee Lumikvartsinkadun ja Kehäradan risteyksessä. Tapahtuma-areenan liittämistä putkikeräysjärjestelmään voidaan selvittää jatkosuunnittelun yhteydessä. Putkikeräysjärjestelmään soveltumattomien kierrätysjakeiden (esim. suurikokoisen pahvin) keräämiseksi on korttelialueelle sijoitettava kierrätyshuoneita.

**Kaukolämpö**

Alue voidaan liittää Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkkoon. Vantaan Energia Oy:n olemassa oleva kaukolämpöverkko kulkee Vantaankoskentien alla, sekä kulkee tontin kautta alueen pohjoiskulmassa. Kaukolämpöön liittyminen ei ole pakollista. Tapahtuma-areenan tavoitteena on olla omavarainen lämpöenergian osalta; alueelle on tarkoitus sijoittaa useita syviä maalämpökaivoja, joilla tuotetaan tapahtuma-areenan ja hotellin tarvitsema lämpöenergia ja viilennys.

**Sähköverkko**

Suunnittelualueen läpi kulkee Vantaan Energia Oy:n keskijännitemaakaapeleita. Suunnittelualueella ei sijaitse sähkön jakeluverkkoa. Suunnittelualueen rajaus on merkitty kuvaan punaisella



katkoviivalla.

**Ympäristöhäiriöt**

Tie- ja rautatieliikenteen melu

Suunnittelun aikana on kaava-alueelle laadittu erillinen meluselvitys, jossa on tutkittu raideliikenteen ja tieliikenteen meluvaikutuksia suunnitelmaan. Hotellin julkisivuun kohdistuu enimmillään 76 dB päiväajan keskiäänitaso itäsivulla (Hämeenlinnanväylän puolella), joka edellyttää 41 dB äänieristystä. Pohjoissivulla (radan puolella) suurin äänitaso on 74 dB, joka edellyttää 39 dB äänieristystä. Eteläsivulla (areenan puolella) suurin äänitaso on 71 dB, joka edellyttää 36 dB äänieristystä. Itäsivulla suurin äänitaso on 67 dB, joka edellyttää 32 dB äänieristystä. Areenan itäsivulle ja osin pohjoissivulle kohdistuu enimmillään 76–78 dB, joka edellyttää 31–33 dB äänieristystä (ohjearvo sisällä 45 dB). Muilla sivuilla äänieristystarve jää alle 30 dB.

Lentomelu

Tiedot alueen lentomelusta ja sen kehityksestä perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhokäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa ja edelleen Marja-Vantaan osayleiskaavassa. Asemakaava-alue sijaitsee voimassa olevalla lentomeluvyöhykkeellä Lden 55 dB, joka estää uusien asuinalueiden rakentamista. Lentomelua on kuultavissa koko kaava-alueella. Lentomelutilanne kaava-alueella ei muutu Finavian ympäristöluvassaan esittämien uusienkaan verhokäyrien myötä.

Ilmanlaatu

HSY:n ilmanlaatukartan mukaan kaava-alue on osittain Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen alueella.

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole pilaantuneita yms. maita.

Seveso-laitokset

Transmeri Oy:n alue, jossa harjoitetaan mm. kemikaalien varastointia, sijaitsee noin 500 metrin päässä suunnittelualueesta. Transmeri Oy:n toiminta ei aseta reunaehtoja alueen suunnitteluun.

### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistajana on Vantaan kaupunki.

| Tunnus | Maanomistaja | Pinta-ala (ha) |
|---|---|---|
| 92-413-6-2 | Vantaan kaupunki | 0,7 |
| 92-413-7-2 | Vantaan kaupunki | 3,0 |
| 92-23-9901-45 | Vantaan kaupunki | 0,3 |
| **Yhteensä** | | **4,0** |

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

Kaava-alue toteuttaa resurssitehokkaan ja vähähiilisen yhdyskuntakehityksen tavoitetta. Alue on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa on varauduttu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Samalla huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta sekä edistetään ekologisten yhteyksien säilymistä.

Asemakaava vastaa VAT-tavoitteisiin muun muassa seuraavien tavoitteiden osalta:

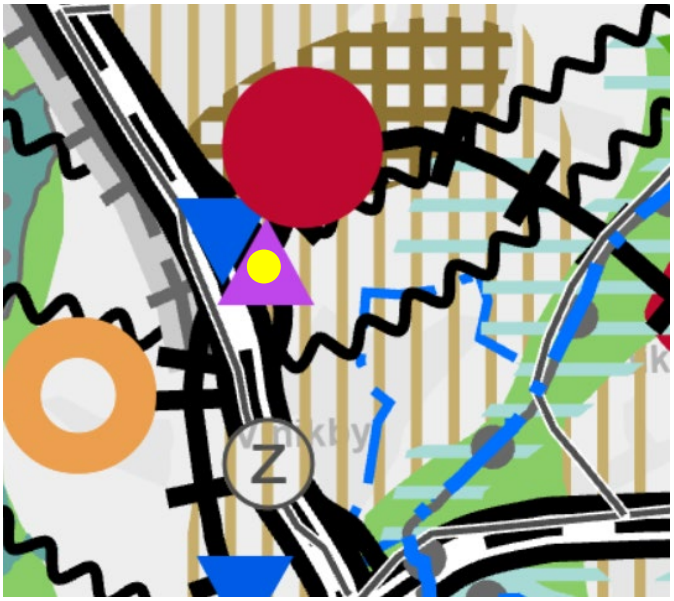
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet 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 virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

**Maakuntakaava**

Vantaan alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 sekä Östersundomin alueella Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava – Östersundomin alue. Oheisessa kartassa on ote Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuudesta Kivistön keskustan osalta.

Uusimaa-kaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan 24.9.2021, kun hallinto-oikeus päätti kaavan täytäntöönpanokiellon siitä tehtyjen valitusten tultua pääosin hylätyiksi.

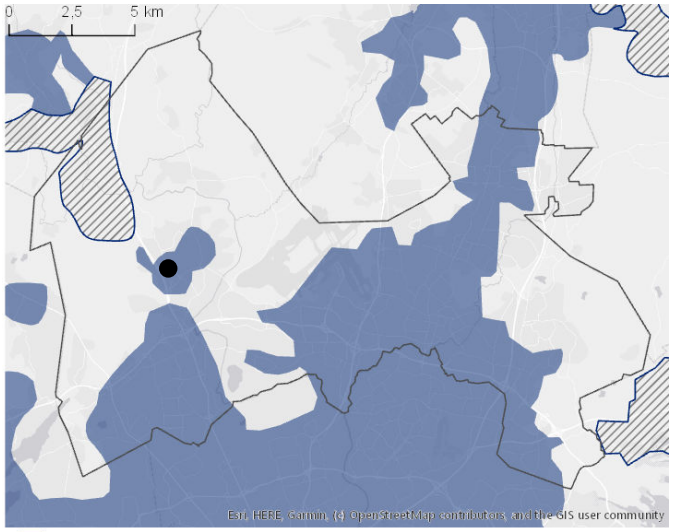
Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella pisteellä. Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (keskus) sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.



*Ote Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuudesta. Kivistö on merkitty keskustatoimintojen alueeksi ja keskukseksi (punainen ympyrä) sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi (ruskea pysty- ja vaakaviivat). Suunnittelualueen sijainti merkitty keltaisella ympyrällä. Suunnittelualueen läheisyydessä on myös joukkoliikenteen vaihtopaikka (violetti kolmio) ja liityntäpysäköintialue (sininen kolmio).*

**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 tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty muun muassa, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville 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. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta laadittiin MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken. Vantaan osalta sopimus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 21.9.2020.



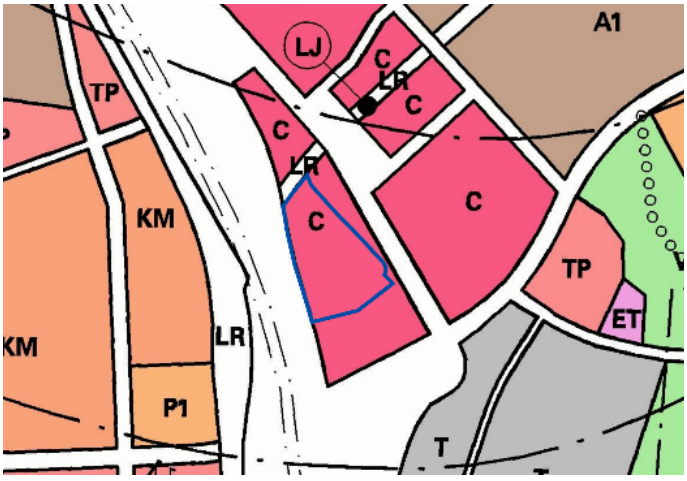

Ote MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisesti kehitettävistä vyöhykkeistä. Kaava-alueen sijainti on esitetty mustalla ympyrällä.

Kivistön tapahtuma-areena sijoittuu MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeelle Kivistön aseman läheisyyteen ja edesauttaa MAL-tavoitteiden saavuttamista.

**Yleiskaava**

Marja-Vantaan osayleiskaavassa (kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi C. Alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille.

Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55–60 dB), jolle ei sallita uuden asutuksen eikä muiden melulle herkkien toimintojen sijoittamista.



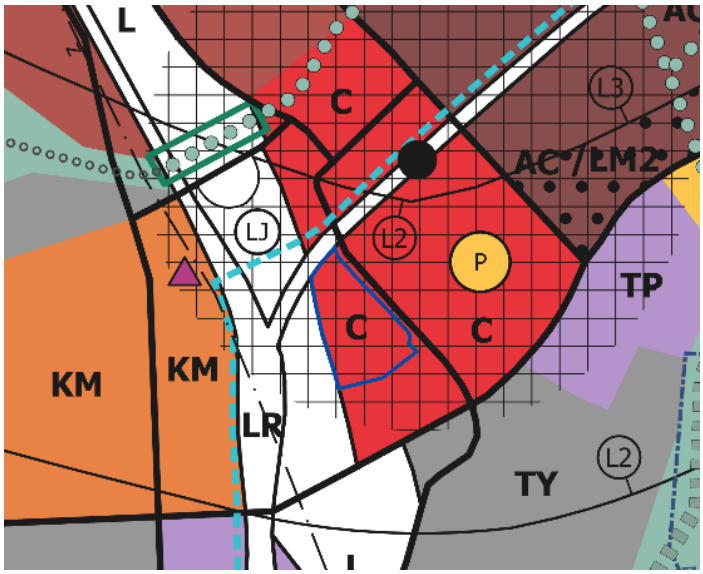

Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä rajauksella.

**Vantaan yleiskaava 2020**

Yleiskaavaehdotuksessa 2020 (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 25.1.2021) alue on kaupunkikeskustan aluetta C. Alue sijaitsee kestävän kasvun vyöhykkeellä sekä lentomeluvyöhykkeellä L2 (Lden 55–60 dB). Kaupunkikeskustan aluetta C kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan

sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Keskeisillä keskusta-alueilla julkiseen kaupunkitilaan avautuvat maantasokerrosten tilat on osoitettava liike- ja toimitiloiksi. Käveltävyyden tulee olla kaupunkiympäristön mitoituksen lähtökohta. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueen pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti pyrkien keskitettyyn, nimeämättömään ja vuorottaiskäyttöiseen ratkaisuun. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

Kaavahanke on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

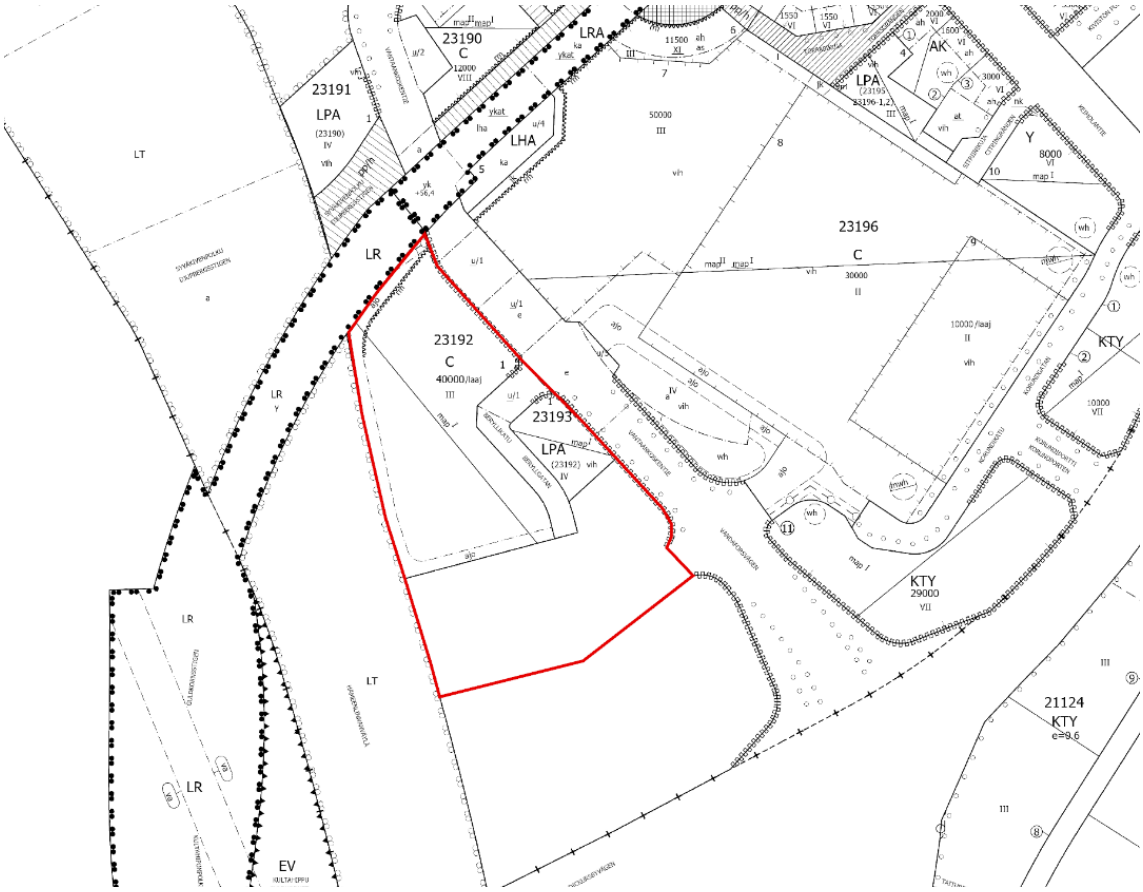



**Asemakaava**
Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava Kivistön kaupunkikeskus 1 (nro 230800, Kv 14.12.2015), jossa kortteli 23192 on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), kortteli 23193 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) sekä niiden väliseksi katualueeksi (Beryllikatu) sekä katualueeksi (Vantaankoskentie). Alueen eteläosa on asemakaavoittamatonta.

Keskustatoimintojen korttelialueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimisto- ja liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa). Erikoiskaupan suuryksiköitä ja päivittäistavarakaupan suuryksiköitä / hypermarkettien tiloja saa sijoittaa kortteleihin 23192 ja 23196.

Kortteli 23192 on asemakaavassa osoitettu kortteliin 23196 tarkoitetun kauppakeskuskokonaisuuden laajentamistarpeisiin. Rakennusoikeus korttelille 23192 on osoitettu lukuna (40 000/laaj), joka osoittaa paljonko pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saa rakentaa kortteliin 23196 valmistuneen 60 000 k-m²:n jälkeen. Kerroksia saa rakentaa enintään kolme (III). Pysäköintitiloja saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi maanalaiseen kerrokseen (map) ja kortteliin 23193 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Korttelista 23192 on rakennettava ulokkeet viereisten katualueiden ylittämiseen (u/1). Korttelialueen reunalle on osoitettu ajoyhteys (ajo) Kehäradan huoltoliikennettä varten.

Autopaikkojen korttelialueelle LPA saa sijoittaa korttelin 23192 autopaikkoja. Pysäköintilaitoksen saa rakentaa neljään (IV) kerrokseen, jonka lisäksi maan alle saa sijoittaa yhden kerroksen (map). Rakennuksen kattopinta-alasta vähintään 70 % tulee toteuttaa viherkattona (vih). Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa asemakaavan rautatiealueeseen (LR) ja rautatieaseman alueeseen (LRA), idässä kauppakeskukselle osoitettuun keskustatoimintojen korttelialueeseen (C), etelässä asemakaavattomaan alueeseen ja lännessä maantien alueeseen (LT).




*Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue merkitty punaisella rajauksella.*

**Muut päätökset ja suunnitelmat**

Kivistön suuralueen visio 2042

Suunnittelulla toteutetaan Kivistön vision 2042 mukaisia tavoitteita (kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017). Visioksi on määritelty Onnellinen Kivistö – vehreä ja aktiivinen kotikaupunki. Visiotyössä Kivistön suuralue on määritelty muodostuvan viidestä eri aluetyypistä: Kivistön keskusta, Tiivistyvä Kivistö, Kulttuurimaiseman Kivistö, Metsäinen Kivistö ja Elinkeinojen Kivistö. Kaava-alue sijoittuu Kivistön keskustan alueelle. Kivistön keskustan aluetyypin tavoitetilaksi on määritelty: Kivistön keskusta on kahden asemanseudun muodostama monipuolinen ja värikäs kaupunki.

Kivistön keskustan kaavarunko

Suunnittelualue sisältyy Kivistön keskustan kaavarunkoalueeseen. Kivistön keskustan kaavarunko on hyväksytty noudatettavaksi ohjeena alueen asemakaavoituksessa kaupunginhallituksessa 22.3.2021. Kaavarunko korvaa Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen (nro 230600). Kivistön keskustan kaavarunko esittää vision kestävästä, kahden aseman kaupunkikeskustasta tavoitevuodelle 2050. Kaavarungolla osoitetaan Lapinkylän aseman toteuttamisen ja käyttöönoton edellyttämä asukasmäärä mahdolliseksi. Kivistön tiivis ja vehreä kaupunkikeskusta mahdollistaa tulevaisuudessa asumista 45 000 asukkaalle ja merkittävän määrän työpaikkoja ja palveluja. Sekoittunut, pienimittakaavainen kaupunkirakenne perustuu kävelyyn ja kohtaamispaikkojen syntymiseen kaupunkiympäristössä sekä luontoarvot ja biodiversiteetin

huomioivaan viherrakenteeseen. Kaavarunkoaineisto on luettavissa kokonaisuudessaan osoitteessa *https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/kiviston-visio-ja-keskustan-kaavarunko*

Kivistön tapahtuma-areenan asemakaava toteuttaa Kivistön keskustan kaavarungon tavoitteita.

Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2009)

Hulevesiohjelman tavoitteena on vähentää kaupunkirakenteen tiivistymisen haitallisia vaikutuksia tulvariskien hallintaan ja ympäristönsuojeluun.

Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli (Vantaan kaupunki, 2014)

Vantaan hulevesiohjelmaa tukeva toimintamalli ohjaa suunnittelua hulevesien hajautettuun ja luonnonmukaiseen käsittelyyn.

# 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asemakaavaa ja asemakaavan muutoksen laatimista on hakenut Vantaan kaupunki. Asemakaavatyö ei ole Vantaan kaupunkisuunnittelun työohjelmassa 2019, mutta se on otettu mukaan työohjelmaan kesken työohjelmakauden aluearkkitehdin päätöksellä. Kaavatyö on kaavoitusohjelmissa vuosina 2020 ja 2021 (nro 002431) sekä numerolla 233200 kaavoitusohjelmassa 2022. Kaavoitus tuli vireille 28.11.2019.

## 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset, kuten kaupunkiympäristön toimiala (Kadut ja puistot, Kaupunkirakenne ja ympäristö, Kiinteistöt ja tilat), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin kuusi (6) mielipidettä 31.12.2019 mennessä. Mielipiteen antoivat: HSY, Vantaan kaupunginmuseo, Fingrid, Museovirasto, HSL ja Vantaan Energia. Mielipiteissä tuotiin esiin mm. huoli joukkoliikenteen kapasiteetin riittävyydestä (HSL). Mielipiteet ja niiden vastineet kokonaisuudessaan ovat saatavilla kaavan verkkosivulla.

Koronarajoitteiden astuttua voimaan vuorovaikutus siirtyi verkkoon: osallistuvavantaa.fi -sivustolle perustettiin Kivistön keskustan kehityksen osio, jossa esitellään monitoimiareenan

kaavahanketta ja on mahdollistettu kaavahankkeen kommentointi eri tavoin. Hanketta esiteltiin yleisötilaisuuksissa 30.1.2020 ja 22.4.2021 (Teams Live) sekä Kaupunkisuunnittelun avoimissa ovissa Kivistössä 27.10.2021.

Kaava-aineisto oli kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 15.2.2022.

Kaava-aineistot olivat esillä yleisötilaisuudessa 31.3.2022 Kivistön kirjastolla.

Kaupunginhallitus käsitteli kaava-aineistoa 28.2.2022, jonka jälkeen asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus oli MRA §27:n mukaisesti nähtävillä 9.3.- 14.4.2022. Nähtävilläoloaikana ei kaavasta jätetty muistutuksia.

**Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.**
Ehdotuksesta pyydettiin lausuntoja 15 taholta ja saatiin 8 lausuntoa, joista suurimmassa osassa ei ollut huomautettavaa. Uudenmaan ELY-keskus huomautti luonnonympäristöön, liikenteeseen, melutorjuntaan ja ilmanlaatuun liittyvistä teemoista, joihin on vastattu uusilla ja tarkistetuilla määräyksillä. Lausunnot ja vastineet löytyvät kootusti kaavan verkkosivuilta.

**Kaavakarttaan ja -määräyksiin sekä liitteisiin tehdyt tarkistukset ja muutokset**
Kaavakartalla on tarkistettu rakennusalojen rajoja hotellin runkosyvyyteen liittyen ja poistettu tonttijako.

Kaavamääräyksien osalta on lisätty seuraavat määräykset:
- Tapahtumakujan katualueen asemakaavoittamattomaan alueeseen rajautuva reuna tulee rajata kulkua rajoittavalla muurilla tai aidalla ja turvata toistaiseksi asemakaavoittamaton alue liito-oravan ydinalueen häiriöherkkyys huomioiden.
- Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärävaade ei koske monitoimiareenaa.
- Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 0,3 mm/s.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 35 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 0,6 mm/s.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 40 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 0,6 mm/s.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 25–30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 0,6 mm/s.
- Rakentaminen rautatien läheisyydessä ei saa aiheuttaa turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle.
- Tuloilmanotto tulee olla Vantaankoskentien puolelta, mahdollisimman etäältä Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen alueesta.

Seuraavia kaavamääräyksiä on täsmennetty:
- Maanalainen tila, johon saa sijoittaa huolto-, pysäköinti-, varasto- ja teknisiä tiloja. Tilasta tulee varautua ajoyhteyden mahdollistamiseen korttelin 23196 maanalaiseen pysäköintitilaan.
- Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava pohjoisjulkisivulla vähintään 39 dB, itäjulkisivulla 35 dB, eteläjulkisivulla 36 dB ja länsijulkisivulla 41 dB tai rakennuslupavaiheen meluselvityksen ohjearvojen mukaiset.
- Rakennusten suunnittelussa on pyrittävä koko elinkaaren aikaiseen hiilineutraalisuuteen. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää hiilineutraalisuusselvitys.

Seuraavat kaavamääräykset on poistettu:
- Korttelin kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.
- Putkikeräysjärjestelmään soveltumattomien kierrätysjakeiden (esim. suurikokoisen pahvin) keräämiseksi on korttelialueelle sijoitettava vähintään yksi kierrätyshuone.

Selostusta on täsmennetty liikenteen vaikutusten arvioinnin osalta sekä lisätty tieto, että Vantaan kaupungin hakema poikkeuslupa liito-oravien elinpiirin heikentämiseen ELY-keskukselta on myönnetty 25.3.2022.

Liiteasiakirjoihin on lisätty seuraavat aineistot:
- Liikenneselvitys liite 12.10.2022 (WSP Finland Oy)
- Jalankulkusimulointi 16.9.2022 (Ramboll Finland Oy)
- Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2022)

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

**Kunnan asettamat tavoitteet**

Vantaan valtuustokauden 2018–2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyyden edelläkävijä. 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 kehittymisedellytykset ja päivittäiset palvelut.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

MAL-sopimus (Kv 21.9.2020):
Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen MAL sopimus 2020–31 sisältää sovitun toimenpiteen asumisen asemakaavoituksesta: Helsingin seudun kunnat sitoutuvat siihen, että koko sopimuskaudella (2020–2023) valmistuu asuntotonttien asemakaavoja (asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta) yhteensä 6 miljoonaa kerrosneliömetriä. Vantaan kuntakohtainen osuus on 960 200 kerrosneliömetriä neljässä vuodessa. Kivistön keskusta-alue vastaa merkittävästä osasta Vantaan asuntotuotantotavoitteista.

Kaavahanke sijaitsee MAL ensisijaisella kehittämisvyöhykkeellä. MAL sopimuksen 2020–2031 neuvottelutuloksena todetaan: Kaavoituksella *mahdollistetaan MAL 2019 –suunnitelman ensisijaisille, kestävään liikkumiseen perustuville vyöhykkeille sijoittuvien asukkaiden ja työpaikkojen suhteellisen osuuden kasvaminen. Asuinkerrostalotonttien kaavavarannon riittävyys varmistetaan asuntomarkkinoiden toimivuuden kehittämiseksi. Erityisesti raideliikenteeseen ja muihin joukkoliikenteen runkolinjoihin sekä niiden asemiin ja solmukohtiin tukeutuvien vyöhykkeiden maankäyttöä vahvistetaan.*

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):
- Vahvistamme Vantaan identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla
- Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria
- Varmistamme, että jokaiseen keskustaan rakentuu vähintään yksi merkkirakennus sekä yksi laadukas julkinen ulkotila
- Luomme ja vaalimme vantaalaista identiteettiä ilmaisuvoimaisella, teknisesti toimivalla ja ilmastotietoisella arkkitehtuurilla
- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa
- Tuomme viljelyn osaksi vantaalaista arkea ja kaupunkikuvaa
- Vaadimme monipuolisia ja laadukkaita viherkattoja ja –seiniä tiiviisti rakennetuille alueille

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)
- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018–2021 strategiaa. Vantaan kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Resurssiviisauden tiekartta on hiilineutraalisuustavoitteen toteuttamisohjelma. 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.

Vesihuollon tavoitteet

Tavoitteena on vesihuollon kustannustehokas toteutus ja saavutettavuus, hulevesien hallinta kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti mahdollisimman luonnonmukaisesti ja paikallisesti, sekä Pelastuslaitoksen ja muiden toimijoiden erityistarpeiden huomioiminen vesihuollon ratkaisuissa.

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

**Lähtökohdat**
Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Arena 3.3 -hanke: monitoimiareena ja hotelli sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilaa. Asemakaavan muutosta on hakenut Vantaan kaupunki. Maa-alue on kaupungin omistuksessa.

Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavamuutoksessa toteutetaan Kivistön vision 2042 ja Kivistön keskustan kaavarunkotyön (Kivistön keskustan kaavarunkoluonnos, kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018) mukaisia tavoitteita. Kaavarunkotyön pohjalta suunnittelualueelle on laadittu teemoittain alustavat suunnitteluperiaatteet, jotka esiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Suunnitteluperiaatteet ovat työn edetessä tarkentuneet sekä kaavarunkotyö on sittemmin valmistunut ja hyväksytty kaupunginhallituksessa (22.3.2021) jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kivistön keskustan kaavarunko esittää vision kestävästä, kahden aseman kaupunkikeskustasta tavoitevuodelle 2050. Kaavarungolla osoitetaan Lapinkylän aseman toteuttamisen ja käyttöönoton edellyttämä asukasmäärä mahdolliseksi. Kivistön urbaani ja vehreä kaupunkikeskusta mahdollistaa tulevaisuudessa asumista 45 000 asukkaalle ja merkittävän määrän työpaikkoja ja palveluja. Sekoittunut, pienimittakaavainen kaupunkirakenne perustuu kävelyyn ja kohtaamispaikkojen syntymiseen kaupunkiympäristössä sekä luontoarvot ja biodiversiteetin huomioivaan viherrakenteeseen.

Kaupunki on antanut hankkeelle suunnitteluvarauksen kesäkuussa 2019. Kaavamuutostyön aloitusvaiheessa urheilu- ja tapahtuma-areena ja hotelli sekä niihin liittyvä henkilöautopysäköinti sijoittui asemakaavassa keskustatoimintojen alueeksi, autopaikkojen korttelialueeksi ja katualueeksi osoitetulle alueelle. Ensimmäisten luonnossuunnitelmien mukaan monitoimiareenan kapasiteetti urheilutapahtumissa oli 13 000 katsojapaikkaa ja lisäksi 5 000 paikkaa oheistiloissa. Konserttitapahtumien kapasiteetti oli 23 000 katsojapaikkaa. Alustavissa suunnitelmissa katsomot sijoittuvat kentän kolmelle laidalle, kentän avautuessa Vantaankoskentielle. Henkilöautopysäköintiä tutkittiin rakenteellisena ratkaisuna maanalaisiin kerroksiin tai erilliseen pysäköintilaitokseen. Rakentamisen kerrosala oli noin 40 000 k-m².




*Ensimmäisiä luonnoksia. Havainnekuvat Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2019.*

Suunnittelun edetessä on todettu, että hankkeen toiminnallisuus edellyttää enemmän tilaa, mistä johtuen suunnitteluvarausaluetta on laajennettu. Laajennus mahdollisti katsomoiden sijoittumisen kentän joka laidalle, sekä raskaan liikenteen ja huoltoajon Vantaankoskentien liittymästä rakennuksen eteläpuolelta.




*Punaisella alustava kaava-alueen rajaus 2019 ja muutosalueen laajentumisen rajaus 2021.*

Suunnittelualueen tarkentumisen takia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 30.8.2021. Rajausta on laajennettu noin 1 ha suunnittelualueen eteläosasta asemakaavoittamalle alueelle. Alue kattaa myös uuden katualueen areenan eteläpuolella. Laajentumisalueella on vireillä asemakaava 233100 Kivistön asemakorttelit, josta on julkaistu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.5.2021. Suunnitteluvarausta on jatkettu toukokuussa 2021.




*Luonnoksia. Havainnekuvat Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2021.*

Nykyisellään asemakaava ja asemakaavamuutos mahdollistaa monitoimiareenan, hotelli- ja majoitustilaa sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilaa yhteensä 64 800 k-m². Monitoimiareenan ja ravintolaosan maanpäällinen kerrosala on 51 800 k-m² ja hotellin 13 000 k-m². Lisäksi sallitaan pysäköintilaitoksen sekä maanalaisen pysäköinti- ja huoltotilan rakentaminen. Hanke sijoittuu asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueeksi (C) ja katualueeksi osoitetulle alueelle.



*Näkymä luoteesta. Havainnekuvat Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2021.*

Monitoimiareenassa järjestetään erikokoisia urheilu- ja kulttuuritapahtumia. Jalkapallo-otteluiden kapasiteetti on noin 17 000 katsomopaikkaa ja konserttitapahtumassa kokonaiskatsomon kapasiteetti on noin 30 000–32 000 asiakaspaikkaa. Arviolta kerran kuukaudessa järjestettävät suuremmat tapahtumat vaativat poikkeusjärjestelyitä liikenteeseen ja liikkumiseen. Tapahtumista on laadittu alustavat liikenteelliset toimivuustarkastelut.

Suurtapahtumien asiakasvirtojen oletetaan pääosin saapuvan junalla Kivistön asemalle. Pääsisäänkäynti sijoittuu monitoimiareenan pohjoisosaan, Kivistön rautatieaseman ja linja-autoterminaalin välittömään läheisyyteen hyvien joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien varrelle. Monitoimiareenan eteläosassa on saatto- ja noutoalue tilausajo- ja taksiliikenteelle. Väliaikaista tilausajon pysäköintialuetta ja lisäsaatto- ja noutoalueen sijoittamista rakentamattomille lähialueille tutkitaan jatkosuunnittelussa.

Vantaankoskentie ajoneuvoliikenne kiertoliittymän pohjoispuolelta Kivistön linja-autoterminaalille voidaan tarvittaessa sulkea tilapäisesti suurtapahtumien aikana. Pelastusajon sekä välttämättömän huolto- ja joukkoliikenteen sujuvuus tulee varmistaa. Ajoneuvoliikenteen tilapäinen sulkeminen parantaa ihmisvirtojen turvallista liikkumista aseman ja pääsisäänkäynnin välillä.

Kaavamääräysten mukaiset hotelli- ja majoitustilan sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilan autopysäköintipaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan. Maanalaisesta pysäköintitilasta mahdollistetaan yhteys Vantaankoskentien toiselle puolelle sijoittuvan palvelukeskittymän maanalaiseen pysäköintitilaan.

Kaava sallii kahden maanalaisen pysäköintitason rakentamisen. Alustavien suunnitelmien mukaan maanalaiseen pysäköintitasoon mahtuisi yli 900 ap ja kahteen tasoon yhteensä yli 1800 ap. Lisäksi kaava sallii maanpäällisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Kuusikerroksinen pysäköintilaitos mahdollistaisi lähes 600 lisäautopaikkaa. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia rakennettavien

autopaikkamäärien tarpeellisuus resurssiviisauden ja ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisen kestävyyden näkökulmasta.




*Asemapiirros. Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2022.*

### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu perustuu resurssiviisauden ja Hiilineutraali Vantaa 2030 -tavoitteisiin sekä Kivistön keskustan kaavarungon tavoitteisiin.

Resurssiviisauden tavoitteisiin vastataan tiivistämällä Kivistön kaupunkikeskustaa ja mahdollistamalla palveluita aseman läheisyyteen hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Hanke tähtää hiilineutraalisuuteen ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseen muun muassa vihertehokkuuden, uusiutuvaan energian ja maamassojen paikallisen hyödyntämisen keinoin. Hanke vastaa kaupunkistrategian tavoitteisiin kehittää asemanseutuja ja hyödyntää kaupungin omaa maavarantoa. Kaavamuutosalue sijaitsee korkean lento- ja liikennemelun alueella, eikä sovellu asuinrakentamiseen.

Monitoimiareenan arkkitehtuurin tulee olla korkealaatuista ja merkittävää. Ulkotilojen tulee olla vehreitä, laadukkaita ja rakennusten maantasokerrosten tulee liittyä toiminnallisesti katualueisiin. Taide integroidaan osaksi arkkitehtuuria.

Monitoimiareena sijoittuu Kivistön rautatieaseman ja linja-autoterminaalin välittömään yhteyteen ja siten mahdollistaa hyvän saavutettavuuden joukkoliikenteellä. Logistisesti sijainti on optimaalinen, eikä muualla Vantaalla ole asemien yhteydessä riittävän suurta rakentamatonta ja asumiseen soveltumatonta aluetta. Kävelyä on priorisoitu ja monitoimiareenan sisäänkäynti on järjestetty mahdollisimman lähelle joukkoliikenteen asemia. Vantaankoskentien varren maantasokerrokseen mahdollistetaan liiketiloja ja muita toimintoja, luoden virikkeellistä kaupunkitilaa.

Hankkeella on toteutuessaan valtakunnallista merkitystä niin kansainvälisten jalkapallo-otteluiden järjestämisessä kuin erilaisten kulttuuritilaisuuksien kuten konserttien järjestämisessä.




*Sisäänkäyntiaukio. Havainnekuva Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2021.*

# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla laajennetaan Kivistön keskustaa Kehäradan eteläpuolelle rakentamattomalle kaupungin omistamalle maalle. Kaava koostuu keskustatoimintojen korttelialueesta (C) ja mahdollistaa monitoimiareenan, urheilu- ja liikuntaharrastustiloja, toimisto- ja kokoustiloja, hotelli- ja majoitustiloja sekä ravintola- ja liiketiloja. Kaava-alueen pysäköinti keskitetään maan alle ja/tai pysäköintilaitokseen.

Alueelle tulee katualue, mahdollistaen myöhemmin yhteyden suunnittelualueen eteläpuolen asemakaava-alueelle. Alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan ja täydentää Vantaankoskentien länsipuolelta.

Kaupunkivihreää vaalitaan muun muassa kasvikatolla ja sisäänkäyntipihan istutuksilla, joiden avulla saavutetaan vihertehokkuusluku 0,7.

### 4.1.1 Mitoitus

**C, keskustatoimintojen korttelialue**

Pinta-ala 3,8 ha

- Rakennusoikeus
  - monitoimiareena 43 000 k-m² + 400 k-m² liiketilaa
  - hotelli- ja majoitustilat 13 000 k-m²
  - ravintolatilat 8 400 k-m²

Kerrosluku

- monitoimiareena I-IV
- hotelli- ja majoitustilat XIII
- ravintolatilat III

Autopaikkamitoitus

- toimisto 1 ap / 100 k-m²
- palvelu- ja liiketilat 1 ap / 120 k-m²
- hotelli- ja majoitustilat 1 ap / 250 k-m²

Pyöräpaikkamitoitus

- toimistot 1 pp / 50 k-m²
- palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²

**Katualueet**

Pinta-ala 0,2 ha

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan laadulliset päätavoitteet: (1) kaupunkirakenne ja liikkumisympäristö, (2) Palvelut ja toiminnallisuus sekä (3) Resurssiviisaus

**1) Kaupunkirakenne ja liikkumisympäristö**

- Kaava tiivistää ja täydentää Kivistön keskusta-aluetta, luo kiinnostavaa julkista kaupunkitilaa ja -ympäristöä.
- Kaava elävöittää Kivistön keskustaa ja muuttaa Vantaankoskentien kävely-ystävällisemmäksi.
- Kaava-alueelta on luontevat, sujuvat ja turvalliset kävely- ja pyöräilyreitit ja yhteydet Kehäradan Kivistön asemalle sekä linja-autoterminaalille.
- Kaavan rakennusten maantasokerroksen toiminnallisuuteen ja pienimittakaavaisuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä.
- Taide ja valaistus integroidaan osaksi arkkitehtuuria
- Kaava luo maamerkin alueelle ja vahvistaa Kivistön imagoa positiivisesti

**2) Palvelut ja toiminnallisuus**

- Kaava mahdollistaa uusien palveluiden ja työpaikkojen luomisen Kivistön keskustaan
- Kaava kehittää hyvien joukkoliikenneyhteyksien saavutettavissa olevaa aluetta
- Kaava hyödyntää lento- ja liikennemelun takia asuinrakentamiseen soveltumatonta aluetta
- Kaavan rakennukset vähentävät Hämeenlinnanväylältä kantautuvaa liikennemelua Kivistön keskustassa

**3) Resurssiviisaus**

- Kaava tukeutuu raideliikenteeseen ja hyödyntää Kehäradan potentiaalia ja maksimoi Kehäradan investoinnit
- Kaava tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa rakennetun infrastruktuurin hyödyntämisestä
- Kaava edellyttää suhteellisesti vähemmän kuntatekniikan investointeja ja vaatii kaupungilta vähäisiä kustannuksia
- Kaavan tavoitteena on hiilineutraalirakentaminen ja uusiutuvan energian hyödyntämistä ja tuotantoa edellytetään määräyksillä. Tavoitteena on kansainvälisesti tunnustetun ympäristösertifikaatin saaminen rakennukselle.
- Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Muun muassa kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, hulevesien viivyttämiseen tai luonnon monimuotoisuutta tukevana kasvikattona ja toiminnallisena ulkotilana.
- Kaavaratkaisun vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vehreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaava-alueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia
- Hiilidioksidipäästöjä vähennetään myös käyttämällä rakennettaessa syntyvä maamassa tontilla

- Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta, joten purettavat tai siirrettävät rakenteet eivät kasvata esirakentamisen kuluja tai päästöjä

## 4.3 ALUEVARAUKSET

**C, keskustatoimintojen korttelialue**

Pääosa alueesta on keskustatoimintojen korttelialuetta (C). Kaava mahdollistaa monitoimiareenan, urheilu- ja liikuntaharrastustilojen, toimisto- ja kokoustilojen, hotelli- ja majoitustilojen sekä ravintola- ja liiketilojen rakentamisen. Kaava sallii pysäköintilaitoksen ja kahden maanalaisen pysäköintitason rakentamisen. Maanalaiseen tilaa, saa sijoittaa myös huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja. Tilasta tulee olla ajoyhteys korttelin 23196 maanalaiseen pysäköintitilaan.

Kaavamääräyksissä on keskustatoimintojen korttelialuetta koskevia rakennuspaikkojen pohjatutkimuksiin, uusiutuvan energian käyttöön, teknisten laitteiden sijoitteluun ja taiteeseen liittyviä määräyksiä.

**Katualueet**

Alueelle tulee yksi uusi katualue. Alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan Vantaankoskentien kiertoliittymän kautta. Kaavan katualuetta voidaan hyödyntää tulevaisuudessa suunnittelualueen eteläpuolen mahdollisissa kaavahankkeissa.

Kaava-alueen pinta-alasta (4 ha) korttelialueita on 95 % (3,8 ha) ja katualueita 5 % (0,2 ha).

## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

**Väestön rakenne ja kehitys**

Asemakaava ja asemakaavan muutos laajentaa Kivistön seudun asemiin tukeutuvaa palvelutarjontaa mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Palveluiden lisääntyminen parantaa Kivistön asukkaiden arkea ja luo lisää työpaikkoja alueelle.

**Yhdyskuntarakenne**

Asemakaava jatkaa Kivistön keskustan rakentumista Kehäradan eteläpuolelle. Ratkaisu edistää Kivistön keskusta-alueen kehittymistä ja luo tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta. Rakentaminen sijoittuu kävelymatkan päähän Kivistön asemasta. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle. Hanke edistää kestävää yhdyskuntarakennetta.

**Kaupunkikuva**

Uusi rakentaminen muuttaa merkittävästi alueen ilmettä Kivistön keskustarakenteen laajentuessa vielä rakentumattomille alueille. Kivistön keskustan laajeneminen Kehäradan eteläpuolelle muuttaa kaupunkikeskuksen painopisteitä. Tapahtuma-areena muuttaa Kivistön keskustan

kaupunkikuvallista ilmettä huomattavasti ja parhaimmillaan luo uuden maamerkin alueelle. Tapahtuma-areenan torniosa erottuu maamerkkinä kaukomaisemassa.

**Palvelut ja työpaikat**

Palvelujen tarve lisääntyy asukasmäärän kasvaessa. Kaavaratkaisu vastaa tähän kysyntään, toteutuessaan se lisää alueen palvelu- ja työpaikkatarjontaa. Kaava-alueelle on mahdollistettu kivijalkaliiketilaa, ravintola-, urheilu- ja majoituspalveluita.

**Taloudelliset vaikutukset**

Kaavataloudelliset vaikutukset

Tapahtuma-areena on merkittävä yksityinen investointi Kivistöön. Kyseessä on viihdekeskus, joka tuo oheistoimintoineen ja hotelleineen alueelle runsaasti uutta liiketoimintaa sekä parantaa palvelutarjontaa. Areena luo todennäköisesti liiketoimintaa myös kaava-alueen lähiympäristöön.

Tapahtuma-areena sijoittuu olemassa olevien katujen ja kunnallistekniikan yhteyteen ja aiheuttaa vain vähän julkisia kustannuksia. Julkisia investointeja edellyttää lähinnä monitoimiareenan eteläpuolelle sijoittuva uusi katualue, joka palvelee tulevaisuudessa myös kaava-alueen eteläpuolelle tulevia kortteleita. Hankkeen laajuuteen nähden kadunrakentamisen kustannus on erittäin vähäinen.

Hanke sijoittuu kaupungin omistamalle maalle, joten alueen ottaminen rakennuskäyttöön tuottaa kaupungille tuloja joko maan myymisen tai vuokraamisen kautta. Hanke on kaupungille kannattava.

**Sosiaalinen ympäristö**

Hanke tuo Kivistöön monipuolista palvelutarjontaa. Areenan ja hotellin maantasokerroksen tilat avautuvat katutilaan suurten lasipintojen ja erillisten sisäänkäyntien avulla aktivoiden katuelämää. Areenan sisääntuloaukio ja kattopiha on suunniteltu olevan avointa julkista ulkotilaa. Tapahtumat voivat lisätä kaupunkikulttuuria ja elävöittää aluetta. Areena voi houkutella vierailijoita muualta Suomesta ja lisätä matkailua sekä Kivistön ja siten Vantaan tunnettavuutta. Suurtapahtumat lisäävät liikennettä alueella ja voivat aiheuttaa ruuhkia ja pulaa henkilöautojen pysäköintipaikoista. Tapahtumien aikaiset tiesulut ja ihmismassat voivat aiheuttaa häiriötä alueella.

**Virkistys**

Hanke lisää kulttuuri- ja urheilupalveluiden tarjontaa alueella.

**Liikenne**

Tapahtuma-areena sijaitsee logistisesti hyvien joukkoliikenteen ja raskaan liikenteen liikenneyhteyksien äärellä. Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Kivistön rautatieasemasta ja linja-autoterminaalista. Kivistön linja-autoterminaalin lisäksi linja-autoliikenteen lähimmät pysäkit sijaitsevat Vantaankoskentiellä ja Tikkurilantiellä. Hämeenlinnanväylän linja-autopysäkit ovat n. 500 metrin päässä kaava-alueesta. Kaava-alueen pyöräpysäköintipaikat liittyvät Vantaankoskentien pyöräteihin sekä kehäradan varren nopean pyöräilyn baanaan, Kvartsiraittiin.

Tapahtuma-areenassa järjestetään erikokoisia urheilu- ja kulttuuritapahtumia. Jalkapallo-otteluiden kapasiteetti on noin 17 000 katsomopaikkaa ja konserttitapahtumassa kokonaiskatsomon kapasiteetti on noin 30 000–32 000 asiakaspaikkaa. Arviolta kerran kuukaudessa järjestettävät suuremmat tapahtumat vaativat poikkeusjärjestelyitä liikenteeseen ja liikkumiseen. Suurtapahtumissa

(yli 10 000 katsojaa) tulee aina etukäteen arvioida katsojien saapumis- ja poistumistavat ja laatia suunnitelma, mitä erityisjärjestelyjä tapahtuman liikenteen hoitaminen ja katsojavirtojen liikkuminen vaativat. Liikenteellisten toimivuustarkastelujen perusteella merkittävimpiä erityisjärjestelyjä ovat junaliikenteen kapasiteetin kasvattaminen lisäämällä junavuoroja ja junien pituuksia, ottamalla käyttöön etäpysäköintialue tai –alueita, joilta bussikuljetus Kivistöön, ja järjestämällä areenan läheisyyteen lisätilaa katsojavirroille sulkemalla autoliikenteen yhteyksiä.

Tapahtumien katsojavirroista on laadittu erillinen simulointi. Jalankulkusimuloinnin perusteella on tarkentunut mm. areenan lippu- ja turvatarkastuksiin liittyvät tilatarpeet sekä sisäänkäyntialueen vaatima tilatarve. Mikäli suurimmissa tapahtumissa tarvitaan enemmän tilaa kuin hankkeen esittämä sisäänkäyntiaukio, voidaan Vantaankoskentie osittain sulkea autoliikenteeltä ja siten laajentaa jalankulkualueita. Tapahtumista poistuttaessa katsojilla on käytössään useita poistumisreittejä areenalta mikä helpottaa katsojien poistumista.

Areenan tapahtumat ajoittuvat pääsääntöisesti viikonloppuihin ja arki-iltoihin. Suurtapahtumat ajoittuvat lauantai-iltoihin. Liikennetarkasteluilla on osoitettu, että lauantai-illan 17000 katsojan urheilutapahtumien ja 30000 katsojan konserttitapahtumien aikainen autoliikenne ei heikennä alueen autoliikenteen verkon toimivuutta verrattuna normaalin arjen iltahuipputunnin liikennetilanteeseen. Tapahtumien aikana liikenneverkon muu liikenne on merkittävästi vähäisempää kuin arjen iltahuipputunnin aikana, eikä tapahtuman tuottama liikenne aiheuta normaalia arjen iltahuippua suurempaa liikennekuormitusta ympäröivälle tie- ja katuverkolle.

Suurtapahtumien asiakasvirtojen oletetaan pääosin saapuvan junalla Kivistön asemalle. Pääsisäänkäynti sijoittuu monitoimiareenan pohjoisosaan, Kivistön rautatieaseman ja linja-autoterminaalin välittömään läheisyyteen hyvien joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien varrelle. Areenan eteläosassa on saatto- ja noutoalue tilausajo- ja taksiliikenteelle. Eteläosaan ollaan suunnittelemassa myös toista sisäänkäyntiä, mikä keventää katsojavirtoja pohjoispäässä. Väliaikaista tilausajon pysäköintialuetta ja lisäsaatto- ja noutoalueen sijoittamista rakentamattomille lähialueille tutkitaan jatkosuunnittelussa. Tarvittaessa esimerkiksi Korundikatu voitaisiin ottaa väliaikaisesti saatto- ja noutoliikenteen käyttöön suurtapahtumien yhteydessä.

Vantaankoskentie ajoneuvoliikenne kiertoliittymän pohjoispuolelta Kivistön linja-autoterminaalille voidaan tarvittaessa sulkea tilapäisesti suurtapahtumien aikana. Pelastusajon sekä välttämättömän huolto- ja joukkoliikenteen sujuvuus tulee varmistaa. Ajoneuvoliikenteen tilapäinen sulkeminen parantaa ihmisvirtojen turvallista liikkumista aseman ja pääsisäänkäynnin välillä ja vähentää ruuhkaantumista sisätiloissa.

Suurtapahtumien aikainen henkilöautojen pysäköinti järjestetään osittain kaava-alueen ulkopuolella erikseen vuokrattavilla etäpysäköintialueilla ja niistä järjestetään bussikuljetukset. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa monitoimiareenaa ja koko Kivistön keskustaa sekä liityntäpysäköintiä palveleva yhteinen 1000 autopaikan pysäköintilaitos Kivistön keskustaan.

Alla on esimerkkejä monitoimiareenan tapahtumien aikaisista poikkeusjärjestelyistä:

- **Arki-illan tai viikonlopun lajiharjoitukset, noin 50 henkilöä**
  - ei vaadi poikkeusjärjestelyjä liikenteeseen ja liikkumiseen
  - arvioitu autopaikkatarve 20-30 ap

    - henkilöautojen pysäköinti monitoimiareenan tontilla ja/tai lähialueen maksullisissa pysäköintilaitoksissa
- **Arki-illan tai viikonlopun tapahtuma (esim. 'klubi-ilta'), noin 500 henkilöä**
    - ei vaadi poikkeusjärjestelyjä liikenteeseen ja liikkumiseen
    - arviolta 70 % osallistujista saapuvat joukkoliikenteellä tai taksilla/ kävellen/pyörällä ja 30 % osallistujista henkilöautolla
    - arvioitu autopaikkatarve 50-60 ap
    - henkilöautojen pysäköinti monitoimiareenan tontilla ja/tai lähialueen maksullisissa pysäköintilaitoksissa
- **Arki-illan tai viikonlopun tapahtuma (esim. konsertti), noin 3 000–5 000 henkilöä**
    - ei vaadi poikkeusjärjestelyjä liikenteeseen ja liikkumiseen
    - arviolta 70 % osallistujista saapuvat joukkoliikenteellä tai taksilla/ kävellen/pyörällä ja 30 % osallistujista henkilöautolla
    - arvioitu autopaikkatarve n. 360–600 ap
    - henkilöautojen pysäköinti monitoimiareenan tontilla ja/tai lähialueen maksullisissa pysäköintilaitoksissa
- **Arki-illan tai viikonlopun tapahtuma (esim. jalkapallo-ottelu), noin 17 000 henkilöä**
    - vaatii poikkeusjärjestelyjä liikenteeseen ja liikkumiseen
    - arvioitu aika poikkeusjärjestelyille on noin kerran kuukaudessa klo 17–22
    - Vantaankoskentie ajoneuvoliikennettä voidaan rajoittaa tilapäisesti ja siten parantaa ihmisvirtojen turvallista liikkumista aseman ja pääsisäänkäynnin välillä
    - Saatto- ja noutoliikenne järjestetään Vantaankoskentien kiertoliittymästä monitoimiareenan eteläpuolen katu- ja saattoalueelle
    - arviolta 70 % osallistujista saapuvat joukkoliikenteellä tai taksilla/ kävellen/pyörällä ja 30 % osallistujista henkilöautolla
    - poikkeusjärjestelyt junaliikenteeseen
        - tarve pidentää junia 2-yksikön mittaisiksi tapahtuman saapumisaikaan (klo 17–19) ja 3-yksikön mittaisiksi tapahtuman poistumisaikaan (klo 21–22)
        - lisävuoroja ei tarvita
    - poikkeusjärjestelyt bussiliikenteeseen
        - tarve varautua lisäkalustoon ja lisälähtöihin (esim. Helsingin keskustaan) poistumisaikaan (klo 21–22)
    - tapahtumalipun ostoon sisällytettävä joukkoliikenne- tai pysäköintilippu
    - poikkeusjärjestelyt pysäköintiin
        - arvioitu autopaikkatarve n. 2 000 ap
        - henkilöautojen pysäköinti monitoimiareenan tontilla, lähialueen maksullisissa pysäköintilaitoksissa sekä etäpysäköintialueilla, joista järjestetään bussikuljetukset monitoimiareenalle
    - polkupyörien ja kevyiden sähköisten liikkumisvälineiden säilytystilaa varataan autopaikoituksen yhteydestä tai tapahtumien aikana vapautuvista varastotiloista
- **Arki-illan tai viikonlopun tapahtuma (esim. konsertti), noin 30 000 henkilöä**

- vaatii poikkeusjärjestelyjä liikenteeseen ja liikkumiseen
- arvioitu aika poikkeusjärjestelyille on noin neljä kertaa vuodessa klo 18–24
- Vantaankoskentie ajoneuvoliikennettä voidaan rajoittaa tilapäisesti ja siten parantaa ihmisvirtojen turvallista liikkumista aseman ja pääsisäänkäynnin välillä
- Saatto- ja noutoliikenne järjestetään Vantaankoskentien kiertoliittymästä monitoimiareenan eteläpuolen katu- ja saattoalueelle
- arviolta 70 % osallistujista saapuvat joukkoliikenteellä tai taksilla/ kävellen/pyörällä ja 30 % osallistujista henkilöautolla
- poikkeusjärjestelyt junaliikenteeseen
  - tarve pidentää junia 2–3-yksikön mittaisiksi tapahtuman saapumisaikaan (klo 18–20) ja 3-yksikön mittaisiksi tapahtuman poistumisaikaan (klo 23–24) sekä lisättävä junavuoroja
- poikkeusjärjestelyt bussiliikenteeseen
  - tarve varautua lisäkalustoon ja lisälähtöihin (esim. Helsingin keskustaan) poistumisaikaan (klo 23–24)
- Poikkeusjärjestelyt pysäköintiin
  - arvioitu autopaikkatarve n. 3 600 ap
  - henkilöautojen pysäköinti monitoimiareenan tontilla, lähialueen maksullisissa pysäköintilaitoksissa sekä etäpysäköintialueilla, joista järjestetään bussikuljetukset monitoimiareenalle
- tapahtumalipun ostoon sisällytettävä joukkoliikenne- tai pysäköintilippu
- polkupyörien ja kevyiden sähköisten liikkumisvälineiden säilytystilaa varataan autopaikoituksen yhteydestä tai tapahtumien aikana vapautuvista varastotiloista

Kaava sallii kahden maanalaisen pysäköintitason rakentamisen. Alustavien suunnitelmien mukaan maanalaiseen pysäköintitasoon mahtuisi yli 900 ap ja kahteen tasoon yhteensä yli 1800 ap. Lisäksi kaava sallii maanpäällisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Kuusikerroksinen pysäköintilaitos mahdollistaisi lähes 600 lisäautopaikkaa. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia rakennettavien autopaikkamäärien tarpeellisuus resurssiviisauden ja ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisen kestävyyden näkökulmasta.

Kaavamääräysten mukaiset hotelli- ja majoitustilan sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilan autopysäköintipaikat tulee sijoittaa hotellin ja areenan alle maanalaiseen pysäköintitilaan. Maanalaisesta pysäköintitilasta mahdollistetaan yhteys Vantaankoskentien toiselle puolelle sijoittuvan palvelukeskittymän maanalaiseen pysäköintitilaan.

**Vesihuolto**

Vantaankoskentiellä on yleinen vesihuoltoverkosto rakennettu valmiiksi, johon kaava-alueelta voidaan liittyä. Alueen eteläreunaan rakennettavan kadun alle rakennetaan kadun ja tarvittaessa tontin kuivatusta palveleva hulevesiviemäri, joka liittyy Vantaankoskentien hulevesiviemäriin. Uutta hulevesiviemäriä rakennetaan noin 100 m, sen kustannusarvio on n. 41 000 € (alv. 0 %).

**Hulevesien hallinta**

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaalla on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen

hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Alueella vettä läpäisemättömän pinnan laajuus lisääntyy huomattavasti asemakaavan myötä, sillä vettä läpäisemättömän pinnan osuus rakentamisen jälkeen alueella on todella suuri verrattuna nykytilanteeseen. Tämä lisää kaava-alueelta muodostuvan huleveden määrää. Hulevesien hallinnan tavoitteena on säilyttää tontilta purkautuva virtaama rakentamista edeltävällä tasolla (56 l/s).

Ensisijaisesti pitäisi pyrkiä ehkäisemään hulevesien muodostumista suosimalla alueella vettä läpäiseviä pintoja ja viherkattoja. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla maanalaisessa hulevesiviivytysrakenteessa (hulevesiputki- tai kasetti) ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytysrakenteen mitoituksessa tulee varautua siihen, että mitoitussateella 150 l/(s·ha), jonka kesto on 10 min, kaava-alueella muodostuu 270 m³ hulevesiä, jotka vaativat viivytystä.

Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida sadetilanne, jonka rankkuus on 167 l/s/ha ja kesto on 30 minuuttia. Tällöin vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Tulvasateella kaava-alueen rakentamisen jälkeen tontilta purkautuva virtaama on 562 l/s. Vedet kulkeutuvat pintoja pitkin pohjoisesta etelään päin Tikkurilantielle. Tikkurilantiellä vedet kulkeutuvat idästä länteen päin Hämeenlinnanväylän alikulkuun, joka jälkeen ne päätyvät maastoon. Kaava-alueen rakentamisen jälkeen täytyy varmistaa, että vedet pääsevät painovoimaisesti pintoja pitkin pois tontilta.

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

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Hulevesiä ei saa ohjata Hämeenlinnanväylän tiealueelle.

**Ympäristöhäiriöt**
Lento-, raide- ja tieliikennemelu on huomioitu kaavamääräyksin. Rakennusaikainen liikenne, pöly ja melu saattavat aiheuttaa tilapäisiä terveysvaikutuksia alueen asukkaille.

### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Hanke vähentää luontoalueita, mutta ei kuitenkaan vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita, sillä yhdyskuntarakenteen keskittäminen aseman seuduille mahdollistaa koko kaupungin tasolla luonnon monimuotoisuuden ja esimerkiksi lahokaviosammalen suotuisan suojelutason.

Alueen luontoarvoja kartoittanut selvitys, Kivistön kaavarunkoalueen luontotyyppi- ja lahokaviosammalkartoitus (FCG 2020a), ei tunnistanut alueelta erityisiä luontoarvoja, lukuun ottamatta liito-oravaa. Suunnittelualueen eteläosassa esiintyy lahokaviosammalelle soveliasta elinympäristöä, mutta lajia ei ole havaittu. Alueelle on tehty linnusto- ja lepakkoselvitys (Faunatica 2021), eikä lepakoita tai arvokkaita pesimälajeja havaittu suunnittelualueella.

Suunnittelualueen eteläosassa on liito-oravan elinympäristöä noin 1,4 hehtaaria, josta liito-oravan ydinaluetta on noin 0,2 hehtaaria. Vuonna 2021 tehdyn liito-oravainventoinnin mukaan suunnittelualueen metsikössä ei ole havaittu yhtään pesä- eikä papanapuuta. Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä liito-oravan elinympäristö on kooltaan noin 2 hehtaaria, minkä on katsottu olevan

riittävän suuri liito-oravan elinympäristöksi. Kyseinen elinympäristö on jäänyt hakkuiden ja tietyömaiden takia lähes kokonaan eristyksiin muista liito-oravalle soveltuvista alueista (FCG 2020). Elinympäristö on eristyneisyydestään huolimatta toistaiseksi asuttu, mutta selvityksen mukaan on mahdollista, ettei alueelle enää kykene dispersoimaan uusia liito-oravia.

Vantaan kaupunki on hakenut poikkeuslupaa liito-oravien elinpiirin heikentämiseen ELY-keskukselta ja se on myönnetty 25.3.2022. Heikentämisellä ei ole merkitystä liito-oravien suotuisan suojelutason säilymiselle Länsi-Vantaalla, eikä heikentäminen vaikuta muihin Kivistön alueella sijaitseviin liito-oravan elinpiireihin tai niiden välisiin kulkuyhteyksiin. Suunnittelualueen lähialueilla liito-oravalla on useita elinvoimaisia elinpiirejä. Liito-oravilla on erittäin hyvät elinolosuhteet Kivistön länsipuolella Petikon laajoilla luonnonsuojelu- ja virkistysalueilla ja Petikosta luoteeseen Nuuksiossa sekä Riipilän alueella Luoteis-Vantaalla. Liito-oravilla on luontaiset hyvät yhteydet Vantaanpuistosta Piispankylän työpaikka-alueen itäpuolelta Kivistön keskusta-alueen kautta Lapinkylän metsiin. Nämä ydinalueet ja yhteydet säilyvät.

Kyseinen liito-oravan elinympäristö on osa Kivistön asemakortteleiden asemakaavaa ja asemakaavamuutosaluetta (nro 233100). Kivistön asemakortteleiden asemakaavatyön yhteydessä tutkitaan suotuisan suojelutason parantamista Kivistön keskustassa. Tikkurilantien varteen on istutettu uusia katupuita, jotka kasvaessaan parantavat liito-oravien yhteyksiä lähimpään metsään Tikkurilantien eteläpuolelle. Yhteyttä voidaan parantaa väliaikaisesti myös hyppytolpin.



*Kivistön keskustan kaavarungon viherverkosto, jonka tavoitteena on taata liito-oravan yhteydet.*

**Vesistöt ja vesitalous**

Ensisijaisesti pitäisi pyrkiä ehkäisemään hulevesien muodostumista suosimalla alueella vettä läpäiseviä pintoja ja viherkattoja. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla maanalaisessa hulevesiviivytysrakenteessa (hulevesiputki- tai kasetti) ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytysrakenteen mitoituksessa tulee varautua siihen, että mitoitussateella 150 l/(s·ha), jonka kesto on 10 min, kaava-alueella muodostuu 254 m³ hulevesiä, jotka vaativat viivytystä.

Kivistön keskustan alueen rakentumiseen ja yleisien alueiden hulevesiin on varauduttu Tikkurilantien ja Hämeenlinnanväylän rampin risteyksessä sijaitsevalla hulevesien viivytysrakenteella. Tästä eteenpäin alueen vedet johtuvat edelleen Myllymäenojaan, jonka varrella on havaittuja tulvariskikohteita esimerkiksi ensimmäisessä Kehä III:n alituksessa. Myllymäenoja laskee edelleen Askistossa Pikkujärven alueelle, missä on myös useita havaittuja tulvaongelmia. Alueen hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä ja alapuolisen valuma-alueen ongelmien pahenemista pyritään ehkäisemään. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen

niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Tavoitteena on säilyttää tontilta purkautuva virtaama rakentamista edeltävällä tasolla (56 l/s).

### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Ilmastonmuutoksen vaikutuksia tulee vähentää hillintä- ja sopeutumistoimenpiteillä. Ilmastonmuutoksen hillintätoimenpiteillä pyritään vähentämään rakentamisen kasvihuonepäästöjä sekä huolehtimaan alueen hiilivarastosta. Sopeutumistoimenpiteillä varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin, kuten sään ääri-ilmiöihin.

Rakentamisen keskittäminen Kivistön aseman vaikutusalueelle laajentaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, joka hyödyntää laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Hanke sijaitsee Kivistön keskustassa ja tukeutuu jo rakennettuun katu- ja infraverkostoon. Tavoitteena on mahdollistaa hiilineutraaliliikkuminen ja ensisijainen kulkumuoto tapahtumiin on joukkoliikenne. Suunnittelussa huomioidaan kattavat ja laadukkaat pyöräsäilytyspaikat tukemaan kevyttä liikennettä. Hankkeen yhteydessä on tarkoitus rakentaa vähäinen määrä henkilöautojen pysäköintipaikkoja ja mahdollistaa sähköauton lataus.

Hankkeen koko elinkaaren aikaisia kasvihuonepäästöjä voidaan alentaa eri keinoin. Rakentamisen aikaisia kasvihuonepäästöjä voidaan vähentää huomattavasti käyttämällä työmaalla vähäpäästöisiä työkoneita ja vähentämällä kuljetuksia. Kivistön tapahtuma-areenan alueen kaivu- ja louhintamassat käytetään paikallisesti tontin täytöissä. Tarkempi massatasapainotarkastelu laaditaan rakennuslupaa varten. Lisäksi voidaan valita vähähiilisiä ja kierrätettäviä rakennusmateriaaleja.

Hankkeen käytönaikaisia kasvihuonepäästöjä voidaan alentaa muun muassa käyttämällä lämmitys- ja käyttöenergiassa uusiutuvia energialähteitä. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia päästöjen kompensointia. Tavoitteena on suunnitella monitoimiareena hiilineutraaliksi ja tavoitella kansainvälistä ympäristösertifikaattia.

Asemakaavassa vaaditaan kaavamääräyksissä vihertehokkuutta 0,7. Vihertehokkuuden – viherpintojen, puiden ja hulevesielementtien – avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, kasvattamalla hiilivarastoa ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä rakennetussa ympäristössä. Kasvillisuus lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia sekä parhaimmillaan tukee luonnon monimuotoisuutta.

Rakennettaessa kaava-alueen kasvillisuuden ja läpäisevän pinnan määrä vähenee ja siten hulevesien määrän on arvioitu lisääntyvän. Hulevesien määrää voidaan vähentää viherkattojen ja läpäisevien päällysteiden avulla ja viivyttämällä niitä maanalaisessa viivytysrakenteessa. Rakennettujen hulevesielementtien avulla edistetään ilmastonmuutokseen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä. Jatkossa on myös tutkittava mahdollisuus hyödyntää hulevesiä wc-huuhteluvetenä.

Jatkosuunnittelussa tutkitaan muun muassa tilojen yhteiskäyttöä ja muuntojoustavuutta sekä ruoantuotantoa rakennuksissa ja kattopihoilla. Tavoitteena on, että istutettavat puut ja pensaat ovat hyötykasveja. Hankkeen yritysten ympäristövastuullisuus ja ilmastoviisas toiminta tulee ottaa huomioon jatkokehityksessä.

**Vantaan resurssiviisauden tiekartan tavoitteet**

Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekartassa (18.6.2018) on asetettu kolme päätavoitetta, jotka ovat 1) ei päästöjä, 2) ei jätettä ja 3) ei ylikulutusta. Lisäksi Vantaan tavoitteena on saavuttaa

hiilineutraalisuus vuoteen 2030 mennessä. Resurssiviisauden tiekartta on jaettu neljään kaistaan: energiantuotanto ja –kulutus, yhdyskuntarakenne ja liikkuminen, kulutus ja materiaalit sekä vastuullinen vantaalainen. Parhaillaan päivitettävään tiekarttaan ollaan lisäämässä uusia kaistoja monimuotoinen luonto ja päästöjen kompensointi. Lisäksi Kivistön keskustan kaavarungossa (Kh 22.3.2021) on esitetty kymmenen kestävän kaupungin periaatetta, jotka osaltaan tukevat Vantaan resurssiviisauden tiekartan toteutumista Kivistön alueella. Alla on kuvattu, miten Vantaan resurssiviisauden tiekartan sekä Kivistön keskustan kaavarungon oleelliset ympäristövastuullisuuteen liittyvät tavoitteet toteutuvat Kivistön tapahtuma-areenassa. Hankkeella on suurin vaikutus tiekartan kahteen ensimmäiseen kaistaan, jotka vastaavat tämän kappaleen alaotsikoita.

**1. Energiantuotanto ja kulutus**

**1.1. Sähkön ja lämmöntuotannon ilmastopäästöt**

Vantaan tavoitteena on, että sähkön- ja lämmöntuotanto eivät aiheuta ilmastopäästöjä vuonna 2030. Ylätason tavoitteena on saavuttaa hiilineutraali Vantaa vuoteen 2030 mennessä. Kivistön keskustan tavoitteena on olla energiapositiivinen vuonna 2050. Kivistön tapahtuma-areenaan on tulossa maalämpö. Jatkosuunnittelussa arvioidaan myös muiden tontilla tuotettavien uusiutuvien energiamuotojen hyödynnettävyys, kuten aurinkosähkö. Tässä yhteydessä tutkiaan myös mahdollisuus yhdistää viherkatto ja aurinkoenergian tuotanto, mikäli viherkatto ei ole käyttöpihana. Myös Vantaan Energia on asettanut tavoitteekseen olla hiilineutraali vuonna 2030, minkä jälkeen myös kaukolämpö olisi päästötöntä, mikäli kaukolämpöä tarvitaan kattamaan osa kohteen lämmöntarpeesta. Nämä ratkaisut tukevat tapahtuma-areenan rakennusten hiilineutraalin energiankäytön toteutumista.

**1.2. Resurssi- ja energiatehokkuus**

Vantaan rakentamisen suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana on resurssi- ja energiatehokkuus. Vantaan tavoitteena on, että uudet toimitilat suunnitellaan 30 % määräyksiä energiatehokkaammiksi. Kivistön tapahtuma-areenan alueen kaivu- ja louhintamassat käytetään paikallisesti tontin täytöissä. Muuntojousto ja tilojen yhteiskäyttö on otettu huomioon suunnittelussa, ja areenan tilat muuntuvat monen erilaisen tapahtuman järjestämiseen (esim. konsertit, messut, urheilutapahtumat ja konferenssit), minkä lisäksi aulatiloja voidaan hyödyntää pienempiin tapahtumiin (esim. pienet musiikkitapahtumat, palaverit, myyjäiset ja nuorisotilat). Kohteen talotekniset järjestelmät ovat ohjattavissa tarpeenmukaisesti riippuen tilojen kulloisestakin käyttötarkoituksesta esimerkiksi stadion harjoitteluhalli- tai konserttikäytössä. Jatkosuunnittelussa tarkennetaan hankkeen tavoitteet, kuten E-lukutavoite sekä elinkaaren hiilijalanjäljen tavoite ja esitetään keinoja parantaa energiatehokkuutta ja materiaalitehokkuutta ja näin ollen pienentää käytönaikaisen energiankulutuksen tarvetta ja päästöjä sekä materiaalisidonnaisia päästöjä elinkaaren aikana esimerkiksi vähähiilisten materiaalien ja uusiomateriaalien hyödyntämisen kautta.

**2. Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen**

**2.1. Liikkuminen**

Vantaan tavoitteena on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva kaupunkirakenne, jossa liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista. Kivistön keskustan tavoitetilana on asettaa jalankulkija aina etusijalle. Puolet Kivistön tapahtuma-areenan pysäköintipaikoista varustetaan sähköauton latauspisteellä ja lopuissa paikoissa huomioidaan mahdollisuus lisätä latauspiste myöhemmin. Kohteen sijainti Kivistön aseman sekä linja-autopysäkkien

läheisyydessä tukee liikkumista julkisella liikenteellä. Lisäksi jatkosuunnittelussa huomioidaan kattavat ja laadukkaat pyöräsäilytyspaikat sekä kävelyn ja pyöräilyn sujuvat ja turvalliset reitit tukemaan kevyttä liikennettä.

### 2.2. Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Vantaan tavoitteena on, että kaupunki on varautunut ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja että resurssitehokkaat ja luonnonmukaiset ratkaisut on otettu käyttöön. Kivistön tapahtuma-areenan tontin alueella vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy huomattavasti alueen rakentuessa. Tontilla hyödynnettäviä luonnonmukaisia hulevesien hallinnan ratkaisuja on pyritty maksimoimaan ja ne on esitetty hulevesisuunnitelmassa. Hulevesien muodostumista vähennetään viherkattojen ja vettäläpäisevien sekä puoliläpäisevien pintojen, kuten viherkiveyksen ja viheralueiden avulla. Lisäksi hulevesiä viivytetään maanalaisessa rakenteessa. Jatkosuunnittelussa tutkitaan mahdollisuus hyödyntää hulevesiä vessojen huuhteluvetenä sekä tutkitaan mahdollisuutta liikennöityjen alueiden hulevesien laadulliselle käsittelylle esim. biosuodatuksen avulla tai ohjaamalla vesiä kasvillisuudelle. Lisäksi tarkastellaan muiden ilmastonmuutokseen liittyvien riskien vaikutukset ja sopeutumiskeinot hankkeessa.

### 2.3. Luonnon monimuotoisuus

Vantaan tavoitteena on säilyttää luonnon monimuotoisuus sekä kartuttaa monimuotoisuutta myös rakennetuilla alueilla. Tavoitteena on myös, että viherrakenne luo hyvinvointia asukkaille ja että viheralueet ovat helposti saavutettavissa. Vantaan kaupungin asettama tavoite vihertehokkuudelle on 0,7. Kivistön tapahtuma-areenan tontti on pyritty ottamaan käyttöön ja rakentamaan mahdollisimman tehokkaasti, mutta tilaa istutuksille ja viheralueille ei juuri ole. Tämän vuoksi hankkeessa on suunniteltu hyödynnettäväksi viherkattoja istutettujen alueiden kasvattamiseksi. Tontin vihertehokkuudeksi on arvioitu kaavavaiheessa 0,7. Viherkatto toimii samalla hotellin pihana, mikä lisää vieraiden hyvinvointia ja viihtyvyyttä ja kasvivalinnoilla tuetaan luonnon monimuotoisuutta sekä käytetään mahdollisimman paljon hyötykasveja. Jatkosuunnittelussa tutkitaan muut mahdollisuudet tukea luonnon monimuotoisuutta tontilla.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

## 4.6 NIMISTÖ

Nimistöryhmä 11.09.2021 on hyväksynyt alla olevat nimet.

Tapahtumakuja / Evenemangsgränden

Alueen nimistö on johdettu tapahtuma-areenasta.

Olemassa olevat

23 KIVISTÖ

# 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa tarkempi suunnittelu ja rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Rakentamisenaikaiset hulevedet tulee hallita haittavaikutukset minimoiden. Etenkin kiintoaineen kulkeutuminen minimoitava kaava-alueen ulkopuolelle.

Rakentamisen aikana tulee varmistaa Kehäradan huoltoyhteyden toimivuus sekä huomioida tontin putkirasite.

Kaavamuutokseen liittyy suunnitteluvaraus Arena 3.3 -hankkeelle.

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

**Vantaan kaupunki:**

| | | |
|---|---|---|
| Asemakaavoitus | Anna-Riitta Kujala | aluearkkitehti |
| | Niina Rinne | asemakaava-arkkitehti (15.8.2022 saakka) |
| | Veli-Pekka Ristimäki | asemakaava-arkkitehti |
| | Eija Hasu | asemakaava-arkkitehti (31.7.2021 saakka) |
| | Noora Laak | asemakaava-arkkitehti (1.11.2021 alkaen) |
| | Hertta Ahvenainen | asemakaava-arkkitehti |
| | Ville Leppänen | asemakaavasuunnittelija (1.9.2022 saakka) |
| | Riikka Mattila | kaavatekninen koordinaattori (31.8.2022 saakka) |
| | Saara Lehtonen | kaavatekninen koordinaattori (15.8.2022 alkaen) |
| | Kai Zukale | asemakaavainsinööri |
| | Linnea Löytönen | asemakaava-arkkitehti |
| Yleiskaavoitus | Elina Ekroos | maisema-arkkitehti |
| | Paula Kankkunen | yleiskaavasuunnittelija |
| Kadut ja puistot | Henri Hyttinen | vesihuollon yleissuunnittelu (31.12.2021 saakka) |
| | Elina Kettunen | vesihuollon yleissuunnittelu (1.1.2022 alkaen) |
| | Teemu Vihervaara | liikenteen alueinsinööri |
| | Pirjo Salo | liikenneinsinööri |
| Rakennusvalvonta | Matti Kärki | kaupunkikuva-arkkitehti |
| | Petri Isokoski | lupakäsittelijä |
| Ympäristökeskus | Jarmo Honkanen | ympäristösuunnittelija |
| | Sinikka Rantalainen | ympäristösuunnittelija |
| | Tina Kristiansson | ympäristösuunnittelija |
| | Jouni Ahtiainen | ympäristösuunnittelija |
| Kiinteistöt ja tilat | Gilbert Koskela | projektinjohtaja |
| | Armi Vähä-Piikkiö | tonttipäällikkö |
| | Hannes Oksanen | lakimies |
| | Heikki Kangas | geotekniikkapäällikkö |
| | Janne Karppinen | geotekniikka |
| Kaupunkikulttuuri | Reeli Karimäki | kulttuuripäällikkö |

**Arena 3.3 -hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit edustamistaan yhtiöistä:**

| | |
|---|---|
| Jouko Harjunpää | projektinjohtaja Arena 3.3 Oy |
| Esa Sallinen | arkkitehti SAFA Arkkitehtitoimisto SKOOT OY |
| Casper Ylenius | ark.kand Arkkitehtitoimisto SKOOT OY |
| Reijo Sandberg | dipl.ins. Ramboll Finland Oy |
| Reija Pasanen | taideasiantuntija Ramboll Finland Oy |
| Eero Timonen | geo-suunnittelija Ramboll Finland Oy |
| Outi Kettunen | massatasapainotarkastelu Ramboll Finland Oy |
| Maarit Leppänen | hulevesiasiantuntija Ramboll Finland Oy |
| Johanna Mero-Petit | resurssiviisaus Ramboll Finland Oy |
| Jari Hosiokangas | meluasiantuntija Ramboll Finland Oy |
| Lauri Hopeakivi | meluasiantuntija Ramboll Finland Oy |
| Joni Kemppainen | melu- ja tärinäasiantuntija Ramboll Finland Oy |
| Sirpa Paavilainen | maisema-arkkitehti Ramboll Finland Oy |
| Ilkka Mäkelä | ympäristösertifiointi Ramboll Finland Oy |
| Jouni Ikäheimo | kaupunki- ja liikennesuun., WSP Finland Oy |
| Antti Kataja | liikennesuunnittelu, ins. AMK, WSP Finland Oy |
| Simo Airaksinen | liikennesuunnittelu, DI, WSP Finland Oy |
| Jenna Willman | liikennesuunnittelu, ins. AMK, WSP Finland Oy |
| Matti Eriksson | infra, WSP Finland Oy |

**VANTAAN KAUPUNKI Asemakaavoitus**

Vantaalla, 25. päivänä lokakuuta 2022

Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | 092 Vantaa | **Täyttämispvm** | 10.10.2022 |
| **Kaavan nimi** | 233200 Kivistön tapahtuma-areena | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 28.11.2019 |
| **Hyväksymispykälä** | | **Kunnan kaavatunnus** | 092002431 |
| **Generoitu kaavatunnus** | | | |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 3,9821 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | 1,6198 |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 2,3623 |

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

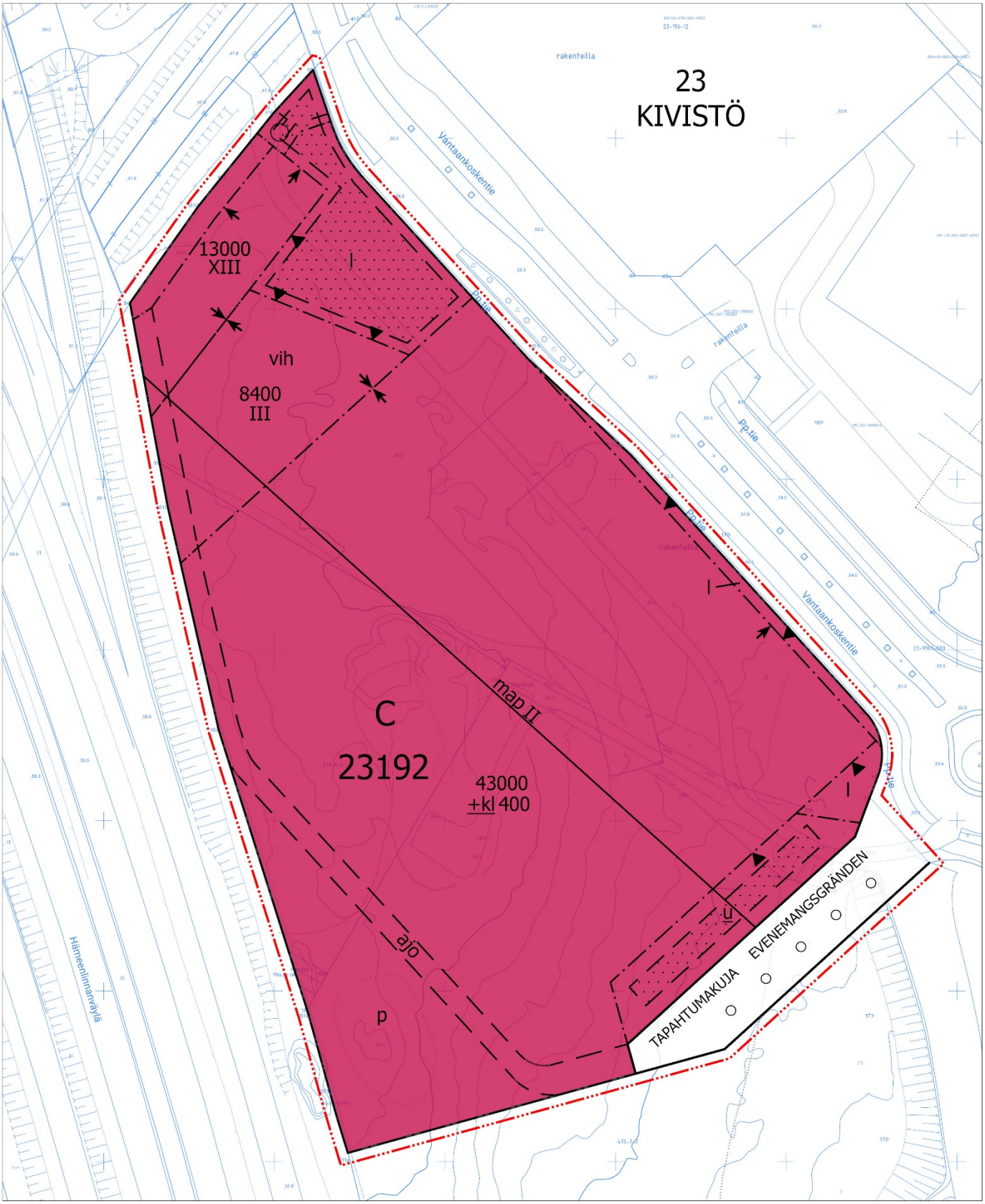
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **3,9821** | **100,0** | **64800** | **1,63** | **1,6198** | **24800** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | 3,7824 | 95,0 | 64800 | 1,71 | 1,9459 | 24800 |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,1997 | 5,0 | 0 | | -0,3261 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | | | | | |

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

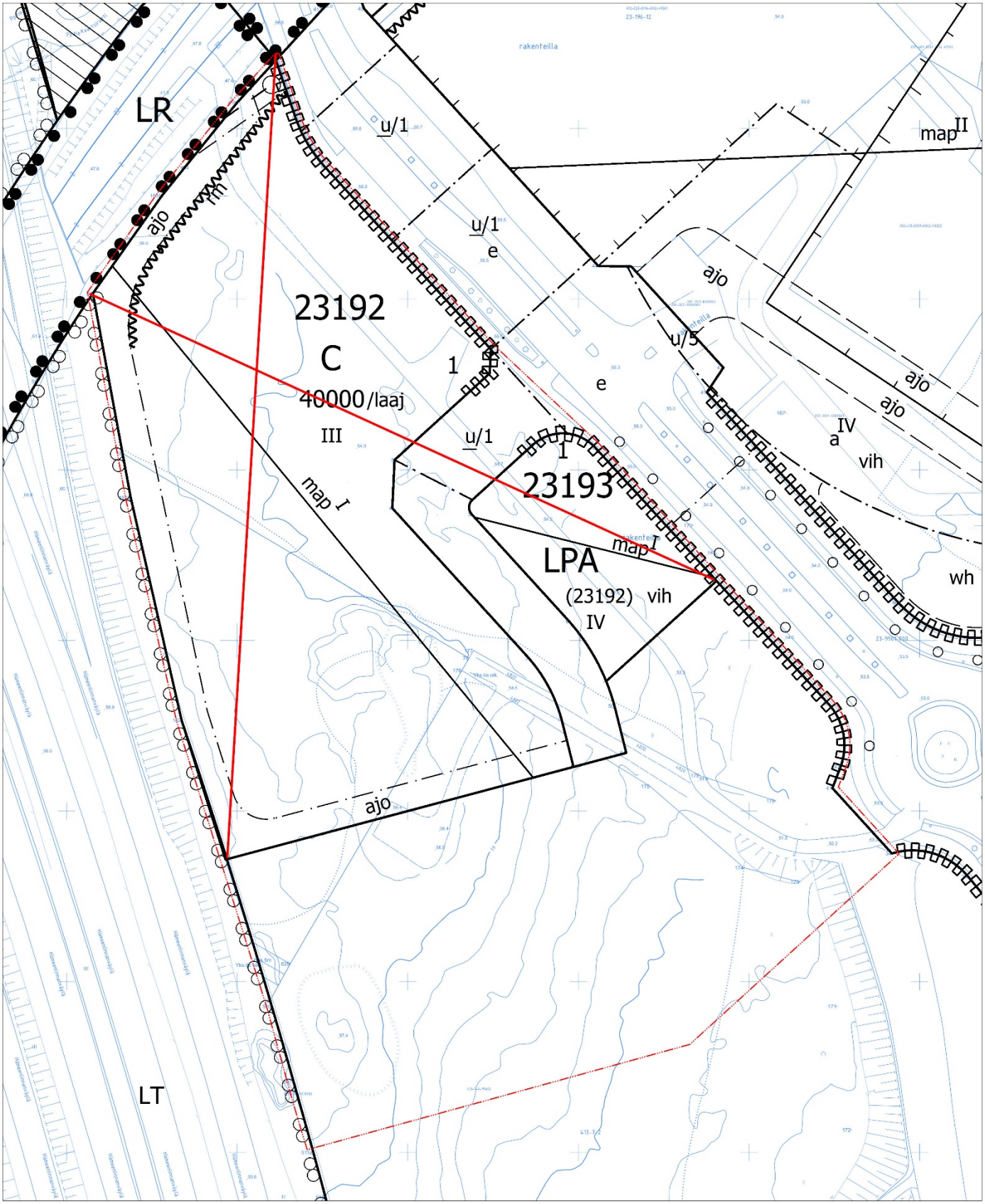
## Alamerkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **3,9821** | **100,0** | **64800** | **1,63** | **1,6198** | **24800** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | 3,7824 | 95,0 | 64800 | 1,71 | 1,9459 | 24800 |
| C | 3,7824 | 100,0 | 64800 | 1,71 | 1,9459 | 24800 |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,1997 | 5,0 | 0 | | -0,3261 | 0 |
| Kadut | 0,1997 | 100,0 | 0 | | -0,0649 | 0 |
| LPA | 0,0000 | | 0 | | -0,2612 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |




ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
1:1000

0 25 50 100 m




POISTUVAT MERKINNÄT
1:1000

0 25 50 100 m

| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum |
|---|---|
| 233200 | 25.10.2022 |

Vantaan kaupunki

# KIVISTÖN TAPAHTUMA-AREENA

Kaupunginosa 23, KIVISTÖ

Vanda stad

# KIVISTÖ EVENEMANGSARENA

Stadsdel 23, Kivistö

**Asemakaava**
Osa korttelia 23192 sekä katualue.

**Detaljplan**
Del av kvarteret 23192 samt gatuområde.

**Asemakaavan muutos**
Osa korttelia 23192.

**Ändring av detaljplan**
Del av kvarteret 23192

1:1000

1:1000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

**C**

**Keskustatoimintojen korttelialue.**

Korttelialueelle tulee sijoittaa
- monitoimiareena,
- urheilu- ja liikuntaharrastustiloja,
- toimisto- ja kokoustiloja,
- hotelli- ja majoitustiloja ja
- ravintola- ja liiketiloja

**Julkisivut**

Korttelin rakennukset, julkisivut ja korttelin rajaus tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti.

Hotellitornin tulee jakautua pystysuunnassa visuaalisesti eri osiin. Alimman osan tulee olla pienimittakaavainen ja jalankulkuympäristöä tukeva. Ylimman osan tulee olla kaupunkikuvallinen maamerkki kaukomaisemassa.

Ulkoalueiden pintamateriaalit, kalusteet, istutukset ja valaistus tulee tehdä ominaisuuksiltaan korkeatasoisina sekä liittää ne luontevasti muuhun kaupunkirakenteeseen.

Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Suunnittelussa arkkitehdin työparina tulee olla taiteilija. Taiteen tulee näkyä kaikkina vuorokauden ja vuoden aikoina ja olla kestävää, helposti huollettavissa sekä ilmentää Kivistön identiteettiä.

Mainoslaitteet ja valaistus on huomioitava julkisivujen ja taiteen suunnittelussa.

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

**Kvartersområde för centrumfunktioner.**

I kvartersområdet ska det placeras
- en allaktivitetsarena,
- lokaler för idrott och motionsutövning,
- kontors- och möteslokaler,
- hotell- och inkvarteringslokaler och
- restaurang- och affärslokaler

**Fasader**

Kvarterets byggnader och fasader ska byggas och kvarterets avgränsning ska genomföras på ett högklassigt sätt med avseende på stadsbilden och arkitekturen.

I höjdled ska hotelltornet visuellt vara indelad i olika delar. Den nedersta delen ska vara småskalig och stödja gångmiljön. Den översta delen ska vara ett landmärke för stadsbilden i fjärrlandskapet.

Utomhusområdenas ytmaterial, utrustning, planteringar och belysning ska till sina egenskaper hålla hög kvalitet och de ska på ett naturligt sätt anslutas till den övriga stadsstrukturen.

Konst ska redan i inledningsskedet tas med i all arkitektonisk planering och miljöplanering. I planeringen ska arkitekten ha en konstnär som arbetspar. Konsten ska vara synlig under alla tider på dygnet och alla årstider och den ska vara hållbar, lätt att underhålla och avspegla Kivistös identitet.

Reklamanordningar och belysning ska beaktas i planeringen av fasader och konst.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors–Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

Vantaankoskentien puoleisella julkisivulla ulokkeet ja muut rakenteet saavat vähäisissä määrin ulottua katualueelle. Näiden rakenteiden alapinnan tulee olla vähintään kuuden metrin etäisyydellä katutasosta.

I fasaden mot Vandaforsvägen får utskjutande partier och övriga konstruktioner i någon mån skjuta ut i gatuområdet. Dessa konstruktioners undersida ska vara på minst sex meters avstånd från gatuplanet.

**Katot**

**Tak**

Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen ja/tai hulevesien viivyttämiseen ja/tai se tulee toteuttaa luonnon monimuotoisuutta tukevana kasvikattona ja/tai toiminnallisena ulkotilana.

Takytorna ska utnyttjas för insamling av solenergi och/eller fördröjning av dagvatten och/eller byggas som vegetationstak som stödjer naturens mångfald och/eller som ett funktionellt uterum.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja niiden tulee olla rakennuksen arkkitehtuurin liittyviä.

På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anknyta till byggnadens arkitektur.

**Kivijalkakerrokset ja sisäänkäynnit**

**Stenfotsvåningar och entréer**

Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöjä tulee korostaa arkkitehtuurin ja/tai taiteen keinoin ja niiden on erotuttava toisistaan. Sisäänkäyntien tulee olla säältä suojattuja.

Entréerna och deras omgivningar ska framhävas genom arkitektur och/eller konst och de ska skilja sig åt. Entréerna ska vara väderskyddade.

Varastointi- ja lastausalueet sekä huoltopihat tulee aidata rakennusten arkkitehtuuriin liittyvin rakentein.

Lager- och lastningsområdena samt servicegårdarna ska ingärdas med konstruktioner som anknyter till byggnadernas arktitektur.

Vantaankoskentiehen ja Tapahtumakujaan rajautuvan rakennusalan maantasokerroksen tulee olla avoin ja toiminnallinen. Maantasokerroksen tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja niiden on liityttävä toiminnallisesti ulkotiloihin.

Markplansvåningen på den byggnadsyta som gränsar till Vandaforsvägen och Evenemangsgränden ska vara öppen och funktionell. Markplansvåningens utrymmen ska ha en direkt förbindelse från gatan och de ska anknyta funktionellt till utomhusområdena.

Tapahtumakujan katualueen asemakaavoittamattomaan alueeseen rajautuva reuna tulee rajata kulkua rajoittavalla muurilla tai aidalla ja turvata liito-oravan ydinalueen häiriöherkkyys toistaiseksi asemakaavoittamattomalla alueella.

Den kant till Evenemangsgrändens gatuområde som gränsar till området som saknar detaljplan ska avgränsas med en mur eller ett staket som begränsar framkomligheten och flygekorrens kärnområde ska tryggas mot störningar i det område som än så länge saknar detaljplan.

**Vihertehokkuus**

**Grönytefaktor**

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää viherkertoimelle asetettu tavoiteluku vähintään 0,7 tai rakennuslupaa haettaessa kulloinkin voimassa oleva tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava vihersuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla det målsättningstal på minst 0,7 som fastställts för grönytefaktorn eller det målsättningstal som gäller vid respektive tidpunkt vid ansökan om bygglov. Att gröneffektiviteten uppnås ska i samband med bygglovet styrkas med en grönområdesplan och en gröneffektivitetskalkyl.

Kaikkien istutettavien puiden ja pensaiden tulee olla hyötykasveja. Rakennuksissa ja/tai kattopihoilla on tuotettava ruokaa.

Alla träd och buskar som planteras ska vara nyttoväxter. I byggnaderna och/eller på takgårdarna ska mat produceras.

**Hulevesien hallinta**

**Dagvattenhantering**

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Ulkotilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten. Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersområdet. Uterummens grönbyggande ska tekniskt och funktionellt kopplas till dagvattenhanteringen.

**Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto**

**Miljöstörningar och energiförsörjning**

Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava pohjoisjulkisivulla vähintään 39 dB, itäjulkisivulla 35 dB, eteläjulkisivulla 36 dB ja länsijulkisivulla 41 dB tai rakennuslupavaiheen meluselvityksen ohjearvojen mukaisesti.

Ytterhöljets ljudisolering mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska i inkvarteringsrummens norra fasad vara minst 39 dB, östra fasad 35 dB, södra fasad 36 dB och västra fasad 41 dB eller överensstämma med riktvärdena i bullerutredningen från bygglovsskedet.

Sisätiloissa tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.

Inomhus ska man som ett minimum uppnå riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 eller det riktvärde som gäller vid respektive tidpunkt.

Katto- ja julkisivumateriaalivalinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av tak- och fasadmaterial.

Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.

Vid planeringen av byggnader ska behovet av att bekämpa stombuller och -vibrationer tas i beaktande. I samband med bygglovsansökan ska en utredning presenteras om hur stombuller och vibrationer har beaktats.

| | |
|---|---|
| Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 0,3 mm/s. | Maximinivån på stombuller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 30 dB i inkvarteringsrum. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,3 mm/s i inkvarteringsrum. |
| Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 35 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 0,6 mm/s. | Maximinivån på stombuller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 35 dB i samlings- och undervisningslokaler. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i samlings- och undervisningslokaler. |
| Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 40 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 0,6 mm/s. | Maximinivån på stombuller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 40 dB i kontor, affärer, utställningslokaler och museer. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i kontor, affärer, utställningslokaler och museer. |
| Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 0,6 mm/s. | Maximinivån på stombuller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 30 dB i konsertsalar. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i konsertsalar. |
| Rakentaminen rautatien läheisyydessä ei saa aiheuttaa turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. | Byggande i närheten av järnvägen får inte leda till en säkerhetsrisk, försämra banans stabilitet eller medföra andra olägenheter för banhållningen eller tågtrafiken. |
| Rakennuslupaa varten on laadittava maamassatasapainotarkastelu ja tonttia rakennettaessa syntyvä maamassa tulee käyttää tontilla. | Inför bygglovet ska en undersökning göras av balansen beträffande jordmassorna och den jordmassa som uppkommer vid byggandet på tomten ska användas på tomten. |
| Rakennuspaikalla tulee rakennusluvan yhteydessä tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin. | På byggplatsen ska en byggplatsspecifik grundundersökning genomföras i samband med bygglovet. Bygglösningarna ska baseras på byggplatsspecifika grundundersökningar och planer. |
| Rakennusten suunnittelussa on pyrittävä koko elinkaaren aikaiseen hiilineutraalisuuteen. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää hiilineutraalisuusselvitys. | Vid planeringen av byggnader ska klimatneutralitet eftersträvas för hela livscykeln. I samband med bygglovsansökan ska en klimatneutralitetsutredning presenteras. |
| Asemakaavan alueella tulee tuottaa ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta. | I detaljplaneområdet ska förnybar energi produceras och utnyttjas så att det täcker minst 50% av byggnadernas energibehov. |
| Korttelialueelle ei saa osoittaa tonttiliittymää Vantaankoskentien varrelta. | En tomtanslutning från Vandaforsvägen får inte anvisas till kvartersområdet. |
| Tuloilmanotto tulee olla Vantaankoskentien puolelta, mahdollisimman etäältä Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen alueesta. | Tilluftintaget ska ligga på Vandaforsvägens sida, på så långt avstånd från Tavastehusledens partikelutsläppsområde som möjligt. |
| **Pyöräliikenne ja -pysäköinti** | **Cykeltrafik och -parkering** |
| Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:<br>- toimistot 1 pp / 50 k-m²<br>- palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m² | Cykelplatser ska byggas till ett antal av minst:<br>- kontor 1 cp / 50 m²-vy<br>- service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy |
| Polkupyöräpysäköinnin on sijoittuva pääosin sisäänkäyntien yhteyteen. Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava säältäsuojattuja ja runkolukittavia. | Cykelparkeringen ska huvudsakligen ligga i anslutning till entréerna. Av cykelplatserna ska minst 50 % vara väderskyddade och ramlåsbara. |
| **Autoliikenne ja -pysäköinti** | **Biltrafik och -parkering** |
| Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:<br>- toimistot 1 ap / 100 k-m²<br>- palvelu- ja liiketilat 1 ap / 120 k-m²<br>- hotelli- ja majoitustilat 1 ap / 250 k-m² | Minimiantalet bilplatser som ska byggas:<br>- kontor 1 bp / 100 m²-vy<br>- service- och affärslokaler 1 bp/120 m²-vy<br>- hotell- och inkvarteringslokaler 1 bp / 250 m²-vy |
| Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärävaade ei koske monitoimiareenaa. | Kravet på det minimala antalet bilplatser som anläggs gäller inte allaktivitetsarenan. |
| Pysäköintipaikat tulee varustaa sähköauton latausmahdollisuudella tai olla helposti muutettavissa lataukseen soveltuviksi. | Parkeringsplatserna ska förses med möjlighet till laddning av elbilar eller enkelt kunna ändras så att de lämpar sig för laddning. |
| Tapahtumien aikaisesta liikenne-, pysäköinti- ja turvallisuusjärjestelyistä tulee esittää tarkempi suunnitelma rakennusluvan yhteydessä. | Över trafik-, parkerings- och säkerhetsarrangemang under evenemang ska en noggrannare plan göras upp i samband med bygglovet. |

| | | |
|---|---|---|
| | **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| | **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
| | **Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.** | **Riktgivande gräns för område eller del av område.** |
| | **Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.** | **Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.** |
| 12 | **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| KIVISTÖ | **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 23192 | **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| TAPAHTUMAKUJA | **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| 8400 | **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** | **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.** |
| 43000+kl400 | **Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ravintola- ja liiketilojen kerrosalan neliömetrimäärän.** | **Talserie, där det första talet anger våningsyta i kvadratmeter för huvudanvändningsändamålet och det andra talet våningsytan i kvadratmeter för restaurang- och affärslokaler.** |
| XIII | **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.** |
| | **Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.** | **Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.** |
| +kl | **Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.** | **Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.** |
| | **Rakennusala.**<br><br>kl-merkinnän edellyttämät ravintola- ja liiketilat on rakennettava maantasokerrokseen Vantaankoskentien varrelle. | **Byggnadsyta.**<br><br>Restaurang- och affärslokaler som förutsätts av kl-bestämmelsen ska byggas i markplansvåning längs med Vandaforsvägen. |
| map | **Maanalainen pysäköintitila**<br><br>Maanalainen tila, johon saa sijoittaa huolto-, pysäköinti-, varasto- ja teknisiä tiloja.<br><br>Tilasta tulee varautua ajoyhteyden mahdollistamiseen korttelin 23196 maanalaiseen pysäköintitilaan. | **Underjordiskt parkeringsutrymme**<br><br>Underjordiskt utrymme där service-, parkerings-, lager- och tekniska utrymmen får placeras.<br><br>Utrymmet ska ha beredskap för att möjliggöra en körförbindelse till det underjordiska parkeringsutrymmet i kvarteret 23196. |
| u | **Uloke tai katos.**<br><br>Ulokkeen alapinnan tulee olla vähintään kuuden metrin etäisyydellä katutasosta. | **Utsprång eller väderskydd.**<br><br>Det utskjutande partiets undersida ska vara på minst sex meters avstånd från gatuplanet. |
| | **Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.** | **Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.** |
| | **Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.** | **Beteckningen anger att denna sida av byggnaden skall ha direkt utgång från trapphusen.** |
| l | **Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.**<br><br>Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee pääasiassa kivetä tai käsitellä muutoin osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.<br><br>Alueita tai niiden osia ei saa aidata kuin tilapäisesti tapahtumien aikana. | **Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.**<br><br>Områdesdel som ska platt- eller stenläggas. Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska huvudsakligen stenläggas eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.<br><br>Områden eller områdesdelar får inte inhägnas utom tillfälligt under evenemang. |

| | | |
|---|---|---|
|  | **Ohjeellinen istutettava alueen osa.** | **Riktgivande del av område som skall planteras.** |
|  | **Säilytettävä/istutettava puurivi.** | **Trädrad som skall bevaras/planteras.** |
|   | **Kasvikatto.** | **Växttak.** |
|  | **Katu.** | **Gata.** |
|   | **Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.** | **Riktgivande körförbindelse inom området.** |
|   | **Ohjeellinen pysäköimispaikka.** | **Riktgivande parkeringsplats.** |
|  | **Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**<br><br>Rakentaminen maanalaisten johtojen läheisyydessä ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa maanalaisille verkostoille. | **Del av område reserverad för underjordisk ledning.**<br><br>Byggande i närheten av underjordiska ledningar får inte äventyra eller skada de underjordiska nätverken. |

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

| Tasokoordinaatisto | Plankoordinatsystemet |
|---|---|
| ETRS-GK25, | ETRS-GK25, |
| korkeusjärjestelmä | höjdsystemet |
| N2000. | N2000. |

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

| | |
|---|---|
| Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__ | Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__ |

# 9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

**Liite 1: Arena 3.3 -hankkeen viitesuunnitelmat (Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, luonnos 18.11.2021)**

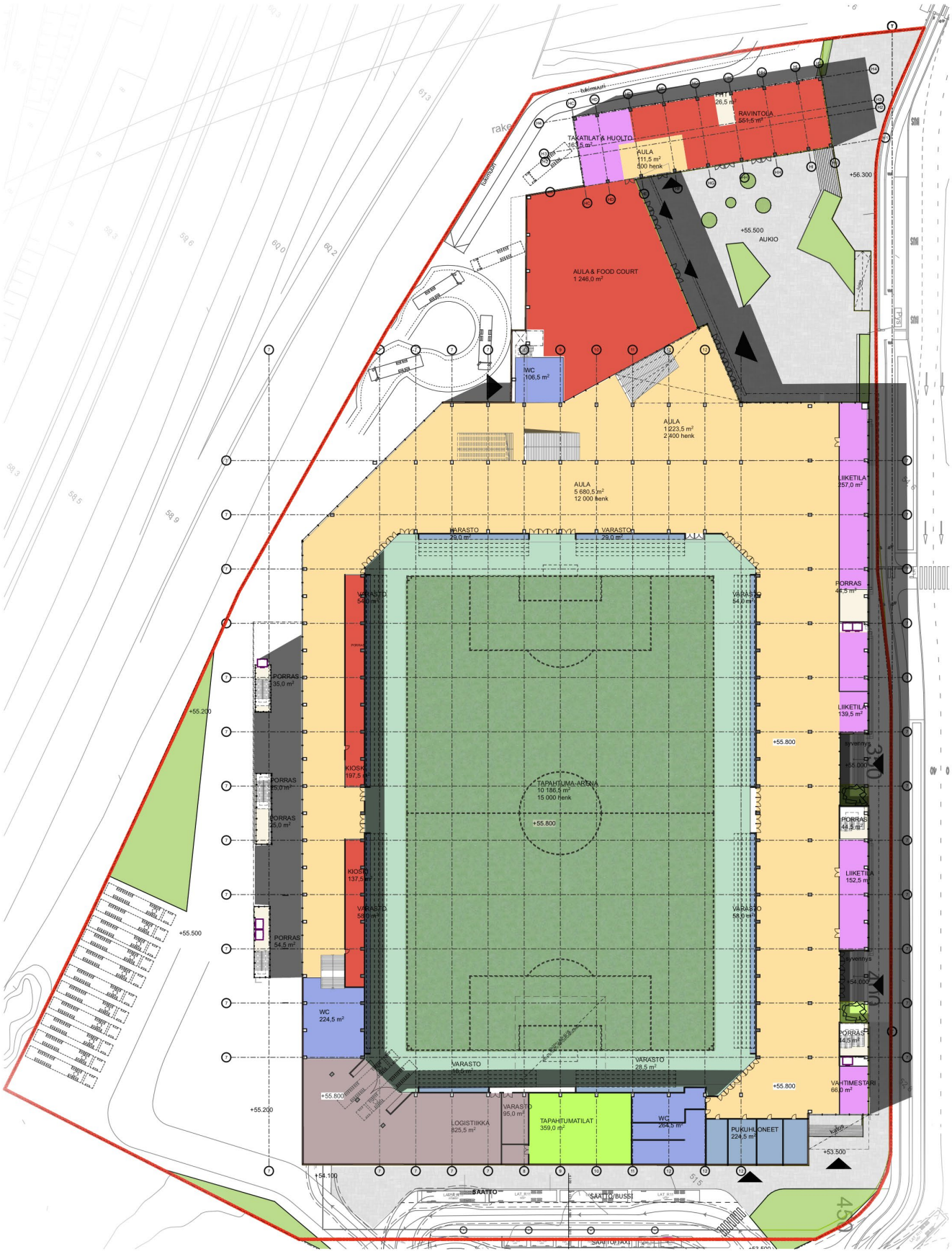



*Näkymä pohjoisesta*




*Näkymä luoteesta*

**Liite 1: Arena 3.3 -hankkeen viitesuunnitelmat (Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, luonnos 18.11.2021)**




*1. kerros*

**Liite 1: Arena 3.3 -hankkeen viitesuunnitelmat (Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, luonnos 18.11.2021)**




*Näkymä lounaasta*

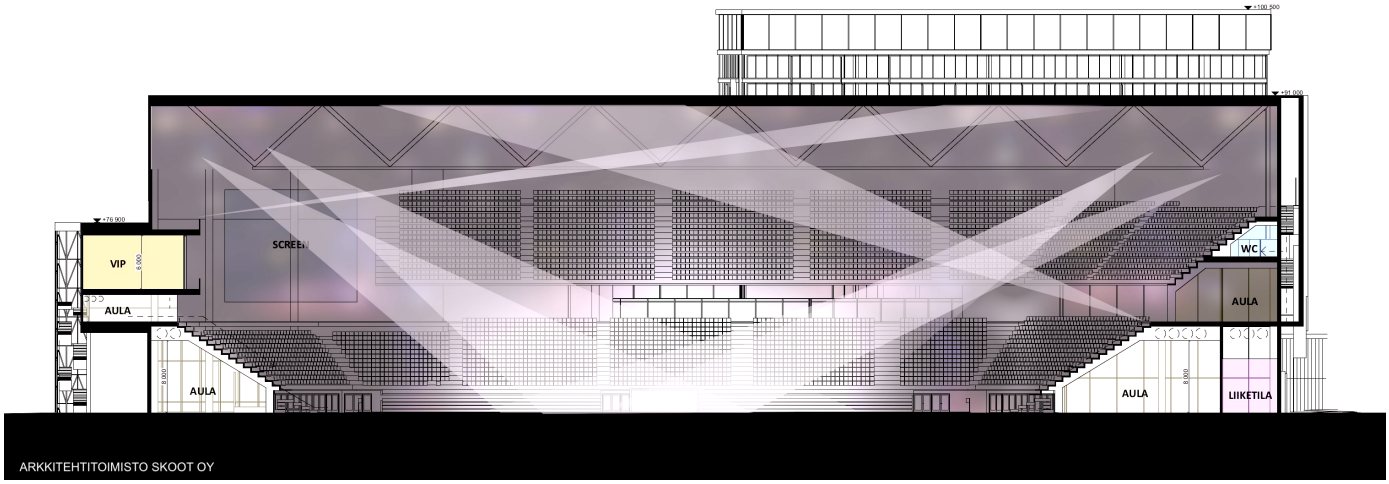



*Pääsisäänkäyntiaukio*

**Liite 1: Arena 3.3 -hankkeen viitesuunnitelmat (Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, luonnos 18.11.2021)**

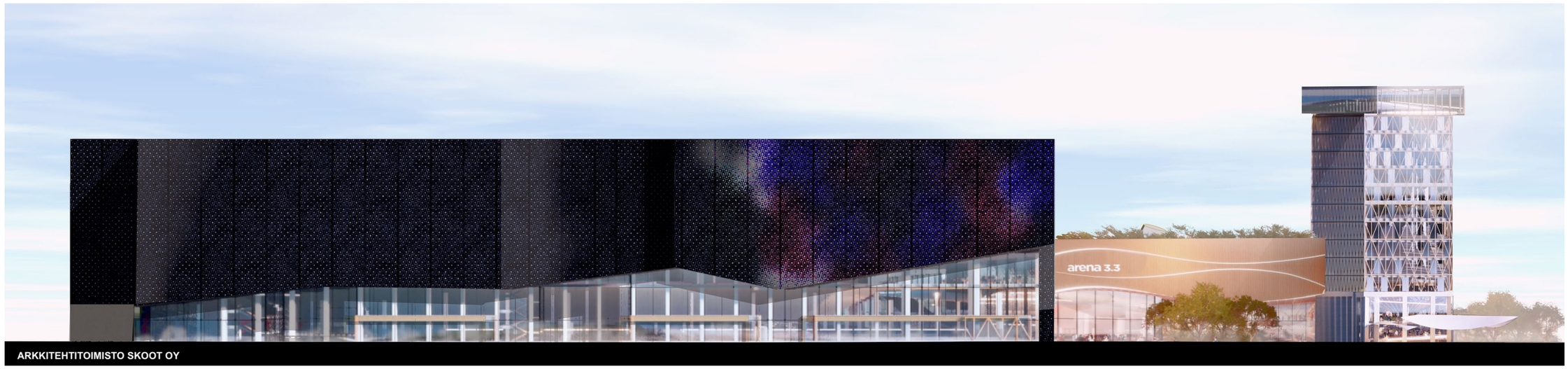



*Näkymä hotellilta pääsisäänkäyntiaukiolle*

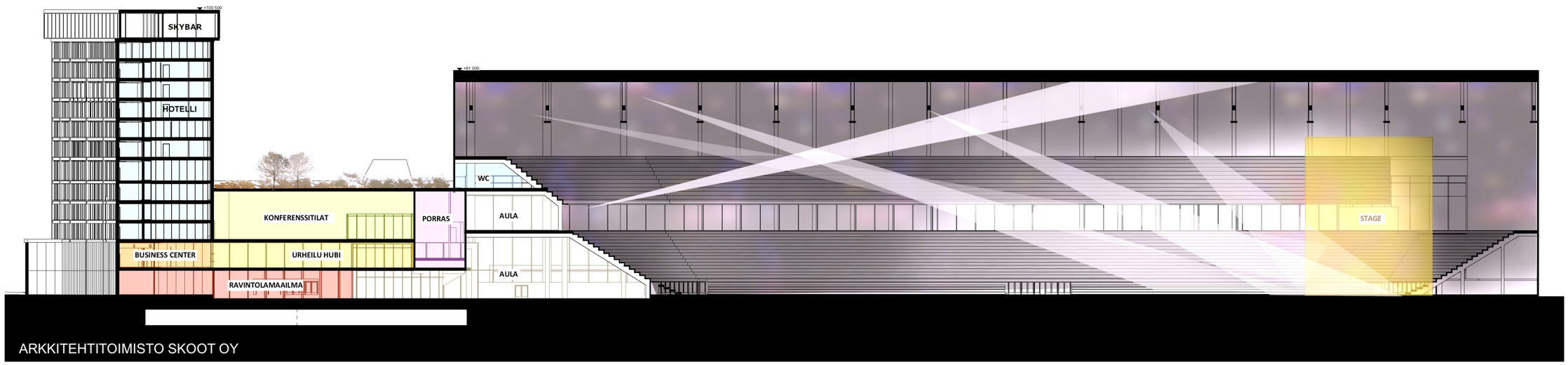



*Poikittaisleikkaus*

**Liite 1: Arena 3.3 -hankkeen viitesuunnitelmat (Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, luonnos 18.11.2021)**




*Julkisivu Vantaankoskentien suuntaan*



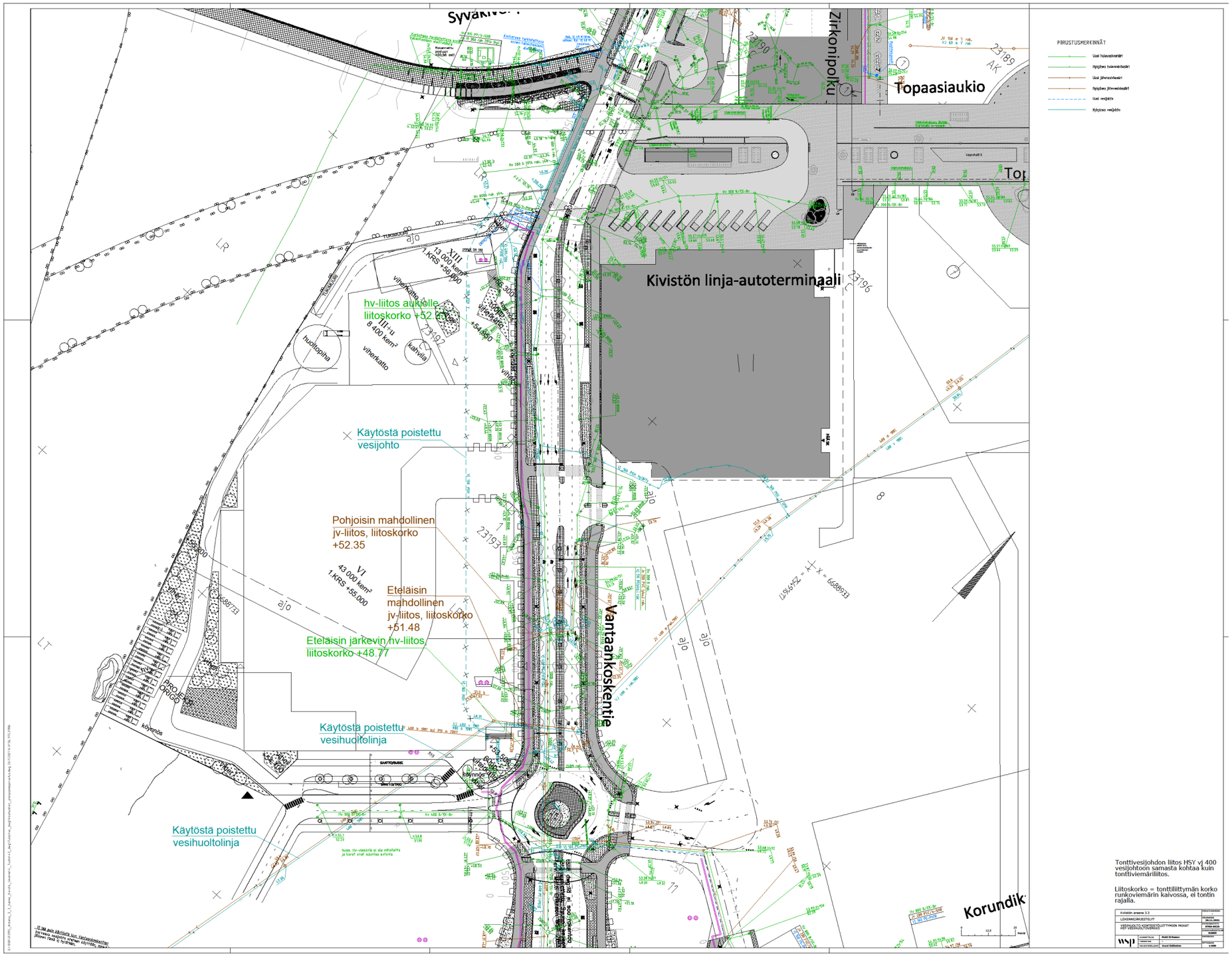

*Pitkittäisleikkaus*

**Liite 1: Arena 3.3 -hankkeen viitesuunnitelmat (Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, luonnos 18.11.2021)**

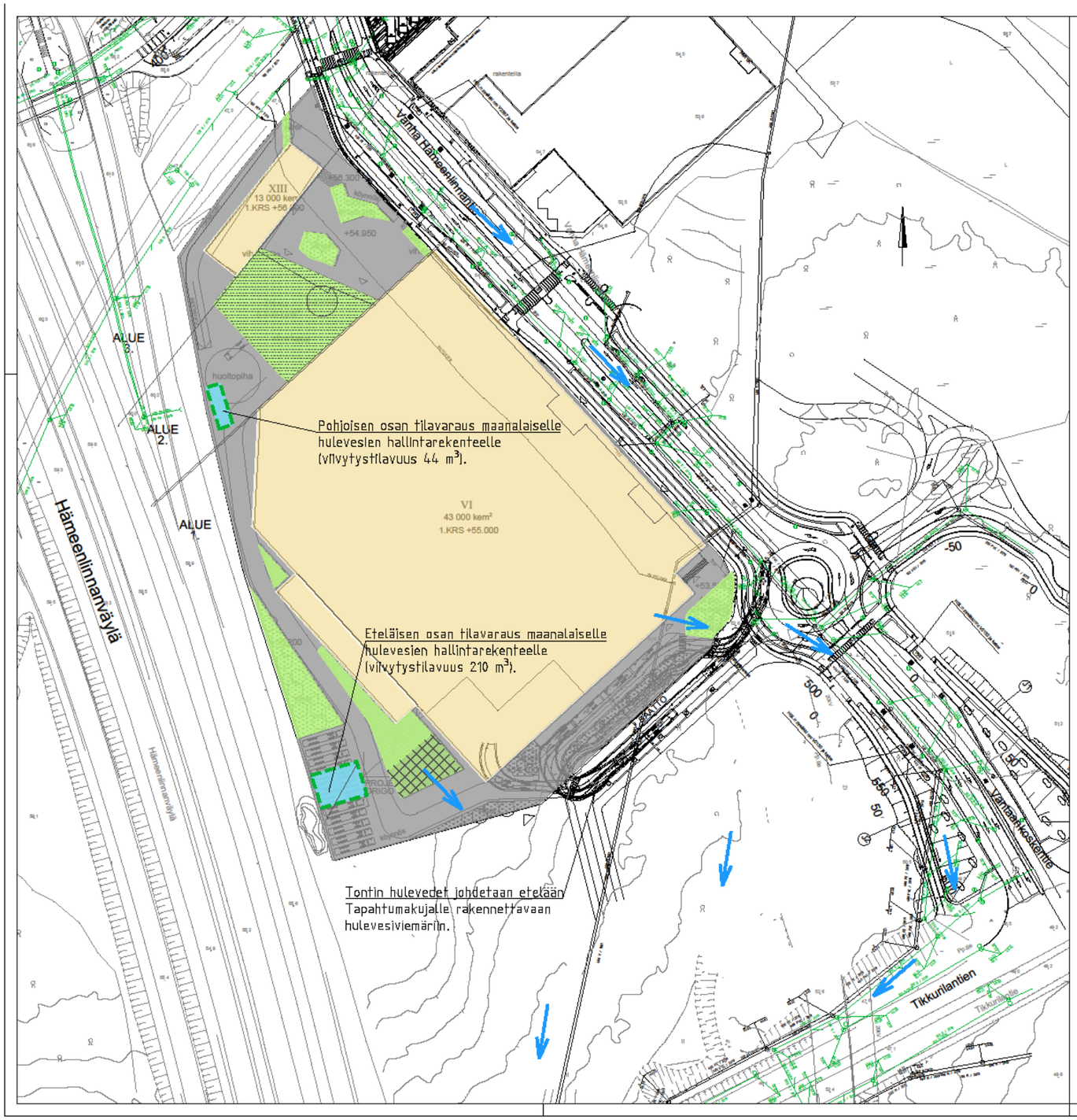



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 10 §

**Liite 2: Arena 3.3. vesihuollon yleissuunnitelma (WSP Oy, luonnos 26.11.2021)**



**Liite 3: Arena 3.3. hulevesisuunnitelma (Ramboll Oy, luonnos 19.11.2021)**




KIVISTÖN TAPAHTUMA-AREENAN HULEVESIEN HALLINTA

Mitoitusperiaateet:

Sallittu tontilta poistuva hulevesivirtaama arvioidaan käyttäen tontin luonnontilaisia valuntakertoimia ja kerran kolmessa vuodessa esiintyvää mitoitussadetta 150 l/(s·ha). Rakennetussa tilanteessa tontilta saa poistua tätä vastaava hulevesivirtaama. Muodostuva vesimäärän erotus viivytetään tontilla. Viivytettävä tilavuus lasketaan käyttäen sateen kestona 10 min. Tulvatilanteessa on käytetty 167 l/(s*ha) sadetta, jonka kesto on 30 min.

| Maankäyttö | Valunnan määrä | | Virtaama mitoitus | Vesimäärä mitoitus | Virtaama tulvatilanne |
|---|---|---|---|---|---|
| | pinta-ala (m2) | valuntakerroin | Q (l/s) | V (m3) | Q (l/s) |
| Luonnontilainen | 37295 | 0,1 | 56 | 34 | 62 |
| Katto | 22942 | 1 | 344 | 206 | 383 |
| Asfaltti | 8389 | 0,9 | 113 | 68 | 126 |
| Viherkiveys | 378 | 0,7 | 4 | 2 | 4 |
| Viherkatto | 1720 | 0,6 | 16 | 10 | 18 |
| Viheralue | 1788 | 0,1 | 3 | 2 | 3 |
| **YHTEENSÄ** | | | 480 | **288** | **534** |
| erotus rakenttu ja luonnontilainen | | | | **254** | |

Alueelle soveltuvuvat hulevesien hallintamenetelmät:

- vähennetään hulevesien muodotumista suosimalla viherkattoja ja vettäläpäiseviä pintoja
- hulevesien viivytys maanalaisissa rakenteissa, viivystystilavuus 254 m³
- jatkosuunnittelussa tutkittava mahdollisuutta liikennöityjen aluiden hulevesien laadulliselle käsittelylle esim. biosuodatuksen avulla tai ohjamalla vesiä kasvillisuudelle
- jatkosuunnittelussa tutkittava mahdollisuus hyödyntää hulevesiä vessojen huuhteluvetenä
- purkivirtamaan kuristus tontilta luonnotilassa poistuvaa virtaamaa vastaavaksi (56 l/s), liitos rakennettavaan HSY:n hulevesiviemäriin Tapahtumakujalla

MERKKIEN SELITYKSET

- pintavesien virtaussuunta tulvatilanteessa
- hulevesien hallintarakenne
- katto
- viherkatto
- asfaltti
- viheralue
- viherkiveys
- rakennettu hulevesiviemäri

Koordinaatisto ETRS-GK25

K.osa/ kylä | Korttel/ tila: - | Tontti/ Rn:o | Viranomaisen merkintöjä

Rakennustoimenpide: Uudisrakennus

Piirustuslaji: Asemapiirustus | Juokseva nro

Rakennuskohteen nimi ja osoite: Kivistön tapahtuma-areena

Piirustuksen sisältö: Hulevesisuunnitelma | Mittakaava: 1:1000

RAMBOLL
Ramboll Finland Oy
PL 25, Itsehallintokuja 3
02601 Espoo
puh. 020 755 611

Suunn.ala: VHT | Työnro: 1510066033 | Tiedosto

Piirustusnro: Liite 3 | Muutos

Hyv. (nimi, tutkinto, allekirj.): Anni Orkoneva, DI

Piirt. LEPM | Suunn.: Maarit Leppänen | Pvm: -

**Liite 4: Arena 3.3 vihertehokkuus, tuloskortti (Ramboll Oy, luonnos 22.11.2021)**

# Tuloskortti

**Päivämäärä** 22.11.2021

**Osoite** 23 Kivistö

**Kaavan numero** 002431 KIVISTÖN TAPAHTUMA-AREENA

## Vihertehokkuuslaskelma

| | |
|---|---|
| **Viher-tehokkuus** | **0,7** |
| **Tavoitetaso** | **0,7** |

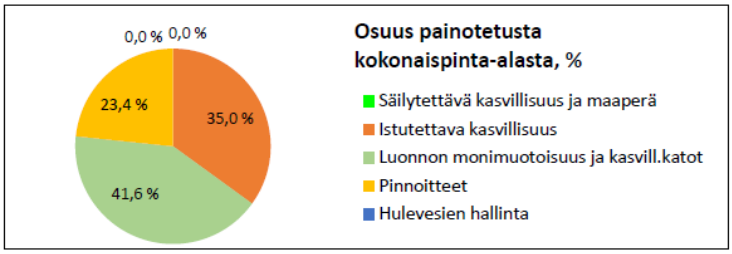
## Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

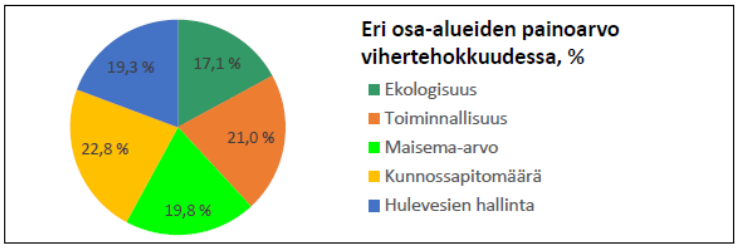
| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| *Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä* | ei elementtiä! | 7 |
| *Istutettava kasvillisuus* | 5 | 8 |
| *Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot* | 5 | 8 |
| *Pinnoitteet* | 3 | 3 |
| *Hulevesien hallintarakenteet* | ei elementtiä! | 10 |
| ***Yhteensä*** | **13** | **36** |

| **Hulevesimäärä $m^3$** |
|---|
| **209,7** |
| **Valuma kerroin C** |
| **0,8** |
| **Viivytystilavuustarve $m^3$** |
| **209,7** |

| **Jää viivyttämättä $m^3$** | **Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus $m^3$** |
|---|---|
| **0,0** | **263,0** |

| **Läpäisemättömän pinnan osuus** |
|---|
| **17 %** |




Pihasuunnitelma

**Liite 5: Arena 3.3. taiteen konsepti (Ramboll Oy, luonnos 19.11.2021)**

19.11.2021

# KIVISTÖN TAPAHTUMAKESKUS
# VALOTAITEEN KONSEPTISUUNNITELMA

Valotaideteos sijoittuu Kivistön tapahtumakeskuksen pääsisäänkäynnin yhteyteen, areena-rakennuksen kulmaukseen, integroituna arkkitehtuuriin. Valoteoksen rakenteet ja laitteet suunnitellaan areenan julkisivuun osaksi arkkitehtuuria yhteistyössä arkkitehti- ja rakennesuunnittelun kanssa. Valoteoksen ohjaus tapahtuu äänen avulla heijastellen tapahtumakeskuksen toimintaa ja vierailijoiden tunnetiloja. Dynaaminen värivaloteos on vuorovaikutuksessa käyttäjiin äänisensoreiden, kuten desibelimittarin avulla.



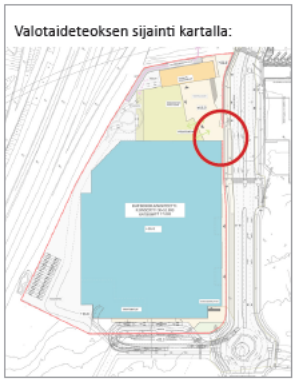
KUVITUSKUVA YLLÄ:
vectorstock.com/royalty-free-vector/concert-crowd-vector-34390697

## Valoteos ”elää ja hengittää” tapahtumien mukana

Valaistuksen visuaalinen ilme muuntuu tapahtumakeskuksessa mitatun äänenvoimakkuuden muutoksen mukaan reaaliaikaisesti. Muutos näkyy rakennuksen julkisivussa muuntuvana värivalaistuksena. Yleisön taputtaessa valaistuksen väri ja intensiteetti muuntuvat ohjelmoidusti ja toisaalta, kun tapahtumakeskus on suljettu, teoksen valaistus ohjelmoidaan staattiseksi osaksi arkkitehtuuria. Valoteos ilmentää Kivistön identiteettiä yhteisöllisesti kestävänä alueena ja muodostaa tunnistettavan pimeän ajan ilmeen tapahtumakeskuksen pääsisäänkäynnin alueelle.



Valotaideteoksen sijainti julkisivussa (punaisella katkoviivalla merkitty alue).
Havainnekuva /Arkkitehtitoimisto SKOOT



Valotaideteoksen sijainti kartalla:



Havainnekuva valotaideteoksesta talvi-iltana, kun se on vuorovaikutuksessa tapahtumakeskuksen käyttäjiin.
Kuva /Arkkitehtitoimisto SKOOT ja Ramboll

**Liite 5: Arena 3.3. taiteen konsepti (Ramboll Oy, luonnos 19.11.2021)**

RAMBØLL

# KIVISTÖN TAPAHTUMAKESKUS
# VALOTAITEEN KONSEPTISUUNNITELMA



Havainnekuva valotaideteoksesta syysiltana, kun se on vuorovaikutuksessa tapahtumakeskuksen käyttäjiin.
Kuva /Arkkitehtitoimisto SKOOT ja Ramboll



Havainnekuva valotaideteoksesta syysiltana, kun se ei ole vuorovaikutuksessa tapahtumakeskuksen käyttäjiin.
Kuva /Arkkitehtitoimisto SKOOT

Vantaa

**Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus / Kivistö /A-RK, SL**

Kaupunginhallitus 28.2.2022 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaava ja asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 233200**. Lausuntoja pyydettiin 15 ja saatiin 8 kpl.

| **Lausunnonantaja** | **Lausunto** | **Tarkistukset** |
|---|---|---|
| NRO 1, 17.3.2022<br><br>Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) | Ei lausuttavaa. | Ei tarkistuksia. |
| NRO 2, 31.3.2022<br><br>Uudenmaan ELY-keskus | Tapahtumakujan kaakkoisreunaan osoitettu puurivi tulee toteuttaa mahdollisimman laajasti nykyistä puustoa säilyttäen ja alueen kaavamerkintään tulee sisällyttää tieto liito-oravan ydinalueen läheisyydestä ja säilytettävän puuston ensisijaisuudesta.<br><br>Tapahtumakujan alueen jatkosuunnittelussa on huomioitava liito-oravan ydinalueeksi tunnistetun metsikön häiriöherkkyys. Tapahtumakujan lounaispäästä etelään esitetty kulkuyhteys vaatii oman erillisen luonnonsuojelulain 49 §:n 3 momentin mukaisen poikkeamislupaharkinnan.<br><br>Kaavan vaikutukset liikenteen osalta vt3 (Hämeenlinnanväylälle) ja Keimolan palvelualueelle on | Kaavamääräystä on tarkennettu Tapahtumakujan kaakkoisreunaan osoitetun puurivin ja puuston säilyttämisen sekä liito-oravan ydinalueen läheisyyden osalta.<br><br>Tapahtumakujan alueen läheisyydessä sijaitsevan liito-oravan ydinalueen häiriöherkkyys on huomioitu lisäämällä kaavamääräys matalasta aidasta/muurista, joka erottaa katu- ja metsäalueen.<br><br>Tapahtumakujan lounaispäähän konsultin piirtämä kulkuyhteys etelään on poistettu kaava-aineistoista.<br><br>Jalankulkusimulointi on lisätty kaava-aineistoihin.<br><br>Liikenneselvityksen autoliikenteen toimivuus -liite on lisätty kaava-aineistoihin. |

| | | |
|---|---|---|
| | arvioitu riittämättömästi ja toiminnallisuustarkastelun laatiminen on tarpeen liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi. Kaavaa varten laadittuja selvityksiä ei ole huomioitu riittävästi.<br><br>Ääneneristävyyttä koskevat vaatimukset tulisi merkitä kaavakarttaan perustuen meluselvitykseen. Runkomelun ja tärinän torjuntaa koskevaa määräystä tulisi tarkentaa.<br><br>Aineistosta ei selviä, miten ilmanlaatu on huomioitu kaavaratkaisussa. Ratkaisua on täydennettävä tältä osin. | Ääneneristävyyttä, runkomelua ja tärinän torjuntaa koskevia asemakaavamääräyksiä on tarkennettu.<br><br>Kaavaan on lisätty määräys tuloilmanotosta Vantaankoskentien puolelta, etäältä Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen alueesta. |
| NRO 3, 5.4.2022<br><br>Helsingin seudun liikenne – kuntayhtymä (HSL) | Juna- ja bussiliikenteen kapasiteetin riittävyys tulee varmistaa asemakaavoitusvaiheessa. Alustavien tarkastelujen mukaan junaliikenteen kapasiteetissa haasteita. Tapahtuma-areenan rakentamisen aikaiset haitat eivät bussiterminaalin toiminnalle tulee minimoida. Areenaan liittyvälle paikoitushallille on tärkeää saada jatkuvaa käyttöä esimerkiksi vuorottaispysäköinnin avulla.<br><br>Bussiterminaalin täytyy olla esteittä bussien käytössä myös suurtapahtumia järjestettäessä. Lisäksi katsojavirtasimulointi olisi tarpeen kuvaamaan miten ihmisvirrat tapahtumien | Kaava-aineistoja täydennetty jalankulkusimuloinnilla. |

| | | |
|---|---|---|
| | päätyttyä kulkeutuvat esimerkiksi juna-asemalle. | |
| NRO 4, 6.4.2022<br><br>Uudenmaan liitto | Ei lausuttavaa. | Ei tarkistuksia. |
| NRO 5, 7.4.2022<br><br>Vantaan Energia Oy<br><br>Vantaan Energia Sähköverkot Oy | Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida maakaapeleiden sijainti.<br><br>Asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. | Ei tarkistuksia. |
| NRO 6, 6.4.2022<br><br>Keski-Uudenmaan pelastuslaitos | Pelastuslaitos varaa oikeuden lausua muutosehdotuksesta uudestaan lopullisten katsojavirtasimulaatioiden valmistuttua. Ajoyhteys Kivistön asematunneliin tulee säilyttää kaikissa olosuhteissa.<br><br>Pelastuslaitos esittää huomioita suurtapahtumien pysäköinti- ja liikennejärjestelyjen sekä niihin liittyvien katujen sulkemisen osalta. Pelastuslaitoksen operatiivinen toiminta Areenan ympäristössä on turvattava riittävin nostopaikoin ja alueelle tulee toteuttaa riittävä sammutusvesi pelastustoimen tarpeisiin.<br><br>Pelastusviranomainen pitää saapumiseen liittyviä laskelmia liian optimistisina ja antaa ohjeita uusien laskelmien tuottamiseen.<br><br>Pelastuslaitos suosittelee lausunnon pyytämistä- kaava- | Ajoyhteys Kivistön asematunneliin turvataan. Pelastuslaitoksen operatiivinen toiminta turvataan.<br><br>Kaava-aineistoja täydennetty jalankulkusimuloinnilla.<br><br>Tukesilta on pyydetty lausuntoa kaava-aineistosta, eikä Tukesilla ollut lausuttavaa. |

| | | |
|---|---|---|
| | aineistosta Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta. | |
| NRO 7, 6.4.2022<br><br>Väylävirasto | Väyläviraston mukaan rautatien läheisyyteen asemakaavoitettavasta rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä tai muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle.<br><br>Väylävirasto nostaa esiin, että radan läheisyyteen sijoitettavien rakennusten tulee olla rakennettavissa ja kunnossapidettävissä korttelialueen puolelta ja lisäksi on huomioitava sähköradan aiheuttamat rajoitteet ja turvallisuusetäisyydet, jotka vaikuttavat rakennusten rakentamiseen, käyttöön ja kunnossapitoon.<br><br>Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ratalain mukainen rautatien suoja-alue sekä 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset.<br><br>Väylävirasto ei näe estettä kaavassa esitetylle Kivistön aseman laiturialueelle johtavan huolto- ja pelastustieyhteyden siirrolle.<br><br>Väyläviraston mukaan radan läheisyyteen kaavoitettaessa huomioitava mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Asemakaavan yhteydessä | Lisätty kaavamääräys, ettei rautatien läheisyyteen asemakaavoitettava rakentaminen saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle.<br><br>Määräyksiä melu-, runkomelu- ja tärinähaitoista on tarkennettu.<br><br>Kaava-aineistoja täydennetty jalankulkusimuloinnilla.<br><br>Liikenneselvityksen autoliikenteen toimivuus -liite on lisätty kaava-aineistoihin. |

| | | |
|---|---|---|
| | laaditun tärinä- ja runkomeluselvityksen perusteella runkomelutasot tulevat ylittämään hotellin majoitustiloissa VTT:n suositusarvot, mikäli rakennukseen ei toteuteta runkomelueristystä.<br><br>Väylävirasto huomauttaa, että kaavahankkeen vaikutuksia Hämeenlinnanväylän (valtatie 3) liikenteen toimivuuteen ei ole käsitelty kaava-aineistossa. | |
| NRO 8, 7.4.2022<br><br>Finavia | *Finavian mukaan tie- ja* raideliikenteen melun vuoksi hotellin eteläjulkisivulle tulee edellyttää 36 dB ja Hämeenlinnanväylän puolella 41 dB ääneneristävyyttä. Muilla sivuilla vaatimus vaihtelee alle 30 dB tasosta 39 dB tasoon.<br><br>Kiitotieltä 22R pohjoiseen nousevien koneiden osalta melua kohdistuu myös rakennusten itäpuolen julkisivuun, joten Finavia katsoo, että esitettyä 31–33 dB ääneneristävyysvaatimuksen tiukentamista tulisi tarpeen mukaan tarkastella tämän pohjalta.<br><br>Finavia katsoo, että suurten tapahtumien pääasiassa kehäradan junayhteyksiin perustuvissa kulkujärjestelyissä on huomioitava lentoaseman | Asemakaavamääräyksiä on tarkennettu ääneneristävyysvaatimusten osalta. |

| | | |
|---|---|---|
| | saavutettavuus, jota ei saa heikentää. | |

**NRO 1**
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) 17.3.2022

**Lausunto:**

Tukesilla ei lausuttavaa asemakaavamuutokseen Vantaan Kivistössä.

Oy Transmeri Logistics Ab on Tukesin valvontakohde, mutta heidän laitoksestaan aiheutuvien onnettomuusvaikutusten ei ole arvioitu yltävän ko. kaava-alueelle saakka.

**Vastine:**

Ei vastinetta.

**Tarkistukset:**

Ei tarkistuksia.

**NRO 2**
Uudenmaan ELY-keskus 31.3.2022

**Lausunto:**

Yleiskaava ja yhdyskuntarakenne
Asemakaavaratkaisu on sekä voimassa olevan että valituksenalaisen yleiskaavan mukainen. Asemakaavalla luodut palvelut tukeutuvat raideliikenteeseen täydentäen Kivistön palvelurakennetta.

Luonnonympäristö
Kivistön tapahtuma-areenan toteuttamista varten on 25.3.2022 Uudenmaan ELY-keskus myöntänyt Vantaan kaupungille poikkeamisluvan heikentää osin kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevaa liito-oravan ydinaluetta ja siellä olevaa tunnistettua lisääntymis- ja levähdyspaikkaa (UUDELY/12474/2021). (Päätös liitteenä). Päätös ei ole vielä tullut lainvoimaiseksi. Päätöksen määräykset tulee ottaa huomioon kaavan toteuttamisvaiheessa mm. puuston poiston poistojen ajoituksen sekä liito-oravan seurantavelvoitteen jatkumisen muodossa. Päätöksessä velvoitetut hyppytolpat eivät sijoitu tämän asemakaavan alueelle vaan Tikkurilantien varteen, mutta nekin tulee toki toteuttaa.

Kaava-alueen kaakkoiskulmassa sijaitsevan Tapahtumakujan saattoalue sijoittuu lähes kokonaisuudessaan tunnistetulle liito-oravan ydinalueelle. Tapahtumakujan kaakkoisreunaan osoitettu säilytettävä/istutettava puurivi tulee toteuttaa mahdollisimman laajalti säilyttäen alueen nykyistä puustoa. Kaavamerkintään tulee sisällyttää tieto liito-oravan ydinalueen läheisyydestä ja säilytettävän puuston ensisijaisuudesta.

Tapahtumakujan alueen tarkemmassa jatkosuunnittelussa tulee muillakin tavoin huomioida sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan metsäalueen häiriöherkkyys suhteessa suurtapahtumiin osallistuvien ihmismassojen epätoivottavaan käyttäytymiseen ja kulkemiseen. Liito-oravan ydinalueeksi tunnistetun metsikön kaikenlaista epätoivottavaa käyttöä, kulumista ja roskaantumista tulee ehkäistä tarkoituksenmukaisilla aitaratkaisuilla sekä mm. saniteettitilojen ja roska-astioiden mitoituksella ja sijoittelulla. Liito-oravametsikön läpi ei tule ohjata kulkua tapahtuma-areenalle.

Asemakaavaselostuksen asemapiirroksessa sivulla 25 näkyvää yhteyttä Tapahtumakujan lounaspäästä etelään, nykyisen heikentyvän liito-oravan ydinalueen läpi, ei ole käsitelty 25.3.2022 myönnetyssä poikkeusluvassa (UUDELY/12474/2021). Tällaisen katuyhteyden toteutus vaatii oman erillisen luonnonsuojelulain 49 §:n 3 momentin mukaisen poikkeamislupaharkintansa.

Liikenne
Kaavan vaikutukset tulee arvioida koko siltä alueelta, jolle sillä oletetaan olevan vaikutuksia. Tapahtuma-alueen mittakaavasta ja luonteesta johtuen vaikutukset ulottuvat laajalle alueelle ja ne tulee huomioida suunnitteluvaiheessa. Vaikutukset esimerkiksi vt3 (Hämeenlinnanväylälle) ja Keimolan palvelualueelle on arvioitu riittämättömästi. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan on syytä tehdä toiminnallisuustarkastelu, jotta voidaan varmistua liikenteen sujuvuudesta ja turvallisuudesta jatkossakin.

Kaavaa varten laadittuja selvityksiä ja niiden vaikutuksia ei ole huomioitu riittävästi.

Yksittäisiä suunnitteluvaiheessa ja kaavaselostuksessa riittämättömästi huomioituja asioita, jotka vaikuttavat liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen sekä tapahtuma-alueella että laajemmalla vaikutusalueella, ovat mm.:

- tapahtumalogistiikan pysäköintitarpeet (suuri määrä kuljetuksia, käytännössä kumipyörillä)
- Keimolan palvelualue (on tarkoitettu palvelemaan logistiikka ja raskaanliikenteenkuljetuksia, ei tilapäisten tapahtumien logistisena alueena)
- Keimolan alueen bussipysäkkien soveltuvuus Charter-autojen pysäköintiin ja seisottamiseen tavara- ja huoltoliikenne (huolto-, ruoka- jäte-, yms.)
- etäpysäköintialueilta tuleva saattoliikenne (toiminnallisuus)
- riskit liikenteen häiriöille (osa yleisöstä henkilöautoilla, suuri osa vt3:n eritasoliittymän kautta)
- erikoiskuljetusverkko
- rakentamisen aikainen liikenne ja siitä aiheutuva raskaanliikenteen pysäköinti
- pysäköinnin riittävyys (esitetään ratkaisuja, pysäköintilaitosta ja liityntäpysäköintiä, joiden toteutumisesta ei ole tietoa)
- 6-kerroksiseen pysäköintilaitos (ei huomioitu tai esitetty kaava-aineistossa, vaikka siihen viitataan)
- hulevesien mitoitus, viivyttäminen ja johtaminen (maantien ojat).

Meluntorjunta

Kaavassa on ääneneristävyydestä määrätty seuraavasti:
*"Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Sisätiloissa tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo."*

Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys, jossa on tarkasteltu tie- ja raideliikenteen melun leviämistä kaava-alueelle. Meluselvityksen mukaan hotellin julkisivuun kohdistuu enimmillään 76 dB päiväajan keskiäänitaso itäsivulla (Hämeenlinnanväylän puolella), joka edellyttää 41 dB äänieristystä. ELY-keskus katsoo, että ääneneristävyyttä koskevat vaatimukset tulisi lisäksi merkitä kaavakarttaan ja niiden tulisi perustua meluselvitykseen.

Runkomelun ja tärinän torjuntaa koskeva määräystä: *"Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja tärinän torjuntatarve"* tulisi tarkentaa. Runkomelun osalta kaavoituksessa tulee ottaa huomioon VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositukset runkomelutason raja-arvoista. Tärinän osalta kaavoituksessa tulee ottaa huomioon VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). ELY-keskus katsoo, että kaavassa tulee antaa määräykset tärinän ja runkomelun vähimmäistavoitetasoista. Koska kaavassa on määrätty julkisivun ilmaääneneristävyydestä, on VTT:n suosituksen mukaisesti käytettävä runkomelutason tiukempaa raja-arvoa.

Ilmanlaatu

Kaavaselostuksen mukaan: "HSY:n ilmanlaatukartan mukaan kaava-alue on osittain Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen alueella." Ilmanlaatua ei ole käsitelty tarkemmin, eikä aineistosta selviä, miten ilmanlaatu on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Kaavaratkaisua tulee täydentää tältä osin. Kaavassa on tarpeellista antaa määräykset tuloilman ottamisesta ja suodatuksesta, koska kaava-alue sijaitsee vilkasliikenteisen tien välittömässä läheisyydessä.

Jatkotoimenpiteet

Vantaa

Huomioiden lausunnossa esitetty Uudenmaan ELY-keskus esittää Vantaan kaupungille kaavasta pidettäväksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaista ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelua.

**Vastine:**
Viranomaisneuvottelu: Lausunnon lopussa ELY-keskus esittää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun pitämistä. Viranomaisneuvottelu pidettiin 8.6.2022. Viranomaisneuvottelussa käsiteltiin mm. luonnonympäristöön, liikenteeseen, meluntorjuntaan ja ilmanlaatuun liittyviä suunnittelukysymyksiä.

Luontoympäristö: Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan liito-oravan ydinalueen säilyminen on huomioitu tarkentavin kaavamääräyksin ja täsmentämällä kaava-aineistoa. Liito-oravien elinympäristön turvaamiseksi on tarkennettu kaavamääräystä Tapahtumakujan kaakkoisreunaan osoitetun puurivin ja puuston säilyttämisen sekä liito-oravan ydinalueen läheisyyden osalta. Tapahtumakujan alueen läheisyydessä sijaitsevan liito-oravan ydinalueen häiriöherkkyys on huomioitu lisäämällä kaavamääräys matalasta aidasta/muurista, joka erottaa katu- ja metsäalueen. Tapahtumakujan lounaispäähän konsultin piirtämä kulkuyhteys etelään on poistettu kaava-aineistoista. Tapahtuma-areenan asemakaava ei koske alueen eteläpuolista osaa, eikä siten mahdollista kyseisen kulkuyhteyden rakentamista.

Liikenne: Kaavaa varten laadittuja liikenteellisiä selvityksiä on tarkennettu ja täydennetyt selvitykset on liitetty kaava-aineistoihin. Liikenneselvityksissä on tutkittu tapahtumien aikaisen autoliikenteen ennustetta ja toimivuutta keskittyen suurtapahtumiin ja huomioiden muun muassa kaavahankkeen vaikutukset Hämeenlinnanväylän (valtatie 3) liikenteen toimivuuteen (WSP Finland Oy, 2022) ja laadittu katsojavirta-analyysiä (Ramboll Finland Oy, 2022).

Monitoimiareenassa järjestetään erikokoisia urheilu- ja kulttuuritapahtumia. Jalkapallo-otteluiden kapasiteetti on noin 17 000 katsomopaikkaa ja konserttitapahtumassa kokonaiskatsomon kapasiteetti on noin 30 000–32 000 asiakaspaikkaa. Arviolta kerran kuukaudessa järjestettävät suuremmat tapahtumat vaativat poikkeusjärjestelyitä liikenteeseen ja liikkumiseen. Tapahtumista on laadittu liikenteelliset toimivuustarkastelut ja laadittu jalankulkusimulointi. Tarkastelujen johtopäätöksinä todetaan, että tapahtuma-areenan tapahtumat sijoittuvat pääsääntöisesti viikonloppuihin tai arki-iltoihin. Suurtapahtumat ajoittuvat lauantai-iltoihin. Tarkastelussa on tutkittu lauantai illan 17000 katsoja urheilutapahtumaa ja 30000 katsojan konserttitapahtumaa ja niiden autoliikenteen määrää tapahtuma-areenan lähialueen katuverkolla. Johtopäätöksenä tarkastelussa on todettu, että tapahtuma-areenan tapahtumien aikainen autoliikenne ei heikennä alueen autoliikenteen verkon toimivuutta verrattuna normaalin arjen iltahuipputunnin liikennetilanteeseen. Tapahtumien aikana liikenneverkon muu liikenne on merkittävästi vähäisempää kuin arjen iltahuipputunnin aikana, eikä tapahtuman tuottama liikenne aiheuta normaalia arjen iltahuippua suurempaa liikennekuormitusta tie- ja katuverkolle.

Suurtapahtumien asiakasvirtojen oletetaan pääosin saapuvan junalla Kivistön asemalle. Pääsisäänkäynti sijoittuu monitoimiareenan pohjoisosaan, Kivistön rautatieaseman ja linja-autoterminaalin välittömään läheisyyteen hyvien joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien varrelle. Monitoimiareenan eteläosassa on saatto- ja noutoalue tilausajo- ja taksiliikenteelle. Eteläosaan ollaan suunnittelemassa myös toista sisäänkäyntiä areenalle mikä keventää katsojavirtoja pohjoispäässä. Väliaikaista tilausajon pysäköintialuetta ja lisäsaatto- ja noutoalueen sijoittamista rakentamattomille lähialueille tutkitaan jatkosuunnittelussa. Tapahtuma-areenan tapahtumat ajoittuvat pääosin iltoihin ja viikonloppuihin, jolloin liityntäpysäköintialueet ovat hyödynnettävissä Charter-autojen pysäköintiin ja seisottamiseen. Suurtapahtumien aikainen henkilöautojen pysäköinti järjestetään osittain kaava-alueen ulkopuolella erikseen vuokrattavilla etäpysäköintialueilla ja niistä järjestetään bussikuljetukset. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa tapahtuma-areenaa ja koko Kivistön keskustaa sekä liityntäpysäköintiä palveleva yhteinen 1000 autopaikan pysäköintilaitos Kivistön keskustaan.

Kivistön tapahtuma-areenan tapahtumalogistiikan pysäköintitarpeet, tavara- ja huoltoliikenne sekä ravintoloiden ja muiden liiketilojen pysäköinti on huomioitu suunnittelussa ja ne järjestetään Kivistön tapahtuma-areenan tontilla. Kaavamääräysten mukaiset hotelli- ja majoitustilan sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilan autopysäköintipaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan. Kaava sallii kahden maanalaisen pysäköintitason rakentamisen. Alustavien suunnitelmien mukaan maanalaiseen pysäköintitasoon mahtuisi yli 900 ap ja kahteen tasoon yhteensä yli 1800 ap. Lisäksi kaava sallii maanpäällisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Kuusikerroksinen pysäköintilaitos mahdollistaisi lähes 600 lisäautopaikkaa. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia rakennettavien autopaikkamäärien tarpeellisuus resurssiviisauden ja ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisen kestävyyden näkökulmasta.

Keimolan palvelualuetta ei hyödynnetä tapahtuma-areenan tarpeisiin. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ei ole erikoiskuljetusreittejä. Rakentamisen aikainen liikenne ja siihen liittyvä pysäköinti on osa jatkosuunnittelua, eikä se liity asemakaavoitusvaiheeseen.

Laajemmin kaavahankkeen vaikutuksia liikenteeseen on kuvattu selostuksen kohdassa *4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, Liikenne.*

Meluntorjunta, tärinä ja ilmanlaatu: Määräyksiä ääneneristävyydestä, runkomelusta ja tärinän torjunnasta sekä tuloilmanotosta Vantaankoskentien puolelta, etäältä Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen alueesta on tarkennettu ja/tai lisätty. Tarkennetut ja lisätyt asemakaavamääräykset on lueteltu kohdassa tarkistukset.

**Tarkistukset:**
Seuraavia määräyksiä on tarkennettu ja/tai lisätty:

Luonnonympäristö:

- Tapahtumakujan katualueen asemakaavoittamattomaan alueeseen rajautuva reuna tulee rajata kulkua rajoittavalla muurilla tai aidalla ja turvata toistaiseksi asemakaavoittamaton alue liito-oravan ydinalueen häiriöherkkyys huomioiden.

Meluntorjunta

- Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 0,3 mm/s.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 35 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 0,6 mm/s.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 40 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 0,6 mm/s.

- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 25–30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 0,6 mm/s.
- Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava pohjoisjulkisivulla vähintään 39 dB, itäjulkisivulla 35 dB, eteläjulkisivulla 36 dB ja länsijulkisivulla 41 dB tai rakennuslupavaiheen meluselvityksen ohjearvojen mukaiset.

Rakentaminen rautatien läheisyydessä:

- Rakentaminen rautatien läheisyydessä ei saa aiheuttaa turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle.

Ilmanlaatu

- Tuloilmanotto tulee olla Vantaankoskentien puolelta, mahdollisimman etäältä Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen alueesta.

Lisäksi on laadittu jalankulkusimulointi (*Jalankulkusimulointi, Ramboll Finland Oy, 2022)* ja liikenneselvitystä on täydennetty erillisellä liitteellä (*Liikenneselvitys liite, WSP Finland, 2022)*, jotka on liitetty kaava-aineistoihin.

Vantaa

**NRO 3**
Helsingin seudun liikenne – kuntayhtymä (HSL) 5.4.2022

**Lausunto:**

Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella, Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentien välissä. Etelässä alue rajautuu kaavoittamattomaan metsäalueeseen. Etäisyys Kehäradan Kivistön asemalle on lyhimmillään noin 50 metriä. Alueen pinta-ala on noin 4 ha. Alueelle rakennettavalla monitoimiareenalla (Arena 3.3) tullaan järjestämään erikokoisia urheilu- ja kulttuuritapahtumia. Lisäksi Arenaan tulee hotelli, ravintola-, liike- ja toimistotilaa. Jalkapallo-otteluiden kapasiteetti on noin 17 000 katsomopaikkaa ja konserttitapahtumassa kokonaiskatsomon kapasiteetti on noin 30 000–32 000 asiakaspaikkaa. Arviolta kerran kuukaudessa järjestettävät suuremmat tapahtumat vaativat poikkeusjärjestelyitä liikenteeseen ja liikkumiseen.

Alueen joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaiset. Kehäradan junaliikenne on tiheää ja alueetta palvelee myös usea bussilinja.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) on lausunut kannanottonaan 27.12.2019 seuraavaa:
*”HSL pitää positiivisena asiana, että isoja ihmisjoukkoja palvelevia kohteita sijoitetaan joukkoliikenteen solmukohtaan. Kyseessä olevan hankkeen mittakaava on kuitenkin niin suuri ja sijainti verrattuna muihin vastaaviin areenoihin kaukana seudun painopisteestä, että kestävien kulkutapojen kulkutapaosuuden pitäminen korkealla tulee olemaan vaikeaa. Esimerkiksi kävellen ja pyöräillen alueen saavuttaa lähinnä Kivistön lähiseudulta, missä asuu varsin pieni osa seudun asukkaista. Juna- ja bussiliikenteen kapasiteetin riittävyys tulee varmistaa asemakaavoitusvaiheessa. HSL:n laatimissa hyvin alustavissa tarkasteluissa vaikuttaa siltä, että junaliikenteen kapasiteetin riittävyyden kanssa tulee olemaan ongelmia. Junaliikenteen kapasiteetin lisääminen – lisävuorot tai lisäyksiköt – vaatii tyypillisesti tiedon tarkasta lisäystarpeesta useita viikkoja etukäteen. Arkisin ruuhka-aikoina lisäyksiköitä ei ole mahdollista laittaa liikenteeseen kaluston vähäisyyden takia. Tapahtuma-areenan rakentamisen aikaiset haitat bussiterminaalin toiminnalle tulee minimoida. Tapahtuma-areena tulee väistämättä keräämään merkittävän määrän ajoneuvoliikennettä, jonka ohjaamiseen bussiliikennettä mahdollisimman vähän haittaavia reittejä pitkin tulee panostaa. Hankkeen taloudellinen kannattavuus tulee varmistaa. Jos kohde jää vajaakäytölle, tällöin menetetään Kivistön parhaimpiin kuuluva sijainti, jonka käytön tehokkuuteen tulee erityisesti panostaa. On myös erittäin tärkeätä saada areenaan liittyvälle paikoitushallille jatkuvaa käyttöä esimerkiksi vuorottaispysäköinnin avulla.”*

Aiemmin lausutun lisäksi HSL haluaa korostaa, että bussiterminaalin täytyy olla esteittä bussien käytössä myös suurtapahtumia järjestettäessä. Lisäksi katsojavirtasimulointia olisi tarpeen tehdä myös kuvaamaan tapahtumien päättymisen jälkeistä aikaa, eli miten ihmisvirrat tapahtumien päätyttyä toimivat esimerkiksi juna-asemalle. HSL on edelleen mielellään mukana suunnitelmien edetessä.

**Vastine:**
Monitoimiareena sijaitsee logistisesti hyvien joukkoliikenteen ja raskaan liikenteen liikenneyhteyksien äärellä. Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Kivistön asemasta ja linja-autoterminaalista. Kivistön aseman lisäksi linja-autoliikenteen lähimmät pysäkit sijaitsevat Vantaankoskentiellä ja Tikkurilantiellä.

Hämeenlinnanväylän linja-autopysäkit ovat n. 500 metrin päässä kaava-alueesta. Yleisesti maailmalla on nähtävissä trendi, jossa monitoimiareenat rakennetaan kaupungin ulkopuolelle hyvien joukkoliikenneyhteyksien päähän. Kaavamuutosalue sijaitsee korkean lento- ja liikennemelun alueella, eikä sovellu asuinrakentamiseen.

Junakapasiteetin lisäämisen tarvetta pystytään ennakoimaan, koska suurtapahtumat edellyttävät hyvin etupainoitteista suunnittelua ja siten tieto on mahdollista välittää HSL:lle hyvissä ajoin ennen tapahtumia. Tapahtumien huipputunnit ovat iltaisin ja viikonloppuisin, jolloin kalustopulaa ei pitäisi olla. Hankkeen tapahtumien liikennejärjestelyistä on tehty skenaariotarkasteluja ja tutkittu junien kapasiteetin riittävyyttä. Pienemmissä, esim. 5000 katsojan tapahtumissa, nykyinen junakapasiteetti riittää kaikkina tapahtuma-aikoina. Vaihtoehtona merkittävälle junien kapasiteetin lisäykselle on ottaa autojen etäpysäköinnistä tapahtuvien bussikuljetusten lisäksi järjestää kuljetuksia esim. pääradan ja rantaradan asemilta (Tikkurila, Leppävaara, Pasila) sekä tarvittaessa esimerkiksi Helsinki-Vantaan lentoasemalta tai Helsingin päärautatieasemalta. Junakapasiteetin riittävyyden takia on tärkeä myös kehittää katsojia viivyttäviä ja houkuttelevia palveluita ennen ja jälkeen tapahtuman, jotta junat eivät ruuhkautuisi liikaa.

Suurtapahtumien aikana Vantaankoskentien autoliikenne voidaan sulkea. Joko bussiterminaalin liittymän ja Korundikadun kiertoliittymän välillä tai kokonaan Syväkiventien ja Korundikadun välillä. Jos koko katu suljetaan, on myös koko bussiterminaalin alue käytettävissä junia käyttäville katsojavirroille. Bussiliikenne täytyy tuolloin ohjata Syväkiventielle ja Keimolantielle.

Rakentamisen aikaiset haitat bussiterminaalille on mahdollista välttää ohjaamalla liikenne etelästä Kivistön liittymän kautta Tikkurilantielle ja edelleen Tikkurilantieltä Vantaankoskentielle ja kiertoliittymän kautta tontille. Pohjoiseen suuntautuva liikenne ohjataan Keimolanportin liittymän sijaan Kivistön liittymän kautta. Tällöin Vantaankoskentiellä kulkeva raskasliikenne ei häiritse bussiterminaalia ja bussiliikennettä sen enempää kuin muukaan Kivistön alueen rakentamisen liikenne. Häiriöt linja-autoterminaalin toiminnalle on vältettävissä.

Tapahtumien katsojavirroista on laadittu erillinen simulointi (*Jalankulkusimulointi*, Ramboll Finland Oy, 2022). Simuloinnin perusteella on tarkentunut mm. hankkeen sisäiset lippu- ja turvatarkastuksiin liittyvät tilatarpeet sekä sisäänkäyntialueen vaatima tilatarve. Mikäli suurimmissa tapahtumissa tarvitaan enemmän tilaa kuin hankkeen esittämä sisäänkäyntiaukio, voidaan Vantaankoskentie osittain sulkea autoliikenteeltä ja siten laajentaa jalankulkualueita. Tapahtumista poistuttaessa katsojilla on käytössään useita poistumisreittejä Areenalta mikä helpottaa katsojien poistumista.

**Tarkistukset:**

Jalankulkusimulointi (*Jalankulkusimulointi, Ramboll Finland Oy, 2022)* on liitetty kaava-aineistoihin.

**NRO 4**
Uudenmaan liitto, 6.4.2022
**Lausunto:**

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa otsikon mukaisesta kaavasta.

**Vastine:**

Ei vastinetta.

**Tarkistukset:**

Ei tarkistuksia.

**NRO 5**
Vantaan Energia Oy, 7.4.2022
**Lausunto:**

Sähköverkko
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1–2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

**Vastine:**

Kaavatyön yhteydessä on tehty yhteistyötä Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kanssa. Yhteistyössä laaditut alustavat suunnitelmat keski- ja pienjänniteverkon ja muuntamoiden sijoittumisesta alueelle on huomioitu kaavaehdotuksessa. Myös maakaapeleiden sijainti on huomioitu kaavaehdotuksessa.

**Tarkistukset:**

Ei tarkistuksia.

**NRO 6**
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 6.4.2022
**Lausunto:**

- Pelastusviranomainen varaa oikeuden lausua muutosehdotuksesta uudestaan lopullisten katsojavirtasimulointien valmistuttua. Nyt esitetyn aineiston perusteella katuosuuksien sulkeminen tulee todennäköisesti kyseessä myös pienempien kokoluokan tapahtumissa.
- Ajoyhteys Kivistön asematunneliin tulee säilyttää kaikissa olosuhteissa. Ajoväylän mitoitus tulee toteuttaa pelastuslaitoksen kalustolle sopivaksi ja reitti asematunnelille tulee turvata myös suurtapahtumien aikana
- Suurtapahtumien pysäköinti- ja liikennejärjestelyjen osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei tapahtuma-areenan lähialueella pelastustoiminnan ja ensihoidon toimintaedellytykset missään tilanteessa vaarannu
- Suljettavien katuosuuksien osalta- sekä sisäänkäyntien osalta tulee suunnittelussa huomioida ja kiinteillä rakenteilla estää väkijoukkoon ajamisen mahdollisuus
- Katuosuuksien sulkemisen mahdollisuus tulee mahdollistaa laajemmalle alueelle kuin nyt esitetylle Vantaankoskentielle. Etäohjattavien puomien, liikennevalojen ja opasteiden ja suljettavien katuosuuksien sulkutoimet tulee toteuttaa kiinteinä ei tapahtumakohtaisina tilapäisrakentein
- Asiakkaiden jättö- ja noutopaikat tulee osoittaa muualta silloin kun katuosuuksia Areenan edessä on suljettu
- Ympäröivillä katualueilla tulee huomioida pelastuslaitoksen operatiivisen toiminnan turvaaminen riittävillä nostopaikoilla
- Pelastusviranomainen pitää saapumiseen liittyviä laskelmia liian optimistisina. Pyydämme, että esitetään arvot silloin kun 75 % saapuu viimeisen tunnin aikana ja samoin poistumisen laskelmat kun 75–95 % poistuu yhtäaikaisesti
- Alueelle tulee toteuttaa pelastustoimelle riittävä sammutusvesi Vantaan kaupungin - ja Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen sammutusvesisuunnitelmien mukaisesti
- Pelastusviranomainen vahvasti suosittelee, että asemakaavamuutosehdotuksesta ja sen liiteaineistosta pyydetään Turvallisuus- ja kemikaaliviraston Tukesin lausunto Kuluttajaturvallisuuden valvontayksiköstä ylitarkastaja Kari Koposelta

**Vastine:**

Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnossa esitetyt asiat otetaan huomioon tapahtuma-areenan jatkosuunnittelussa. Jatkosuunnittelussa ajoyhteys Kivistön asematunneliin turvataan. Lisäksi jatkosuunnittelussa huomioidaan, että pelastuslaitoksen operatiivinen toiminta turvataan kaikissa tilanteissa.

Kivistön tapahtuma-areenan katsojavirroista on laadittu erillinen simulointi (Kivistön Areenan jalankulkusimulointi, Ramboll Oy, 2022) asemakaavan ehdotusvaiheen jälkeen. Simuloinnin perusteella on tarkentunut mm. hankkeen sisäiset lippu- ja turvatarkastuksiin liittyvät tilatarpeet sekä sisäänkäyntialueen vaatima tilatarve. Mikäli suurimmissa tapahtumissa tarvitaan enemmän tilaa kuin hankkeen esittämä sisäänkäyntiaukio, voidaan Vantaankoskentie osittain sulkea autoliikenteeltä ja siten laajentaa jalankulkualueita. Tapahtumista poistuttaessa katsojilla on käytössään useita poistumisreittejä Areenalta mikä helpottaa katsojien poistumista.

Laajemmin kaavahankkeen vaikutuksia liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen on kuvattu selostuksen kohdassa *4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, Liikenne.*

Tukesilta on pyydetty lausuntoa kaava-aineistosta. Tukes ilmoitti (17.3.2022), että heillä ei ole lausuttavaa. Tukesin lausunto on nähtävillä tässä koontiaineistossa (Lausunto NRO 1).

**Tarkistukset:**

Kaava-aineistoja on täydennetty jalankulkusimuloinnilla (*Kivistön Areenan jalankulkusimulointi, Ramboll Oy, 2022*).

**NRO 7**
Väylävirasto, 6.4.2022

**Lausunto:**

Väylävirasto on tutustunut asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden sekä liikennejärjestelmän näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella, Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentien välissä. Etelässä alue rajautuu kaavoittamattomaan metsäalueeseen. Etäisyys Kehäradan Kivistön asemalle on lyhimmillään noin 50 metriä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mandollistaa Arena 3.3 -hanke: monitoimiareena ja hotelli sekä ravintola-, liike-, urheilu- ja toimistotilaa. Hanke sijoittuu asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueeksi (C) ja katualueeksi osoitetulle alueelle. Kaavamuutoksen sallima rakennusoikeus on yhteensä 64 800 k-m2. Monitoimiareenan ja ravintolaosan maanpäällinen kerrosala on 51 800 k-m2 ja hotellin 13 000 k-m2. Lisäksi sallitaan maanalaisen pysäköinti- ja huoltotilan rakentaminen.

Radan läheisyyteen rakentaminen
Rautatien läheisyyteen asemakaavoitettavasta rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Lähtökohtaisesti radan läheisyyteen sijoitettavien rakennusten tulee olla sekä rakennettavissa että kunnossapidettävissä täysin korttelialueen puolelta ja lisäksi on huomioitava sähköradan aiheuttamat rajoitteet rakennusten rakentamiseen, käyttöön sekä kunnossapitoon. Kaikki rautatiealueelta tehtävät rakennusten rakentamisen ja elinkaaren aikaiset toimenpiteet ovat mahdollisia vain Väyläviraston kanssa tehtävän sopimuksen perusteella (ratalaki 36 §).

Radan stabiliteetti
Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ratalain (2.2.2007/110) 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue sekä 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset. Ratalain 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle reunimmaisen raiteen keskilinjasta. Suoja-aluetta koskettaa ratalain 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset, joiden mukaan em. alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Myös suoja-alueen ulkopuolella tehtävinä töillä voi olla haitallisia vaikutuksia radan rakenteisiin. Radan läheisten alueiden rakentamisen sisältäessä radan stabiliteettiin vaikuttavia massojen siirtoja (kaivamista, pengertämistä, louhimista) tai maaperän kuivatusta, tulee niistä tehdä jatkosuunnittelun yhteydessä riittävät, pohjatutkimuksiin perustuvat, selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Radan stabiliteetti on tällöin huomioitava rakennusten suunnittelussa Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti. Lisäksi mahdolliset louhinnat tulee suunnitella ja toteuttaa Väyläviraston louhintaohjeen mukaisesti (Louhintatyöt rautatien läheisyydessä, Liikenneviraston ohjeita 23/2013).

Sähkörata
Kaikessa radan läheisyyteen sijoittuvassa rakentamisessa on huomioitava sähköradan turvallisuusetäisyydet ja niiden aiheuttamat rajoitukset rakennusten rakentamiseen, kunnossapitoon ja käyttöön. Sähköradan rakenteissa kulkee hengenvaarallinen 25 000 V jännite. Sivullisten tulee pysytellä kaikissa olosuhteissa

vähintään 2 metrin etäisyydellä jännitteisistä osista (myös sähköratapylväässä sijaitsevasta paluujohtimesta) ja työkoneiden on pysyteltävä vähintään 3 metrin etäisyydellä jännitteisistä osista.

Rakennusten jatkosuunnittelussa on huomioitava sähköradan aiheuttamat rajoitteet uudisrakennusten rakentamiseen ja kunnossapitoon (mm. nostokaluston käyttö). Sähköradan osalta on noudatettava seuraavia ohjeita (tai niiden kulloinkin voimassa olevia uusimpia versioita):
Sähkörataohjeet (Liikenneviraston ohjeita 7/2016) https://julkaisut.vayla.fi/pdf8/lo_2016-07_sahkorataohjeet_web.pdf, Ratatekniset ohjeet osa 5 Sähköistetty rata (Liikenneviraston ohjeita 23/2018) https://julkaisut.vayla.fi/pdf8/lo_2018-23_rato5_web.pdf ja Rautatiealueelle tulevien kiinteiden laitteiden ja rakenteiden maadoitussuunnittelu (Liikenneviraston ohjeita 3/2010) https://julkaisut.vayla.fi/pdf3/lo 2010-13 rautatiealueelle tulevien web.pdf.

Rautatien huolto- ja pelastustie
Asemakaavan suunnittelualueella sijaitsee nykyinen huolto- ja pelastustieyhteys Kivistön aseman laiturialueelle. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kyseisen tieyhteyden siirtämistä. Asemakaavaehdotuksessa korjaava sijainti huolto- ja pelastustieyhteydelle on osoitettu ajo-merkinnällä korttelin länsireunaan. Väylävirasto ei näe estettä tieyhteyden siirrolle. Korvaavan tieyhteyden osalta on kuitenkin hyvä varmistaa, että sen mitoitus on riittävä laiturialueelle (pelastuslaitoksen raskaat ajoneuvot) tai ratakiskoille liikennöiville (esim. kaksipyöräkaivinkone) ajoneuvoille. Lisäksi Väylävirasto muistuttaa, että tieyhteyden tulee olla käytettävissä 24/7 eikä tieyhteyttä voida siten sulkea korttelialueen rakennusten elinkaarenaikaisten kunnossapitotöiden ajaksi.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä
Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Väylävirasto pitää hyvänä, että kaavatyön yhteydessä on laadittu selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoitettu niiden pohjalta tarvittavia kaavamääräyksiä haittojen torjumiseksi.

Asemakaavan yhteydessä laaditun tärinä- ja runkomeluselvityksen perusteella runkomelutasot tulevat ylittämään hotellin majoitustiloissa VTT:n suositusarvot, mikäli rakennukseen ei toteuteta runkomelueristystä. Väylävirasto korostaa runkomelueristyksen suunnittelemisen ja toteuttamisen tarvetta kaavassa osoitettuun hotellirakennukseen.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Maantiet
Väylävirasto pitää vakavana puutteena sitä, että kaavahankkeen vaikutuksia Hämeenlinnanväylän (valtatie 3) liikenteen toimivuuteen ei ole kaava-aineistossa lainkaan käsitelty. Valtatie 3 kuuluu asetuksen maanteiden ja rautateiden pääväylistä ja niiden palvelutasosta mukaiseen pääväyläverkkoon (palvelutasoluokka I). Tason I pääväylillä tienpitäjän on turvattava pitkämatkaisen liikenteen hyvä ja tasainen matkanopeus.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Kattavamman lausunnon maanteiden osalta antaa Uudenmaan ELY-keskus.

**Vastine:**

Radan läheisyyteen rakentaminen: Tapahtuma-areenan jatkosuunnittelussa ja rakentamisvaiheessa huomioidaan Kehäradan läheisyyteen rakentaminen. Tämä varmistetaan uudella kaavamääräyksellä, jossa todetaan, ettei rautatien läheisyyteen asemakaavoitettava rakentamista saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle.

Radan stabiliteetti, sähkörata ja rautatien huolto- ja pelastustie: Tapahtuma-areenan jatkosuunnittelussa huomioidaan lausunnossa mainitut rautatien suoja-alueet, sähköradan turvallisuusetäisyydet sekä rautatien huolto- ja pelastustien käytettävyys kaikkina aikoina.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä: Väyläviraston lausunnon vuoksi määräyksiä melu-, runkomelu- ja tärinähaitoista on tarkennettu. Määräysten tarkennukset on esitetty kohdassa tarkistukset.

Maantiet: Kaavaa varten laadittuja liikenteellisiä selvityksiä on tarkennettu ja täydennetyt selvitykset on liitetty kaava-aineistoihin. Liikenneselvityksissä on tutkittu tapahtumien aikaisen autoliikenteen ennustetta ja toimivuutta keskittyen suurtapahtumiin ja huomioiden muun muassa kaavahankkeen vaikutukset Hämeenlinnanväylän (valtatie 3) liikenteen toimivuuteen (WSP Finland Oy, 2022) ja laadittu katsojavirta-analyysiä (Ramboll Finland Oy, 2022).

**Tarkistukset:**

Seuraavia määräyksiä on tarkennettu ja/tai lisätty:

- Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 0,3 mm/s.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 35 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 0,6 mm/s.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 40 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 0,6 mm/s.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 25–30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan

tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 0,6 mm/s.

- Rakentaminen rautatien läheisyydessä ei saa aiheuttaa turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle.
- Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava pohjoisjulkisivulla vähintään 39 dB, itäjulkisivulla 35 dB, eteläjulkisivulla 36 dB ja länsijulkisivulla 41 dB tai rakennuslupavaiheen meluselvityksen ohjearvojen mukaiset.

Lisäksi on laadittu jalankulkusimulointi *(Jalankulkusimulointi, Ramboll Finland Oy, 2022*) ja liikenneselvitystä on täydennetty erillisellä liitteellä (*Liikenneselvitys liite, WSP Finland Oy, 2022)*, jotka on liitetty kaava-aineistoihin.

**NRO 8**
Finavia, 7.4.2022

**Lausunto:**

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Arena 3.3 -hanke: monitoimiareena ja hotelli sekä ravintola-, liike-, urheilu- ja toimistotilaa. Lisäksi sallitaan maanalaisen pysäköinti- ja huoltotilan rakentaminen.

Tie- ja raideliikenteen melun vuoksi hotellin eteläpuolen julkisivulle edellytetään 36 dB ja Hämeenlinnanväylän puolella 41 dB ääneneristävyyttä. Muilla sivuilla ääneneristävyysvaatimus vaihtelee alle 30 dB tasosta 39 dB tasoon. Lentokonemelu kohdistuu kohteessa voimakkaimmin rakennusten etelä- ja länsipuolen julkisivuihin, joten tiemelun vuoksi asetut ääneneristävyystoimenpiteet soveltuvat hyvin myös tämän osalta. Helsinki-Vantaan lentoasemalta kiitotieltä 22R pohjoiseen nousevien koneiden osalta melua kohdistuu myös rakennusten itäpuolen julkisivuun, joten Finavia katsoo, että esitettyä 31–33 dB ääneneristävyysvaatimuksen tiukentamista tulisi tarpeen mukaan tarkastella tämän pohjalta. Tapahtuma-areenan tapahtumien saapumisen ja poistumisen kulkumuoto perustuu joukkoliikenteeseen, erityisesti kehäradan junayhteyksiin. Finavia katsoo, että suurten tapahtumien järjestelyissä on huomioitava lentoaseman saavutettavuus, jota ei saa heikentää. Finavia muistuttaa, että suurten iltatapahtumien päättymisajankohta sijoittunee lentoaseman vilkkaan liikenteen ajankohtaan (noin klo 22–23). Tämän vuoksi Finavia katsoo, että mahdollisten isojen tapahtumien järjestämisen yhteydessä on pohdittava menetelmiä ja tiedottamisen tapoja, joilla lentoasemalle saapuvan ja sieltä poistuvan liikenteen sujuvuus ja aikataulujen pitävyys turvataan.

**Vastine:**

Kaavamääräyksiä on tarkennettu majoitushuoneiden ääneneristävyysvaatimusten osalta. Määräyksen tarkennus on esitetty kohdassa tarkistukset.

Finavia toteaa, että suurien tapahtumien yhteydessä on huomioitava lentoaseman saavutettavuus. Suurten tapahtumien yhteydessä junakapasiteetin lisäämisen tarvetta pystytään ennakoimaan, koska suurtapahtumat edellyttävät hyvin etupainotteista suunnittelua ja siten tieto on mahdollista välittää HSL:lle hyvissä ajoin ennen tapahtumia. Tapahtumien huipputunnit ovat iltaisin ja viikonloppuisin, jolloin kalustopulaa ei pitäisi olla. Hankkeen tapahtumien liikennejärjestelyistä on tehty skenaariotarkasteluja ja tutkittu junien kapasiteetin riittävyyttä. Pienemmissä, esim. 5000 katsojan tapahtumissa, nykyinen junakapasiteetti riittää kaikkina tapahtuma-aikoina. Junakapasiteetin riittävyyden takia on tärkeä myös kehittää katsojia viivyttäviä ja houkuttelevia palveluita ennen ja jälkeen tapahtuman, jotta junat eivät ruuhkautuisi liikaa.

Lentoaseman saavutettavuus joukkoliikenteellä kaikkina aikoina huomioidaan jatkosuunnittelussa.

**Tarkistukset:**

Määräyksiä on tarkennettu seuraavasti:

- Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava pohjoisjulkisivulla vähintään 39 dB, itäjulkisivulla 35 dB, eteläjulkisivulla 36 dB ja länsijulkisivulla 41 dB tai rakennuslupavaiheen meluselvityksen ohjearvojen mukaiset.

11 § **Asemakaavoituksen kaavoitusohjelman seuranta 2/2022 / TLA**

VD/13224/00.01.02.00/2021
TLA/ILA/TKA/JOR/A-RK/MYL/MJA/VIK

**Kaupunginvaltuuston käsittelyyn valmistuu ennusteen mukaan 26 asemakaavaa, joissa on yhteensä n. 340 000 k-m2 uutta kerrosalaa, josta n. 190 000 k-m2 on uutta asuntokerrosalaa. Tulos jää sitovasta tavoitteesta, joka on 240 000 k-m2 uutta asuntokerrosalaa.**

Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt vuoden 2022 kaavoitusohjelman 18.1.2022. Kaavoitusohjelman mukaan vuonna 2022 olisi voinut valmistua 49 asemakaavaa, joissa on yhteensä n. 670 000 k-m2 uutta kerrosalaa, josta n. 410 000 k-m2 on uutta asuntokerrosalaa. Lokakuun ennusteen mukaan kaupunginvaltuuston käsittelyyn valmistuu 26 asemakaavaa, joissa on yhteensä n. 340 000 k-m2 uutta kerrosalaa, josta n. 190 000 k-m2 on uutta asuntokerrosalaa. Ennusteeseen sisältyy epävarmuutta erityisesti Tikkurin asemakaavan muutoksen osalta (55 100 k-m2), joka saattaa vielä lykkääntyä maanomistajan toimesta. Tulos tulee siis jäämään sitovasta tavoitteesta, joka on 240 000 k-m2 uutta asuntokerrosalaa. Esityslistan liitteenä olevassa taulukossa on esitetty kaavoitusohjelman hankkeet kerrosalatietoineen, ennuste tänä vuonna valtuuston käsittelyyn ehtivistä asemakaavoista sekä tieto ensi vuodelle siirtyneistä hankkeista. Taulukko ei sisällä Vantaan ratikan katualueiden asemakaavoja. Nämä ovat edenneet katusuunnittelun edistymisen mukaisessa aikataulussa.

Hankkeiden viivästymisen syitä ovat pääasiassa kaavoitukseen liittyvien suunnitelmien tai selvitysten viivästyminen tai lisäselvitysten tarve sekä maankäyttösopimusten viivästyminen tai muuten pitkittyneet neuvottelut maanomistajan tai kiinteistökehittäjän kanssa. Myös muutokset henkilöstössä ovat aiheuttaneet tilapäistä vajausta henkilöresursseissa, ja joitakin pienempiä töitä on lykätty priorisointisyistä.

**Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 11**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Merkitään tiedoksi asemakaavoituksen kaavoitusohjelman seuranta 2/2022.

**Päätös:**
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Asemakaavoituksen kaavoitusohjelman 2022 seuranta

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö/asemakaavoitus

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 304 1921
asemakaavapäällikkö Ilkka Laine, puh. 050 540 2254
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Asemakaavoituksen kaavoitusohjelman 2022 seuranta

päivitetty 10.10.2022

| Asemakaava | Kaavoitusohjelma 2022 (k-m2 netto) | | Valtuustoon 2022, ennuste (k-m2 netto) | | | Siirtyy 2023, ennuste (k-m2 netto) | | huomiot |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kokonais-k-m2 | Uusi asunto-k-m2 | Kokonais-k-m2 | Uusi asunto-k-m2 | josta epävarmaa | Kokonais-k-m2 | Uusi asunto-k-m2 | |
| Kivistö | | | | | | | | |
| 232700 Kivistön Lumikvartsi | 55 000 | 55 000 | 63 660 | 57 650 | | | | |
| 232800 Kvartsikulma | 43 500 | 41 800 | 46 200 | 44 500 | | | | |
| 233200 Kivistön tapahtuma-areena | 40 000 | 0 | 40 000 | 0 | | | | |
| 232600 Kivistön Onnenkivi | 70 000 | 50 000 | | | | 70 000 | 50 000 | Siirtynyt katualueiden yleissuunnittelun viivästymisestä johtuen. |
| 251400 Vehkalan kinkerit | 50 000 | 0 | | | | 35 000 | | Siirtynyt katualueiden yleissuunnittelun viivästymisestä johtuen. |
| 330200 Pirttiranta | 5 350 | | | | | | | Viivästynyt taloudellisten selvitysten viivästymisen vuoksi. |
| Kivistö yhteensä | 208 500 | 146 800 | 149 860 | 102 150 | 0 | 70 000 | 50 000 | |
| Korso | | | | | | | | |
| 002500 Maakotkantie 6 | 10 600 | 9 000 | 10 600 | 9 000 | | | | |
| 002482 Korson päiväkoti | 2 000 | 0 | 2 000 | 0 | | | | |
| 002480 Korson keskustan itäpuoli | 30 000 | 25 000 | | | | 50 000 | 45 000 | Työn aloitus viivästyi henkilöstömuutosten vuoksi. |
| 002506 Lehmustontie 2 | 3 000 | 3 000 | | | | 3 000 | 3 000 | Viivästynyt muiden töiden priorisoinnin vuoksi. |
| Koivukylä | | | | | | | | |
| 002405 Laurintie 142-144 | 18 | 18 | 18 | 18 | | | | |
| 741600 Rosenlund | 4 890 | 4 890 | 4 890 | 4 890 | | | | |
| 741800 Rosenlund 2 | 500 | 500 | | | | 700 | 700 | Viivästynyt maanomistajan aloitteesta. |
| Hakunila | | | | | | | | |
| 002508 Vaunukuja 2 | 4 100 | 4 100 | | | | 4 100 | 4 100 | Viivästynyt maanomistajan aloitteesta. |
| 931200 Vantaan ratikka: Varikko | 20 000 | 0 | | | | 20 000 | 0 | Viivästynyt selvitysten täydentämisen vuoksi. |
| 931500 Hopeatie | 1 000 | 1 000 | 1 319 | 1 319 | | | | |
| 002342 Rajatie 43-47 | 600 | 600 | 975 | 975 | | | | |
| Itä-Vantaa yhteensä | 76 708 | 48 108 | 19 802 | 16 202 | 0 | 77 800 | 52 800 | |
| Länsi-Vantaa | | | | | | | | |
| 002495 Luhtimäki 1 ja 2 | 8 589 | 8 589 | 7 522 | 7 522 | | | | |
| 002432 Laajakorvenkuja 8 ja 10 | 3 400 | 3 400 | 3 500 | 3 500 | | | | |
| 002473 Myyrmanni | 1 800 | | 2 300 | | | | | |
| 002493 Myyrmäen paloasema | 1 200 | 0 | 1 200 | 0 | | | | |
| 161800 Yhtiönkuja | 220 | 0 | 220 | 0 | | | | |
| 162000 Kuninkaantammenrinne | 0 | | 0 | | | | | |
| 002400 Myyrmäen asemakorttelit | 68 000 | 56 000 | | | | 66 000 | 54 000 | Maankäyttösopimusneuvottelut ovat kesken, osa maanomistajien selvityksistä puuttuu. |
| 002449 Raappavuorenrinne 2 | 30 100 | 30 000 | | | | 27 100 | 27 000 | Liito-oravatilanne vaatii lisäselvityksiä. |
| 002363 Kivikirveenkuja | 11 600 | 9 600 | | | | 11 600 | 9 600 | Tontinluovutuskilpailu vaati oletettua enemmän aikaa ennen kaavoituksen aloitusta. |
| 002398 Vaakapuisto | 8 150 | 8 150 | | | | 8 150 | 8 150 | Liito-oravatilanne vaatii lisäselvityksiä. |
| 002499 Ulkoniitty | 2 000 | 2 000 | | | | 2 000 | 2 000 | Viivästynyt muiden töiden priorisoinnin vuoksi. |
| 002484 Ainontie 5 ja 10 | 12 800 | 0 | | | | 12 800 | | Neuvottelut maanomistajan ja toimijoiden kanssa vievät arvioitua enemmän aikaa. |
| 002414 Martinlaaksontie 26, päiväkoti | 2 200 | 0 | | | | 3 000 | | Viivästynyt muiden töiden priorisoinnin vuoksi. |
| 002438 Myyrmäen kirkko | 5 200 | 5 000 | | | | | | Neuvottelut suunnitteluratkaisusta vievät arvioitua enemmän aikaa. |
| 002315 Smeds | 1 000 | 1 000 | | | | | | Viivästynyt maanomistajan toimesta. |
| 002478 Lounaniityn päiväkoti | 3 000 | 200 | | | | | | Päiväkodin sijainti joudutaan harkitsemaan uudelleen. |
| Länsi-Vantaa yhteensä | 159 259 | 123 939 | 14 742 | 11 022 | 0 | 130 650 | 100 750 | |
| Tikkurila | | | | | | | | |
| 002444 Neilikkapolku 12 | 2 300 | 2 230 | 2 300 | 2 230 | | | | |
| 002372 Neilikkatie 17 | 9 100 | 9 000 | 9 910 | 9 510 | | | | |
| 002488 Tikkuri | 55 100 | 34 000 | 55 100 | 34 000 | 34 000 | | | Maanomistaja ei markkinatilanteesta johtuen halunne viedä kaavaa hyväksymiskäsittelyyn |
| 002430 Haxas | 1 190 | 1 190 | 980 | 980 | 980 | | | Maanomistaja haluaa muutoksia kaavaratkaisuun nähtävilläolon jälkeen. |
| 002436 Suopursuntie | 2 740 | 2 680 | 2 740 | 2 680 | | | | |
| 002355 Piitie 2 | 30 000 | 0 | 24 591 | 0 | | | | |
| 002486 Vantaan Energian lämpövarasto | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| 002342 Asematie 1-3 | 22 000 | 16 000 | | | | 22 000 | 16 000 | Maanomistajan aloitteesta suunnitelmiin muutoksia ja lisäaikaa. |
| 002497 Koisotie 7 | 2 500 | 0 | | | | | | |
| Tikkurila yhteensä | 124 930 | 65 100 | 95 621 | 49 400 | 34 980 | 22 000 | 16 000 | |
| Aviapolis | | | | | | | | |
| 512000 Backaksen tapahtuma- ja elämyske | 23 000 | 10 000 | 19 810 | 8 810 | | | | |
| 002396 Markkatie 12-20 | 23 700 | 14 700 | | | | 23 700 | 14 700 | Kiinteistökehittäjä lykkää hanketta suhdanteen vuoksi |
| 002423 Kalliosolantie 7 | 1 020 | 0 | 1 020 | 0 | | | | |
| 002467 Varpukallionkuja 9 | 8 104 | | 8 104 | | | | | |
| 002425 Tietotie 9 ja 11 | 35 000 | | 34 100 | 0 | | | | |
| 002439 Veromäen koulun laajennus | 1 500 | 0 | | | | 1 500 | | Viivästynyt muiden töiden priorisoinnin vuoksi. |
| 002404 Aviapolis pohjoinen | 24 900 | 0 | | | | 24 900 | 0 | Siirtynyt maanomistajan aloitteesta. |
| Aviapolis yhteensä | 117 224 | 24 700 | 63 034 | 8 810 | 0 | 50 100 | 14 700 | |
| YHTEENSÄ | 686 621 | 408 647 | 343 059 | 187 584 | 34 980 | 350 550 | 234 250 | |

12 § **Asemakaavan muutos 002451 ja tonttijaon muutos, 93 Vaarala / Vantaan ratikka: Vaarala / TLA**

VD/7359/10.02.04.00/2020
TLA/MJA/AHE/VIK

**Asemakaavamuutoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävän kokoinen katualue ratikan vaatimalle infrastruktuurille. Asemakaavamuutoksella muutetaan pysäköintialueen korttelialuetta (LP), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), asuinrakennusten korttelialueita (A), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), erillispientalojen ja ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialuetta (AOT), huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialuetta (LHK), huoltoaseman korttelialuetta (LH), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) sekä puistoaluetta (VP) osin katualueeksi. Tehokkuusluvuilla osoitetut rakennusoikeudet muutetaan kerrosalaneliömetreiksi. Kortteleihin osoitetaan uusia liittymäkieltoja ja ajoyhteyksiä muutetaan. Tilustien ja Hakunilantien katualueelle esitetään meluesteitä. Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten osoitetaan Hakunilantien katualueelle. Kaavassa annetaan pohjaveden suojeluun, melu- ja tärinäsuojaukseen, ilmanlaatuun, kasvillisuuden suojeluun, pilaantuneiden maa-alueiden kunnostamiseen sekä kaupunkikuvaan liittyviä määräyksiä.**

**Asemakaavamuutos** koskee kortteleita 93024 ja 93225, osia kortteleista 93033, 93034, 93038, 93125, 93137 ja 93140 sekä katu- ja liikennealueita kaupunginosassa 93 Vaarala.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), asuinrakennusten korttelialuetta (A-1), huoltoasemien korttelialuetta (LH), erillispientalojen ja ympäristö häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialuetta (AOT), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), yleistä pysäköintialuetta (LP), puistoaluetta (VP) sekä katualuetta.

**Tonttijako ja tonttijaon muutos** koskee kortteleita 93024 ja 93225 sekä osia kortteleista 93033, 93034, 93038, 93125, 93137 ja 93140.

**Alue sijaitsee** Vaaralassa Hakunilan suuralueella. Alueeseen kuuluu Hakunilantien katualuetta Tilustien ja Kuussillantien risteyksestä Kehä III:n liittymään asti sekä kadunvarren kiinteistöt, joiden pinta-alaan kaavamuutos vaikuttaa.

**Maanomistus**

Katualueet, yleisen pysäköintialueen Kuussillantien ja Hakunilantien risteyksessä sekä rakentamattoman julkisten rakennusten korttelialueen Hakunilantien ja Vaaralan Talkootien risteyksessä omistaa Vantaan kaupunki.

Muut alueet omistaa:

- 93-92-24-3, 92-93-9901-0, 92-403-5-60, 92-403-5-61, 92-403-2-248, 92-403-5-37, 92-403-5-38 ja 92-403-5-39: Vantaan kaupunki
- 92-93-125-2: Asunto Oy Vaaralan Kalliokuja 6
- 92-93-125-3: Asunto Oy Vantaan Kalliokuja 8
- 92-93-225-2: Helsingin Osuuskauppa Elanto

- 92-93-24-1: Kiinteistö Oy Vantaan Koivumäentie 20
- 92-93-38-1: Asunto Oy Vaaralantie 19
- 92-93-34-7: St1 Oy
- 92-93-33-1: Suomen Laatutontit Oy
- 92-403-2-253: Veikko Katajisto Oy
- 92-93-140-6; 92-93-140-8; 92-403-2-247: Kiinteistö Oy Vaaralan Teollisuustalo
- 92-93-140-7: Kiinteistö Oy Tilustie 2
- 92-93-140-4; 92-403-2-269: Kiinteistö Oy Vaaralan Kuussillantie 16
- 92-93-137-5; 92-93-137-6: VTA Tekniikka Oy
- 92-403-2-227; 92-403-2-228: yksityishenkilö

**Valmistelu**
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Ramboll Finland Oy Vantaan kaupungin konsulttina.

**Yleiskaava**
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on pääosin pientaloaluetta (A3) ja pieneltä osin tehokasta asuntoaluetta (A1). Etelässä on teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Suunnittelualueen eteläosa sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle (pv).

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on asuinaluetta (A) sekä kestävän kasvun vyöhykettä. Suunnittelualueen eteläosa kuuluu pohjavesialueeseen (pv). Suunnittelualueen halki kulkee raitiotie. Hakunilantien ja Kuussillantien risteykseen on osoitettu tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka (LJ).

**Asemakaavamuutos**
Asemakaavan muutoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katuympäristölle Hakunilantiellä, Kuussillantiellä ja Tilustiellä sekä Kuussillan raitiotiepysäkille, joka sijoittuu Tilustielle. Muutoksessa raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelylle, viheralueille, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Katualuetta levennetään sen verran, että ratikka, siihen liittyvä katuympäristö ja jalankululle ja pyöräilylle varatut parannetut yhteydet mahtuvat katualueelle. Korttelialueiden kiinteistöt, joiden pinta-alaan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuutoksessa.

Katualueen levennykset perustuvat 7.10.2021 valmistuneisiin katusuunnitelmaluonnosten tilavarauksiin sekä valmisteluaineistosta saatujen mielipiteiden perusteella tehtyihin katualuetarkistuksiin. Katu- ja puistosuunnittelun lähtökohtana on ollut vuonna 2019 valmistunut ja kaupunginvaltuuston 16.12.2019 hyväksymä ratikan yleissuunnitelma, jonka suunnitteluratkaisuja on katu- ja puistosuunnittelussa tarkennettu.

Asemakaavamuutoksella muutetaan pysäköintialueen korttelialuetta (LP), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), asuinrakennusten korttelialueita (A), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialuetta (LHK), huoltoaseman korttelialuetta (LH), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) sekä puistoaluetta (VP) osin katualueeksi. Lisäksi muutetaan nykyistä Hakunilantien katualuetta pieniltä osin huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueeksi (LHK). Erillispientalojen ja ympäristöä häiritsemättömien

teollisuusrakennusten korttelialuetta (AOT) muutetaan Kuussillantieltä katualueeksi ja Tilustieltä katualuetta muutetaan AOT-alueeksi, johtuen katualueiden geometrian muutoksista. Tehokkuusluvuilla osoitetut rakennusoikeudet muutetaan kerrosalaneliömetreiksi, jotta tonttien kokonaisrakennusoikeus ei muutu kiinteistöjen pinta-alojen muutosten myötä.

Kortteleihin 93034, 93037, 93038, 93140 ja 93024 osoitetaan uusia liittymäkieltoja ja ajoyhteyksiä muutetaan korttelissa 93034,93140, 93033 ja 93137. Tilustielle ja Hakunilantielle esitetään meluesteet. Kuussillantien varrella sijaitseva luonnonsuojelulailla suojeltu mänty esitetään suojeltavana puuna. Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten esitetään Hakunilantien katualueelle. Korttelissa 93225 on istutettavan alueen osalle Hakunilantien varteen osoitettu varaus katualueen luiskalle. Kaavassa annetaan uusia pohjaveden suojeluun, melu- ja tärinäsuojaukseen, pilaantuneiden maa-alueiden kunnostamiseen, puiden istuttamiseen, kaupunkikuvaan, ilmanlaatuun, luonnonsuojelulailla suojellun puun suojeluun sekä hulevesien viivyttämiseen liittyviä määräyksiä. Muilta osin korttelialueet säilyvät ennallaan ja voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Ratikan toteuttaminen tulisi ennusteiden mukaan vauhdittamaan 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.

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 29 koski Vaaralan kaupunginosaa. Tätä kaavamuutosaluetta koskevissa mielipiteissä korostui huoli Hakunilantien varrella sijaitsevan kampaamorakennuksen säilymisestä. Muita esiin nousseita aiheita olivat muun muassa joukkoliikenteen tarjonta, liikenneturvallisuus, tärinä, melu ja rakentamisen aikaiset haitat.

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. Koko ratikan linjan suunnittelutilannetta koskeva verkkotilaisuus on järjestetty 23.9.2021.

Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 24.3.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 24.3.-14.4.2022 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Kaava-alueen maanomistajille on lisäksi lähetetty 24.3.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Kirjeen mukana on liitteenä lähetetty yksityiskohtaiset tiedot kiinteistöille

esitetyistä muutoksista. Ratikan suunnittelun ajankohtaisesta tilanteesta kerrottiin lisäksi Vaarala seuran kevätkokouksessa 30.3.2022 sekä Ratikan asukasillassa 6.4.2022, jossa ilmoitettiin Vaaralan kaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaalista ja mahdollisuudesta vaikuttaa. Puhelinaikoja järjestettiin 1.4. ja 8.4. Mielipiteitä vastaanotettiin 24.3.-14.4.2022 välisenä aikana yhteensä viisi ja puheluita saatiin kolme, joista kaksi koski kaavamuutosaluetta. Mielipiteitä huomioitiin kaavaehdotuksessa.

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

**Sopimus**
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

**Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 12**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 25.10.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002451 sekä tonttijaon muutosehdotus, 93 Vaarala / Vantaan ratikka: Vaarala,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022
- Asemakaavamuutoksen selostus 25.10.2022

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

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002451

Päiväys
Datum

25.10.2022

Vantaan kaupunki

# 002451 - Vantaan ratikka: Vaarala

## Kaupunginosa 93, VAARALA

Vanda stad

# 002451 - Vandaspåran: Fagersta

## Stadsdel 93, FAGERSTA

### Asemakaavan muutos

Korttelit 93024, 93225 ja osat kortteleista 93033, 93034, 93038, 93125, 93137 ja 93140 sekä katu- ja liikennealueet.

### Ändring av detaljplanen

Kvarteren 93024, 93225 och del av kvarteren 93033, 93034, 93038, 93125, 93137 och 93140 samt gatu- och trafikområden.

### Tonttijaon muutos

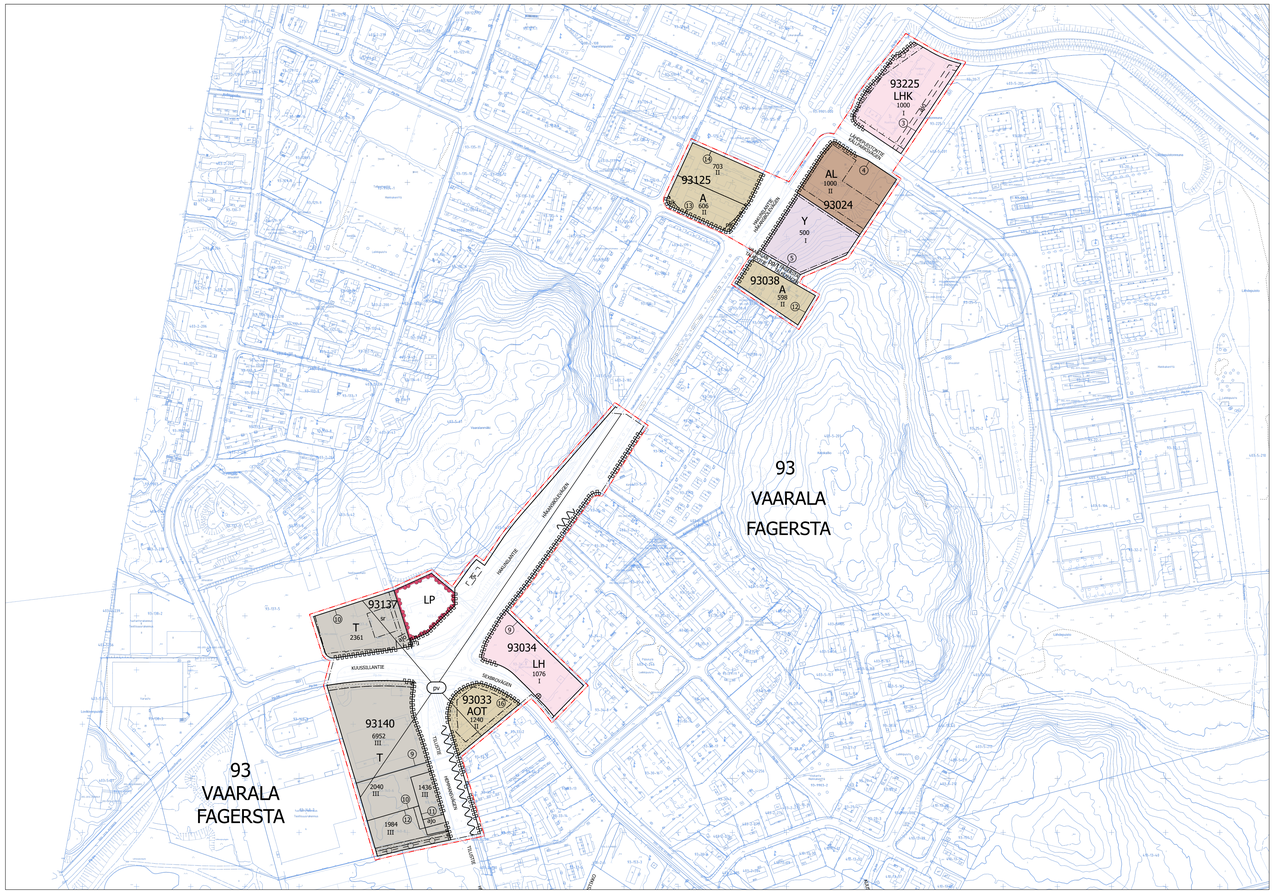
Kortteli 93024, 93225 ja osat kortteleista 93033, 93034, 93038, 93125, 93137 ja 93140.

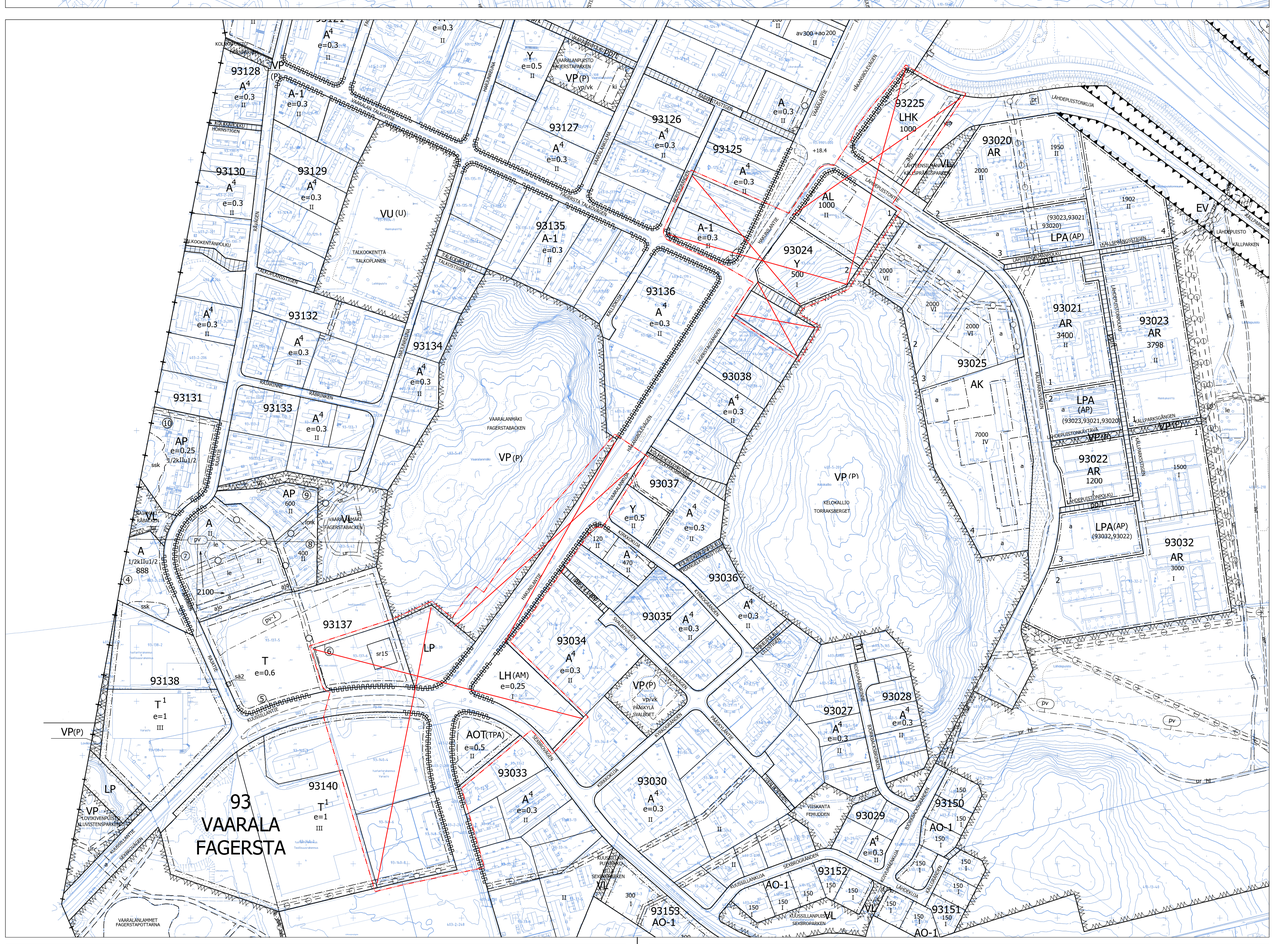
### Ändring av tomtindelningen

Kvarteren 93024, 93225 och delar av kvarteren 93033, 93034, 93038, 93125, 93137 och 93140.

1:2000

1:2000




**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

**A**

**Asuinrakennusten korttelialue.**

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikennereitistä.

**Melusuojaus:**

Asuin- ja työhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

**Muuta:**

Asuinrakennusten korttelialueilla saa rakentaa myymälä-, toimisto- ja työhuonetiloja enintään 20 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.

Korttelialueilla ei olemassa olevaa puustoa saa kaataa ilman rakennuslupajaoston lupaa. Korttelialueille tulee istuttaa vähintään 3 metrin mittaisia puita niin, että tällaisten puiden määrä on vähintään viisi kutakin tontin tuhatta neliömetriä kohti.

**Autopaikat:**

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1,5 ap / asunto

Liikehuoneistot, ravintolat 1 ap / 35 k-m²

Toimistot 1 ap / 50 k-m²

Asuntolat, vanhusten talot 1 ap / 3 asuntoa

Autopaikoista on 80 % rakennettava heti. Rakennuslupajaosto voi rakennuslupaa myöntäessään antaa autopaikkojen rakentamiseen muilta osin lykkäystä enintään 5 vuotta kerrallaan.

Autopaikat on sijoitettava mahdollisimman lähelle katualuetta ja erotettava muusta piha-alueesta istutuksin tai rakennelmin. Kun kahta useammalle autolle tarkoitettu pysäköintialue on 15 metriä lähempänä asuinrakennuksen ikkunasivua, on näiden autopaikkojen ylimmän tasokorkeuden oltava vähintään metrin alempana kuin alin asunnon lattiakorkeus.

A-aluetta korttelin 93125 tontilla 13 koskevat määräykset:

Asuin- ja työhuoneiden ulkokuoren äänieristyksen liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila, jonka lyhimmän sivun on oltava vähintään 2,5 metriä.

Asuinrakennuksen kellarikerros on verhoiltava julkisivun tapaan siten, että näkyvä betonisokkeli ei ylitä yhtä metriä.

A-aluetta korttelissa 93038 ja korttelin 93125 tontilla 14 koskevat määräykset:

Autopaikoista on 60 % rakennettava heti. Rakennuslupajaosto voi rakennuslupaa myöntäessään antaa autopaikkojen rakentamiseen muilta osin lykkäystä enintään 5 vuotta kerrallaan.

Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila, jonka lyhimmän sivun on oltava vähintään 3 m.

**AOT**

**Erillispientalojen ja ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue.**

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikennereitistä.

Asuntorakennusten ja omakotirakennusten korttelialueille saa rakentaa myymälä-, toimisto- ja työhuonetiloja enintään 20 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.

Korttelialueille tulee istuttaa vähintään 3 metrin mittaisia puita niin, että tällaisten puiden määrä on vähintään viisi kutakin tontin tuhatta neliömetriä kohden.

Asuin- ja työhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

| | |
|---|---|
| Asunnot | 1 ap / 85 k-m² |
| Liikehuoneistot, ravintolat | 1 ap / 35 k-m² |
| Toimistot | 1 ap / 50 k-m² |
| Asuntolat, vanhusten talot | 1 ap / 3 asuntoa |

Autopaikoista on 80 % rakennettava heti. Rakennuslupajaosto voi rakennuslupaa myöntäessään antaa autopaikkojen rakentamiseen muilta osin lykkäystä enintään 5 vuotta kerrallaan.

Autopaikat on sijoitettava mahdollisimman lähelle katualuetta ja erotettava muusta piha-alueesta istutuksin tai rakennelmin. Kun kahta useammalle autolle tarkoitettu pysäköintialue on 15 metriä lähempänä asuinrakennuksen ikkunasivua, on alueen ylimmän tasokorkeuden oltava vähintään yhtä metriä asunnon pysäköintialueen puoleisten huoneiden alinta lattiatasoa alempana.

**AL**

**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**

Asuin- ja työhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

Autopaikkoja on varattava 1 ap / 35 k-m².

**Y**

**Yleisten rakennusten korttelialue.**

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikennereitistä.

Korttelialueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Autopaikkoja on varattava 1 ap / 50 k-m².

**T**

**Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**

T-aluetta korttelissa 93137 koskevia määräyksiä:

Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöhaittoja.

Alueelle saa rakentaa toimintaan liittyviä toimisto- ja varastotiloja.

Rakennusten korkeus saa olla enintään 10 metriä, ellei erillisin kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

Huoltopiha on rajattava näkyvyyden estävällä aidalla tai tiheällä istutusvyöhykkeellä katualuetta vastaan.

Rakentamatta jäävillä osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden. Tarvittaessa pilaantuneet maat on poistettava alueelta ennen rakennustoimenpiteitä.

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

**Kvartersområde för bostadshus.**

Vid planering av byggnader måste försiktighet iakttas för att förhindra överföring av föroreningar från omgivande luft inomhus. Friskluftsintag i byggnader bör placeras så långt bort som möjligt från trafikerade trafikleder.

**Bullerskydd:**

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens och arbetslokalernas ytterhölje ska vara minst 30 dB.

**Annat:**

På kvartersområdena för bostadsbyggnader får byggas affärs-, kontors- och arbetsutrymmen högst 20 % av i stadsplanen angiven byggnadsrätt.

Inom kvartersområdena får befintligt trädbestånd inte fällas utan tillstånd av bygglovssektionen. På kvartersområdena bör planteras minst 3 meter höga träd så att antalet dylika träd är minst fem per tusen kvadratmeter tomtyta.

**Bilplatser:**

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1,5 bp / bostad

Affärslokaler, restauranger 1 bp / 35 m²-vy

Kontor 1 bp / 50 m²-vy

Bilplatserna ska koncentreras så nära gatuområdet som möjligt och åtskiljas från de övriga gårdsplanen med planteringar eller byggnader. Då de koncentrade bilplatserna ligger närmare än 15 meter från bostadsbyggnads fönsterfasad, ska bilplatserna högsta nivå ligga minst en meter lägre än lägsta golvnivå i bostad.

Bestämmelser som gäller A-området på tomt 13 i kvarteret 93125:

Bostads- och arbetsrums ytterhöljes ljudisolering mot trafikbuller skall vara minst 35 dB.

Varje bostad ska ha till bostaden hörande, mot insyn ändamålsenligt skyddat uteutrymme för utomhusvistelse vars kortaste sida ska vara minst 2,5 meter.

Källarvåningen i bostadshus ska säsom fasaden beklädas så, att den synliga betongsockeln inte överstiger en meter.

Bestämmelser som gäller A-området i kvarteret 93038 samt på tomt 14 i kvarteret 93125:

60 % av bilplatserna ska byggas omedelbart. Bygglovssektionen kan vid beviljandet av bygglov i övrigt

Varje bostad ska ha till bostaden hörande, mot insyn ändamålsenligt skyddat utrymme för utomhusvistelse vars kortaste sida ska vara minst 3 m.

**Kvartersområde för friliggande småhus och icke-miljöstörande industribyggnader.**

Vid planering av byggnader måste försiktighet iakttas för att förhindra överföring av föroreningar från omgivande luft inomhus. Friskluftsintag i byggnader bör placeras så långt bort som möjligt från trafikerade trafikleder.

På kvartersområdena för bostads- och egnahemsbyggnader får byggas affärs-, kontors- och arbetsrumutrymmen högst 20 % av i stadsplanen angiven byggnadsrätt.

På kvartersområdena bör planteras minst 3 meter höga träd så, att antalet dylika träd är minst fem per tusen kvadratmeter tomtyta.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens och arbetslokalernas ytterhölje ska vara minst 30 dB.

Minimiantalet bilplatser:

| | |
|---|---|
| Bostäder | 1 bp / 85 m²-vy |
| Affärslokaler, restauranger | 1 bp / 35 m²-vy |
| Kontor | 1 bp / 50 m²-vy |
| Internat, hus för äldringar | 1 bp / 3 bostäder |

80 % av bilplatserna bör byggas genast. Bygglovssektionen kan då byggnadslov utfärdas, ge uppskov med högst fem år per gång med skyldigheten att bygga de övriga bilplatserna.

Bilplatserna bör koncentreras så nära gatuområdet som möjligt och åtskiljas från den övriga gårdsplanen med planteringar eller byggnader. Då bilplatserna för flera än två bilar ligger närmare än 15 meter från bostadsbyggnads fönsterfasad, bör områdets högsta nivå ligga minst 1 meter lägre än lägsta golvnivå i bostad mot parkeringsområdet.

**Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.**

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens och arbetslokalernas ytterhölje ska vara minst 30 dB.

Bilplatser bör reserveras 1 bp / 35 m²-vy.

**Kvartersområde för allmänna byggnader.**

Vid planering av byggnader måste försiktighet iakttas för att förhindra överföring av föroreningar från omgivande luft inomhus. Friskluftsintag i byggnader bör placeras så långt bort som möjligt från trafikerade trafikleder.

På kvartersområdet får uppföras utrymmen enligt huvudsakligt användningsändamål.

Bilplatser bör reserveras 1 bp / 50 m²-vy.

**Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.**

Bestämmelser som gäller T-området i kvarter 93137:

På området får inte placeras verksamheter som föranleder miljöolägenheter.

På området får byggas till verksamheten hörande kontors- och lagerutrymmen.

Byggnadernas höjd får vara högst 10 meter om inte annat angetts genom särskilda planbeteckningar.

Byggnadernas fasader ska bekläs med högklassigt material.

Byggnaderna ska arkitektonisk vara av högstandard.

På området får inte placeras någon dagligvaruaffär.

Servicegårdsplanen ska med insyn från gatuområdet avgränsas med ett staket eller en tät planteringszon.

På de delar som förblir obebyggda och som inte används för trafik ska finnas träd och buskar.

Till ansökan om byggnadslov ska bifogas utredning som visar om områdets mark eventuellt är förorenad. Vid behov måste den förorenade marken avlägsnas från området innan byggnadsarbeten påbörjas.

**LP** **Yleinen pysäköintialue.** / **Område för allmän parkering.**

**LHK** **Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue.** / **Kvartersområde för servicestations- och affärsbyggnader.**

Korttelialueelle saa sijoittaa ravintolan. / I kvareret får placeras en restaurang.

Autopaikkoja on varattava 1 ap / 20 k-m². / På området ska reserveras 1 bp / 20 m²-vy.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. / Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

**LH** **Huoltoaseman korttelialue.** / **Kvartersområde för servicestation.**

Korttelialueille tulee istuttaa vähintään 3 metrin mittaisia puita niin, että tällaisten puiden määrä on vähintään viisi kutakin tontin tuhatta neliömetriä kohden. / På kvartersområdena bör planteras minst 3 meter höga träd så, att antalet dylika träd är minst fem per tusen kvadratmeter tomtyta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät: / Minimiantalet bilplatser:
Liikehuoneistot, ravintolat 1 ap / 35 k-m² / Affärslokaler, restauranger 1 bp / 35 m²-vy

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. / Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** / **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

**Osa-alueen raja.** / **Gräns för delområde.**

**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.** / **Riktgivande gräns för område eller del av område.**

**Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.** / **Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**

**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.**

93 **Kaupunginosan numero.** / **Stadsdelsnummer.**

VAAR **Kaupunginosan nimi.** / **Stadsdelens namn.**

93024 **Korttelin numero.** / **Kvartersnummer.**

HAKUNILANTIE **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** / **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**

1000 **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.**

nk **Alueen osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 senttimetriä kadun pinnan tasosta.** / **Del av område där staket, plantering eller annat sikthinder får stiga högst 80 cm över gatuplanet.**

et **Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.** / **Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.**

Alue on varattu sähkönsyöttöasemalle. Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja kaupunkikuvaan sopivia. / Området är reserverat för elmatningsstationen. Byggnaden och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material och passa in i stadsbilden.

**Istutettava alueen osa.** / **Del av område som ska planteras.**

**Suojeltava puu.** / **Träd som ska skyddas.**

**Jalankululle varattu katu/tie.** / **Gata/väg reserverad för gångtrafik.**

pyö/jk **Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.** / **Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.**

**Katu.** / **Gata.**

Mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Raitiotien suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon myös kaava-alueen ulkopuolinen, 31.12.2021 mennessä hyväksyttyjen asemakaavojen osoittama maankäyttö.

Mikäli katualueelle sijoitetaan raitiotien pysäkki, tulee pysäkin katoksessa olla kasvillisuuskatto.

Om en spårväg placeras i området ska den planeras och byggas så att vibrationer eller stomljud från spårtrafiken inte överskrider högsta värdena inomhus (VTT 2008, VTT 2009). I planeringen och byggandet av spårvagnen ska även tas hänsyn till den anvisade markanvändningen i detaljplaner utanför planområdet som godkänts före 31.12.2021.

Ifall en spårvagns hållplats placeras på gatuområdet, ska hållplatsens vindskydd övertäckas med ett gröntak.

lu **Alueen osa, jolle saa rakentaa kadun luiskan.** / **Del av område där gatusluttning får placeras.**

vm **Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.** / **Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.**

ajo **Ajoyhteys.** / **Körförbindelse.**
Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen. / Markeringen är bindande men platsen riktgivande.

ajo **Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.** / **Riktgivande körförbindelse inom området.**

**Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.** / **Del av område reserverad för underjordisk ledning.**

**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.** / **Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**

**Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin.** / **Område ska förses med bullerskydd. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering.**
Melueesteet tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisiksi. / Bullerskydden ska planeras och byggas så att de håller en hög nivå stadsbildsmässigt.

sr **Suojeltava rakennus.** / **Byggnad som skall skyddas.**
Suojeltavassa rakennuksessa suoritettavien korjaus-, muutos- ja lisärakennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- tai toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista. / Reperations-, ändrings och tilläggsbyggnadsarbeten i byggnaden som ska skyddas ska vara sådana att byggnadens arkitektoniska och för stadsbilden betydelsefulla karaktär bevaras. Museimyndigheten ska reserveras möjlighet att uttala sig om ansökan om bygglov eller åtgärdstillstånd innan tillståndsbeslut ges.

pv **Tärkeä pohjavesialue.** / **Viktigt grundvattenområde.**
Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Alueella ei saa käsitellä pohjavettä vaarantavia kemikaaleja tai räjähteitä.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta haitallisesti pohjaveden pinnan tasoa.

Puhtaat kattovedet voidaan imeytettää maaperään tai käsitellä biosuodattamalla.

Vettä läpäisemätöntä pinnoitetta saa käyttää vain ajoväylillä ja henkilöautojen pysäköintialueella.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tarvittaessa pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.

Henkilöajoneuvojen pysäköintialueen hulevedet on viivytettävä ja puhdistettava biosuodattamalla ennen niiden johtamista sadevesiverkostoon tai pohjavesialueen ulkopuolelle.

Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattens kvalitet eller kvantitet. Konstruktion, dränering, dagvattenhantering och grävning bör utföras så att det inte sker förändringar i grundvattenkvaliteten eller permanenta förändringar i grundvattennivån. Kemikalier eller sprängämnen som medför risk för grundvattnet får inte hanteras i området.

Byggandet ska utföras, på så vis att det inte sker några skadliga förändringar i grundvattennivån.

Rent vatten från taken kan infiltreras i marken eller behandlas med biofilter.

Vattentät beläggning får endast användas på uppfart och på parkeringsområden.

Vid behov ska en plan för grundvattenkontroll och ett program för grundvattenobservationer i anslutning till denna bifogas till bygglovsansökan.

Dagvattnet från personbilarnas parkeringsområde ska fördröjas och renas genom biofilter innan det styrs ut i regnvattennätet eller utanför grundvattenområdet.

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

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

Autopaikat

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

| | |
|---|---|
| Teollisuus, varasto | 1 ap / 120 k-m² |
| Toimistot | 1 ap / 50 k-m² |

T-aluetta korttelissa 93140 koskevia määräyksiä:

Tontin pinta-alasta saa rakentaa enintään 60 %. Toiminnalle välttämättömiä, suurimman sallitun kerrosluvun tai rakennusoikeuden ylittäviä rakennuksen osia saa rakentaa enintään 25 % rakennusoikeuden mukaisesta kerroalasta.

Bilplatser

Minimiantalet bilplatser:

| | |
|---|---|
| Industri, lager | 1 bp / 120 m²-vy |
| Kontor | 1 bp / 50 m²-vy |

Bestämmelser som gäller T-området i kvarter 93140:

Högst 60 % av tomtytan får byggas. För verksamheten nödvändiga byggnadsdelar, som överstiger största tillåtna våningsantal eller byggnadshöjd får byggas till 25 % av byggnadsrättens våningsyta.

Korttelialueille tulee istuttaa vähintään 3 metrin mittaisia puita niin, että tällaisten puiden määrä on vähintään viisi kutakin tontin tuhatta neliömetriä kohden.

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

| | |
|---|---|
| Liikehuoneistot, ravintolat | 1 ap / 35 k-m² |
| Toimistot | 1 ap / 50 k-m² |

På kvartersområdena bör planteras minst 3 meter höga träd så, att antalet dylika träd är minst fem per tusen kvadratmeter tomtyta.

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

Minimiantalet bilplatser:

| | |
|---|---|
| Affärslokaler, restauranger | 1 bp / 35 m²-vy |
| Kontor | 1 bp / 50 m²-v |

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

| Tasokoordinaatisto | Plankoordinatsystemet |
|---|---|
| ETRS-GK25, | ETRS-GK25, |
| korkeusjärjestelmä | höjdsystemet |
| N2000. | N2000. |

Mari Jaakonaho, Aluearkkitehti, 5.10.2022 14.23

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

# 002451 Vantaan ratikka: VAARALA

## HAKUNILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 25.10.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002451. Kaavoitus on tullut vireille 23.11.2020 julkaistulla osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla numerolla 062800 Vantaan ratikka: asemakaavat ja asemakaavamuutokset. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 17.9.2021.**

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

**Asemakaavan muutos**:

Korttelit 93024 ja 93225 sekä osat kortteleista 93033, 93034, 93038, 93125, 93137 ja 93140 sekä katu-ja liikennealueet kaupunginosassa 93 Vaarala.

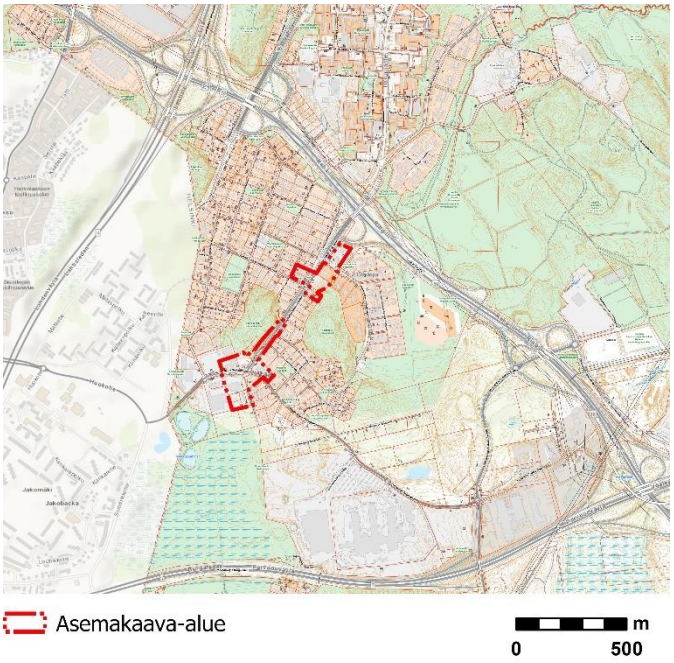
**Tonttijaon muutos**:

Korttelit 93024 ja 93225 sekä osat kortteleista 93033, 93034, 93038, 93125, 93137 ja 93140.

Asemakaavamuutoksessa ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katuympäristölle osoitetaan riittävän kokoinen katualue leventämällä katualuetta Kuussillantiellä, Hakunilantiellä ja Tilustiellä sekä muuttamalla osia korttelialueista ja Vaaralanmäen puistoaluetta katualueeksi. Katualueen levennykset perustuvat 7.10.2021 valmistuneisiin katusuunnitelmaluonnosten tilavarauksiin sekä valmisteluaineiston pohjalta saatujen mielipiteiden jälkeisiin katualuevarausten korjauksiin.

**Kaavan laatija:** Anna Hellén, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
anna.hellen@vantaa.fi, puh. 050 302 9028

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI




Suunniteltava alue sijaitsee Vaaralassa Hakunilan suuralueella. Alueeseen kuuluu Hakunilantien katualuetta Tilustien ja Kuussillantien risteyksestä Kehä III:n liittymään asti sekä 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.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 88 kappaletta, joista 29 kpl koski suunnittelualuetta tai sen lähiympäristöä.
- Hankkeesta järjestettiin yleisötilaisuudet 8.12.2020 (Länsimäki) / 9.12.2020 (Hakunila) / 16.12.2020 (Tikkurila) / 17.12.2020 (Aviapolis) sekä 23.9.2021 (suunnittelutilanne koko linjalla).
- Ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset valmistuivat kaavamuutosalueen osalta 7.10.2021 ja ne esiteltiin 7.10.-20.10.2021. Asemakaavaratkaisu perustuu katu- ja puistosuunnitelmiin.
- Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 24.3.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 24.3.-14.4.2022 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Puhelinaikoja suunnittelijoille varattiin kaksi, 1.4. sekä 8.4.2022. Asemakaavamuutoksen luonnosta esiteltiin Ratikan kevätinfossa 6.4.2022, jossa ilmoitettiin mahdollisuudesta jättää valmistelumateriaalista mielipide. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 24.3.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Mielipiteitä vastaanotettiin 5 kappaletta. Yhden mielipiteen perusteella muutettiin erään kiinteistön kohdalla katualueen rajausta asemakaavaehdotukseen.
- Kaavamuutosta esiteltiin Vaaralaseuran kevätkokouksessa 30.3.2022.

**SISÄLLYSLUETTELO**

**1. Tiivistelmä ... 6**
**2. Lähtökohdat ... 8**
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 8
2.2 Suunnittelutilanne ... 19
**3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 28**
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 28
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 29
3.3. Asemakaavan tavoitteet ... 32
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 34
**4. Asemakaavan kuvaus ... 34**
4.1 Kaavan rakenne ... 34
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 36
4.3 Aluevaraukset ... 36
4.4 Kaavan vaikutukset ... 38
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 51
**5. Asemakaavan toteutus ... 51**
**6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 51**
**7. Asemakaavan seurantalomake ... 53**
**8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 55**

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

- Asemakaavan seurantalomake 27.9.2022
- Asemakaavakartta ja -määräykset 25.10.2022

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

- Afry (7.10.2021). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset välillä Vaaralan Talkootie-Kehä 3, Hakunilantie 58629_3.
- Afry (7.10.2021). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset välillä Kirkkokuja-Vaaralan Talkootie, Hakunilantie 58629_2.
- Afry (7.10.2021). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset välillä Kuussillantie-Kirkkokuja, Hakunilantie 58629_1.
- Afry (7.10.2021). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset välillä Rajatie-kortteli 93033, Kuussillantie 58630_1.

- Afry (7.10.2021). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset Tilustie, Tilustie 58627_1.
- Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2022: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021. 16.3.2022.
- 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 raitiotie tärinä- ja runkomeluselvitys, WSP Finland Oy ja Afry Finland Oy, 25.2.2022
- Vantaan raitioradan meluselvitys, Sitowise Oy, 31.8.2022
- Vaaralan raitiotielinjauksen ja Varikon pohjavesivaikutusten arviointi, Sitowise, 21.3.2022
- Vantaan ratikan OAS-vaiheen vuorovaikutusraportti 22.3.2021
- Vantaan raitiotielinjauksen, Varikon ja Hopeatien kaava-alueen pohjavesivaikutusten arviointi, Sitowise Oy, 21.3.2022
- Vantaan ratikkatalouden tiivistelmä, Vantaan kaupunki 3.5.2021
- Vantaan väestö 2020/2021, Vantaan kaupunki 2021
- Vantaan väestöennuste 2021, Vantaan kaupunki 2021
- 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
- Vantaan ratikka, Resurssiviisauden suuntaviivat, Sitowise Oy, 13.5.2020
- Vantaa ratikka, Maisema ja kaupunkikuva, Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 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
- Resurssiviisauden tiekartta, Vantaan kaupunki 2018
- Vantaan metsänhoidon periaatteet 2017–2030, Vantaan kaupunki 2017
- Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki 2016

# 1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksella levennetään katualuetta Kuussillantiellä, Hakunilantiellä ja Tilustiellä muuttamalla osia korttelialueista ja Vaaralanmäen puistoaluetta katualueeksi. Katualueen levennykset perustuvat 7.10.2021 valmistuneisiin katusuunnitelmaluonnosten tilavarauksiin sekä valmisteluaineistosta saatujen mielipiteiden perusteella tehtyihin katualuetarkistuksiin. Muutoksessa Vantaan raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelylle, viheralueille, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Korttelialueiden kiinteistöt, joiden pinta-alaan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuutoksessa.

Asemakaavamuutoksella muutetaan pysäköintialueen korttelialuetta (LP), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), asuinrakennusten korttelialueita (A), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialuetta (LHK), huoltoaseman korttelialuetta (LH), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) sekä puistoaluetta (VP) osin katualueeksi. Kehä III:n eteläpuolella huoltoasemakiinteistön kohdalla nykyistä katualuetta muutetaan pieniltä osin huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueeksi (LHK). Erillispientalojen ja ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialuetta (AOT) muutetaan Kuussillantieltä katualueeksi ja Tilustieltä katualuetta muutetaan AOT-alueeksi. Tehokkuusluvuilla osoitetut rakennusoikeudet muutetaan kerrosalaneliömetreiksi, jotta tonttien kokonaisrakennusoikeus ei muutu kiinteistöjen pinta-alojen muutosten myötä.

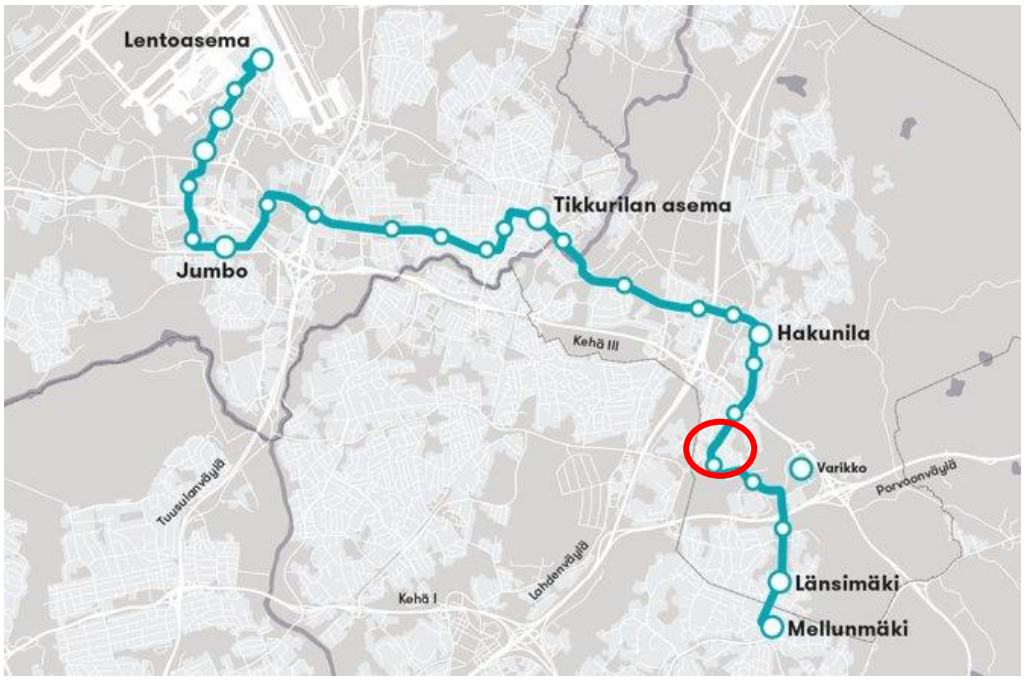
Kortteleihin 93034, 93037, 93038, 93140 ja 93024 osoitetaan uusia liittymäkieltoja ja ajoyhteyksiä muutetaan korttelissa 93034,93140, 93033 ja 93137. Tilustielle ja Hakunilantielle on osoitettu kaavassa varaukset meluesteelle. Kuussillantien varrella sijaitseva luonnonsuojelulailla suojeltu mänty on esitetty suojeltavana puuna kaavassa. Hakunilantien katualueelle esitetään ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten. Korttelissa 93225 on istutettavan alueen osalle Hakunilantien varteen osoitettu varaus katualueen luiskalle. Kaavassa annetaan uusia pohjaveden suojeluun, melu- ja tärinäsuojaukseen, pilaantuneiden maa-alueiden kunnostamiseen, ilmanlaatuun, kasvillisuuden suojeluun sekä kaupunkikuvaan liittyviä määräyksiä. Muilta osin korttelialueet säilyvät ennal-laan ja voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Raideyhteydellä lisätään kestävää ja esteetöntä liikkumista, mahdollistetaan kaupungin kasvaminen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä edistetään alueellista hyvinvointia ja vetovoimaa. Vantaan ratikasta tulee merkittävä osa seudullista raitiotieverkostoa.

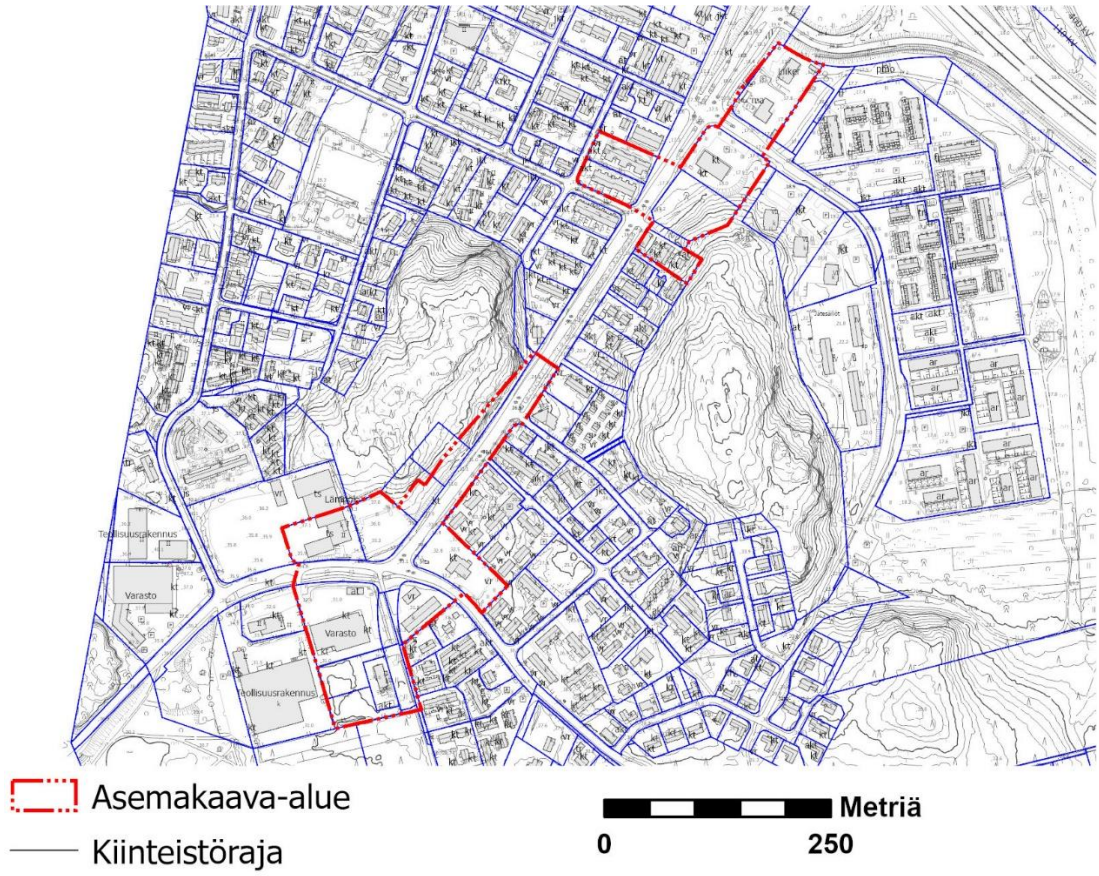
Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019. Yleissuunnitelmaan pohjautuvassa jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reitille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat. Nyt laadittavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset perustuvat katusuunnitelmiin.

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. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on kuvassa punaisella rajattuna.*



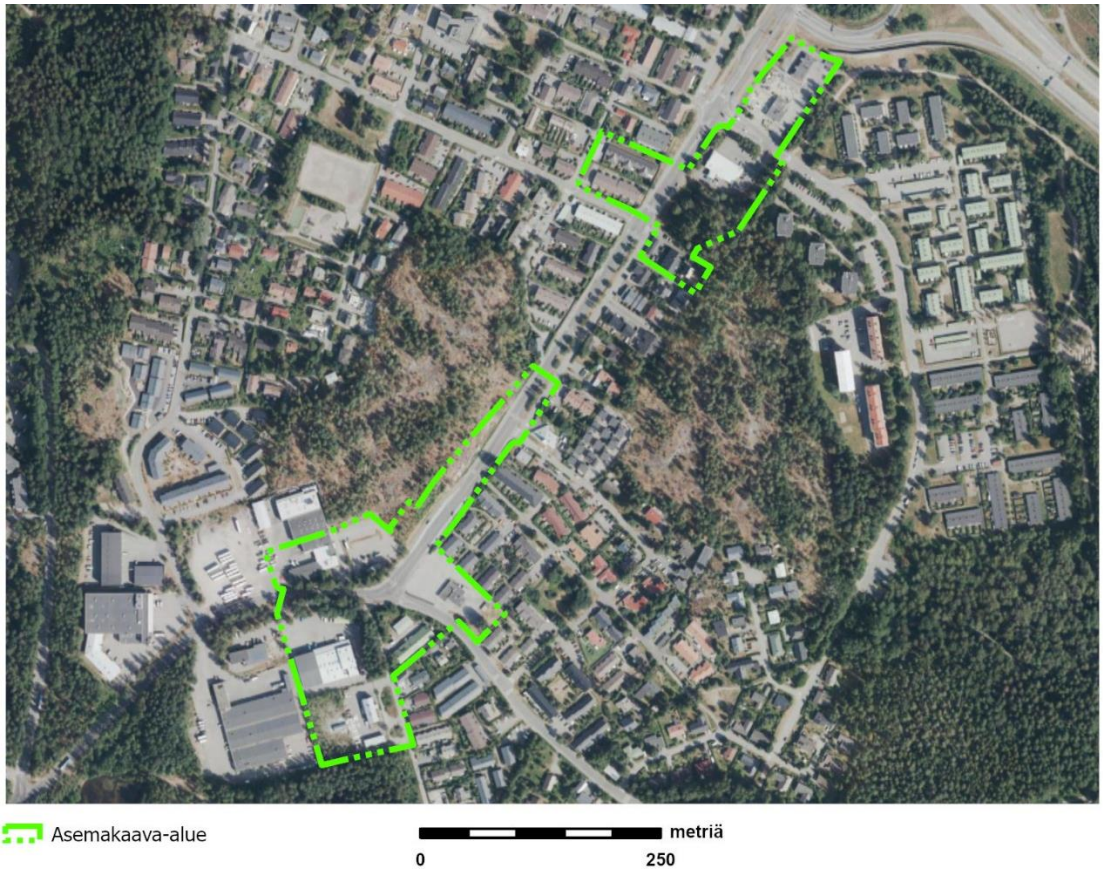

*Kuva 3. Asemakaavamuutosalue.*

# 2. LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Itä-Vantaalla, Hakunilan suuralueella, Vaaralan kaupunginosassa. Vaaralan kaupunginosa sijaitsee kaupungin rajalla Porvoonväylän ja Kehä III:n muodostamassa kolmiossa. Tikkurilan rautatieasemalle on matkaa noin kuusi kilometriä ja lentoasemalle noin 11 kilometriä. Hakunilantie on alueen halkova pääkokoojakatu, johon tonttikadut liittyvät. Hakunilantietä rajaavat pientalovaltainen asutus ja tien molemmin puolin nousevat kallioiset viheralueet. Kuussillantien ja Hakunilantien risteysalueelle sijoittuu teollisuustoimintoja. Asemakaava-alueen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 6,84 ha.




*Kuva 4. Suunnittelualue esitettynä ilmaperspektiivistä.*

### 2.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisemakuva ja -rakenne

Vaarala on pinnanmuotojen vaihtelultaan jyrkkää. Hakunilantien molemmin puolin nousevat korkeat kallioiset ”vaarat”, Vaaralanmäki ja Kelokallio, jotka kohoavat yli 40 metriä merenpinnan yläpuolelle. Kaavamuutosalueen korttelit ovat pääosin rakennettuja, lukuun ottamatta pohjoisosan yleisten rakennusten (Y) tonttia.

**Luonnon monimuotoisuus**

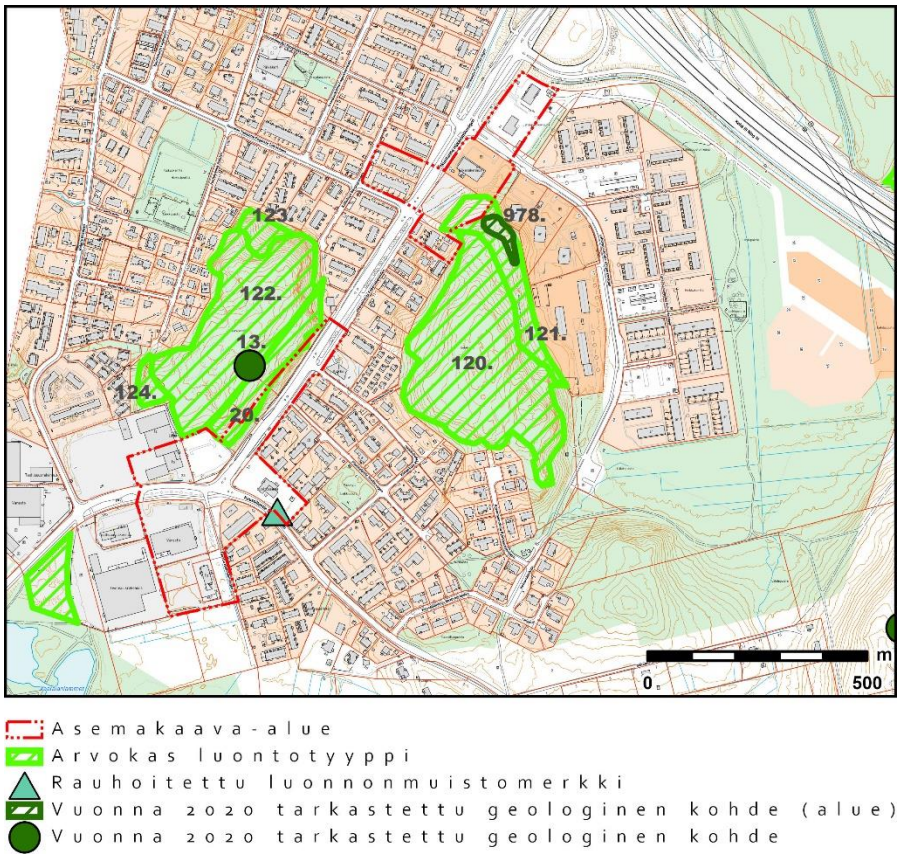
Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitykset vuosina 2020–2021 (*Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2021: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021*), sekä Vantaan kaupungin metsäsuunnitelma vuonna 2020.

Selvityksessä Vaaralanmäellä on tunnistettu kolme arvokasta luontotyyppikohdetta (nro 20 kalliometsä, nro 122 kalliometsä ja avokallio sekä nro 121 lehto). Luontotyyppikohteiden rajausperusteena on METSO-ohjelman valintaperusteiden täyttyminen. Kaava-alueelta tunnistettujen kohteiden arvoluokaksi on luontoselvityksessä määritelty III, jonka arvoluokan luontotyyppikohteet suositellaan säästämään, kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista. Nämä kolme luontotyyppikohdetta (20, 122 ja 121) on määritelty selvityksessä kohtalaisen edustaviksi (luokka C) ja luonnontilaltaan heikentyneiksi (luokka C). Vantaan kaupungin metsäsuunnitelmassa 2020 Vaaralanmäki on luokiteltu hoitoluokkaan C5 arvometsä. Arvometsä kuvaa luontoarvon, maiseman, kulttuurin tai muun erityispiirteen vuoksi arvokasta aluetta.

Kaava-alueen ulkopuolelle rajautuu luontoselvityksessä tarkistetut geologiset kohteet Koivumäen lohkareet (nro 978) ja Vaaralanmäen lohkare (nro 13).

Asemakaavamuutosalue ei kuulu luontoselvityksessä rajattuihin lepakoiden käyttämiin alueisiin eikä alueelle sijoitu lahokaviosammaleen ydinalueita.

Kaava-alueen eteläosassa sijaitseva Kuussillantien mänty on luonnonsuojelulain 23 §:n perusteella suojeltu. Paksurunkoisessa männyssä on yksi selvästi muita paksumpi oksa (kuva 6). Puu on maisemallisesti hieno pyöreähkön latvustonsa ansiosta.




*Kuva 5. Luontoselvityksen mukaisesti osittain kaava-alueelle sijoittuu arvokas luontotyyppikohde. Kaava-alueen ulkopuolelle rajautuu geologiset kohteet. (Faunatican raportteja 53/2020) Lisäksi*

*kaava-alueelle sijoittuu luonnonsuojelulailla suojeltu mänty. Kohteiden numerointi vastaa luontoselvityksessä 2021 käytettyä numerointia.*



*Kuva 6. Kuussillantien luonnonsuojelulain 23 §:n perusteella suojeltu mänty. Männyllä on kaunis pyöreä latvusto ja on siksi kaupunkikuvallisesti arvokas.*

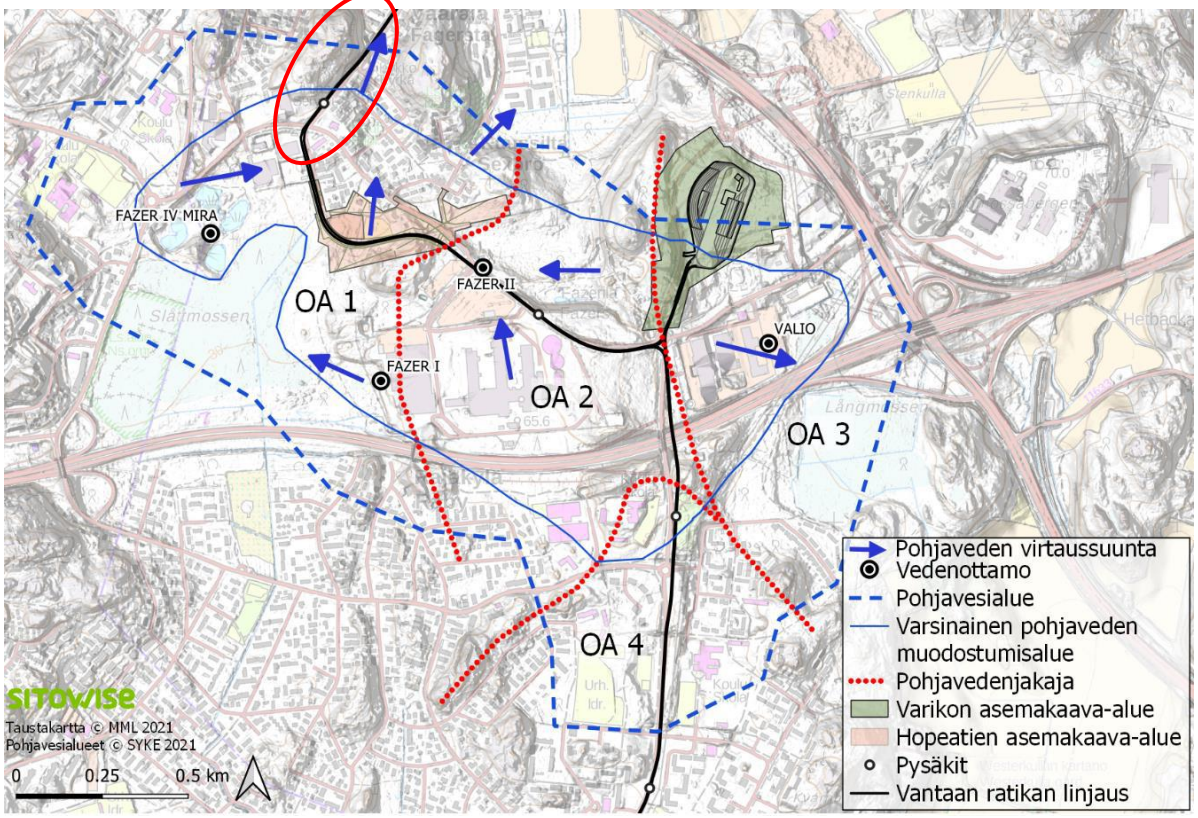
**Vesistöt ja vesitalous**

Raitotien suunnittelun yhteydessä on laadittu *Vaaralan raitotielinjauksen, Varikon ja Hopeatien kaava-alueen pohjavesivaikutusten arviointi* (*Sitowise Oy 21.3.2022)*.

Kaavamuutosalue kuuluu Kormuniitynojan pienvaluma-alueeseen. Eteläosa kaavamuutosalueesta sijaitsee Fazerilan luokan I vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, josta osa on varsinaista pohjaveden muodostumisaluetta. Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 2,84 $km^2$, josta 1,43 $km^2$ on pohjaveden muodostumisaluetta. Pohjavesialue jakaantuu kalliokynnysten ja hienoaineiskerrosten takia neljään osa-alueeseen, joiden välillä pohjaveden virtaus on kokonaan tai osittain estynyt. Vaaralan kaava-alue kuuluu osa-alueeseen 1, jossa pohjavesi virtaa pääasiassa itään ja koilliseen purkautuen Lähdepuiston ja Slåttmossenin alueella edelleen Kormuniitynojaan ja Kuussillanojaan. Fazerilan pohjavesialueella on toiminnassa vedenottamot Fazer I ja II sekä Valion vedenottamo. Fazer II kaivon vieressä on myös kriisiajan varavedenottamoksi rakennettu kaivo Fazer III. Vedenottamot sijaitsevat suunnittelualueen ulkopuolella.

Pohjavesialueen osa-alueella 1 sijaitsee pilaantuneita maa-alueita. Alueella on aikaisemmin toiminut mm. polttoaineiden jakeluasema, pesula ja värjäämö sekä ollut pienteollisuusuutta ja korjaamo- sekä konepajatoimintaa. Fazerilan pohjavesialueen suojelusuunnitelman mukaan alueella on suoritettu maaperän kunnostustöitä, jonka myötä pohjaveden haitta-ainepitoisuudet ovat laskeneet. *(Vaaralan raitotielinjauksen, Varikon ja Hopeatien kaava-alueen pohjavesivaikutusten arviointi Sitowise Oy 21.3.2022)*

Alue on pitkälti rakennettua ja asfalttipäällysteistä. Vaaralanmäen puistoaluetta ja Kelokallioon yhdistyvää rakentamatonta tonttia lukuun ottamatta asemakaavamuutosalueella ei sijaitse laajoja yhtenäisiä viheralueita. Katualueella ja tonteilla on istutettuja alueen osia.




*Kuva 7. Fazerilan pohjavesialue, päävirtaussuunnat, pohjavedenjakajat ja osa-alueet. Vaaralan asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä. Suunnittelualueen eteläosa ulottuu Fazerilan pohjavesialueelle. Kuvassa on lisäksi esitetty Hopeatien asemakaava-alue (931500) sekä Ratikan varikon asemakaava-alue sekä varikon alustavan hankesuunnitelman mukainen suunnitelma 21.3.2022 tilanteessa. Varikon ja Hopeatien kaavaratkaisut eivät ole vielä lopullisia tässä kuvassa. (Sitowise Oy, 21.3.2022)*

**Maaperä**

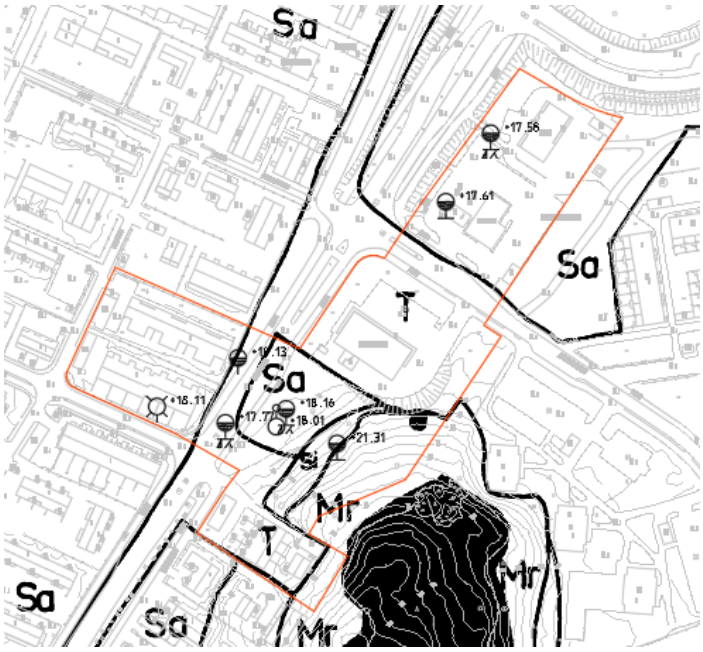
***Kaava-alueen pohjoisosa (Lähdepuistontien – Hakunilantien - Vaaralan Talkootien alue)***

Maalajikartan mukaan alueen pintamaa (0–1 m) on pääosin täyttöä ja savea. Alueen eteläosissa on paikallisesti moreenirinne ja silttiä.

Kaava-alue sijoittuu pohjatutkimusten mukaan pääosin koheesiomaalle ja kairaukset ovat ulottuneet n. 2–26 m syvyydelle maanpinnasta. Maapeitteen paksuus ja savikko syvenee länteen.

Pohjatutkimusten mukaan pehmeikköalueella täytön (0–1 m) alla on noin 2–20 m paksu kerros savea / silttiä. Saven ja siltin alla maakerrokset vaihtuvat suhteellisen ohuen hiekan ja soran kautta pohjamoreeniin. Kairaukset ovat päättyneet kovaan pohjaan pääosin noin 5–26 m syvyydellä maanpinnasta.

Pohjaveden pinta on yhden mittauspisteen mukaan n. 1,2 m syvyydellä maanpinnasta.




*Kuva 8. Kaava-alueen pohjoisosan maaperäkartta ja pohjatutkimuskartta.*

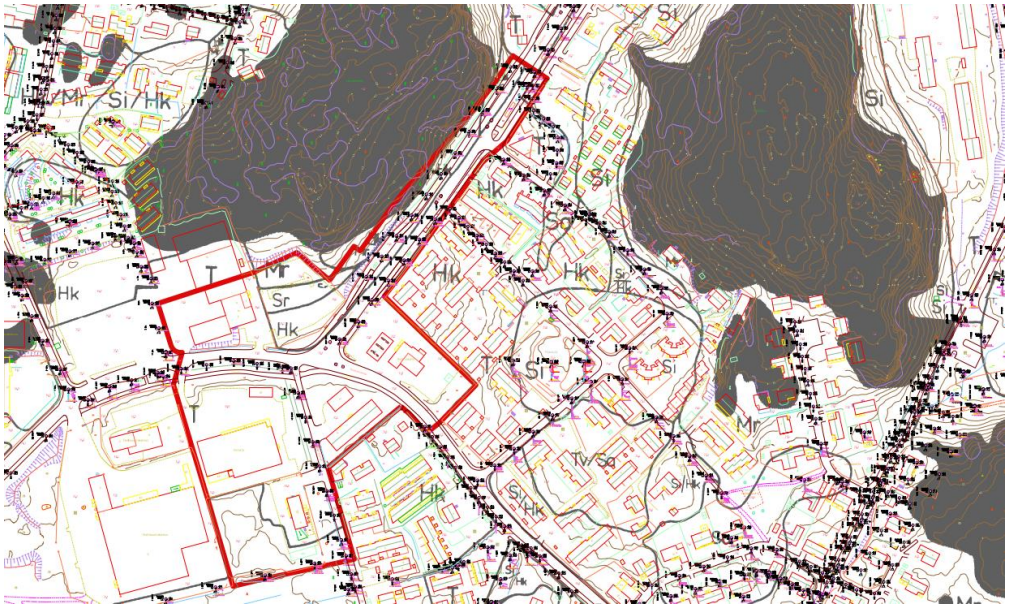
***Kaava-alueen eteläosa (Hakunilantien -Kuussillantien - Tilustien alue)***

Maalajikartan mukaan alueen pintamaa (0–1 m) on pääosin täyttöä ja hiekkaa. Alueen pohjois-osassa (Hakunilantie) on paikoin välikerrostuma savea ja silttiä.

Kaava-alue sijoittuu pohjatutkimusten mukaan pääosin kitkamaalle ja kairaukset ovat ulottuneet n. 0–7 m syvyydelle maanpinnasta. Hakunilatien länsipuolella maapeite ohenee ja jatkuu avokalliona.

Pohjatutkimusten mukaan maaperässä on hiekkakerroksen alla paikoin pehmeämpi kerrostuma savea tai silttiä, erityisesti alueen pohjoisosalla. Muutoin maakerrokset ovat pääosin karkearakeisia, paikoin esiintyy soraa. Alueella täytön (0–1 m) alla on pääosin noin 1–5 m paksu kerros hiekkaa, jonka alla on suhteellisen ohut kerrostuma pohjamoreenia.

Pohjaveden tasoa ei ole alueella mitattu.




*Kuva 9. Kaava-alueen eteläosan maaperäkartta ja pohjatutkimuskartta.*

**Topografia**

Hakunilantien katualue ja rakennetut alueet ovat melko tasaisia. Hakunilantien molemmin puolin nousee ”vaarat”, Vaaralanmäki ja Kelokallio.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

**Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa ja asuminen**

Vaaralan väkiluku vuoden 2020 lopussa oli 3001 henkeä. Vaaralan väkiluku on vuosikymmenten ajan kasvanut pikkuhiljaa ja pysynyt melko tasaisena 2000-luvulla. Kaupunginosaa kehitetään tiiviinä asuinalueena.

Hakunilan suuralueella oli vuoden 2020 lopussa 30 571 asukasta, joka on noin 13 % koko Vantaan väestöstä. Hakunilan suuralueen väestön määrän ennustetaan kasvavan vuoteen 2031 mennessä noin 4 200 henkilöllä. Hakunilan suuralueen väestönkasvu keskittyy Hakunilan kaupunginosaan, Vaaralassa väkiluvun ennustetaan kasvavan noin 700 henkilöllä. *(Vantaan kaupunki 2021)*

Vaaralan asuntokannasta 46 % on rivitaloja, 29 % kerrostaloja ja 25 % omakotitaloja (*Vantaan kaupunki 2020*). Kaavamuutosalueen pohjoisosassa Hakunilantien varrella sijaitsee kolme rivitaloa (korttelit 93125 ja 93038) ja alueen eteläosassa Tilustien varrella pienteollisuus- ja asuinrakennus (kortteli 93033). Kaava-alueen ympärillä sijaitsee useita rivitaloja.

**Palvelut ja työpaikat**

Suunnittelualueen eteläisin osa on Kuussillantien teollisuusaluetta, joka on osa Vaaralan teollisuusaluetta. Alueen teollisuustonteille sijoittuu kalajalostamo, maalauskauppa, LVI-urakoitsija ja raskaan kuljetuskaluston ajoneuvojen varustetekniikkaa tarjoava yritys. Lisäksi suunnittelualueelle sijoittuu huoltoasema, päivittäistavarakauppa ja hampurilaisravintola. Näiden lisäksi Vaaralan palveluihin kuuluu kaksi päiväkotia. Muilta osin Vaarala tukeutuu pääasiassa Hakunilan ja Tikkurilan palveluihin. Peruskoulu ja lukio sijaitsevat Hakunilassa.

Vaaralassa sijaitsee suuria teollisuusyrityksiä, kuten Fazer ja Valio. Kaupunginosan työpaikoista 77 % on teollisuudessa, mikä enemmän kuin missään muualla Vantaalla. Työpaikkaomavaraisuus Vaaralassa on korkeampi kuin muissa Hakunilan suuralueen kaupunginosissa.

**Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva**

Yleiskaava 2020 mukaisesti Vaaralan kaupunginosaa kehitetään tiiviinä asuinalueena. Vaaralan alue on yksi Vantaan rivitalovaltaisimmista alueista Vantaalla ja asunnoista puolet sijaitsee rivitaloissa. Suunnittelualueen rakentaminen on matalaa, yksi-kaksikerroksista.

Kaava-alueen läpi kulkee Kuussillantie ja Hakunilantie, jotka ovat alueellisia pääteitä yhdistäen Länsimäen ja Vaaralan ja johtaen Hakunilaan sekä Helsingin puolelle. Hakunilantieltä on yhteys Kehä III pääväylälle, sekä Kyytitien kautta myös Lahdentielle, Lahdenväylälle ja Tikkurilan keskustan suuntaan.

**Rakennettu kulttuuriympäristö**

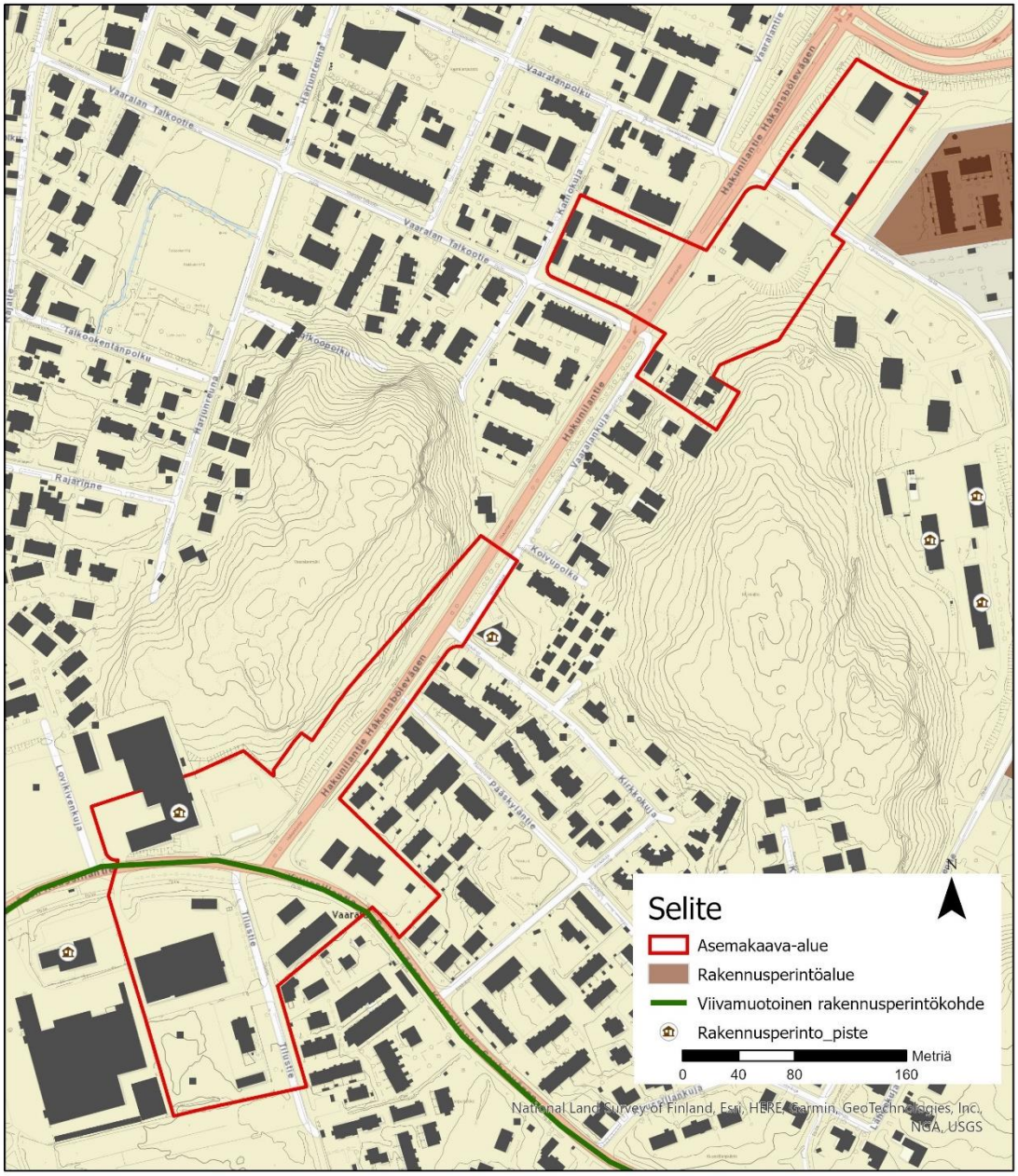
Suunnittelualueen eteläosassa Kuussillantien varrella sijaitsee asemakaavalla suojeltu rakennus. Rakennus on vuonna 1963 valmistunut teollisuusrakennus, jossa toimii VTA Tekniikka Oy. Rakennuksen suojeltu osa on Kuussillantien varressa sijaitseva vanha osa. Rakennus on punatiilinen, osittain kaksikerroksinen ja pulpettikattoinen.

Hakunilantien itäpuolella ja suunnittelualueen ulkopuolelle sijoittuu Vaaralan kappeli (aiemmin Vaaralan kirkko), jonka suippo, kolmionmuotoinen torni on Vaaralan alueen maamerkki. Kirkko on

valmistunut vuonna 1960 ja se edustaa ekspressiivistä linjaa, jonka teräväkulmaiset muodot ovat rakennuksen syntyajalle tyypillisiä. Rakennus ei ole suojeltu.

1700-luvun lopulta peräisin oleva Kuussillantie-Fazerintie on inventoitu luokkaan R2 eli kohde on kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Kuussillantie-Fazerintie linjaus on vanha yhdystie Vanhan Porvoontien ja Sotungintien välillä. Tien luonne on muuttunut entisestä metsätaipaleesta ja tulee muuttumaan vielä enemmän raitiotielinjauksen rakentamisen myötä. Linjaus on kuitenkin pysynyt paikallaan jo vuosisatoja ja sen käytön jatkuminen voidaan nähdä kulttuuriympäristön kannalta positiivisena asiana.

Kaava-alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.




*Kuva 10. Kaava-alueen (punainen viiva) läheisyyteen sijoittuvat historialliset rakennuskohteet. Kuussillantie-Fazerintie on osoitettu vihreällä viivalla*

**Virkistys**

Suunnittelualue ulottuu Hakunilantien varrelta Vaaralanmäen puistoalueelle. Vaaralanmäellä kulkee alueen asukkaiden ja muiden alueella kulkevien tekemiä virkistyspolkuja. Hakunilantien itäpuolella sijaitsee Kelokallion puistoalue, joka on yhteydessä Kuussillan metsäalueen ulkoilureiteille ja edelleen laajemmalle viheralueverkostoon. Suunnittelualueen eteläpuolelle, Kuussillantien toiselle puolella, sijaitsee virkistyskäyttöön kunnostetut hiekkakuopat ja Slåttmossenin suoalue.

**Liikenne**

Hakunilantie on alueen pääkokoojakatu, johon tonttikadut liittyvät. Kirkkokujan ja Vaaralan Talkootien välillä Hakunilantien vieressä itäpuolella kulkee rinnakkaistie Vaaralankuja. Nykytilanteessa Hakunilantiellä kulkee noin 10800 ajoneuvoa päiväkeskiarvoilla. Hakunilantien risteyksen jälkeen Kuussillantien liikennemäärä on ollut 3940 ajoneuvoa itään ja 8030 länteen vuoden päiväkeskiarvoilla. Vuoden 2030 ennusteen mukaan liikennemäärät tulevat kasvamaan Hakunilantiellä ja Kuussillantiellä länteen päin mentäessä, mutta laskemaan itään päin mentäessä. Ennusteessa ei ole huomioitu Vantaan ratikan vaikutusta.

Taulukko 1. Ajoneuvoliikenteen määrä kaava-alueella ja sen läheisyydessä nykytilanteen KAVL -määrillä sekä vuoden 2030 ennuste.

| | Nykytilanne | Ennuste 2030 |
|---|---|---|
| Hakunilantie | 10 790 | 11 870 |
| Kuussillantie Hakunilantiestä itään | 3 940 | 1 540 |
| Kuussillantie Hakunilantiestä länteen | 8 030 | 8 830 |
| Tilustie | 120 | |

Autoliikenne

Hakunilantie ylittää suunnittelualueen pohjoispuolella Kehä III:n, jossa on eritasoliittymä. Alueelle on hyvä yhteydet autolla pohjoisesta Kehä III:lta ja etelästä Kuussillantieltä.

Joukkoliikenne

Suunnittelualueella Hakunilantiellä sijaitsee Kirkkokujan ja Vaaralan Talkootien linja-autopysäkit. Tikkurilan asemalle matkaa on noin 6 km.

Kävely ja pyöräily

Hakunilantien varrella on molemmin puolin tietä yhdistetyt kävely- ja pyörätiet. Alue liittyy paikallis- ja pääpyörätieverkostoon.

**Vesihuolto**

Asemakaavan muutosalue jakaantuu kahteen osaan: 1) Hakunilantien ja Kuussillantien risteysalueeseen sekä 2) Hakunilantien ja Vaaralan Talkootien risteysalueeseen.

Vedenjakelu

Hakunilantien ja Kuussillantien risteysalueella kulkee valurautainen d200 vesijohtolinja. Putkilinja sijoittuu Kuussillantien pyörätien ja Tilustien ajoradan alle.

Hakunilantien ja Vaaralan Talkootien risteysalueella on d150..160 vesijohtolinjat. Valurautainen vesijohto on rakennettu vuonna 1974 Hakunilantien alle. Vaaralan Talkootielle ja osin Hakunilantiellä on uusittu muovinen vesijohto vuonna 2006. Kaava-alueen jakelujohdot on liitetty itäpuolella kulkevaan ja vuonna 1969 rakennettuun Hakunilan ja Länsimäen väliseen vesijohdon runkolinjaan d600.

Vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m3, HW = +94,00 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m3. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.00 ja ylin on noin + 95.00. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti

Hakunilantien ja Kuussillantien risteysalueella kulkee muovinen d250 viettoviemärilinja. Putkilinja sijoittuu vesijohdon rinnalle Kuussillantien pyörätien ja Tilustien ajoradan alle.

Hakunilantien ja Vaaralan Talkootien risteysalueella on d300..400 vesijohtolinjat. Betoninen jätevesiviemäri on rakennettu vuonna 1974 Hakunilantien alle. Vaaralan Talkootielle ja osin Hakunilantiellä on uusittu muovinen d400 viemäri vuonna 2006.

Alueen jätevesiviemärit purkautuvat Vaaralan jätevedenpumppaamolle, joka pumppaa jätevedet d500 paineviemäriä pitkin etelään. Jätevedet johdetaan d500 viettoviemärillä eteenpäin Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkostoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesien hallinta ja hulevesiviemäröinti

Hulevedet johdetaan Kuusillantien d300 … 400 hulevesiviemäriä pitkin d500…1200 Hakunilanitien hulevesiviemäriin. Vaaralan Talkootien d1200 hulevesiviemäri liittyy Hakunilantien hulevesiviemäriin, joka laskee hulevedet Kehä III:n ali Kormuniitynojaan. Kuormuniitynoja yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingissä Kapellviken'in lahdessa.

**Kaukolämpö**

Vantaan Energian kaukolämpöverkko ulottuu suunnittelualueelle Lähdepuistontietä pitkin Vaaralantielle sekä Tilustien kautta Kuussillantielle.

**Sähköverkko**

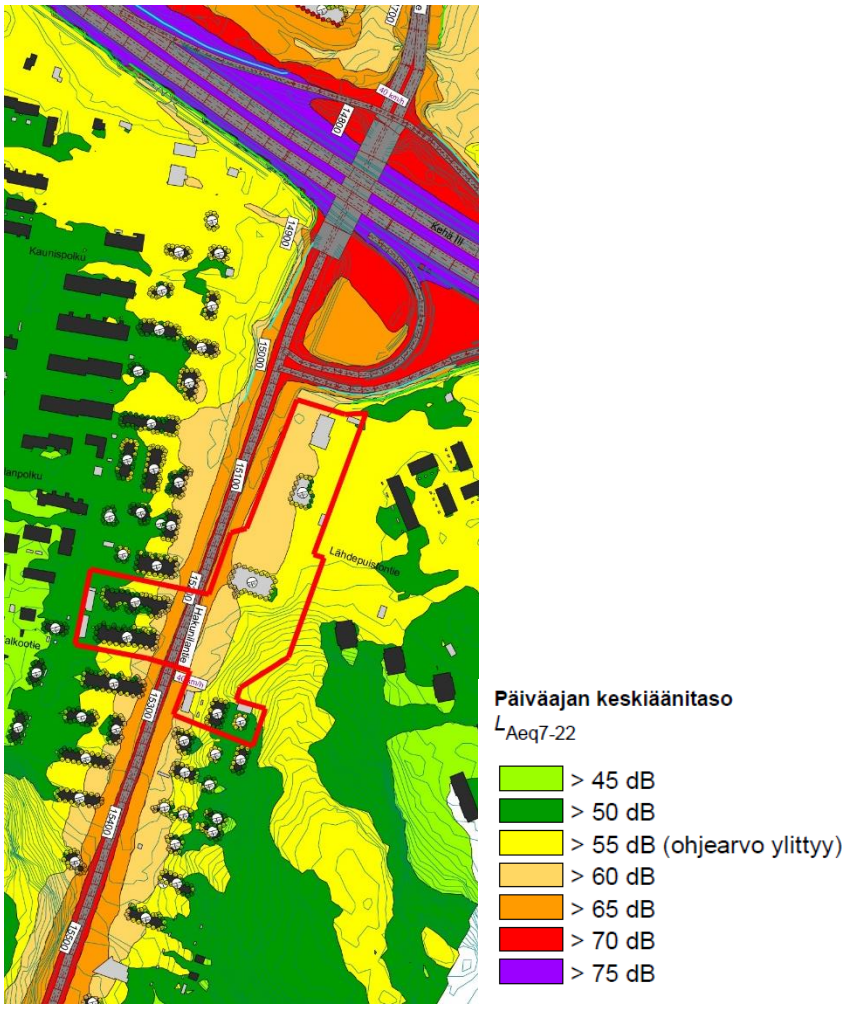
Vantaan Energian sähköverkko ulottuu suunnittelualueelle. Johdot kulkevat Tilustietä ja Hakunilantietä pitkin.

**Ympäristöhäiriöt**

Liikennemelu

Uuden yleiskaavan 2020 mukaisesti Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelu ei ulotu suunnittelualueelle.

*Vantaan raitioradan meluselvityksen* (*Sitowise 31.8.2022*) mukaisesti merkittävimmät melulähteet suunnittelualueella ja sen ympäristössä ovat Kehä III, Hakunilantie ja Kuussillantie. Kehä III:n tiemelu päiväaikaan nousee yli 75 dB:n, Hakunilantien päivämelu 70–75 dB ja Kuussillantien päivämelu 65–70 dB.




*Kuva 11. Ote nykytilanteen päiväajan melutasosta suunnittelualueella (Sitowise 31.8.2022).*

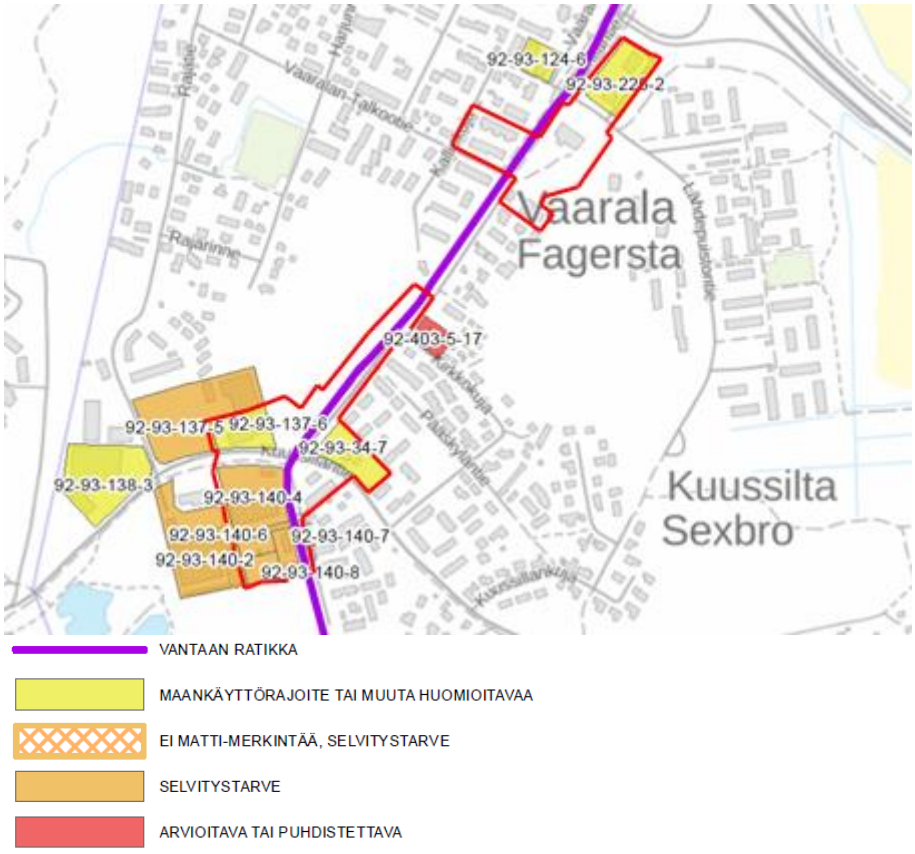



*Kuva 12. Ote nykytilanteen päiväajan melutasosta suunnittelualueella (Sitowise 31.8.2022).*

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 useampi tarkistettava kohde, joista ei ole tutkimus- / kunnostustietoa (keltainen merkintä kuva 13). Näitä ovat polttoaineen jakeluasema kiinteistössä 92-93-225-2, toiminnan lopettanut huoltoasema kiinteistössä 92-93-34-7 sekä laitehuollon yritys kiinteistössä 92-93-137-6. Lisäksi selvityksessä on alueelle osoitettu useampi kohde, joiden selvitystarve tulee selvittää (oranssi merkintä kuva 13). Näitä ovat entinen autokorjaamo (lopetettu) kiinteistössä 92-93-137-5; maalaus- ja rakennusliikkeitä kiinteistössä 92-93-104-4; entinen W. Lindfors Oy, VPH Air Oy, teknokemian tehdas (lopetettu) ja ilmastointiliike kiinteistöissä 92-93-140-6, 92-93-140-7 & 92-93-140-8 sekä Hackman Oy, metallituotetehdas kiinteistössä 92-93-140-2.



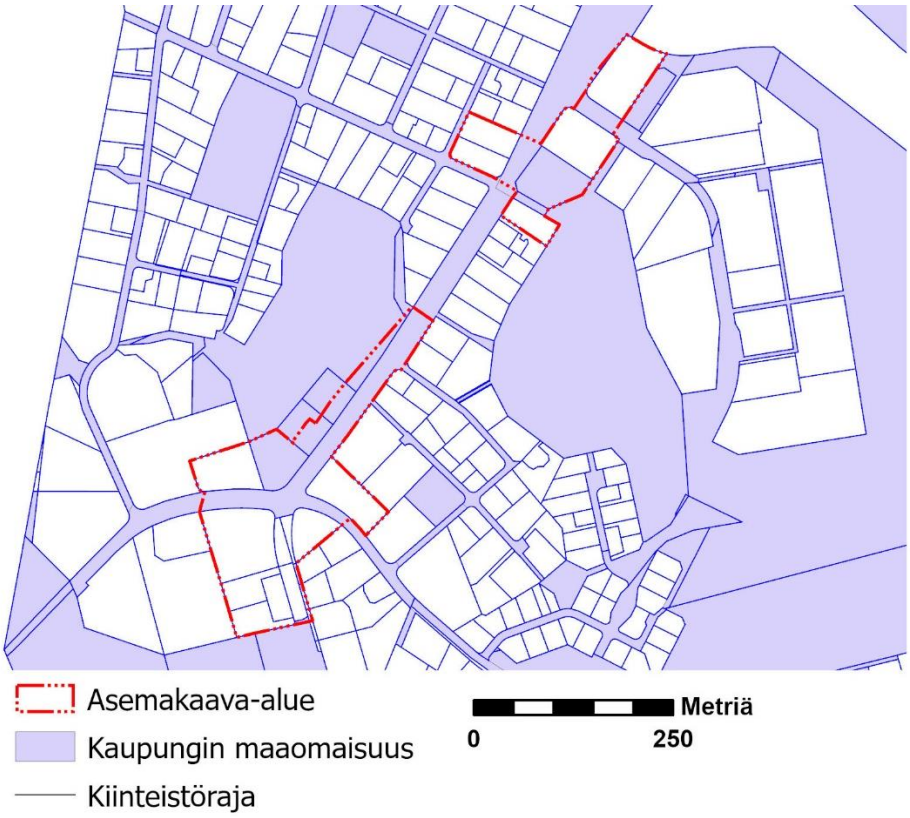

*Kuva 13. Suunnittelualueen mahdolliset PIMA-kohteet, jotka täytyy tarkistaa tai selvitystarve tulee selvittää (Golder Associates Oy 2020). Asemakaava-alue on osoitettu punaisella viivalla.*

### 2.1.4 Maanomistus

Katualueet, yleisen pysäköintialueen Kuussillantien ja Hakunilantien risteyksessä sekä rakentamattoman julkisten rakennusten korttelialueen Hakunilantien ja Vaaralan Talkootien risteyksessä omistaa Vantaan kaupunki.

Kiinteistöt omistajineen:

- 93-92-24-3, 92-93-9901-0, 92-403-5-60, 92-403-5-61, 92-403-2-248, 92-403-5-37, 92-403-5-38 ja 92-403-5-39: Vantaan kaupunki
- 92-93-125-2: Asunto Oy Vaaralan Kalliokuja 6
- 92-93-125-3: Asunto Oy Vantaan Kalliokuja 8
- 92-93-225-2: Helsingin Osuuskauppa Elanto
- 92-93-24-1: Kiinteistö Oy Vantaan Koivumäentie 20
- 92-93-38-1: Asunto Oy Vaaralantie 19
- 92-93-34-7: St1 Oy
- 92-93-33-1: Suomen Laatutontit Oy
- 92-403-2-253: Veikko Katajisto Oy
- 92-93-140-6; 92-93-140-8; 92-403-2-247: Kiinteistö Oy Vaaralan Teollisuustalo
- 92-93-140-7: Kiinteistö Oy Tilustie 2
- 92-93-140-4; 92-403-2-269: Kiinteistö Oy Vaaralan Kuussillantie 16
- 92-93-137-5; 92-93-137-6: VTA Tekniikka Oy
- 92-403-2-227; 92-403-2-228: omistajatietoja ei näytetä




*Kuva 14. 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 ilmastonmuutoksen 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-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

**Uusimaa-kaava 2050**

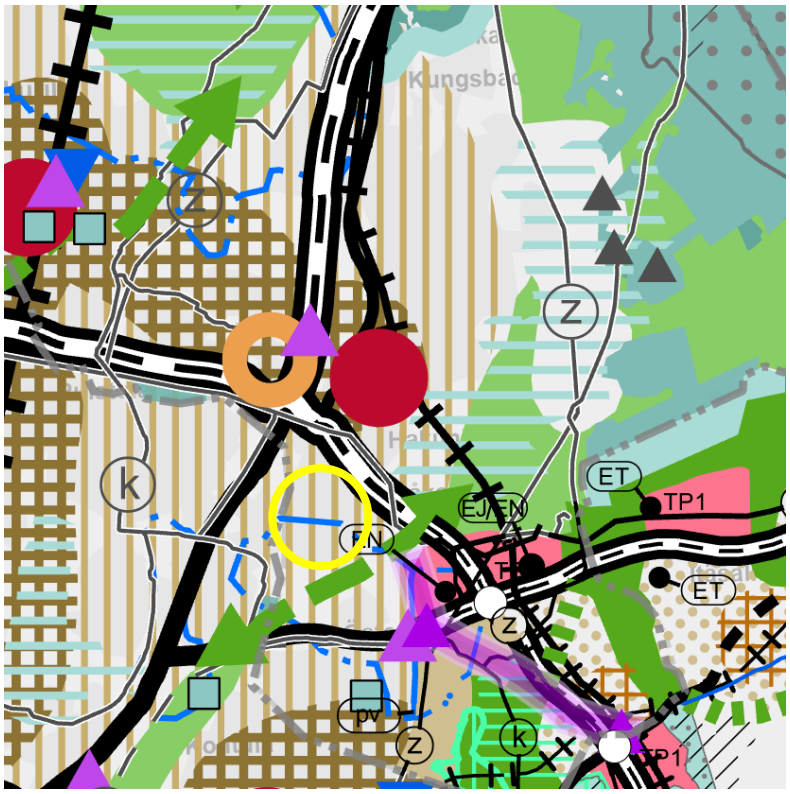
Uusimaa-kaava 2050 on nimi uudenlaiselle maakuntakaavakokonaisuudelle, joka koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kaavasta: Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista. Seutujen kaavojen taustavisiona toimii strateginen, oikeusvaikutukseton Uudenmaan rakennesuunnitelma. 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.

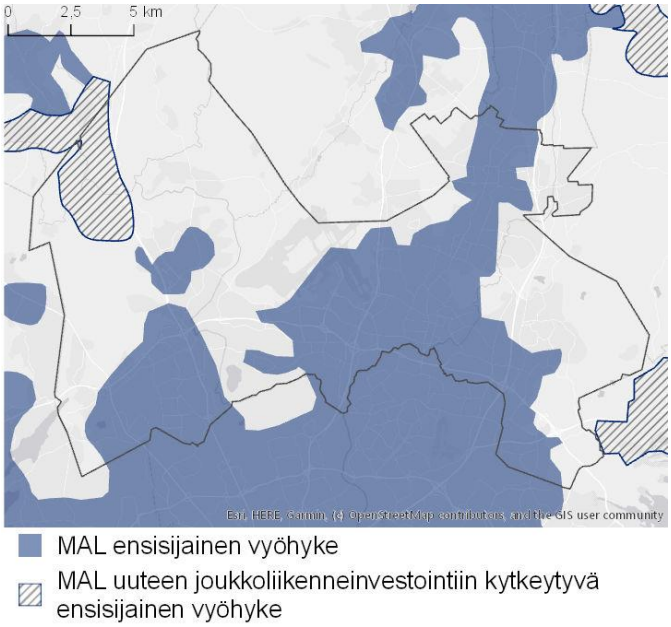
Uusimaa-kaava 2050:ssa kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Eteläosa sijoittuu pohjavesialueelle.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.




*Kuva 15. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä, jossa suunnittelualueen likimääräinen sijainti näkyy keltaisella ympyrällä.*

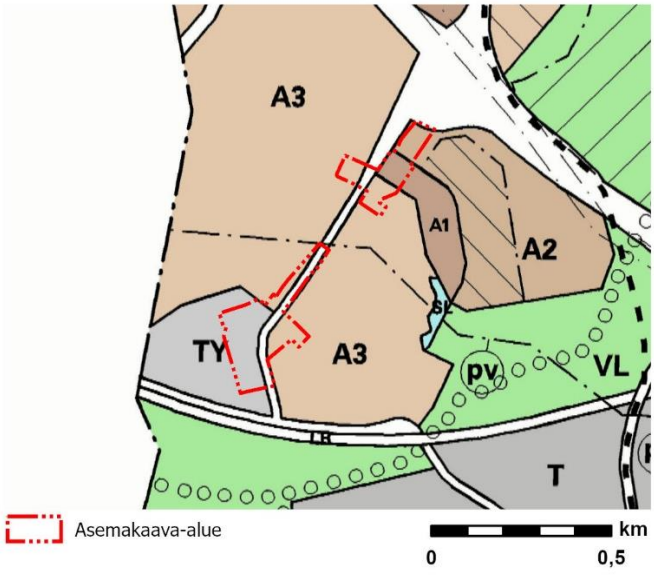
**MAL 2019 -suunnitelma**




*Kuva 176. Ote MAL 2019-suunnitelmasta.*

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein HSLn toimesta yhteistyössä seudun 14 kunnan kanssa. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm., että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville 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**



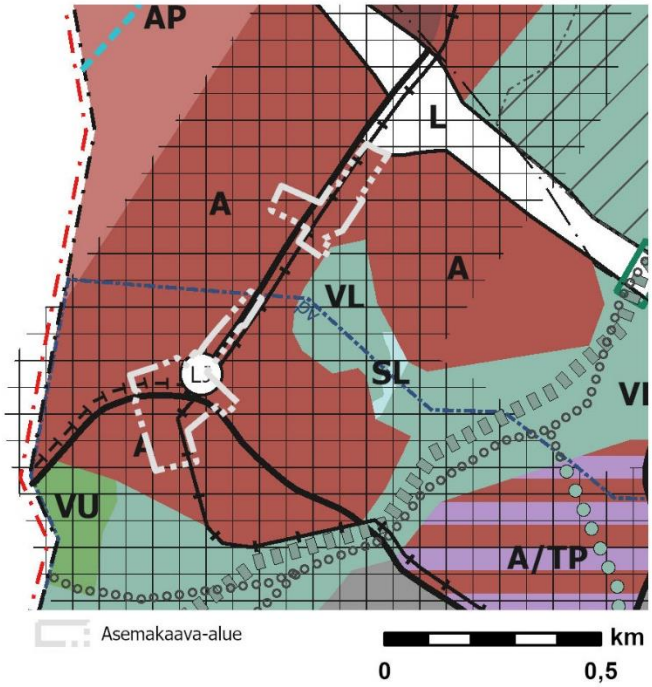

*Kuva 167. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta 2007.*

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on pääosin pientaloaluetta (A3) ja pieneltä osin tehokasta asuntoaluetta (A1). Etelässä on teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Suunnittelualueen eteläosa sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle (pv).

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke eroaa voimassa olevasta yleiskaavasta ratikan raidelinjauksen osalta. Muilta osin kaavamuutos on yleiskaavan 2007 mukainen.

Vaaralassa voimassa olevassa yleiskaavassa joukkoliikenteen runkoyhteys, jossa on varaus raitiotielle, kulkee Länsimäentieltä viheralueen läpi Kehä III:n varteen, josta kääntyy Hakunilantielle. Raitiotien reittiä Vaaralassa on tutkittu Vantaan ratikan (entiseltä nimeltään Raide-Jokeri 3) alustavassa yleissuunnitelmassa (*WSP 2018*). Voimassa olevan yleiskaavan reittiä verrattiin uuteen reittiin, jossa raitiotie kulkee Fazerintien, Tilustien ja Hakunilantien eteläosan kautta. Selvityksessä valittiin uusi linjaus, sillä se palvelee paremmin nykyistä ja tulevaa maankäyttöä, eikä katkaise Kehä III:n eteläpuolista yhtenäistä viheraluetta. Myös tärkeän ekologisen yhteyden ylittäminen raitiotiellä toimii paremmin nykyisen Fazerintien kohdalla, kuin metsäalueella Kehä III:n eteläpuolella. Suunnittelussa on otettu huomioon myös mahdollinen Viikin-Malmin pikaraitiotien jatke Vantaan puolelle. Raitiotien yleiskaavasta poikkeava linjaus mahdollistaa Viikin-Malmin pikaraitiotien päättämisen Tilustien pysäkille.

**Yleiskaava 2020**




*Kuva 18. Ote yleiskaavasta 2020. Kaava ei ole saanut lainvoimaa.*

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaava 2020: pohjavesialueeseen (pv). Suunnittelualueen halki kulkee raitiotie. Hakunilantien ja Kuussillantien risteykseen on osoitettu tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka (LJ). Kuussillantien varteen idästä risteysalueelle n 25.1.2021. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu asuinalueeksi (A). Alueella on strateginen kehittämismerkintä, kestävän kasvun vyöhyke (ruudukko). Suunnittelualueen eteläosa on esitetty joukkoliikenteen runkoyhteys. Kaavahanke on yleiskaavan 2020 mukainen.

Vantaan uusi yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavasta valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi 28.6.2022 päätöksen myötä useimmat yleiskaavasta annetut valitukset. Kaavakartasta kumottiin valitusten johdosta osittain kaksi aluevarausta (osa asuinaluevarauksesta (A) Santaradan radanpidon alueelta Hakkilassa sekä osa luonnonsuojelualuevarauksesta (SL) Myllykyläntien varresta Kiilan kaupunginosassa) sekä osan kaupallisten palveluiden alueen (KM) kaavamääräyksestä. Päätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaupunginhallitus voi päättää kaavan osittaisesta voimaantulosta alueilla, joita valitukset eivät koske. Lainvoiman kaava saa valituksenalaisilla alueilla vasta, kun jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

**Asemakaava**



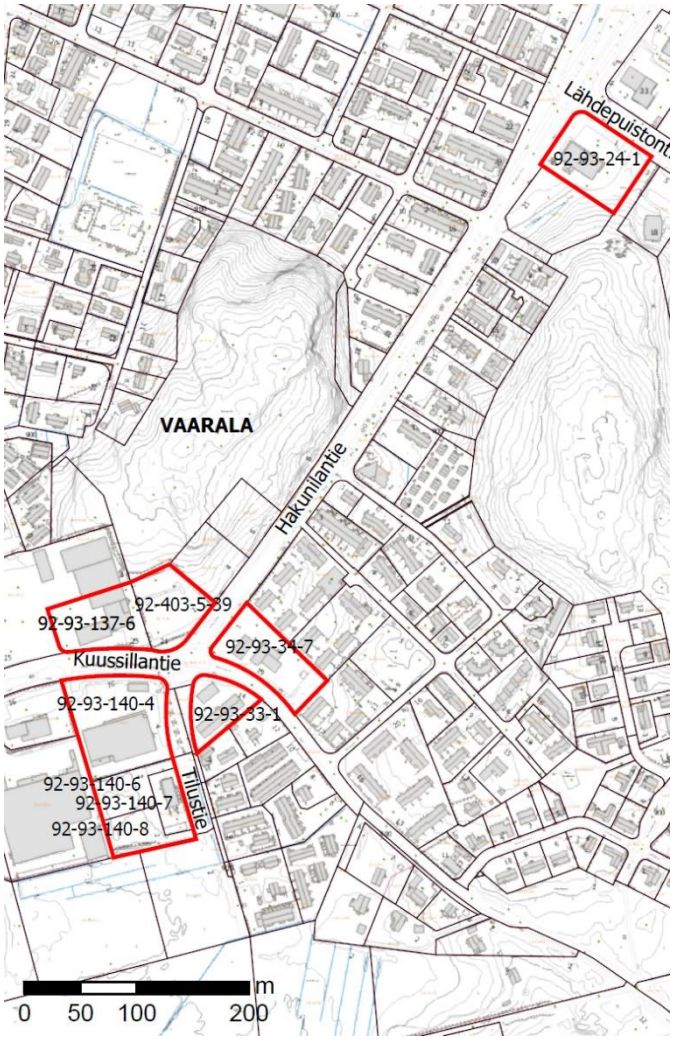

*Kuva 19. Ote ajantasa-asemakaavasta.*

Suunnittelualue on voimassa olevien asemakaavojen alueella katualuetta, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), asuinrakennusten korttelialuetta (A-1), huoltoasemien korttelialuetta (LH), erillispientalojen ja ympäristö häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialuetta (AOT), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), yleistä pysäköintialuetta (LP) ja puistoaluetta (VP).

Kaavamuutosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavan muutokset:

- Asemakaavan muutos Vaarala kortteli 93225 (YM 27.1.1993)
- Asemakaava ja asemakaavan muutos 930900 Vaarala 4 (YM 8.11.1990)
- Asemakaavan muutos 000869 Vaaralan Talkootien katualue (KH 14.8.1989)
- Asemakaavan muutos 001126 Vaarala/93125/3 (KH 18.10.1993)
- Asemakaava Vaarala II (SM 5.1.1978)
- Asemakaava 930300 Vaarala 3 (SM 18.5.1979)
- Asemakaavan muutos 001979 Vaarala/Lohikivenkuja (KV 3.3.2008)

**Rakennuskielto**




Osassa aluetta on voimassa rakennuskielto 90104R Veromies, Pakkala ja Vaarala suunnitellun Vantaan ratikan reitin varrella asemakaavamuutosten laatimiseksi (KH pvm. 26.4.2021). Rakennuskielto koskee suunnittelualueen kiinteistöjä 92-93-34-7, 92-93-33-1, 92-93-104-4, 92-93-140-6, 92-93-140-7, 92-93-140-8, 92-93-137-6, 92-403-5-39 ja 92-93-24-1. Kiinteistöt määrätään MRL (132/99) 53 § 1 momentin mukaiseen rakennuskieltoon korkeintaan kahdeksi vuodeksi alkaen MRA:n 93 §:n mukaisesti päätöksen voimaantulokuulutuksesta. Rakennuskiellon avulla pyritään varmistamaan Vantaan ratikan infrastruktuurin ja siihen liittyvän katutilan tilatarpeen vaatimien asemakaavamuutosten laatiminen. Kyseisillä kiinteistöillä voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen saattaisi vaikeuttaa tulevien asemakaavamuutosten laatimista ja toteuttamista.

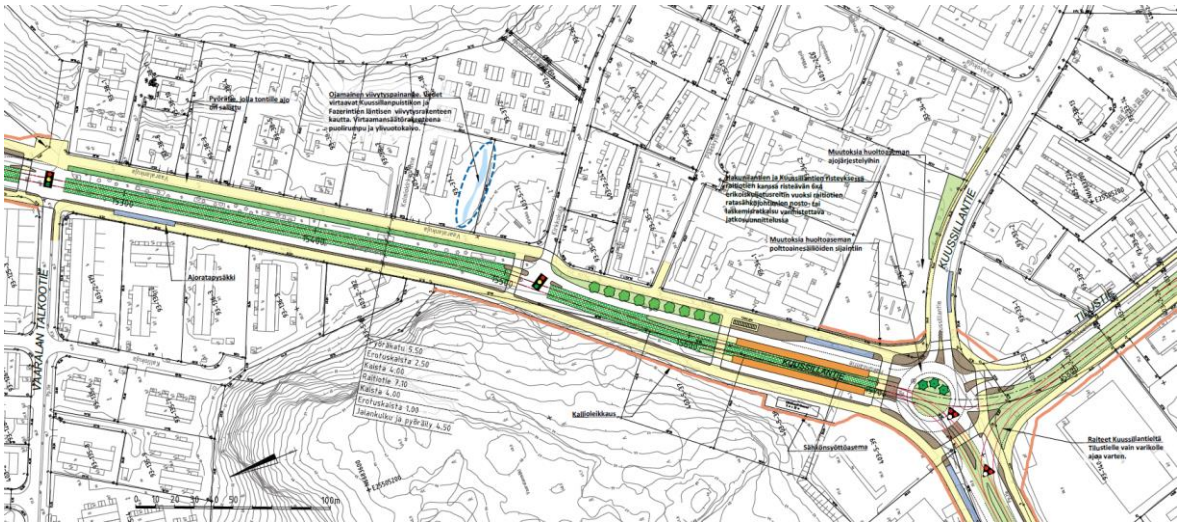
*Kuva 20. Suunnittelualueen kiinteistöt kartalla, joita rakennuskielto 90104R koskee.*

## 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 21. Ote Vantaan ratikan yleissuunnitelmasta (WSP Finland, 30.4.2019).*

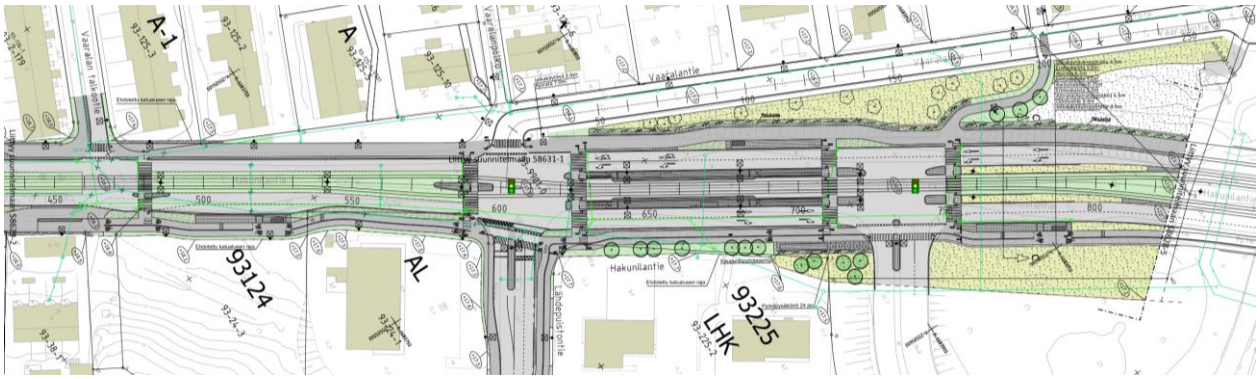
**Katu- ja puistosuunnitelmat**

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 käyttämistä kaduista on olemassa olevia katuja, mutta myös uusia katuja suunnitellaan. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan koko suunnitteluosuudella. Samalla suunnitellaan katujen valaistus. Puistojen osalta suunnitellaan ne osuudet, joihin ratikka tai uudet liikennejärjestelyt aiheuttavat muutoksia.

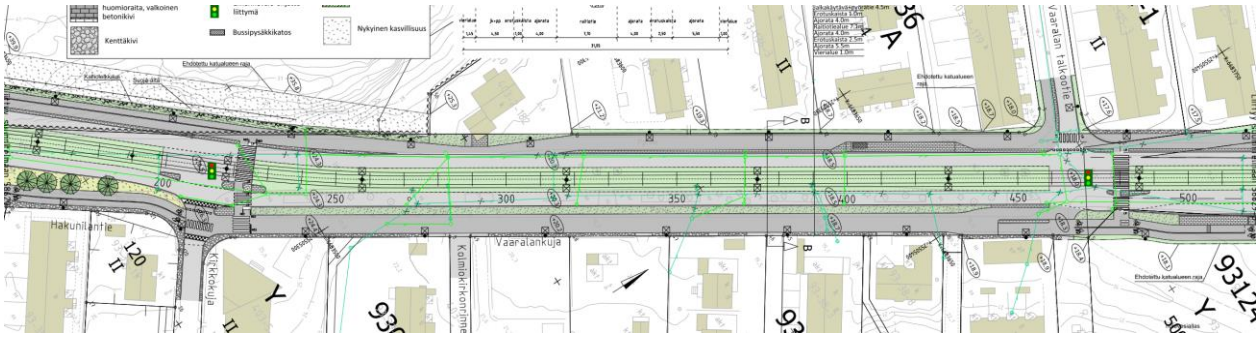
Katu- ja puistosuunnitelmien yhteydessä arvioidaan ratikan vaikutuksia, jotka huomioidaan ratikan suunnittelussa. Nämä vaikutukset otetaan huomioon myös kaavatyössä.

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.

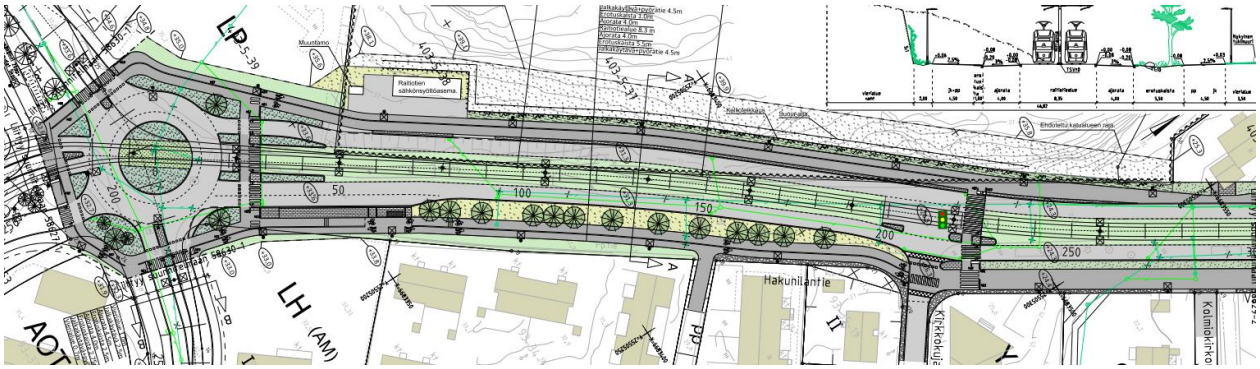
Vantaan ratikan ensimmäiset katusuunnitelmaluonnokset ovat valmistuneet Tikkurilan ja Hakunilan suuralueilla. Vaaralan kaava-alueelle sijoittuvat suunnitelmat valmistuivat 7.10.2021 ja 7.10.-20.10.2021 välisenä aikana niistä oli mahdollista jättää mielipide.



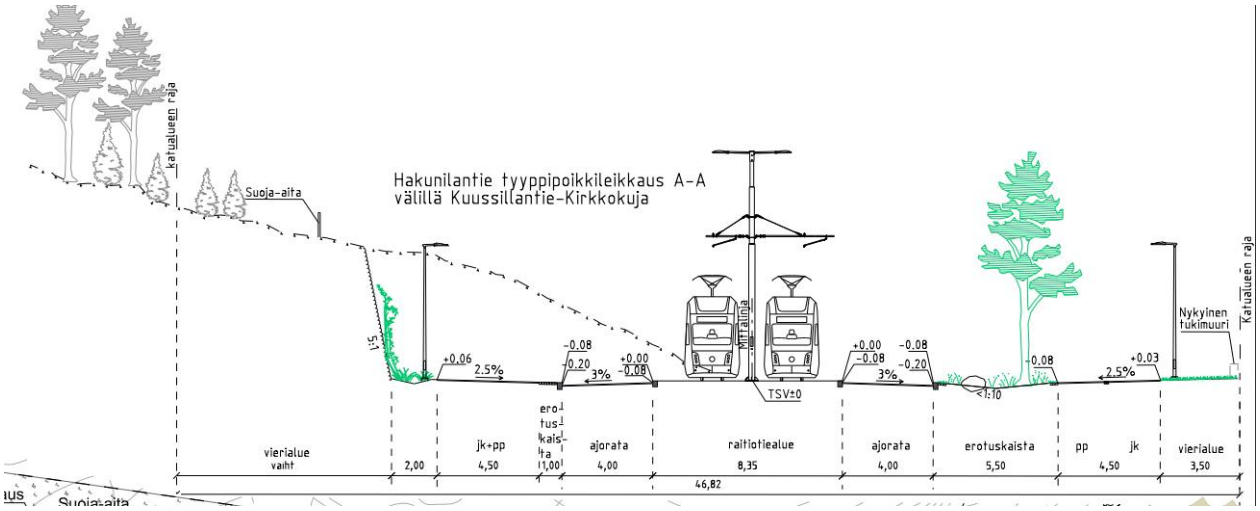

*Kuva 22. Hakunilantie välillä Kehä III – Vaaralan Talkootie. (AFRY, luonnos 7.10.2021)*



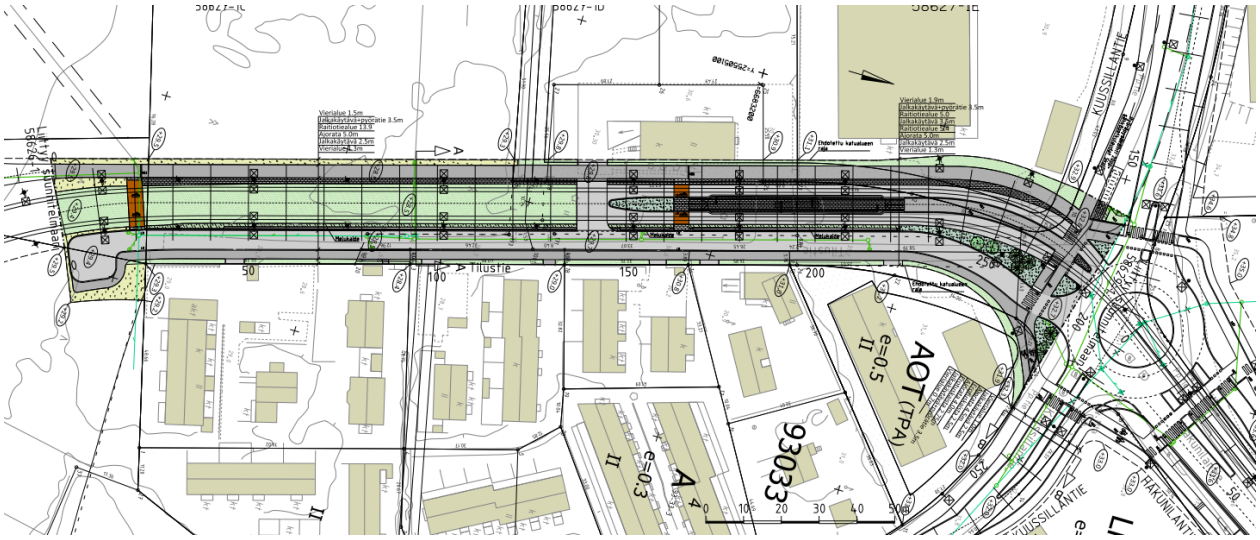

*Kuva 23. Hakunilantie välillä Kirkkokuja-Vaaralan Talkootie. (AFRY, luonnos 7.10.2021)*




*Kuva 24. Hakunilantie välillä Kuussillantie-Kirkkokuja. (AFRY, luonnos 7.10.2021)*




*Kuva 25. Poikkileikkaus A-A Hakunilantieltä (AFRY, luonnos 7.10.2021).*




*Kuva 26. Kuussillantien ja Tilustien / Hakunilan risteys. (AFRY, 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 ratikkakaupungista, 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.

# 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 jatkosuunnittelu voidaan aloittaa suunnitelman pohjalta. Jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reiteille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat.

Kaavoitus tuli vireille 23.11.2020 laajempana alueena numerolla 062800. Tämä asemakaavamuutos on erotettu omaksi muutosalueekseen katusuunnittelun edettyä ja sai työohjelmassa numeron 002451.

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)
- Keski-Uudenmaan 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.

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.

Saaduista mielipiteistä hieman yli kolmannes koski Vaaralan kaupunginosaa. Tätä kaavamuutosaluetta koskevissa mielipiteissä korostui huoli Hakunilantien varrella sijaitsevan kampaamorakennuksen säilymisestä. Muita esiin nousseita aiheita olivat muun muassa joukkoliikenteen tarjonta, liikenneturvallisuus, tärinä, melu ja rakentamisen aikaiset haitat. Alle on koottu kaavamuutosaluetta ja sen lähiympäristöä koskevat mielipiteet. Muilta osin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet on kuvattu vuorovaikutusraportissa. Kaavaratkaisu ja mielipiteiden huomioiminen ratkaisussa on kuvattu kohdassa 4.

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadusta palautteesta 29 kpl koski suunnittelualuetta tai sen lähiympäristöä. Kursiivilla on esitetty mielipiteeseen vastaus tätä asemakaavamuutosta koskien.

Hakunilantien varressa sijaitsevan kampaamon säilyttämistä koskevia mielipiteitä oli 17 kpl.

> *Kampaamo ei ole mukana kaavamuutosalueessa. Kampaamo säilyy.*

Kolmessa mielipiteessä toivottiin ratikkareitin varrelle kaavoitettavan ainoastaan pientaloja (M58, M66, M75). Lisäksi yhdessä mielipiteessä oltiin huolissaan Vaaralan lisäasutuksen määrästä ja toivottiin lisärakentamisen tehtävän yhdessä asukasyhdistyksen kanssa (M7).

> *Tällä asemakaavamuutoksella ainoastaan levennetään katualuetta tarvittavissa määrin, ja mukana ovat sellaiset korttelialueet, joista osa muutetaan katualueeksi. Kaavalla ei osoiteta uutta asumista alueelle.*

Viheralueiden säilymisestä oltiin huolissaan yhteensä viidessä mielipiteessä. Kaksi mielipiteistä koski Vaaralanmäen säilyttämistä (M60, M66) ja kolme yleisesti Vaaralan metsiä (M12, M72, M78).

> *Ratikka kulkee kaavamuutosalueella Tilustien ja Hakunilantien katualueilla. Vaaralanmäen viheralueesta pieni osa kadun reunassa muutetaan katualueeksi. Tämä ei kuitenkaan heikennä Vaaralanmäen virkistysarvoja.*

Viidessä mielipiteessä (M60, M78, M75, M66, M65) oli esitetty huoli ratikan aiheuttamasta tärinästä.

> *Kaavassa on määräys tärinän huomioimisesta katualueen suunnittelun yhteydessä. Mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Raitiotien suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon myös kaava-alueen ulkopuolinen, 31.12.2021 mennessä hyväksyttyjen asemakaavojen osoittama maankäyttö. Raitiotien suunnitelmaratkaisut tehdään niin, että tärinä pysäytetään ratarakenteisiin. Käytettäviä teknisiä menetelmiä on erilaisia ja niiden tarkempi suunnittelu tehdään katu- ja rakennussuunnitelmavaiheessa. Tärinää on käsitelty tarkemmin kappaleessa 4.4.1.*

Ratikan aiheuttamasta melusta oli esitetty huoli viidessä mielipiteessä (M54, M78, M85, M67, M21). Mielipiteiden mukaisesti Hakunilantie koetaan jo nykyisellään erittäin meluisaksi ja ratikan lisäävän melua ennestään. Kolmessa mielipiteessä (M54, M21, M85) toivottiin meluesteitä Hakunilantielle.

> *Ratikan aiheuttama melu ja sen huomioiminen sekä tarvittavat meluesteet huomioidaan kaavamuutoksessa ratikan meluselvityksen mukaisesti. Melua on käsitelty tarkemmin kappaleessa 4.4.1.*

Kahdessa mielipiteessä (M60, M66) toivottiin ratikka kulkemaan samalle kaistalle autojen kanssa Hakunilantiellä, jotta liikenne hidastuisi ja vähentyisi. Lisäksi toivotiin rekkojen ja raskaan liikenteen vähentäminen myös esimerkiksi painorajoituksella (M66). Kahdessa mielipiteessä esitettiin huoli Kuussillantien ja Hakunilantien turvallisuudesta (M54, M67). Lisäksi yhdessä mielipiteessä (M72) toivottiin ratikan kulkevan Kuussillantietä, jolloin ajonopeudet mahdollisesti laskisivat Kuussillantiellä. Yhdessä mielipiteessä (M65) toivottiin, ettei ratikka kulkisi Tilustiellä. Yhdessä mielipiteessä kysyttiin, onko suunnittelussa huomioitu Vaaralankujan tonteilta liikkuminen (M78). Kahdessa mielipiteessä esitettiin huoli bussivuorojen vähenemisestä (M25, M78).

*Liikenteelliset ratkaisut tehdään tarkemmin katusuunnittelun yhteydessä. Liikenteellisiä ratkaisuja on avattu enemmän kappaleessa 4.4.1.*

Kahdessa mielipiteessä oltiin huolissaan ratikan rakennus-/kaivuutöiden haitoista (M60, M66). Yhdessä mielipiteessä (M66) toivottiin ratikan rakentaminen ilman maisemaa häiritseviä ajolankoja. Yhdessä mielipiteessä huomautettiin, että pohjavesialueelle ei tulisi kaavoittaa yritys- tai teollisuustontteja (M66).

*Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia korttelialueita. Pohjaveden suojelusta määrätään kaavassa.*

Kolme mielipidettä (M66, M72, M86) koski kiinteistöjen arvoa ja kiinteistöjen lunastamista.

*Vantaan kaupunki on maanomistajiin yhteydessä kaduiksi muuttuvien alueiden osalta mahdollisen myönteisen ratikan investointipäätöksen jälkeen. Kaavan taloudellisia vaikutuksia avataan tarkemmin kappaleessa 4.4.1.*

**Valmisteluvaiheen vuorovaikutus**

Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 24.3.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 24.3.-14.4.2022 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Kaava-alueen maanomistajille on lisäksi lähetetty 24.3.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Kirjeen mukana on liitteenä lähetetty yksityiskohtaiset tiedot kiinteistöillä tapahtuvista muutoksista. Ratikan suunnittelun ajankohtaisesta tilanteesta kerrottiin lisäksi Vaarala seuran kevätkokouksessa 30.3.2022 sekä Ratikan asukasillassa 6.4.2022, jossa ilmoitettiin Vaaralan kaavan valmistelumateriaalista ja mahdollisuudesta vaikuttaa. Puhelinaikoja järjestettiin nähtävillä olon aikana 1.4. ja 8.4. Mielipiteitä vastaanotettiin 24.3.-14.4.2022 välisenä aikana yhteensä viisi ja puheluita saatiin kolme, joista kaksi koski kaavamuutosaluetta. Mielipiteitä huomioitiin kaavaehdotuksessa.

Valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaalista vastaanotettiin seuraavat mielipiteet (tiivistettyinä):

M1: Mielipiteessä kysyttiin alueen jatkosuunnitelmista. Alueen kiinteistönomistajilla on kiinnostusta kehittää maankäyttöä ja myös vaihtaa teollisuusalueen käyttötarkoitusta asumiselle.

M2: Toinen mielipiteistä koski katualueen ostamista ja mahdollista maanvaihtoa. Lisäksi kysyttiin, voisiko ratikan kaavassa jo ottaa kantaa rakennusoikeuksiin, käyttötarkoitusmerkintöihin ja kerroskorkeuksiin. Mielipiteessä tuotiin esille kokonaisuuden hahmottaminen kaavassa. Lisäksi kysyttiin meluesteen sijainnista ja liittymän paikan merkitsemistä.

*Kaavoittajan vastaus: Ratikan kaavoissa otetaan kantaa ainoastaan katualueen rajaan. Muilta osin kaava-alueessa mukana olevilla kiinteistöillä pidetään nyt voimassa olevan kaavan merkinnät. Vain ratikan vaatimat muutokset esitetään kaavassa. Tällaisia muutoksia ovat muun muassa liittymät ja liittymäkiellot, katualueelle sijoittuvat meluesteet sekä kortteleiden ja katualueen välinen raja. Laajempiin kaupunkikuvallisiin ja maankäytöllisiin kysymyksiin vastataan ratikan kaavarungossa, joka on tarkoitus hyväksyä vuoden 2023 alkuun mennessä. Tämän jälkeen voidaan aloittaa neuvottelut mahdollisista maankäyttöön, rakennustehokkuuteen ja kaupunkikuvaan liittyvistä kaavamuutoksista.*

M3: Mielipiteen antaja haluaa tietää, miten tontin pienennys suoritetaan niin ettei rakennuksille ja niiden perustuksille aiheudu vahinkoja? Miten rakennuksen perustusten tukeminen huomioidaan koska katu tulee niin lähelle rakennusta? Miten kasvava meluhaitta on otettu huomioon ratikan rakentamisessa? Tullaanko Y-tontille 93024 rakentamaan jotain ratikan rakentamisen yhteydessä? Tuleeko ratikan rakentamisen yhteydessä muutoksia Vaaralan talkootielle kortteleiden 93038 ja 93024 välisellä osalla? Onko mahdollista tehdä maanvaihdos katualueesta?

*Kaavoittajan vastaus: Katualueen tilavaraus sisältää varsinaisten ajokaistojen lisäksi myös katusuunnittelmissa esitetyt mm. kevyen liikenteen väylät, katuviheralueet ja katukasvillisuuden tilavaraukset sekä katualueen reunan luiskaukset. Katusuunnittelun yhteydessä varmistetaan, ettei rakennuksille tai rakennelmille aiheudu haittaa rakentamisen aikana tai rakentamisen seurauksena. Perustukset huomioidaan. Ratikan suunnittelun yhteydessä on tehty meluselvitys. Meluselvityksen tulokset on esitetty tässä selostuksessa kohdassa 4.4.1. Y-tonttia ei rakenneta ratikan rakentamisen yhteydessä. Talkootielle ei kohdistu muutoksia. Talkootien katuliittymä säilyy.*

M4: Miksi katutilaa tulee laajentaa asuinkortteleiden puolelle? Toisella puolella tietä on alueita, jotka eivät ole asuinkäytössä, josta voisi laajentaa katualuetta.

*Kaavoittajan vastaus: Katualueen rajojen määrittelyssä on huomioitava, että ratikan linja kulkee Hakunilantiellä katusuunnitelmien mukaan katualueen keskellä. Ratikan linjan tekniset vaatimukset vaikuttavat katualueen tilavarauksiin. Lisäksi katualueelle sijoittuu parannetut kevyen liikenteen väylät ja mahdolliset tukirakenteet ja luiskaukset maanpinnan tasoeroista riippuen.*

M5: Kaavassa katualueelle jää kiinteistön toimintojen kannalta kriittisiä rakenteita. Katualueen rajausta pitää tarkistaa ottaen huomioon rakenteet ja rakennelmat.

*Kaavoittajan vastaus: Rakenteet ja rakennelmat on huomioitu asemakaavaehdotuksessa.*

**Kaavaan tehdyt muutokset valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaalin esillä olemisen jälkeen.** Kaava-alueen rajausta sekä katualueen rajausta tarkistettiin yhden kiinteistön osalta valmisteluaineistosta saadun mielipiteen perusteella. Korttelissa 93225 tontin rajausta muutettiin ja osa nykyisestä Hakunilantiestä muutettiin korttelialueeksi katualueen tilavarausten tarkistuksen seurauksena. Lisäksi kiinteistölle osoitettiin varaus katualueen luiskalle Hakunilantien varteen.

**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 viihtyisänä, 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 kehittymisedellytykset 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 28.2.2022)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen. Kaupunkirakenne on resurssiviisaasti toteutettu. Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Hiilineutraali energia. Vantaalla vähennetään lämmityksen päästöjä ja Vantaan alueella on luovuttu lämmityksessä fossiilisista polttoaineista vuoteen 2030 mennessä.
- Materiaalien elinkaari ja kiertotalous. Edistetään vähähiilistä rakentamista, kiertotaloutta ja jakamistalouden kehittymistä.
- Monimuotoinen luonto. Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan suunnitelmallisesti.
- Vastuullinen Vantaa. Edistetään kestävään elämäntapaan, ympäristökasvatukseen ja koulutukseen sekä ympäristöjohtamiseen ja työn tekemisen tapoihin liittyviä toimenpiteitä. Tehdään ympäristövastuullisia hankintoja.
- Hiilinielut ja kompensointi. Hiilineutraaliustavoitteessa päästöjä on vähennetty vähintään 80 prosenttia vuonna 2030 verrattuna vuoteen 1990. Loput 20 prosenttia voidaan sitoa kasvillisuuteen, maaperään ja puurakentamiseen tai hankkimalla päästövähennystoimia muualle.

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 vähähiilisyyteen tähtääviä hankkeita muualla. Päästötavoitteen saavuttamiseksi tärkeimmiksi toimenpiteiksi on listattu:

- rakentamisen energiatehokkuuden parantaminen
- kaupunkirakenteen eheyttäminen ja kehittäminen
- joukkoliikenteen parantaminen

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

Asemakaavamuutoksessa 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 katuympäristölle. Kaavamuutoksella levennetään katualuetta sen verran, että ratikka ja siihen liittyvä katuympäristö ja jalankululle ja pyöräilylle varatut parannetut yhteydet mahtuvat katualueelle. Kiinteistöt, joiden pinta-alaan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuutoksessa.

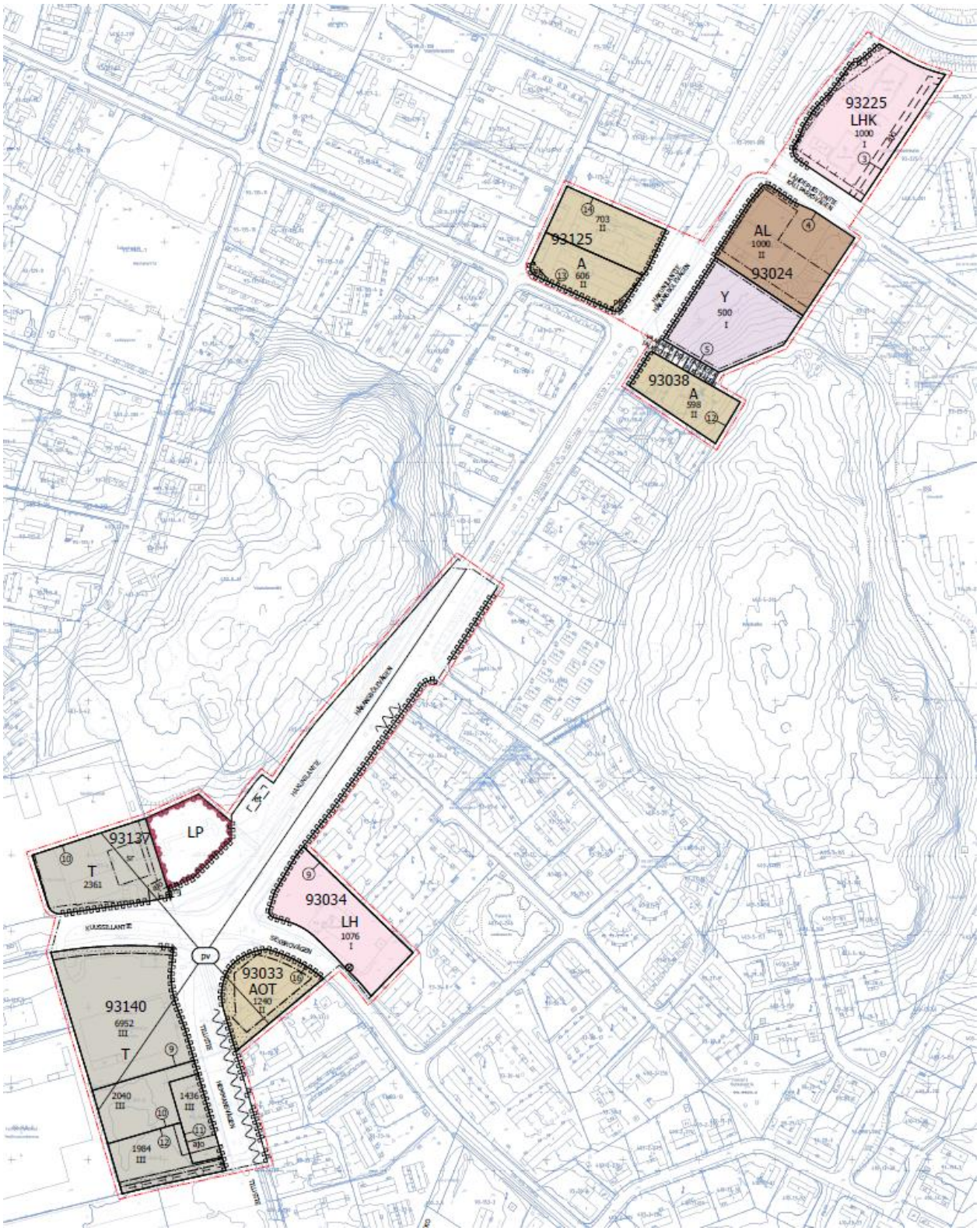
Asemakaavaratkaisu perustuu ratikan ensimmäisen vaiheen katu- ja puistosuunnitelmaluonnoksiin, joissa on esitetty tilavarukset ratikan tarvitsemalle katutilalle. Varsinaiset yksityiskohtaiset katu- ja puistosuunnitelmat tarkennetaan katusuunnitelmaluonnosten pohjalta. Katu- ja puistosuunnittelun lähtökohtana 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. Vaaralan kaava-alueelle sijoittuvat suunnitelmat valmistuivat 7.10.2021.

# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksella levennetään katualuetta Kuussillantiellä, Hakunilantiellä ja Tilustiellä muuttamalla osia korttelialueista ja Vaaralanmäen puistoaluetta katualueeksi. Katualueen levennykset perustuvat 7.10.2021 valmistuneisiin katusuunnitelmaluonnosten tilavarauksiin sekä valmisteluaineistosta saatujen mielipiteiden perusteella tehtyihin katualuetarkistuksiin.

Uudeksi katualueeksi muutetaan yhteensä 8283 m2. Tilustielle ja Hakunilantielle on esitetty meluesteet. Hakunilantien katualueelle esitetään ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten. Ajoliittymäkieltomerkintöjä lisätään kaava-alueen kortteleihin. Ajoyhteyksiin tulee muutoksia. Melumääräyksiä on lisätty AK-kortteleille. Muilta osin korttelialueet esitetään voimassa olevan asemakaavan mukaisina eikä asemakaavan muutoksella osoiteta uutta rakentamista.




*Kuva 27. Kuva asemakaavamuutosehdotuksesta 25.10.2022*

### 4.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutoksessa rakennusoikeuksiin ei tule muutoksia. Rakennusoikeutta osoittavat tehokkuusluvut on kaavamuutoksessa muutettu rakennusoikeusluvuksi, jotta rakennusoikeudet

pysyvät ennallaan tontin pinta-alojen muutoksista huolimatta. Myöskään pysäköintimääräyksiä ei muuteta.

Kaava-alueen pinta-ala on 68 470 m². Rakennusoikeus alueella on yhteensä 22 396 k-m².

Asuinrakennusten korttelialueita (A, AL ja AOT) kaavamuutosalueella on yhteensä 12 915 m². Rakennusoikeus alueella on yhteensä 4 147 k-m². Tehokkuusluvuksi AK-kortteleille muodostuu siten e=0,32.

Yleisten rakennusten korttelialueita (Y) kaavamuutosalueella on yhteensä 3 754 m². Rakennusoikeus alueella on yhteensä 500 k-m².

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T) kaavamuutosalueella on yhteensä 14 926 m². Rakennusoikeus alueella on yhteensä 14 773 k-m².

Liikennealueita kaavamuutosalueella on yhteensä 36 875 m². Katualueiden määrä kasvaa voimassa olevasta kaavasta 6245 m².

Huoltoasemakortteleita (LHK, LH) on yhteensä 9030 m² ja rakennusoikeutta yhteensä 2976 k-m².

Kaavamuutoksella virkistysaluetta (VP) muutetaan 3 550 m² katualueeksi.

Tarkemmat tiedot löytyvät kaava-aineiston liitteenä olevasta tilastolomakkeesta.

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi meluestettä, joiden sopimisesta kaupunkikuvaan on annettu kaavamääräys. Lisäksi suunnittelualueelle sijoittuvasta sähkönsyöttöasemasta on annettu kaupunkikuvallinen määräys. Jos katualueelle sijoittuu raitiotien pysäkki, tulee sen katoksessa olla kasvillisuuskatto. Kaavassa on annettu melusuojaukseen liittyviä määräyksiä. Kaavaan on merkitty säilytettävä suojeltu puu.

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

### 4.3.1 Korttelialueet

Asemakaavassa on mukana korttelialueita niiltä osin, kun katualuetta laajennetaan korttelialueelle.

**A, asuinrakennusten korttelialueet**
Korttelialueiden rajauksia on tarkistettu. Korttelialueelle on lisätty määräys, että rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Rakennusoikeuksiin ei tule muutoksia. Rakennusoikeutta osoittavat tehokkuusluvut on muutettu kerrosalaneliömetreiksi, jotta rakennusoikeudet pysyvät ennallaan tontin pinta-alojen muutoksista huolimatta. Korttelialueen tonteille on lisätty määräys rakennusten ulkokuoren

ääneneristävyydestä niillä paikoilla, joissa nykyisiin ääneneristävyysmääräyksiin verrattuna on tarve tehdä muutoksia laaditun meluselvityksen perustella.

Osa asuinrakennusten korttelialueen tonttia **93125/13 (A)** on muutettu katualueeksi. Tontin rakennusoikeutta osoittava tehokkuusluku on muutettu kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana.

Osa asuinrakennusten korttelialueen tonttia **93125/14 (A)** on muutettu katualueeksi. Tontin rakennusoikeutta osoittava tehokkuusluku on muutettu kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana. Rakennuksen melueristävyyden on oltava vähintään 30 dB.

Osa asuinrakennusten korttelialueen tontista **93038/12 (A)** on muutettu katualueeksi. Tontin rakennusoikeutta osoittava tehokkuusluku on muutettu kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana. Rakennuksen melueristävyyden on oltava vähintään 30 dB.

Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan. Myös kortteleiden autopaikkamääräykset säilyvät ennallaan.

**AOT, erillispientalojen ja ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue**

Korttelialueen **93033/16 (AOT)** rajausta on tarkistettu ja osa korttelialueesta on muutettu katualueeksi Kuussillantien-Hakunilantien risteysalueella ja Tilustieltä on muutettu katualuetta AOT-korttelikseksi, johtuen katualueiden geometrian muutoksista. Tontin ajoneuvoliittymäkieltoa on jatkettu koko Kuussillantien alueelle ja vastaavasti Tilustien puoleiseen liittymäkieltoon tehdään aukko, jolloin jatkossa ajo tontille tapahtuu Tilustieltä. Rakennusalueen sekä istutettavaksi osoitetun alueen osan rajaukset on muutettu hieman uuden korttelialueen muodon mukaiseksi. Rakennusoikeutta osoittava tehokkuusluku on muutettu kerrosalaneliömetreiksi, jotta rakennusoikeudet pysyvät ennallaan tontin pinta-alasta riippumatta. Korttelialueelle on lisätty määräys rakennusten ulkokuoren ääneneristävyydestä, jonka on oltava vähintään 30 dB. Korttelialueelle on lisätty määräys, että rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Muutoin korttelialue määräyksineen säilyvät ennallaan.

**AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue**

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontista **93024/4 (AL)** osa on muutettu katualueeksi. Rakennuksen melueristävyyden on oltava vähintään 30 dB. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

**Y, yleisten rakennusten korttelialue**

Korttelialueen rajausta on tarkistettu ja osa yleisten rakennusten korttelialueen tontista **93024/5 (Y)** on muutettu katualueeksi. Korttelin Hakunilantien puoleiselle rajalle on lisätty merkintä ajoneuvoliittymäkiellosta. Korttelialueelle on lisätty määräys, että rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

**T, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet**

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen **93140 (T)** osa tonteista on muutettu katualueeksi. Tonttien 9, 10, 11 ja 12 rakennusoikeudet on muutettu tehokkuusluvusta kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana. Ajoneuvoliittymäkieltoa Tilustiellä on laajennettu ja uusi ajoyhteys (ajo) tontille 10 on osoitettu tonttien 11 ja 12 kautta. Korttelialueelle on annettu määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja kunnostamisesta. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

Osa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tontista **93137/10 (T)** on muutettu katualueeksi. Tontin rakennusoikeutta osoittava tehokkuusluku on muutettu kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana. Tontin reunaan on osoitettu ajoyhteys (ajo) viereiselle LP-alueelle. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

**LH, huoltoaseman korttelialue ja LHK, huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue**

Huoltoaseman korttelialueen tontista **93034/9 (LH)** osa on muutettu katualueeksi. Tontin rakennusoikeutta osoittava tehokkuusluku on muutettu kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana. Ajoneuvoliittymäkielto on laajennettu koskemaan koko Hakunilantien puoleista tontin rajaa sekä jatkettu hieman pidemmälle Kuussillantiellä. Korttelialueelle on annettu määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja kunnostamisesta. Tontin Kuussillantien puoleiselle rajalle on lisätty merkintä suojellusta puusta. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelista **93225 (LHK)** osa on muutettu katualueeksi ja osa korttelin viereisestä Hakunilantien katualueesta on muutettu huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueeksi (LHK). Istutettavan alueen osalle Hakunilantien varteen osoitettu varaus katualueen luiskalle. Korttelialueelle on annettu määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja kunnostamisesta. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

### 4.3.2 Muut alueet

**LP, yleinen pysäköintialue**

Osa yleistä pysäköintialuetta **(LP)** on muutettu katualueeksi. Pysäköintialueen kadun puoleiselle rajalle on osoitettu ajoneuvoliittymäkielto ja ajoyhteys alueelle on muutettu tontin 93137/10 kautta. Pysäköintialue pienenee voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna merkittävästi. Pysäköintipaikkojen kokonaismäärä säilyy ennallaan pysäköintipaikkojen uudelleenjärjestämisen avulla.

**Katualueet**

Katualueiden rajaukset perustuvat ratikan katusuunnitelmiin. Katualueiden rajauksia on tarkistettu katusuunnitelmaluonnosten tilavarausten 7.10.2021 mukaisiksi niin, että ratikka ja siihen liittyvä katuympäristö mahtuvat alueelle. Tilustielle ja Hakunilantielle osoitettu meluesteitä ja Kuussillantien-Hakunilantien risteysalueen läheisyyteen on osoitettu ohjeellinen paikka muuntamolle. Jos katualueelle sijoittuu raitiotien pysäkki, tulee sen katoksessa olla kasvillisuuskatto.

**et, ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue**

Hakunilantien katualueelle lähelle Tilustien ja Kuussillantien liittymää on osoitettu ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue katualueen sähkönsyöttöasemaa varten. Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan sekä materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja kaupunkikuvaan sopivia. Tekniset laitteet tulee maisemoida.

## 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 kestävän 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 asuntokysyntä kasvaa sekä saavutettavuuden parantumisen 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**

Asemakaavamuutoksella ei ole suoraan vaikutusta väestön rakenteeseen ja kehitykseen, sillä kaavassa ei osoiteta uusia alueita asumiselle.

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 kerrosneliömetriä asumiselle ja yli 1,6 miljoonaa kerrosneliömetriä työpaikoille. Vaaralan alueella maankäytön kehittämispotentiaaliksi on arvioitu 200 000 k-$m^2$. *(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 varteen. Ratikka rakentaminen toteuttaa kaupungin strategian tavoitteita kaupungin tiivistämisestä sekä kaupungin elinvoiman ja vetovoiman lisäämisestä.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen.

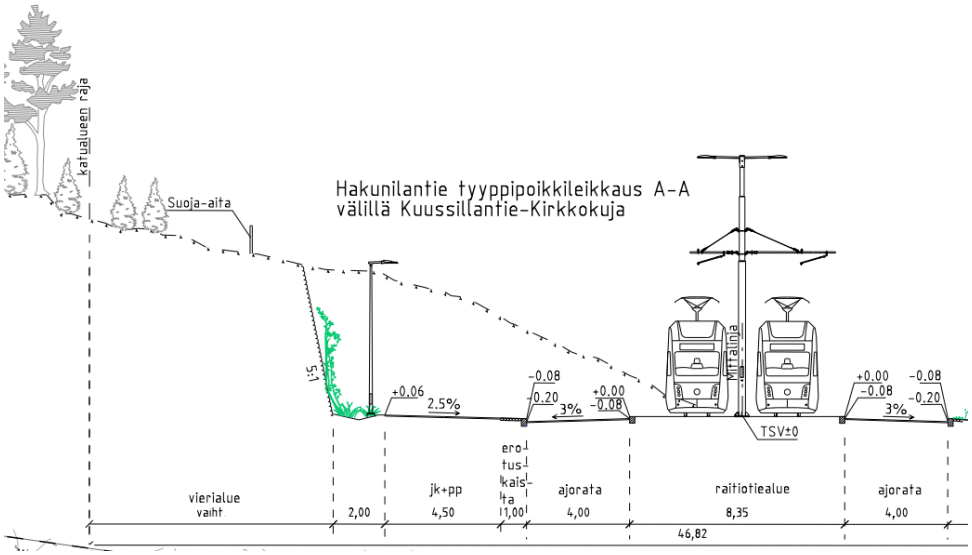
**Kaupunkikuva**

Asemakaavamuutos muuttaa alueen kaupunkikuvaa jonkin verran, pääosin katualueen osalta.

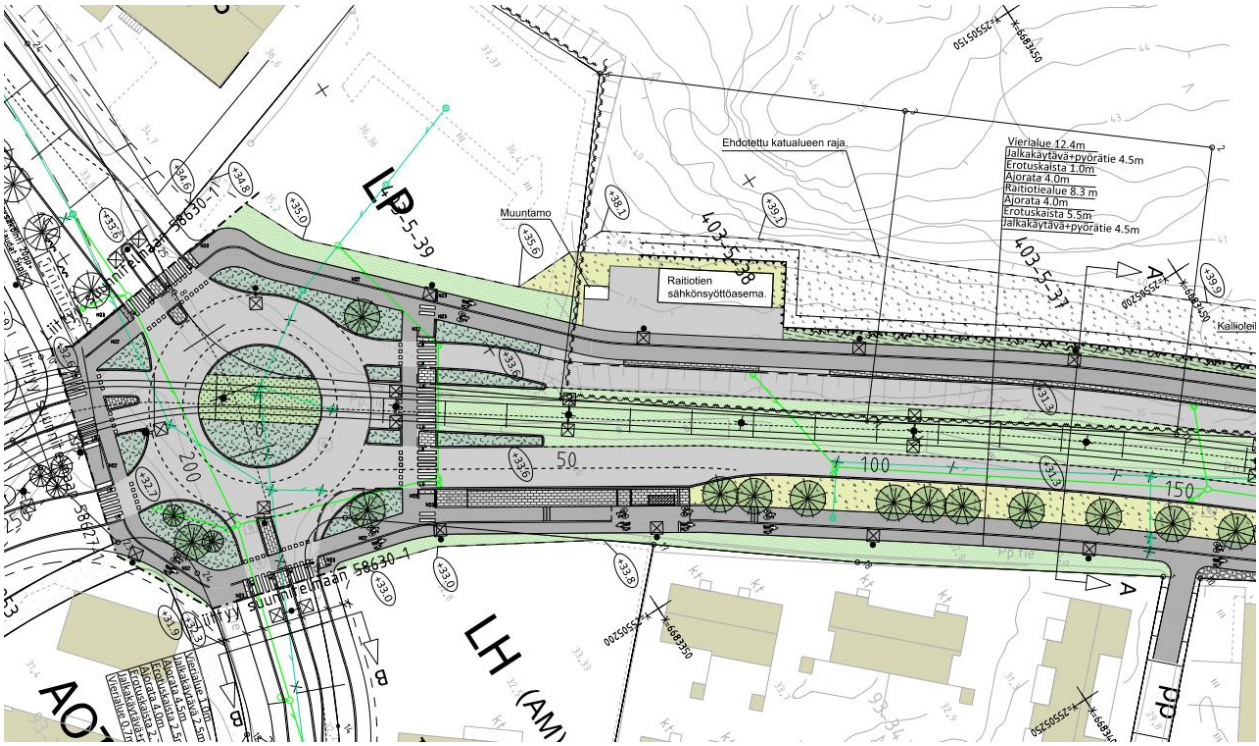
Alustavien katusuunnitelmaluonnosten *(AFRY 7.10.2021)* perusteella katualueen leventämisen myötä ja suurehkon korkeuseron takia Hakunilantiellä Vaaralanmäen puolella joudutaan toteuttamaan huomattavia kallioleikkauksia katualueen leventämisen yhteydessä, mikä muuttaa alueen kaupunkikuvaa merkittävästi. Kallioleikkauksen kohdalle on suunniteltu köynnösistutuksia pehmentämään katumaisemaa.

Tilustielle sekä Hakunilantielle on osoitettu kaavassa varaukset meluesteille. Meluesteet tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi. Myös katualueelle osoitetusta sähkönsyöttöasemasta (et) on annettu kaupunkikuvallinen määräys. Katualueelle sijoittuvan raitiotiepysäkin katokseen tulee rakentaa kasvillisuuskatto.

Ratikan katukäytävän tarkempi suunnittelu tehdään ratikan katu- ja puistosuunnittelutyössä.




*Kuva 28. Ote Hakunilantien tyyppipoikkileikkauksesta välillä Kuussillantie-Kirkkokuja, jonka kohdalle on suunniteltu huomattavaa kallioleikkausta. (AFRY, luonnos 7.10.2021).*




*Kuva 29. Ote katusuunnitelmaluonnoksesta välillä Kuussillantie-Kirkkokuja. Kuvassa näkyy LP-alueen viereen suunniteltu raitiotien sähkönsyöttöasema. (AFRY, luonnos 7.10.2021).*

Raitiotien toteuttaminen lisää uuden kulkumuodon tiiviiseen kaupunkiympäristöön. Ratikan tavoitteena on olemassa olevan kaupunkivihreän vaaliminen niin paljon kuin mahdollista sekä sen lisääminen. Ratikan Design Manualin *(Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy 2020)* mukaisesti ratikkaväylän suunnittelussa painottuu laadukkaan uuden kaupunkitilan tekeminen, raitiotielinjan sujuva kytkeytyminen alueen palveluihin ja liityntäliikenteeseen, ekologisuuden vaaliminen ja viihtyisyyden lisääminen.



*Kuva 30. Havainnekuva Hakunilantieltä. Etualalla näkyy Vaaralan kirkko. Ratikka kulkee Hakunilantiellä omilla raiteillaan. WSP Finland Oy 2022.*

**Asuminen**

Alueelle ei osoiteta uutta asumista. Nykyiset asuinrakennukset säilyvät.

**Taloudelliset vaikutukset, palvelut ja työpaikat**

Asemakaavamuutoksella ei sellaisenaan ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia, eikä sillä osoiteta uusia palveluja tai työpaikkoja.

Ratikan rakentaminen lisää alueen palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta ja luo edellytyksiä uusien syntymiselle. Pysäkin vaikutusalueella asuntokysyntä 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 laatukäytäviä 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 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 toteuttaminen muuttaa pienen osan Vaaralanmäen virkistysalueesta katualueeksi Hakunilantien reuna-alueella. Muutoksella on vähän vaikutusta Vaaralanmäen virkistysalueen käyttöön.

Ratikan rakentaminen parantaa suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuvan Slåttmossenin suoalueen ja sen yhteydessä sijaitsevien virkistyskäyttöön kunnostettujen hiekkakuoppien saavutettavuutta sekä yleisesti virkistysalueiden saavutettavuutta Itä-Vantaalla.

**Kulttuuriperintö**

Suunnittelualueen eteläosassa Kuussillantien varrella sijaitseva vuonna 1963 valmistunut punatiilinen teollisuusrakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr. Kuussillantien varrella sijaitseva luonnonsuojelulain 23 §:n perusteella suojeltu mänty on osoitettu kaavassa merkinnällä suojeltava puu.

**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

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan ratikan katusuunnitelmien toteuttaminen. Asemakaavamuutoksen ja raitiotien mahdollinen toteuttaminen vaikuttaa ajojärjestelyihin Hakunilantiellä ja Tilustiellä. Hakunilantiellä ja Tilustiellä raitiotie on suunniteltu kulkemaan katualueen keskellä, mikä parantaa liikenneturvallisuutta. Vaaralankuja muutetaan ratikan rakentamisen myötä jalankulun ja pyöräilyn väyläksi, jolla tonteille ajo on sallittu.

Ajoliittymiin esitetään lisäksi seuraavat muutokset:
Korttelin 93024 tontille 5 sekä korttelin 93038 tontille 12 osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto Hakunilantien alueelle ja ajo tonteille tapahtuu ainoastaan Vaaralan Talkootien kautta. Korttelin 93034 tontin 9 ajoneuvoliittymäkielto osoitetaan koko Hakunilantien alueelle ja ajo tontille tapahtuu ainoastaan Kuussillantien kautta. Ajo korttelin 93033 tontille 16 muutetaan Kuusitieltä Tilustielle. Korttelin 93140 tontille 10 osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto Tilustielle ja ajoyhteys tontille osoitetaan tontin 11 kautta. Hakunilantien ja Kuussillantien risteyksessä sijaitsevalle LP-alueen ajoyhteys muutetaan Hakunilantieltä korttelin 93137 tontin 10 kautta.

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)*

Joukkoliikenne

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan ratikan katusuunnitelmien toteuttaminen. Katualueen tilavaraus mahdollistaa katusunnitelmissa esitetyn pysäkin sijoittamisen Tilustielle Kuussillantien risteyksen läheisyyteen.

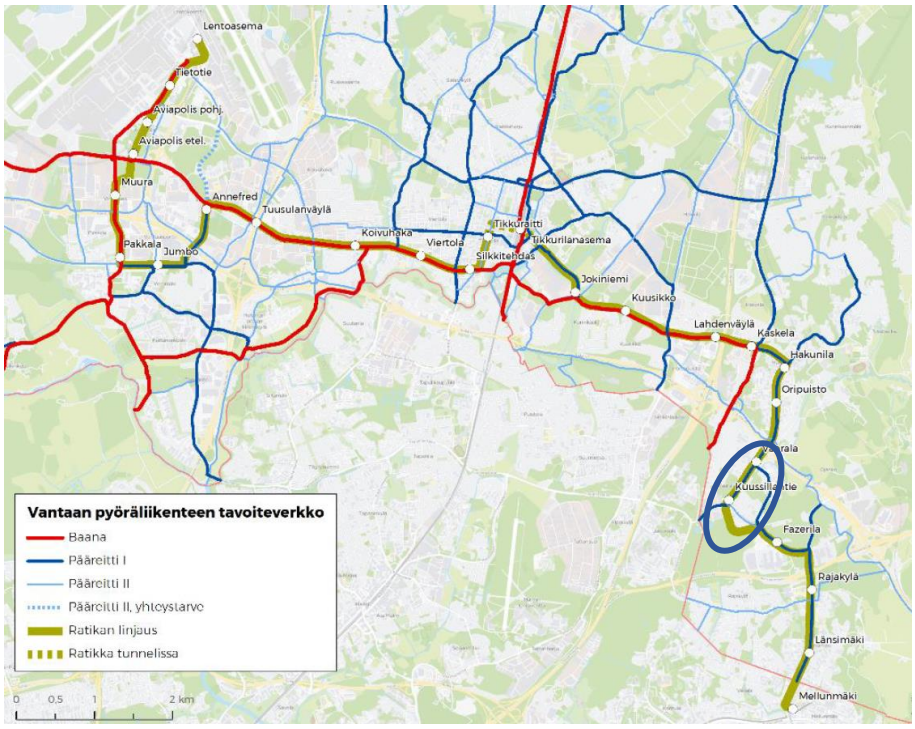
Ratikan rakentamisen myötä matkustus painottuu joukkoliikenteeseen. Vuonna 2030 joukkoliikenteen kulkutapaosuus kasvaa ratikan käytävässä noin prosenttiyksiköllä ja Vantaan ratikalla arvioidaan päivittäin matkustavan noin 82 000 matkustajaa. Vuonna 2050 määrän arvioidaan ylittävän jo 100 000 matkustajaa. Vantaan ratikka tarjoaa houkuttelevan joukkueliikennepalvelun bussiyhteyttä lyhyemmillä 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).* Tilustien raitiovaunupysäkiltä ratikan matka-ajat tulevat olemaan Tikkurilaan arviolta 14-16 minuuttia, Lentoasemalle arviolta 40-44 minuuttia ja Mellunmäen metroasemalle arviolta 8-9 minuuttia (*Vantaan ratikka, raitiotieliikenteen simulointi, Sweco Infra&Rail Oy, Lokakuu 2021*). Vaaralan pysäkiltä matka-ajat tulevat olemaan vastaavasti 13-14 minuuttia Tikkurilaan, 39-42 minuuttia lentokentälle ja 9-10 minuuttia Mellunmäen metroasemalle.

Ratikan suunnittelu ja toteuttaminen on yksi Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekartan (28.2.2012) toimenpiteistä. Vantaan ratikka kytkeytyy myös koko pääkaupunkiseudun laajaan raideliikenneverkkoon ja kuuluu Helsingin seudun kuntien ja valtion väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukseen (MAL-sopimus).

Kävely ja pyöräily

Katualueen rilavaraukset mahdollistavat katusuunnitelmissa esitetyt parannetut jalankulun ja pyöräilyn reitit. Raitiotien suunnittelun tavoitteena on turvallisen liikenneympäristön syntyminen. Ratikan katusuunnitelmissa jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet on suunniteltu turvallisiksi, sujuviksi ja selkeiksi erityisesti raitiotien ja katujen ylityskohdissa *(Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019).*

Ratikan yleissuunnitelman jälkeen on laadittu pyöräliikenteen tarkastelu ratikan varrella *(WSP Finland Oy, 2020*), jossa Hakunilantien itäpuolelle on määritelty pääpyöräreitti I, jonka kriteerinä on korkea pyöräliikenteen nykyinen tai tavoiteltu määrä. Hakunilantien varren reitillä on eroteltu jalankulku- ja pyörätie, joka parantaa kevyen liikenteen olosuhteita ja turvallisuutta. Jatkossa tutkitaan myös Hakunilantien länsipuolelle eroteltuja kävelyn ja pyöräilyn reittejä. Katusuunnitelmaluonnoksen mukaan Vaaralankuja muutetaan jalankulun ja pyöräilyn väyläksi, jolla tonteille ajo on sallittu. Kuussillan raitiotiepysäkin läheisyydessä Kuussillantien varrelle on esitetty paikka pyöräpysäköinnille, jossa on 20 pyöräpaikkaa sekä 5 paikkaa sähköpotkulaudoille. Vaaralan raitiotien yhteyteen on esitetty paikka pyöräpysäköinnille, jossa on 20 pyöräpaikkaa sekä kaupunkipyöräasema.




*Kuva 31. Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkko (WSP Finland Oy 2020). Kaava-alue on osoitettu sinisellä viivalla.*

Kaavan mukaisen katualueen rakentaminen tulee vaikuttamaan kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin rakentamisen aikana.

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

Kaava-alueelle on rakennettu vedenjakelu kohdan 2.1.3 mukaan. Uudet tonttivesijohdot voivat liittyä nykyiseen vesijohtoverkostoon. Vantaan ratikkalinjan rakentaminen aiheuttaa uusimistarpeita Hakunilantien HSY:n d160 vesijohtolinjoille välillä Vaaralan Talkootie – Kolmiokirkonrinne sekä d160 Kehä III:n rampin vieressä.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueelle on rakennettu jätevesiviemäröinti kohdan 2.1.3 mukaan. Uudet tonttiviemärit voivat liittyä nykyiseen jätevesiviemäröintiin. Vantaan ratikkalinjan rakentaminen aiheuttaa uusimistarpeita Hakunilantien HSY:n d300 jätevesiviemärilinjoille välillä Vaaralan Talkootie – Kolmiokirkonrinne sekä d400 Kehä III:n rampin vieressä.

Hulevesien hallinta ja hulevesiviemäröinti

Hakunilantien ja Vaaralan talkootien liittymässä siirretään betoninen d1200 hulevesiviemäri. Tilustien uudelle katualueelle on suunniteltu hulevesiviemäri kadun kuivatusta varten.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet on mitoitettava 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja

pysäköintialueille hetkellisesti. Suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Kaavamuutosalueen tonttien hulevedet hallitaan määrällisesti ja laadullisesti Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti.

**Ympäristöhäiriöt**

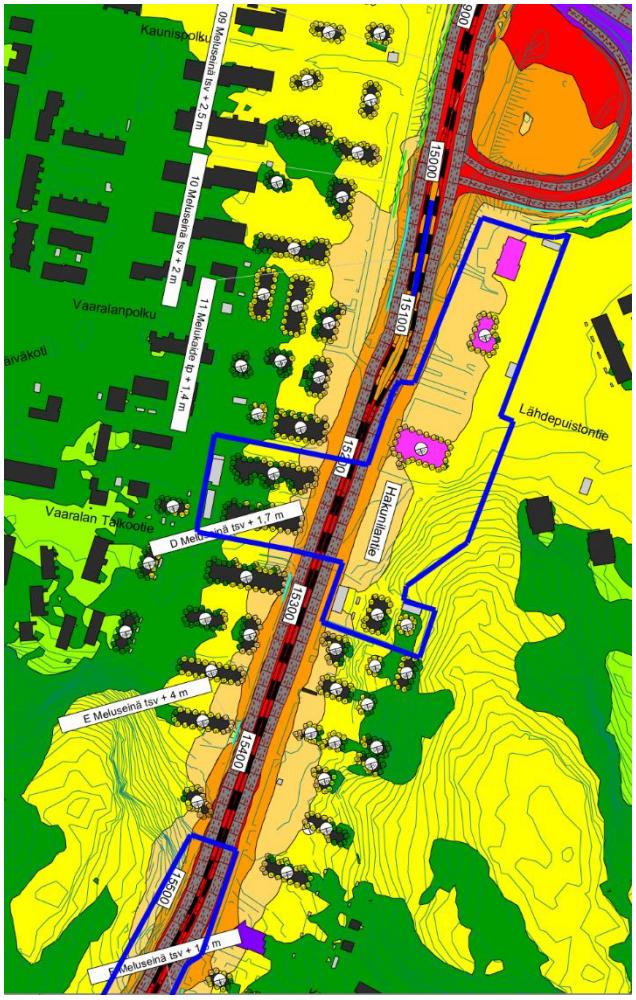
Melu

Vantaan raitioradan meluselvityksessä (*Sitowise Oy 31.8.2022*) laskettiin melumallinnuksen keinoin nyky- ja ennustetilanteen päivä- ja yöajan keskiäänitasot koko ratikan reitin varrella. Meluntorjuntatarve määritettiin melutason muutoksen ja raitioliikenteen aiheuttaman melun perusteella. Rakenteellista meluntorjuntaa esitetään katusuunnitelmissa ja kaavoissa niissä kohteissa, joissa raitioliikenteen aiheuttama melu ylittää ohjearvon ja raitio-, tie- ja katuliikenteen yhteismelu hankkeen myötä huomattavissa määrin kasvaa (yli 2 dB).

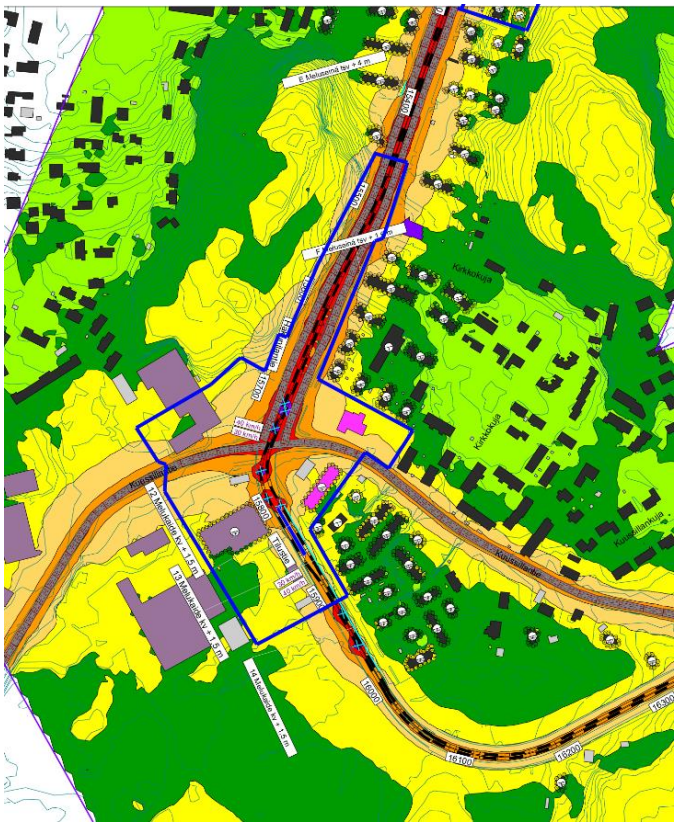
Kaavamuutosalueella, Hakunilantiellä välillä Lähdepuistontie-Kuussillantie sijaitsee rivi- ja omakotitaloja lähimmillään 4–10 metrin päässä tiestä. Nykytilanteessa 55 dB ylittyy molemmin puolin tietä lähimpien asuinrakennusten pihoilla. Ennustetilanteessa tieliikennemelu on noin 5 dB raitiovaunun melua voimakkaampaa ja ylittää 55 dB lähimpien asuinrakennusten pihoilla. Ennustetilanteessa piha-alueiden yhteismelun melutasot eivät kuitenkaan kasva nykytilanteesta yli 2 desibeliä.

Ennustetilanteessa tie- ja raitioliikenteen yhteismelun suurin julkisivun keskiäänitaso (LAeq, päivä) on välillä 61–69 dB, joka on vastaava kuin nykytilanteessa. Sisämelun ohjearvot 35 dB ja 30 dB eivät toteudu kolmen rakennuksen kohdalla, kun rakennusten oletetaan olevan tavanomaisia ja julkisivun äänitasoeron olevan siten 30 dB. Kyseisten rakennusten kohdalle esitetään meluseinä kaavassa, kun meluseinä sijaitsee kaavan alueella. Sisämelujen enimmäisäänitason 45 dB tavoitearvo toteutuu kaavamuutosalueella.

Kaavamuutosalueella, Tilustien itäpuolella sijaitsee omakoti- ja rivitaloja lähimmillään noin 15 metrin päässä tulevasta radasta. Nykytilanteessa melun ohjearvot eivät ylity piha-alueilla. Raitiovaunun melu muuttaa alueen melutilannetta huomattavasti, koska Tilustie on nykyisellään vähän liikennöity. Ohjearvo 55 dB ylittyy lähimpien talojen pihoilla. Ennustetilanteessa raitioliikenteen melun suurin julkisivun keskiäänitaso (LAeq, päivä) on välillä 58–60 dB ja enimmäisäänitaso (LAmax) 77 dB. Sisämelun tavoitearvo 45 dB ei toteudu, kun oletetaan julkisivun äänitasoeron olevan tavanomaisilla rakenteilla toteutuva 30 dB. Tilustien osalta kohteessa on meluntorjuntatarve raitioliikenteen melua vastaan. Oleskelualueiden suojaksi on määrätty meluesteen rakentamisesta.




*Kuva 32. Ote tieliikennemelun ja raitiotien yhteismelun päiväaikaisesta ennustetilanteesta Hakunilantiellä (Sitowise Oy 31.8.2022).*



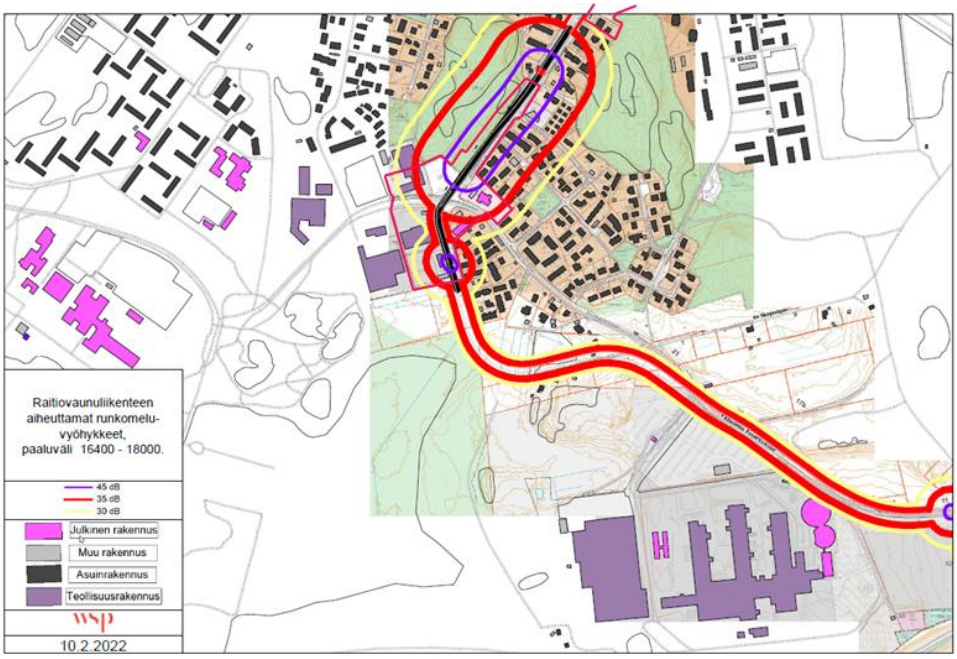

*Kuva 33. Ote tieliikennemelun ja raitiotien yhteismelun päiväaikaisesta ennustetilanteesta Tilustiellä, jonne on esitetty melusuojaksi melukaiteita. (Sitowise Oy 31.8.2022)*

Tärinä ja runkomelu

Vantaan raitiotien tärinä- ja runkomeluselvityksen *(WSP Finland Oy ja Afry Finland Oy, 25.2.2022*) mukaan Vaaralan alueella noin 11 asuinrakennusta sijoittuu 30 – 35 dB runkomelualueelle ja yli 20 asuinkerrostaloa sijoittuu laskennallisesti arvioidulle 35 – 45 dB alueelle ja seitsemän asuinrakennusta sijoittuu > 45 dB runkomeluvyöhykkeelle. Vaaralan kirkko sijoittuu myös 45 dB runkomelualueelle. Kaava-alueella runkomelualueelle sijoittuu vain yksi asuinrakennus (kuvat 34 ja 35).




*Kuva 34. Raitiovaunuliikenteen aiheuttamat runkomelualueet Hakunilan eteläosassa ja Vaaralan pohjoisosissa, paaluväli 15400–16600 (Tärinä- ja runkomeluselvitys, WSP Finland Oy ja Afry Finland Oy, 25.2.2022). Kaava-alue on osoitettu pinkillä viivalla.*




*Kuva 35. Raitiovaunuliikenteen aiheuttamat runkomelualueet Vaaralan ja Kuussillan alueilla, paaluväli 16400–18000 (Tärinä- ja runkomeluselvitys, WSP Finland Oy ja Afry Finland Oy, 25.2.2022). Kaava-alue on osoitettu pinkillä viivalla.*

Kaavassa on annettu suunnittelua koskeva määräys, jolla varmistetaan, 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) rakennusten sisätiloissa. Raitiotien suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon myös kaava-alueen ulkopuolinen, 31.12.2021 mennessä hyväksyttyjen asemakaavojen osoittama maankäyttö.

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.

Kaava-alueen asuinkortteleissa kaavassa annetaan määräys koneellisten ilmanvaihtojärjestelmien asentamisesta. Määräyksen mukaan rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualueelta laaditun PIMA-riskien selvityksen *(Golder Associaei muitates Oy 2020)* mukaisesti suunnittelualueella sijaitsee useampi kohde (kuva 13). Kohteille 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 katuympäristön rakentaminen aiheuttaa tilapäisiä häiriöitä ajoneuvo- ja joukkoliikenteeseen, jalankulkuun ja pyöräilyyn sekä mahdollisesti myös asumiseen ja muihin toimintoihin. Rakentamisen aikaisten häiriöiden vähentämiseen kiinnitetään huomiota hankkeen jatkosuunnittelussa ja rakentamisen aikana.

### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

**Luonnon monimuotoisuus**

Kaavamuutos koskee jo rakentunutta aluetta, joten vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäiset.

Kuussillantien varrella korttelissa 93034 sijaitseva mänty on luonnonsuojelulain 23 §:n perusteella suojeltu. Mänty on merkitty kaavassa suojeltavaksi puuksi.

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)*

Katusuunnitelmaluonnoksissa *(Finnmap Infra, 7.10.2010)* katualueen leventämisen ja ajoyhteyksien uudelleenjärjestelyn seurauksena alueen katuvihreän määrä vähenee. Vaaralanmäen puistoalueesta kaistale muutetaan katualueeksi ja Vaaralanmäen puistoalueen kohdalle tehdään kallioleikkaus katualueelle. Vaaralanmäen luontoarvot eivät merkittävästi heikenny, sillä katualueeksi muutetaan vain kaista Hakunilantien varrella suhteessa koko Vaaralanmäen virkistysalueen pinta-

alaan. Raitiotien toteuttamisen tavoitteena on olemassa olevan kaupunkivihreän vaaliminen ja sen mahdollisimman runsas lisääminen.

**Maa- ja kallioperä**

Rakentamisen aikana alueen maaperään kohdistuvat vaikutukset aiheutuvat mahdollisen raitiotien ja siihen liittyvien ajoyhteyksien uudelleenjärjestämisen perustamista varten tehtävistä maankaivuista. Kaavan mukainen rakentaminen vaatii maanpinnan leikkauksia Hakunilantien alkupäässä Vaaralanmäen puolella. Muilta osin kaavan mukainen rakentaminen ei vaadi huomattavia maanpinnanleikkauksia. Kaavalla arvioidaan olevan kohtalaisia vaikutuksia maa- ja kallioperään.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavan arvion mukaan kaava-alueen pohjoispuolella savi- ja silttialueilla suositeltu perustamistapa on paalutus. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet joudutaan perustamaan pohjanvahvistuksen tai paalutettujen rakenteiden varaan.

Kaava-alueen eteläosassa kitkamaa-alueella mahdollinen perustamistapa on maanvarainen perustus. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan myös perustaa maan varaan.

**Vesistöt ja vesitalous**

Vaikutukset rakentamisvaiheessa

Asemakaavan muutosalueella vettä läpäisemättömän pinnan määrä tai hulevesimäärä ei lisäänny nykytilanteeseen verrattuna. Asemakaavassa ei osoiteta uutta rakentamista.

Pohjavesivaikutukset muodostuvat lähinnä rakentamisen aikana, jolloin maanrakennustoimet voivat paikallisesti samentaa pohjavettä tai edellyttää pohjaveden pinnantason alentamista ja sen myötä aiheuttaa muutoksia pohjaveden virtaussuunnissa. Jos vaikutusalueen maaperä on pilaantunutta, voi haitta-aineita levitä uusille alueille virtaussuunnan muuttuessa. Maankaivutyöt ohentavat pohjavedenpinnan ja maanpinnan väliin jäävän maapeitteen paksuutta, mikä voi aiheuttaa pohjaveden laadun heikkenemistä mm. orgaanisen aineksen päästessä pohjavesikerrokseen. Orgaanisen aineksen hajoamisen myötä pohjaveden happipitoisuus laskee, jolloin siihen alkaa liukenemaan maaperästä mm. rautaa ja mangaania. Vaikutukset ovat kuitenkin tavallisesti väliaikaisia ja tilanne palautuu entiselleen rakentamisen loputtua. Rauta- ja mangaanipitoiset vedet voivat kuitenkin aiheuttaa haittaa lähialueen kaivoille. Vaikutusten laajuuteen vaikuttavat mm. rakentamisen kesto, pohjavesipinnan alentamisen tarve sekä pohjavesipinnan ja maanpinnan väliin jäävän maapeitteen paksuus. *(Vaaralan raitiotielinjauksen, Varikon ja Hopeatien kaava-alueen pohjavesivaikutusten arviointi, Sitowise 2022)*

Rakentamisen lisäksi riskin pohjaveden laadulle muodostavat työkoneiden mahdolliset vahinkotilanteet, kuten bensiini- ja öljyvuodot. Riskejä on mahdollista pienentää toimimalla pohjavesialueelle suunnitellun rakentamistapaohjeen mukaan (Pohjavesialueilla rakentaminen 2014, Helsingin kaupunki). *(Vaaralan raitiotielinjauksen, Varikon ja Hopeatien kaava-alueen pohjavesivaikutusten arviointi, Sitowise 2022)*

Tilustien ja Kuussillantien risteysalueella, ratalinjan länsipuolella, on useampi Maaperän tila -rekisteriin merkitty pilaantunut, mahdollisesti pilaantunut tai kunnostettu maaperäkohde. Ratalinjan kohdalla, Tilustien pohjoisosassa, pohjavedenpinta on tasolla +28, ollen noin neljä metriä maanpinnan alapuolella. Alueen maaperä on vettä hyvin johtavaa hiekkamaata. Rakentaminen voi aiheuttaa paikallisesti pohjavedensamentumista varsinkin pohjavesivirtauksen myötä Tilustien itäpuolella. Jos pohjavesipintaa joudutaan alentamaan voi se lisätä haitta-aineiden kulkeutumista PIMA-alueilta kohti työmaata. Rakentamisen yhteydessä haitta-aineiden mahdollista kulkeutumista tulee tarkkailla alueen pohjavesiputkista. Epäselvien PIMA-kohteiden tilanne on selvitettävä

ennen rakennustöitä. *(Vaaralan raitiotielinjauksen, Varikon ja Hopeatien kaava-alueen pohjavesivaikutusten arviointi, Sitowise 2022)*

Toiminnan aikaiset vaikutukset

Asemakaavassa on annettu pohjaveden suojeluun liittyviä määräyksiä. Kaava-alueella rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta haitallisesti pohjaveden pinnan tasoa. Pinta- ja kattovedet tulee pääsääntöisesti imeyttää maaperäolosuhteiden niin salliessa rakennuspaikalla. Imeyttäminen kuitenkin edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjanrakennussuunnitelmaa, joissa varmistetaan, että hulevesi-imeytys ei vaaranna pohjavettä. *(Vaaralan raitiotielinjauksen, Varikon ja Hopeatien kaava-alueen pohjavesivaikutusten arviointi, Sitowise 2022)*

Raitiolinjan alueelle tehtävillä maaleikkauksilla ei ole vaikutusta toiminnan aikana. Maaleikkaukset eivät muuta alueen pohjavedenjakajia tai virtaussuuntia. *(Vaaralan raitiotielinjauksen, Varikon ja Hopeatien kaava-alueen pohjavesivaikutusten arviointi, Sitowise 2022)*

Toiminnan aikana hankkeesta voi muodostua pohjavesivaikutuksia esimerkiksi onnettomuus- ja vahinkotilanteiden seurauksena. *(Vaaralan raitiotielinjauksen, Varikon ja Hopeatien kaava-alueen pohjavesivaikutusten arviointi, Sitowise 2022)*

### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavamuutoksella ei itsessään ole merkittävää vaikutusta ilmastonmuutoksen 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, paalulaatat 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 $CO_2$-tonnia), kotimaisia kierrätettyjä materiaaleja (skenaario B, hiilijalanjälki 1 800 $CO_2$-tonnia) ja aasialaisia materiaaleja (skenaario C, hiilijalanjälki 14 000 $CO_2$-tonnia). Tuloksia suhteutettiin ”Hiilineutraali 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 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: | Mari Jaakonaho | aluearkkitehti |
| | Anna Hellén | asemakaava-arkkitehti |
| | Sari Simonen | kaavatekninen koordinaattori |
| | Mikko Järvi | kaavoitusinsinööri |
| | Merja Hokkanen | kaavoitusteknikko |
| Vantaan ratikka: | Tiina Hulkko | Hankejohtaja |
| | 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 Karppinen | geotekniikkainsinööri |
| Kiinteistöhallinta ja asuminen: | Teemu Jääskeläinen | maankäyttöinsinööri |

**Kaavakonsultti:**

| | | |
|---|---|---|
| Ramboll Finland Oy | Heta Tuunanen | projektipäällikkö 22.9.2021 asti |
| | Tiina Heikkilä | projektipäällikkö 23.9.2021 alkaen |
| | Noora Niemi | kaavasuunnittelija 17.12.2021 asti |

| | |
|---|---|
| Tero Iikkanen | kaavasuunnittelija |
| Lari Jaakkola | kaavasuunnittelija 3.1.2022 alkaen |

**VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus**

Vantaalla, 25. päivänä lokakuuta 2022

| | |
|---|---|
| Mari Jaakonaho | Anna Hellén |
| aluearkkitehti | asemakaava-arkkitehti |

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | 092 Vantaa | **Täyttämispvm** | 27.09.2022 |
| **Kaavan nimi** | 002451 Vaarala 93 kaupunginosa | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 23.11.2020 |
| **Hyväksymispykälä** | | **Kunnan kaavatunnus** | 092002451 |
| **Generoitu kaavatunnus** | | | |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 6,8470 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 6,8470 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **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 | 6,8470 | 100,0 | 22396 | 0,33 | 0,0000 | 0 |
| A yhteensä | 1,2915 | 18,9 | 4147 | 0,32 | -0,0465 | 0 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | 0,3754 | 5,5 | 500 | 0,13 | -0,0563 | 0 |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | 1,4926 | 21,8 | 14773 | 0,99 | -0,1446 | 0 |
| V yhteensä | 0,0000 | | 0 | | -0,3550 | 0 |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 3,6875 | 53,9 | 2976 | 0,08 | 0,6024 | 0 |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

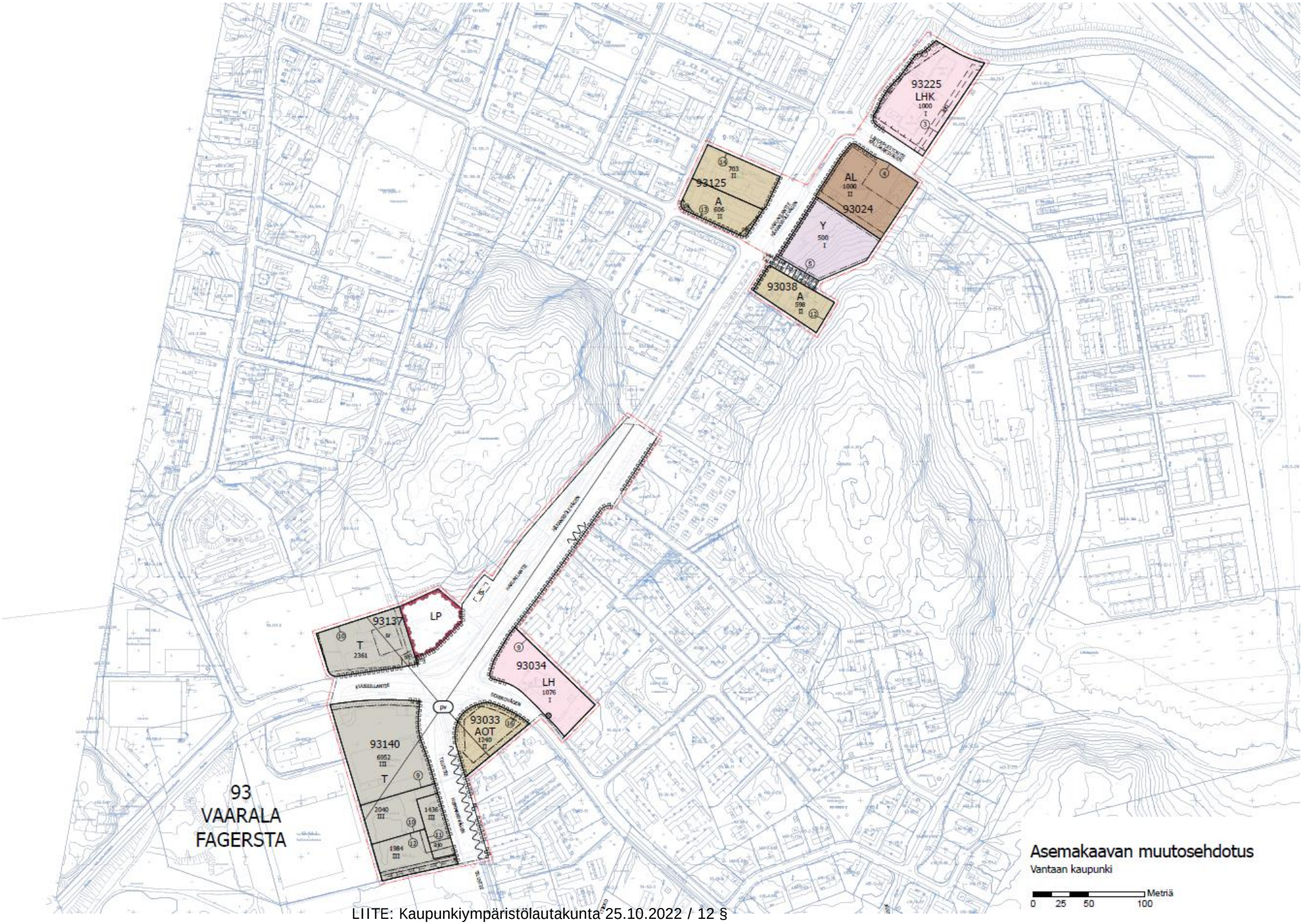
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| Yhteensä | | | | | |

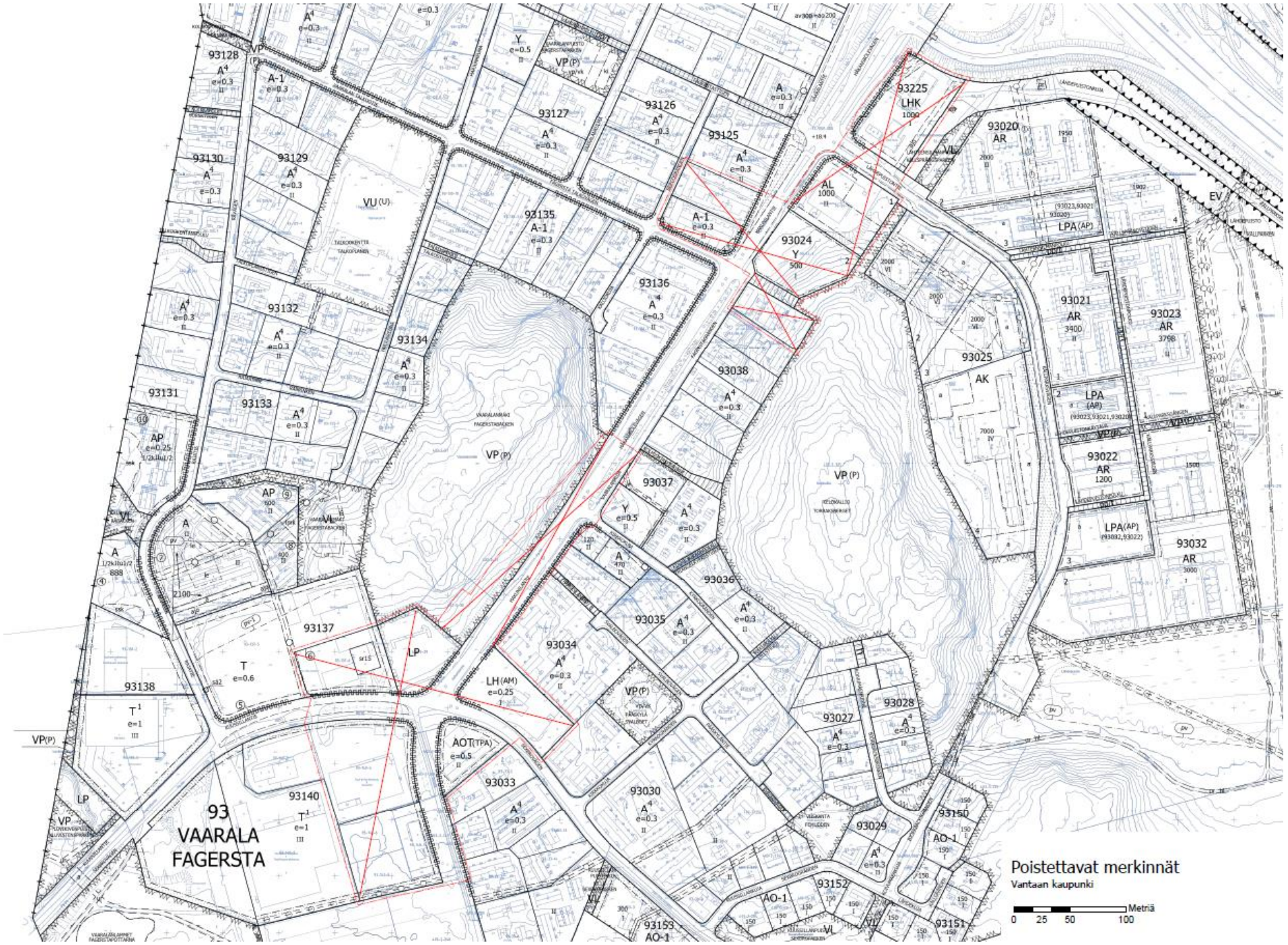
| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm +/-] | [k-m² +/-] |
| Yhteensä | 1 | 2145 | 0 | 0 |

## Alamerkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **6,8470** | **100,0** | **22396** | **0,33** | **0,0000** | **0** |
| **A yhteensä** | 1,2915 | 18,9 | 4147 | 0,32 | -0,0465 | 0 |
| A-1 | 0,0000 | | 0 | | -0,2021 | -606 |
| A | 0,6260 | 48,5 | 1907 | 0,30 | 0,1926 | 606 |
| AOT | 0,2458 | 19,0 | 1240 | 0,50 | -0,0021 | 0 |
| AL | 0,4197 | 32,5 | 1000 | 0,24 | -0,0349 | 0 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | 0,3754 | 5,5 | 500 | 0,13 | -0,0563 | 0 |
| Y | 0,3754 | 100,0 | 500 | 0,13 | -0,0563 | 0 |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | 1,4926 | 21,8 | 14773 | 0,99 | -0,1446 | 0 |
| T | 1,4926 | 100,0 | 14773 | 0,99 | -0,1446 | 0 |
| **V yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -0,3550 | 0 |
| VP | 0,0000 | | 0 | | -0,3550 | 0 |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 3,6875 | 53,9 | 2976 | 0,08 | 0,6024 | 0 |
| LHK | 0,5237 | 14,2 | 1000 | 0,19 | -0,0127 | 0 |
| Kadut | 2,5260 | 68,5 | 0 | | 0,8062 | 0 |
| Kev.liik.kadut | 0,0452 | 1,2 | 0 | | -0,0029 | 0 |
| LP | 0,2133 | 5,8 | 0 | | -0,1374 | 0 |
| LH | 0,3793 | 10,3 | 1976 | 0,52 | -0,0508 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm +/-] | [k-m² +/-] |
| **Yhteensä** | **1** | **2145** | **0** | **0** |
| Asemakaava | 1 | 2145 | 0 | 0 |
| Ei-asemakaava | | | | |


93225
LHK
1000
I
93125
A
606
II
AL
1000
II
93024
Y
500
I
93038
A
598
II
LP
93137
T
2361
93034
LH
1076
I
93033
AOT
1240
II
93140
6952
III
T
2040
III
1436
III
1984
III
93
VAARALA
FAGERSTA
Asemakaavan muutosehdotus
Vantaan kaupunki
Metriä
0 25 50 100


93
VAARALA
FAGERSTA
Poistettavat merkinnät
Vantaan kaupunki
Metriä
0 25 50 100

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002451

Päiväys
Datum

25.10.2022

Vantaan kaupunki

# 002451 - Vantaan ratikka: Vaarala

## Kaupunginosa 93, VAARALA

Vanda stad

# 002451 - Vandaspåran: Fagersta

## Stadsdel 93, FAGERSTA

**Asemakaavan muutos**

Korttelit 93024, 93225 ja osat kortteleista 93033, 93034, 93038, 93125, 93137 ja 93140 sekä katu- ja liikennealueet.

**Ändring av detaljplanen**

Kvarteren 93024, 93225 och del av kvarteren 93033, 93034, 93038, 93125, 93137 och 93140 samt gatu- och trafikområden.

**Tonttijaon muutos**

Kortteli 93024, 93225 ja osat kortteleista 93033, 93034, 93038, 93125, 93137 ja 93140.

**Ändring av tomtindelningen**

Kvarteren 93024, 93225 och delar av kvarteren 93033, 93034, 93038, 93125, 93137 och 93140.

1:2000

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

**A**

**Asuinrakennusten korttelialue.**

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

**Kvartersområde för bostadshus.**

Vid planering av byggnader måste försiktighet iakttas för att förhindra överföring av föroreningar från omgivande luft inomhus. Friskluftsintag i byggnader bör placeras så långt bort som möjligt från trafikerade trafikleder.

**Melusuojaus:**

Asuin- ja työhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

**Bullerskydd:**

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens och arbetslokalernas ytterhölje ska vara minst 30 dB.

**Muuta:**

Asuinrakennusten korttelialueilla saa rakentaa myymälä-, toimisto- ja työhuonetiloja enintään 20 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.

Korttelialueilla ei olemassa olevaa puustoa saa kaataa ilman rakennuslupajaoston lupaa. Korttelialueille tulee istuttaa vähintään 3 metrin mittaisia puita niin, että tällaisten puiden määrä on vähintään viisi kutakin tontin tuhatta neliömetriä kohti.

**Annat:**

På kvartersområdena för bostadsbyggnader får byggas affärs-, kontors- och arbetsutrymmen högst 20 % av i stadsplanen angiven byggnadsrätt.

Inom kvartersområdena får befintligt trädbestånd inte fällas utan tillstånd av bygglovssektionen. På kvartersområdena bör planteras minst 3 meter höga träd så att antalet dylika träd är mints fem per tusen kvadratmeter tomtyta.

**Autopaikat:**

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1,5 ap / asunto

Liikehuoneistot, ravintolat 1 ap / 35 k-m²

Toimistot 1 ap / 50 k-m²

**Bilplatser:**

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1,5 bp / bostad

Affärslokaler, restauranger 1 bp / 35 m²-vy

Kontor 1 bp / 50 m²-vy

| | |
|---|---|
| Autopaikat on keskitettävä mahdollisimman lähelle katualuetta ja erotettava muusta piha-alueesta istutuksin tai rakennelmin. Kun keskitetyt autopaikat sijaitsevat 15 metriä lähempänä asuinrakennuksen ikkunasivua, on näiden autopaikkojen ylimmän tasokorkeuden oltava vähintään metrin alempana kuin alin asunnon lattiakorkeus. | Bilplatserna ska koncentreras så närä gatuområdet som möjligt och åtskiljas från de övriga gårdsplanen med planteringar eller byggnader. Då de koncentrerade bilplatserna ligger närmare än 15 meter från bostadsbyggnads fönsterfasad, ska bilplatserna högsta nivå ligga minst en meter lägre än lägsta golvnivå i bostad. |
| A-aluetta korttelin 93125 tontilla 13 koskevat määräykset: | Bestämmelser som gäller A-området på tomt 13 i kvarteret 93125: |
| Asuin- ja työhuoneiden ulkokuoren äänieristyksen liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. | Bostads- och arbetsrums ytterhöljes ljudisolering mot trafikbuller skall vara minst 35 dB. |
| Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila, jonka lyhimmän sivun on oltava vähintään 2,5 metriä. | Varje bostad ska ha till bostaden hörande, mot insyn ändamålsenligt skyddat utrymme för utomhusvistelse vars kortaste sida ska vara minst 2,5 meter. |
| Asuinrakennuksen kellarikerros on verhoiltava julkisivun tapaan siten, että näkyvä betonisokkeli ei ylitä yhtä metriä. | Källarvåningen i bostadshus ska såsom fasaden beklädas så, att den synliga betongsockeln inte överstiger en meter. |
| A-aluetta korttelissa 93038 ja korttelin 93125 tontilla 14 koskevat määräykset: | Bestämmelser som gäller A-området i kvarteret 93038 samt på tomt 14 i kvarteret 93125: |
| Autopaikoista on 60 % rakennettava heti. Rakennuslupajaosto voi rakennuslupaa myöntäessään antaa autopaikkojen rakentamiseen muilta osin lykkäystä enintään 5 vuotta kerrallaan. | 60 % av bilplatserna ska byggas omedelbart. Bygglovssektionen kan vid beviljandet av bygglov i övrigt |
| Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila, jonka lyhimmän sivun on oltava vähintään 3 m. | Varje bostad ska ha till bostaden hörande, mot insyn ändamålsenligt skyddat utrymme för utomhusvistelse vars kortaste sida ska vara minst 3 m. |
| **AOT** **Erillispientalojen ja ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue.** | **Kvartersområde för friliggande småhus och icke-miljöstörande industribyggnader.** |
| Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. | Vid planering av byggnader måste försiktighet iakttas för att förhindra överföring av föroreningar från omgivande luft inomhus. Friskluftsintag i byggnader bör placeras så långt bort som möjligt från trafikerade trafikleder. |
| Asuntorakennusten ja omakotirakennusten korttelialueille saa rakentaa myymälä-, toimisto- ja työhuonetiloja enintään 20 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. | På kvartersområdena för bostads- och egnahemsbyggnader får byggas affärs-, kontors- och arbetsrumutrymmen högst 20 % av i stadsplanen angiven byggnadsrätt. |
| Korttelialueille tulee istuttaa vähintään 3 metrin mittaisia puita niin, että tällaisten puiden määrä on vähintään viisi kutakin tontin tuhatta neliömetriä kohden. | På kvartersområdena bör planteras minst 3 meter höga träd så, att antalet dylika träd är minst fem per tusen kvadratmeter tomtyta. |
| Asuin- ja työhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. | Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens och arbetslokalernas ytterhölje ska vara minst 30 dB. |

| Autopaikkojen vähimmäismäärät: | | Minimiantalet bilplatser: | |
|---|---|---|---|
| Asunnot | 1 ap / 85 k-m² | Bostäder | 1 bp / 85 m²-vy |
| Liikehuoneistot, ravintolat | 1 ap / 35 k-m² | Affärslokaler, restauranger | 1 bp / 35 m²-vy |
| Toimistot | 1 ap / 50 k-m² | Kontor | 1 bp / 50 m²-vy |
| Asuntolat, vanhusten talot | 1 ap / 3 asuntoa | Internat, hus för åldringar | 1 bp / 3 bostäder |

| | |
|---|---|
| Autopaikoista on 80 % rakennettava heti. Rakennuslupajaosto voi rakennuslupaa myöntäessään antaa autopaikkojen rakentamiseen muilta osin lykkäystä enintään 5 vuotta kerrallaan. | 80 % av bilplatserna bör byggas genast. Bygglovssektionen kan då byggnadslov utfärdas, ge uppskov med högst fem år per gång med skyldigheten att bygga de övriga bilplatserna. |
| Autopaikat on sijoitettava mahdollisemman lähelle katualuetta ja erotettava muusta piha-alueesta istutuksin tai rakennelmin. Kun kahta useammalle autolle tarkoitettu pysäköintialue on 15 metriä lähempänä asuinrakennuksen ikkunasivua, on alueen ylimmän tasokorkeuden oltava vähintään yhtä metriä asunnon pysäköintialueen puoleisten huoneiden alinta lattiatasoa alempana. | Bilplatserna bör koncentreras så nära gatuområdet som möjligt och åtskiljas från den övriga gårdsplanen med planteringar eller byggnader. Då bilplatserna för flera än två bilar ligger närmare än 15 meter från bostadsbyggnads fönsterfasad, bör områdets högsta nivå ligga minst 1 meter lägre än lägsta golvnivå i bostad mot parkeringsområdet. |
| **AL** **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.** | **Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.** |
| Asuin- ja työhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. | Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens och arbetslokalernas ytterhölje ska vara minst 30 dB. |
| Autopaikkoja on varattava 1 ap / 35 k-m². | Bilplatser bör reserveras 1 bp / 35 m²-vy. |
| **Y** **Yleisten rakennusten korttelialue.** | **Kvartersområde för allmänna byggnader.** |
| Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. | Vid planering av byggnader måste försiktighet iakttas för att förhindra överföring av föroreningar från omgivande luft inomhus. Friskluftsintag i byggnader bör placeras så långt bort som möjligt från trafikerade trafikleder. |
| Korttelialueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. | På kvartersområdet får uppföras utrymmen enligt huvudsakligt användningsändamål. |
| Autopaikkoja on varattava 1 ap / 50 k-m². | Bilplatser bör reserveras 1 bp / 50 m²-vy. |

T

**Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**

T-aluetta korttelissa 93137 koskevia määräyksiä:

Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöhaittoja.

Alueelle saa rakentaa toimintaan liittyviä toimisto- ja varastotiloja.

Rakennusten korkeus saa olla enintään 10 metriä, ellei erillisin kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

Huoltopiha on rajattava näkyvyyden estävällä aidalla tai tiheällä istutusvyöhykkeellä katualuetta vastaan.

Rakentamatta jäävillä osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden. Tarvittaessa pilaantuneet maat on poistettava alueelta ennen rakennustoimenpiteitä.

Autopaikat

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Teollisuus, varasto 1 ap / 120 k-m²
Toimistot 1 ap / 50 k-m²

T-aluetta korttelissa 93140 koskevia määräyksiä:

Tontin pinta-alasta saa rakentaa enintään 60 %. Toiminnalle välttämättömiä, suurimman sallitun kerrosluvun tai rakennusoikeuden ylittäviä rakennuksen osia saa rakentaa enintään 25 % rakennusoikeuden mukaisesta kerroalasta.

Korttelialueille tulee istuttaa vähintään 3 metrin mittaisia puita niin, että tällaisten puiden määrä on vähintään viisi kutakin tontin tuhatta neliömetriä kohden.

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Liikehuoneistot, ravintolat 1 ap / 35 k-m²
Toimistot 1 ap / 50 k-m²

**Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.**

Bestämmelser som gäller T-området i kvarter 93137:

På området får inte placeras verksamheter som föranleder miljöolägenheter.

På området får byggas till verksamheten hörande kontors- och lagerutrymmen.

Byggnadernas höjd får vara högst 10 meter om inte annat angetts genom särskilda planbeteckningar.

Byggnadernas fasader ska bekläs med högklassigt material.

Byggnaderna ska arkitektonisk vara av högstandard.

På området får inte placeras någon dagligvaruaffär.

Servicegårdsplanen ska mot insyn från gatuområdet avgränsas med ett staket eller en tät planteringszon.

På de delar som förblir obebyggda och som inte används för trafik ska finnas träd och buskar.

Till ansökan om byggnadslov ska bifogas utredning som visar om områdets mark eventuellt är förorenad. Vid behov måste den förorenade marken avlägsnas från området innan byggnadsarbeten påbörjas.

Bilplatser

Minimiantalet bilplatser:
Industri, lager 1 bp / 120 m²-vy
Kontor 1 bp / 50 m²-vy

Bestämmelser som gäller T-området i kvarter 93140:

Högst 60 % av tomtytan får byggas. För verksamheten nödvändiga byggnadsdelar, som överstiger största tillåtna våningsantal eller byggnadshöjd får byggas till 25 % av byggnadsrättens våningsyta.

På kvartersområdena bör planteras minst 3 meter höga träd så, att antalet dylika träd är minst fem per tusen kvadratmeter tomtyta.

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

Minimiantalet bilplatser:
Affärslokaler, restauranger 1 bp / 35 m²-vy
Kontor 1 bp / 50 m²-v

LP

**Yleinen pysäköintialue.**

**Område för allmän parkering.**

LHK

**Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue.**

Korttelialueelle saa sijoittaa ravintolan.

Autopaikkoja on varattava 1 ap / 20 k-m².

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

**Kvartersområde för servicestations- och affärsbyggnader.**

I kvareret får placeras en restaurang.

På området ska reseveras 1 bp / 20 m²-vy.

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

LH

**Huoltoaseman korttelialue.**

Korttelialueille tulee istuttaa vähintään 3 metrin mittaisia puita niin, että tällaisten puiden määrä on vähintään viisi kutakin tontin tuhatta neliömetriä kohden.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Liikehuoneistot, ravintolat 1 ap / 35 k-m²

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

**Kvartersområde för servicestation.**

På kvartersområdena bör planteras minst 3 meter höga träd så, att antalet dylika träd är minst fem per tusen kvadratmeter tomtyta.

Minimiantalet bilplatser:
Affärslokaler, restauranger 1 bp / 35 m²-vy

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

**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**

**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

**Osa-alueen raja.**

**Gräns för delområde.**

**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**

**Riktgivande gräns för område eller del av område.**

**Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.**

**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**

3

**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.**

| | | |
|---|---|---|
| 93 | **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| VAAR | **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 93024 | **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| HAKUNILANTIE | **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| 1000 | **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.** |
| nk | **Alueen osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 senttimetriä kadun pinnan tasosta.** | **Del av område där staket, plantering eller annat sikthinder får stiga högst 80 cm över gatuplanet.** |
| et | **Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**<br>Alue on varattu sähkönsyöttöasemalle. Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja kaupunkikuvaan sopivia. | **Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.**<br>Området är reserverat för elmatningsstationen. Byggnaden och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material och passa in i stadsbilden. |
| | **Istutettava alueen osa.** | **Del av område som ska planteras.** |
| | **Suojeltava puu.** | **Träd som ska skyddas.** |
| | **Jalankululle varattu katu/tie.** | **Gata/väg reserverad för gångtrafik.** |
| pp/t | **Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.** | **Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.** |
| | **Katu.**<br>Mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Määräys koskee olemassa olevia ja suunniteltuja rakennuksia ennen 31.12.2021 mennessä hyväksyttyjen asemakaavojen osoittamassa maankäytössä.<br>Mikäli katualueelle sijoitetaan raitiotien pysäkki, tulee pysäkin katoksessa olla kasvillisuuskatto. | **Gata.**<br>Om en spårväg placeras i området ska den planeras och byggas så att vibrationer eller stomljud från spårtrafiken inte överskrider de högsta värdena inomhus (VTT 2008, VTT 2009). Bestämmelsen gäller befintliga och planerade byggnader inom den anvisade markanvändningen i detaljplaner som godkänts före 31.12.2021.<br>Ifall en spårvagns hållplats placeras på gatuområdet, ska hållplatsens vindskydd övertäckas med ett gröntak. |
| lu | **Alueen osa, jolle saa rakentaa kadun luiskan.** | **Del av område där gatusluttning får placeras.** |
| vm | **Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.** | **Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.** |
| ajo | **Ajoyhteys.**<br>Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen. | **Körförbindelse.**<br>Markeringen är bindande men platsen riktgivande. |
| ajo | **Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.** | **Riktgivande körförbindelse inom området.** |
| | **Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.** | **Del av område reserverad för underjordisk ledning.** |
| | **Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.** | **Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.** |
| | **Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin.**<br>Meluesteet tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisiksi. | **Området ska förses med bullerskydd. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering.**<br>Bullerskydden ska planeras och byggas så att de håller en hög nivå stadsbildsmässigt. |

sr

**Suojeltava rakennus.**

Suojeltavassa rakennuksessa suoritettavien korjaus-, muutos- ja lisärakennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.
Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- tai toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.

**Byggnad som skall skyddas.**

Reperations-, ändrings och tilläggsbyggnadsarbeten i byggnaden som ska skyddas ska vara sådana att byggnadens arkitektoniska och för stadsbilden betydelsefulla karaktär bevaras.
Museimyndigheten ska reserveras möjlighet att uttala sig om ansökan om bygglov eller åtgärdstillstånd innan tillståndsbeslut ges.

pv

**Tärkeä pohjavesialue.**

Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Alueella ei saa käsitellä pohjavettä vaarantavia kemikaaleja tai räjähteitä.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta haitallisesti pohjaveden pinnan tasoa.

Puhtaat kattovedet voidaan imeytettää maaperään tai käsitellä biosuodattamalla.

Vettä läpäisemätöntä pinnoitetta saa käyttää vain ajoväylillä ja henkilöautojen pysäköintialueella.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tarvittaessa pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.

Henkilöajoneuvojen pysäköintialueen hulevedet on viivytettävä ja puhdistettava biosuodattamalla ennen niiden johtamista sadevesiverkostoon tai pohjavesialueen ulkopuolelle.

**Viktigt grundvattensområde.**

Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattens kvalitet eller kvantitet. Konstruktion, dränering, dagvattenhantering och grävning bör utföras så att det inte sker förändringar i grundvattenkvaliteten eller permanenta förändringar i grundvattennivån. Kemikalier eller sprängämnen som medför risk för grundvattnet får inte hanteras i området.

Byggandet ska utföras, på så vis att det inte sker några skadliga förändringar i grundvattennivån.

Rent vatten från taken kan infiltreras i marken eller behandlas med biofilter.

Vattentät beläggning får endast användas på uppfart och på parkeringsområden.

Vid behov ska en plan för grundvattenkontroll och ett program för grundvattenobservationer i anslutning till denna bifogas till bygglovsansökan.

Dagvattnet från personbilarnas parkeringsområde ska fördröjas och renas genom biofilter innan det styrs ut i regnvattennätet eller utanför grundvattenområdet.

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

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

| | |
|---|---|
| Tasokoordinaatisto<br>ETRS-GK25,<br>korkeusjärjestelmä<br>N2000. | Plankoordinatsystemet<br>ETRS-GK25,<br>höjdsystemet<br>N2000. |

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 12 §

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

13 § **Asemakaavan muutos 002454, 94 Hakunila / Vantaan ratikka: Lahdentien siirto / TLA**

VD/7363/10.02.04.00/2020
TLA/MJA/AHE/VIK

**Asemakaavamuutoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katuympäristölle Kyytitiellä ja uudelle alikululle. Lisäksi asemakaavamuutoksella varaudutaan Lahdentien uuteen linjaukseen nykyisen tien länsipuolella osoittamalla riittävä katualue uudelle linjaukselle. Kaava mahdollistaa Lahdentien nostamisen nykyisestä tasostaan Kyytitien tasoon ja risteyksen toteuttamisen tasoliittymänä. Asemakaavamuutoksella osa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T), puistoalueesta (VP) sekä lähivirkistysalueesta (VL) muutetaan katualueeksi. Osa Kyytitien katualueesta sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) muutetaan katuaukioksi. Lahdentietä vasten osoitetaan melueste suojaamaan Kaskelan pientaloaluetta Lahdentien melulta. Kyytitien alitse varataan alikulku hulevesiallasta ja jalankulkua varten. Ajoliittymäkielto lisätään Kyytitien katualueen ja uuden katuaukion väliin. Kaavamuutos mahdollistaa alueen maankäytön jatkokehittämisen tulevissa asemakaavamuutoksissa.**

**Asemakaavamuutos** koskee katu-, tori- ja virkistysalueita kaupunginosassa 94 Hakunila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, katualuetta, puistoaluetta sekä lähivirkistysaluetta.

**Alue sijaitsee** Hakunilan suuralueella, Hakunilan kaupunginosassa rajautuen idässä Lahdentiehen, pohjoisessa Kaskimaan virkistysalueeseen, Lännessä Kaskelan pientaloalueeseen sekä etelässä Pitkäsenniityn virkistysalueeseen. Suunnittelualueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 4,4 ha.

**Maanomistus**
Vantaan kaupunki omistaa voimassa olevan asemakaavan mukaiset teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen sekä suurimman osan katu- ja puistoalueista. Kaupungin maanomistuksen pinta-ala yhteensä noin 4,17 ha, Suomen valtio omistaa kaava-alueesta yhteensä noin 0,23 ha. Kaava-alueella sijaitsee yhteensä 287 m² yksityisessä omistuksessa olevaa katualuetta.

**Valmistelu**
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Ramboll Finland Oy Vantaan kaupungin konsulttina.

**Yleiskaava**
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2) ja keskustatoimintojen aluetta (C), katualuetta sekä lähivirkistysaluetta (VL). Kyytitien suuntaisesti on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021. hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on kaupunkikeskustan aluetta (C), asuinaluetta (A) sekä virkistysaluetta (VL). Koko alue kuuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen. Lahdentien varrelle on osoitettu katukuvan kehittämisvyöhyke. Kyytitien suuntaisesti on osoitettu raitiotie sekä pyöräliikenteen baana.

**Asemakaavamuutos**

Asemakaavamuutoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katuympäristölle Kyytitiellä sekä Kaskelan raitiovaunupysäkille ja uudelle alikululle. Muutoksessa raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelylle, viheralueille, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita.

Asemakaavamuutoksella levennetään katualuetta Kyytitiellä muuttamalla osia korttelialueista ja virkistysaluetta katualueeksi. Katualuetta levennetään sen verran, että ratikka, siihen liittyvä katuympäristö ja jalankululle ja pyöräilylle varatut parannetut yhteydet mahtuvat katualueelle. Lisäksi asemakaavamuutoksella varaudutaan Lahdentien uuteen linjaukseen nykyisen linjaukseen länsipuolella osoittamalla riittävä katualue uudelle linjaukselle. Kaava mahdollistaa Lahdentien nostamisen nykyisestä tasostaan Kyytitien tasoon ja risteyksen toteuttamisen tasoliittymänä.

Katualueen muutokset perustuvat 7.10.2021 valmistuneisiin Kyytitien katusuunnitelmaluonnosten tilavarauksiin sekä 9.3.2022 valmistuneisiin Lahdentien 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.

Kaavamuutoksessa osa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta 94111 (T) muutetaan katuaukioksi Kyytitien varrelta. Lahdentien länsipuoleisilta virkistysalueilta (VP ja VL) muutetaan alueita katualueeksi. Ajoliittymäkieltomerkintä lisätään Kyytitien katualueen eteläosaan katualueen ja katuaukion väliselle rajalle. Kyytitien eteläreunaan Valoaukion suojaksi sekä Lahdentien länsireunaan Kaskelan asuinalueen suojaksi osoitetaan meluesteet. Osa Lahdentien ja Kyytitien risteysalueesta merkitään istutettavaksi alueeksi, jolla sijaitsee ohjeellinen hulevesireitti ja -allas. Kyytitien ali osoitetaan alikulku ja hulevesireitti. Asemakaavan muutoksella ei osoiteta uutta rakentamista. Asemakaavassa on annettu melusuojaukseen, kaupunkikuvaan, pilaantuneiden maa-alueiden selvittämiseen ja puhdistamiseen sekä hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä.

Ratikan rakentaminen tulisi ennusteiden mukaan vauhdittamaan maankäytön tehostamispotentiaalia ratikan vaikutusalueella. Ratikan pysäkkiympäristössä on potentiaalia keskustamaiselle tiiviille ja sekoittuneelle rakenteelle. Ratikka lisää 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 kaupunginosan 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. Koko ratikan linjan suunnittelutilannetta koskeva verkkotilaisuus on järjestetty 23.9.2021 sekä 6.4.2022.

Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti kaupungin verkkosivuilla 10.8.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 10.8.-31.8.2022 välisenä aikana. Vuorovaikutusmateriaalin julkaisusta on annettu ilmoitus Vantaan Sanomissa. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 10.8.2022 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 19.8. sekä 26.8.2022. Valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaalista ei vastaanotettu mielipiteitä.

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava kohdistuu suurimmilta osin Vantaan kaupungin omistamalle maalle.

**Sopimus**
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

**Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 13**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 25.10.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002454, 94 Hakunila / Vantaan kaupunki: Lahdentien siirto,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022
- Asemakaavamuutoksen selostus 25.10.2022

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

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002454

Päiväys
Datum

25.10.2022

Vantaan kaupunki

# 002454 - Vantaan ratikka: Lahdentien siirto

## Kaupunginosa 94, HAKUNILA

Asemakaavan muutos
Katu-, tori- ja virkistysalueet.

1:2000

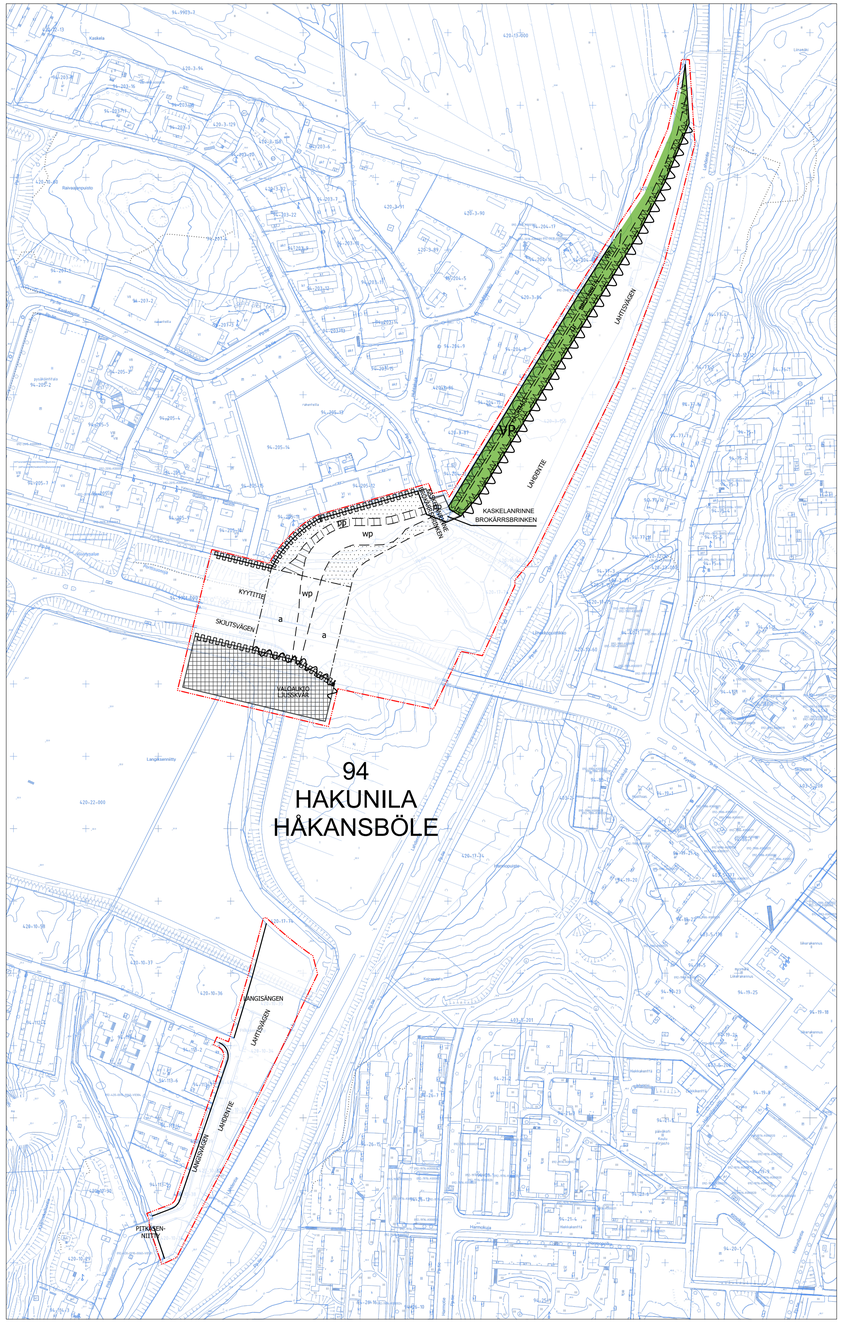
Vanda stad

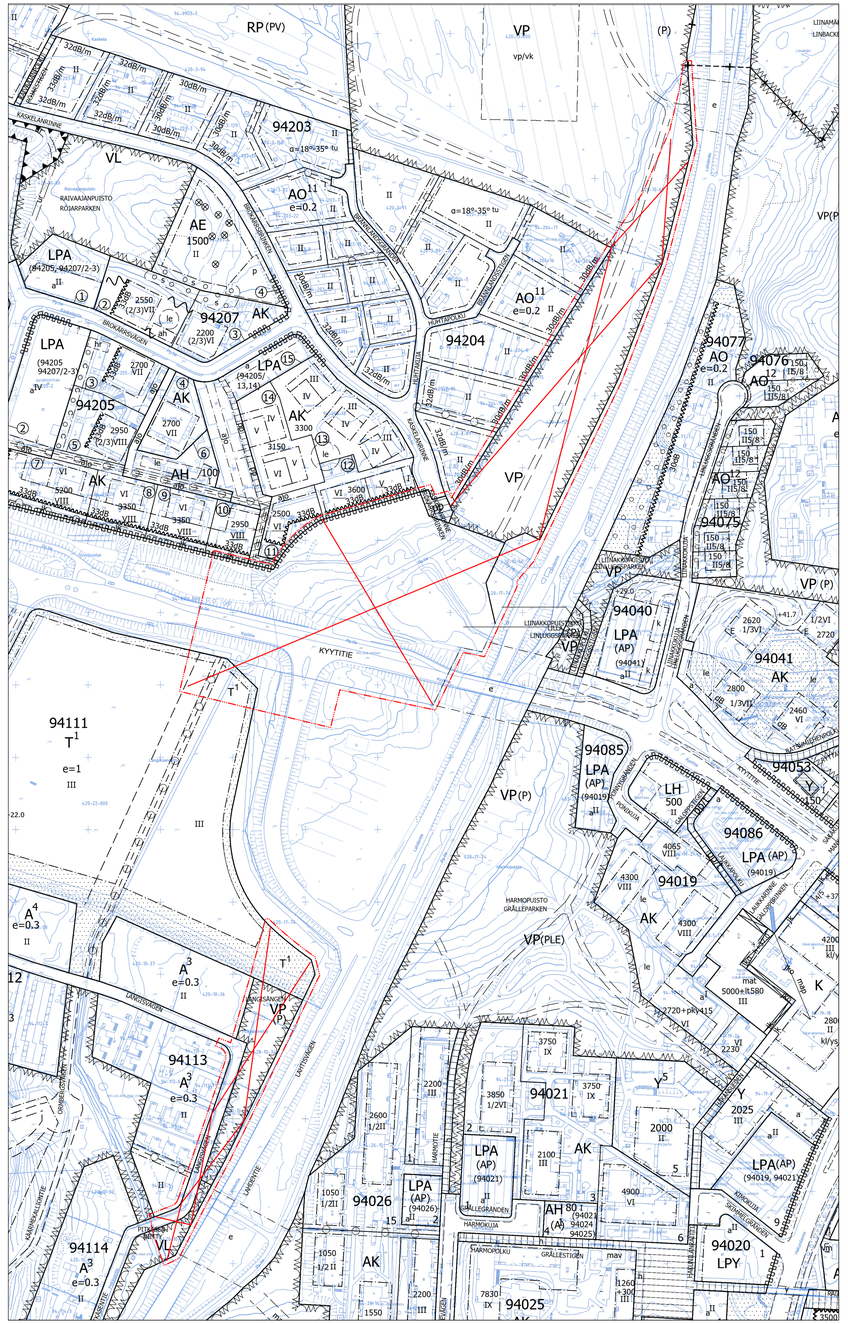
# 002454 - Vandaspåran: Flytt av Lahtisvägen

## Stadsdel 94, HÅKANSBÖLE

Ändring av detaljplanen
Gatu-, torg- och rekreationsområden.

1:2000




| | |
|---|---|
| **ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:** | **DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:** |
| **3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.** | **Linje 3 m utanför planområdets gräns.** |
| VP **Puisto.** | **Park.** |
| **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
| **Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.** | **Riktgivande gräns för område eller del av område.** |
| **Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.** | **Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.** |
| 94 **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| HAKU **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| LAHDENTIE **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| ur **Ohjeellinen ulkoilureitti.** | **Riktgivande friluftsled.** |
| wr **Hulevesireitti.** | **Dagvattenled.** |
| wp **Ohjeellinen puro tai pienvesialue.** | **Riktgivande bäck eller småvattenområde.** |
| **Ohjeellinen istutettava alueen osa.** | **Riktgivande del av område som ska planteras.** |
| **Katu.** Mikäli katualueelle sijoitetaan raitiotien pysäkki, tulee pysäkin katoksessa olla kasvillisuuskatto. | **Gata.** Ifall en spårvagns hållplats placeras på gatuområdet, ska hållplatsens vindskydd övertäckas med ett gröntak. |
| **Katuaukio/tori.** | **Öppen plats/torg.** |
| pp **Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.** | **Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.** |
| pp **Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.** | **Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.** |
| a **Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.** | **Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.** |
| **Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.** | **Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.** |
| **Alueelle on rakennettava melueste.** Melueste tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. | **Området skall förses med bullerskydd.** Bullerskyddet måste utformas och implementeras till en hög standard vad gäller stadsbilden. |

YMPÄRISTÖOLOSUHTEET

Alueella on pilaantuneita maaperän kohteita. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tarvittaessa tutkia ja mahdollinen pilaantunut maaperä puhdistaa käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

På området finns ställen med förorenad jordmån. Innan byggnadsarbetena inleds ska jordmånen vid behov undersökas och eventuell förorenad jord renas till den grad som användningsändamålet förutsätter.

Mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Raitiotien suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon myös kaava-alueen ulkopuolinen, 31.12.2021 mennessä hyväksyttyjen asemakaavojen osoittama maankäyttö.

Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava hulevesien hallinta sekä tulvareitit.

Raitiotien rakentamisen aikaiset työmaavedet tulee käsitellä esimerkiksi laskeuttamalla siten, ettei hulevedet vastaanottavaan Kormuniitynojaan aiheudu kiintoaineskuormitusta.

Om en spårväg placeras i området ska den planeras och byggas så att vibrationer eller stomljud från spårtrafiken inte överskrider de tillåtna högsta värdena inomhus (VTT 2008, VTT 2009). I planeringen och byggandet av spårvagnen ska även tas hänsyn till den anvisade markanvändningen i detaljplaner utanför planområdet som godkänts före den 31.12.2021.

Dagvattenhanteringen och avledningsvägarna ska beaktas vid planeringen och byggandet.

Byggarbetsplatsvatten vid byggandet av spårvägen ska behandlas till exempel genom dekanteringsmetod så att Kormängsbäcken, som tar emot dagvatten, inte belastas av sediment.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Mari Jaakonaho, Aluearkkitehti, 7.10.2022 10.42

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

# 002454 Vantaan ratikka: LAHDENTIEN SIIRTO

## HAKUNILA




KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 25.10.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002454. Kaavoitus on tullut vireille 23.11.2020 julkaistulla osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla numerolla 062800 Vantaan ratikka: asemakaavat ja asemakaavamuutokset. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 17.9.2021.**

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

**Asemakaavan muutos:**

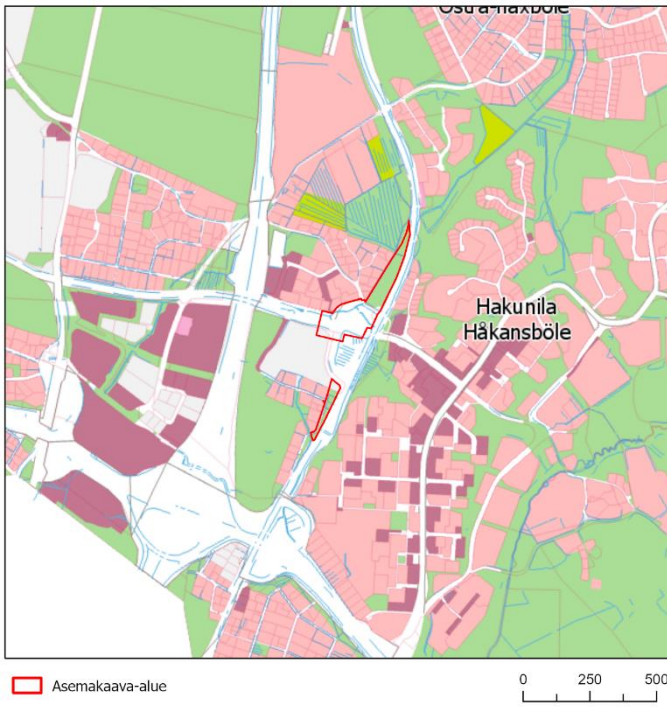
Katu-, tori- ja virkistysalueet kaupunginosassa 94, Hakunila.

Asemakaavamuutoksella varaudutaan Lahdentien uuteen linjaukseen nykyisen linjauksen länsipuolella. Kaava mahdollistaa Lahdentien nostamisen nykyisestä tasostaan Kyytitien tasoon ja risteyksen toteuttamisen tasoliittymänä sekä uuden alikulun rakentamisen Kyytitien ali. Lahdentietä vasten osoitetaan melueste suojaamaan Kaskelan pientaloaluetta Lahdentien melulta. Asemakaavamuutoksella tarkistetaan katualueen rajauksia ja varaudutaan riittävään tilaan Lahdentien siirrolle sekä Vantaan ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katuympäristölle Kyytitiellä.

**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 suuralueella. Suunnittelualue koostuu kahdesta Lahdentien varteen sijoittuvasta osasta, jotka sijaitsevat Lahdentien ja Kyytitien risteyksen pohjois- ja eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu idässä Lahdentiehen ja lännessä Pitkäsentien, Kaskelantien ja Huhtapolun asuinalueisiin, etelässä Pitkäsenniityn lähivirkistysalueeseen sekä luoteessa Kaskelan puistoalueeseen.

*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. Kaava-alue on myös osa kaavatyötä 001873 Hakunilan keskustan laajennus 2, joka tuli vireille 10.1.2020.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 88 kappaletta.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ”001873 Hakunilan keskustan laajennus 2” pyydettiin 10.2.2020 mennessä ja niitä saatiin 15 kpl. Tätä kaavamuutosta koskevat mielipiteet huomioidaan myös tässä asemakaavamuutoksessa.
- Ratikkahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuudet 8.12.2020 (Länsimäki) / 9.12.2020 (Hakunila) / 16.12.2020 (Tikkurila) / 17.12.2020 (Aviapolis) sekä 23.9.2021 ja 6.4.2022 (suunnittelutilanne koko linjalla).
- Ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset valmistuivat kaavamuutosalueen Kyytitien osalta 7.10.2021 ja ne esiteltiin 7.10.-20.10.2021. Lahdentien osalta luonnokset valmistuivat 9.3.2022 ja ne esiteltiin 30.3.–12.4. Asemakaavaratkaisu perustuu katu- ja puistosuunnitelmiin.
- Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali tätä kaavatyötä 002454 koskien on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 10.8.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 10.-31.8.2022 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Puhelinaikoja suunnittelijoille varattiin kaksi, 19.8. sekä 26.8.2022. Kaavamuutosalueen 002454 maanomistajille on lisäksi lähetetty 10.8.2022 kirje, jossa on kerrottu kaavan esittämästä ratkaisusta sekä ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide valmisteluaineistosta. Valmisteluaineistosta ei vastaanotettu yhtään mielipidettä.

**SISÄLLYSLUETTELO**

**1. Tiivistelmä ..... 5**
**2. Lähtökohdat ..... 7**
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 7
2.2 Suunnittelutilanne ..... 17
**3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ..... 28**
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... 28
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ..... 28
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 ..... 33
4.3 Aluevaraukset ..... 33
4.4 Kaavan vaikutukset ..... 33
4.5 Ympäristön häiriötekijät ..... 44
4.6 Nimistö ..... 44
**5. Asemakaavan toteutus ..... 44**
**6. Kaavatyöhön osallistuneet ..... 44**
**7. Asemakaavan seurantalomake ..... 46**
**8. Asemakaavakartta ja –määräykset ..... 48**

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

- Asemakaavan seurantalomake 9.8.2022
- Asemakaavakartta ja -määräykset 25.10.2022

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

- Finnmap Infra (9.3.2022) Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset Lahdentiellä välillä tontti Hiirakkopuisto – Langiksenniitty Pitkäsenniitty. Lahdentie 58643-2.
- Finnmap Infra (9.3.2022) Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset Lahdentiellä välillä tontti Langiksenniitty – tontti 94-3-87. Lahdentie 58643-3.
- Finnmap Infra (9.3.2022) Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset Lahdentiellä välillä tontti 94-204-15 - Liinamäki. Lahdentie 58643-4.
- Manninen, E., Vasko, V. & Makkonen, H. 2020: Vantaan ratikan kaavarungon ja asemakaavojen luontoselvitykset vuonna 2020 – Faunatican raportteja 53/2020
- Metsäsuunnitelma, Vantaan kaupunki, 2020

- Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2022: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021. 16.3.2022.
- Resurssiviisauden tiekartta, Vantaan kaupunki 2022
- Sitowise 29.4.2021. Lahdentien meluesteiden tarkastelu välillä Kyytitie- Kehä III
- Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki 2016
- Vantaa ratikka, Maisema ja kaupunkikuva, Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 2020
- Vantaan metsänhoidon periaatteet 2017–2030, Vantaan kaupunki 2017
- Vantaan raitioradan meluselvitys, Sitowise Oy, 20.4.2022
- Vantaan raitiotie tärinä- ja runkomeluselvitys, WSP Finland Oy ja Afry Finland Oy, 25.2.2022
- Vantaan ratikan hulevesiselvitys (yleissuunnitelman liite 11), WSP Finland Oy, 30.4.2019
- Vantaan ratikan OAS-vaiheen vuorovaikutusraportti 22.3.2021
- Vantaan ratikan yleissuunnitelma, Pyöräliikenteen tarkastelut ratikan varrella, Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 25.9.2020
- Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy, 18.9.2019
- Vantaan ratikka Design Manual, Liite 1 Vantaan ratikan hiilijalanjälkiselvitys, Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 9.10.2020
- Vantaan ratikka Design Manual, Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 9.10.2020
- 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 ratikka, Ratikkalinjan PIMA-riskien tarkastelu, Golder Associates Oy, 13.8.2020
- Vantaan ratikka, Resurssiviisauden suuntaviivat, Sitowise Oy, 13.5.2020
- Vantaan ratikka, Seloste ratalinjauksen tärinäarvioinnista (yleissuunnitelman liite 13), WSP Finland Oy, 18.9.2019
- Vantaan ratikkatalouden tiivistelmä, Vantaan kaupunki 3.5.2021
- Vantaan väestö 2020/2021, Vantaan kaupunki 2021
- Vantaan väestöennuste 2021, Vantaan kaupunki 2021
- WSP Finland Oy (7.10.2021) Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset Kyytitiellä välillä Lahdenväylä-Lahdentie. Kyytitie 58638-1.

# 1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katutilaympäristölle Kyytitiellä sekä Kaskelan raitiotiepysäkille. Lisäksi asemakaavamuutoksella varaudutaan Lahdentien uuteen linjaukseen nykyisen tien länsipuolella osoittamalla riittävä katualue uudelle linjaukselle. Lahdentien uuden linjauksen ja asutuksen väliin jätetään virkistysaluekaistale, jolle merkitään ulkoilureitti. Kaavassa osoitetaan aluevaraukset alikululle, hulevesialtaalle sekä Kormuniitynojalle ja Kyytitien eteläpuolelle uudelle katuaukiolle. Kaava mahdollistaa Lahdentien nostamisen nykyisestä tasostaan Kyytitien tasoon ja risteyksen toteuttamisen tasoliittymänä. Tavoitteena on ohjata liikennettä nykyistä enemmän Kyytitien kautta Lahdentielle ja täten rauhoittaa Hakunilantietä läpiajoliikenteeltä. Lisäksi Lahdentien linjauksen muuttaminen vapauttaa tilaa kaupunkikehittämiselle uuden linjauksen itäpuolella.

Alueella on samaan aikaan käynnissä Hakunilan keskustan laajennus 2 -kaavamuutos (nro 001873), jossa ratkaistaan ympäröivän alueen maankäyttö.

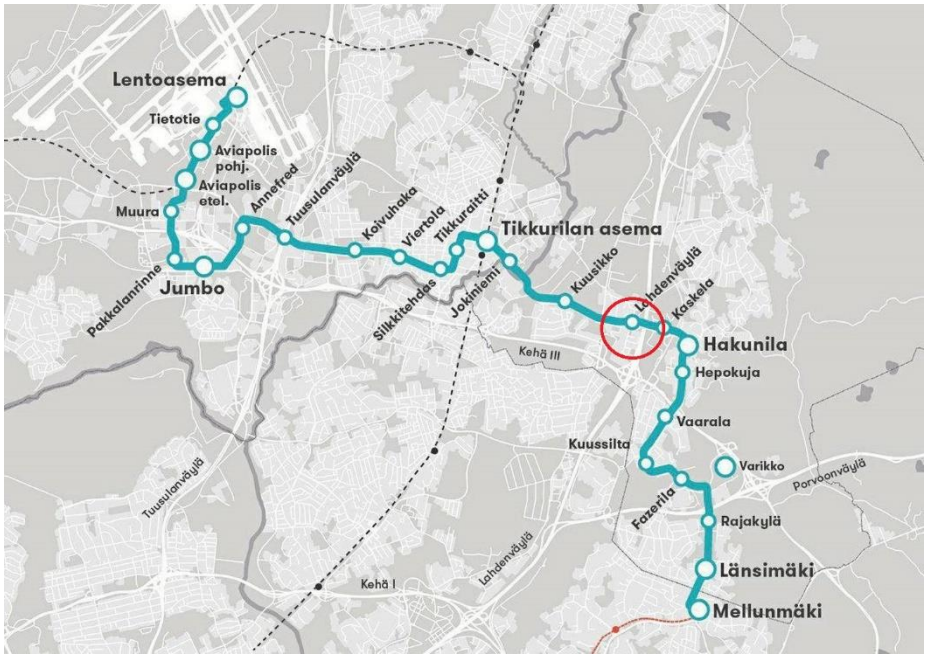
Lahdentien siirron asemakaavamuutoksessa raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelylle, viheralueille, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa Kyytitien varrelta suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita.

Asemakaavamuutoksella osa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T), puistoalueesta (VP) sekä lähivirkistysalueesta (VL) muutetaan katualueeksi. Osa Kyytitien katualueesta sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) muutetaan katuaukioksi. Lahdentietä vasten osoitetaan melueste suojaamaan Kaskelan pientaloaluetta Lahdentien melulta. Kyytitien alitse varataan alikulku hulevesiallasta ja jalankulkua varten. Ajoliittymäkielto lisätään Kyytitien katualueen sekä Valoaukion väliin.

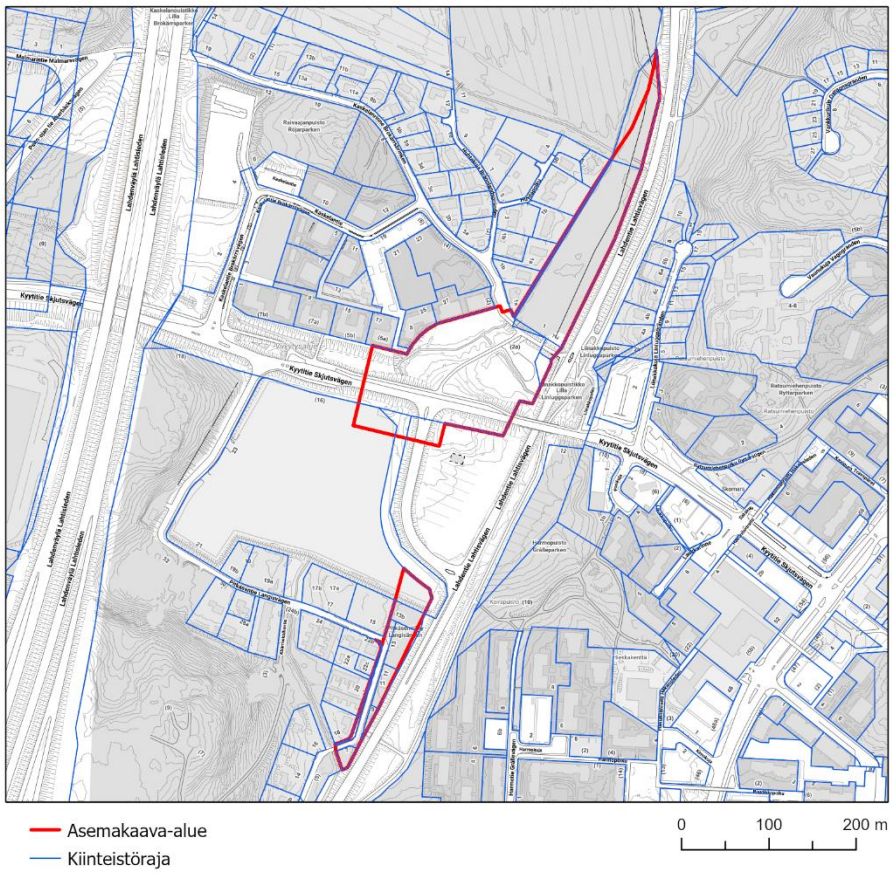
Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Raideyhteydellä lisätään kestävää ja esteetöntä liikkumista, mahdollistetaan kaupungin kasvaminen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä edistetään alueellista hyvinvointia ja vetovoimaa. Vantaan ratikasta tulee merkittävä osa seudullista raitiotieverkostoa.

Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019. Yleissuunnitelmaan pohjautuvassa jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reitille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat. Nyt laadittavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset perustuvat katusuunnitelmiin.

Vantaan ratikan asemakaavoitus on Vantaan asemakaavoituksen vuoden 2022 työohjelmassa.




*Kuva 2. Vantaan ratikan reitti Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on kuvassa punaisella ympyrällä.*




*Kuva 3. Asemakaavamuutosalue.*

# 2. LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Hakunilan kaupunginosassa, joka kuuluu Hakunilan suuralueeseen. Suunnittelualue rajautuu idässä Lahdentiehen, pohjoisessa Kaskimaan virkistysalueeseen, Lännessä Kaskelan pientaloalueeseen sekä etelässä Pitkäsenniityn virkistysalueeseen. Lentoasema on vajaan yhdeksän kilometrin päässä. Matkaa Tikkurilan juna-asemalle on vajaa neljä kilometriä. Lahdentie on Vantaalta Lahden kautta Heinolaan kulkeva seututie, joka on entinen valtatie. Suunnittelualue on pääasiassa Vantaan kaupungin omistuksessa. Pieni osa alueen keskiosasta on valtion omistamaa tiealuetta. Suunnittelualueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 4,4 ha.




*Kuva 4. Suunnittelualue esiteltynä ilmaperspektiivistä. Nykyinen Lahdentie sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella.*



*Kuva 5. Viistoilmakuva suunnittelualueesta lännestä kuvattuna.*

### 2.1.2 Luonnonympäristö

**Maisemakuva ja -rakenne**

Suunnittelualueen maisemaa leimaavat alueen liikenneväylät. Liikenneväylien väliin ja vierustoille jäävät alueet ovat pääasiassa vanhapuustoista lehtimetsää.



*Kuva 6. Lahdentie Kyytitien sillalta nähtynä. Tasoerot luovat merkittävän kaupunkirakenteellisen estevaikutuksen. (Hakunilan keskustan kaavarunko, 20.11.2017)*

**Luonnon monimuotoisuus**

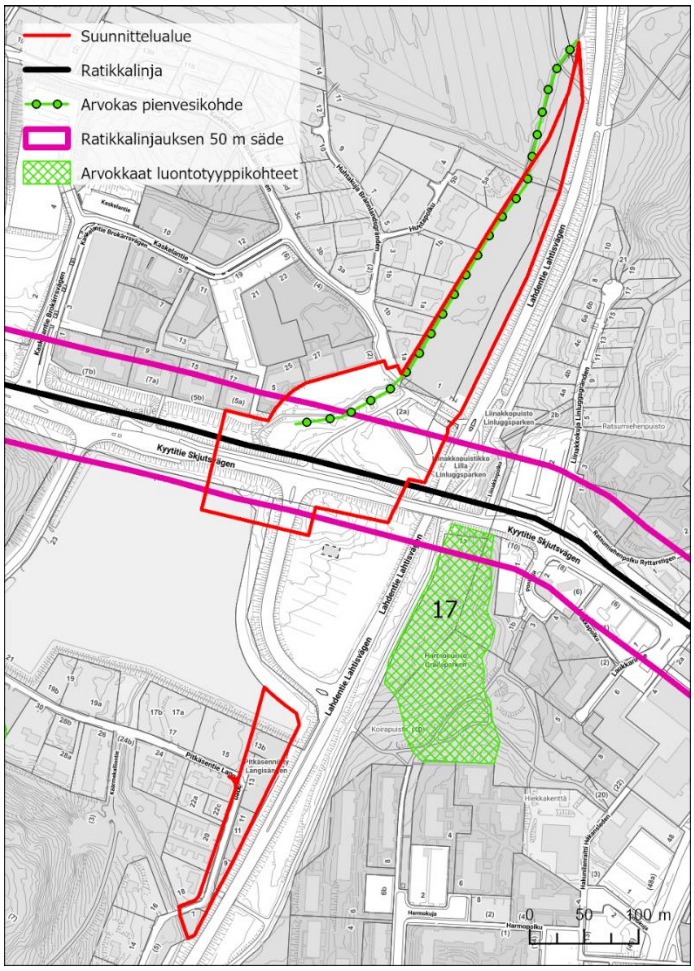
Suunnittelualueelle sijoittuvat viheralueet ovat suojametsää, jossa kasvaa lehtipuita, pääasiassa koivua.

Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitykset vuosina 2020–2021 (*Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2021: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021*), sekä Vantaan kaupungin metsäsuunnitelma vuonna 2020.

Kaava-alueen länsiosassa kulkee arvokas purolaakso Kormuniittyoja, joka on arvokas pienvesikohde. Kormuniittyoja on luontoselvityksessä arvioitu edustavuudeltaan ja luonnontilaltaan kuuluvan luokkaan C eli kohtalainen. Lahdentien suuntaisesti kulkevalla osuudella uoma on täysin suora ja luonnontilaltaan heikko. Penkkoja on ilmeisesti kaivettu, mutta vesi on kirkasta ja pohja muodostuu sorasta ja hiekasta. Uoma rajautuu länsipuoleltaan suoraan pihoihin. Rantametsässä on valtavasti haitallisia vieraslajeja, kuten jättipalsamia ja kanadanpiiskua.

Kaava-alueen ulkopuolelle ja Lahdentien itäpuolelle sijoittuu paikallisesti arvokas lehtoalue (nro 17).

Kaavamuutosalue ei kuulu luontoselvityksessä rajattuihin lepakoiden käyttämiin alueisiin eikä alueelle sijoitu lahokaviosammaleen ydinalueita. Alueen eteläpuolella Käärmekalliolla tehtiin useampi viiksisiippahavainto sekä pohjanlepakko- ja korvayökköhavainnot.




*Kuva 7. Suunnittelualueelle sijoittuu arvokas pienvesikohde Kormuniitynoja. (Faunatican raportteja 38/2021).*

**Vesistöt ja vesitalous**

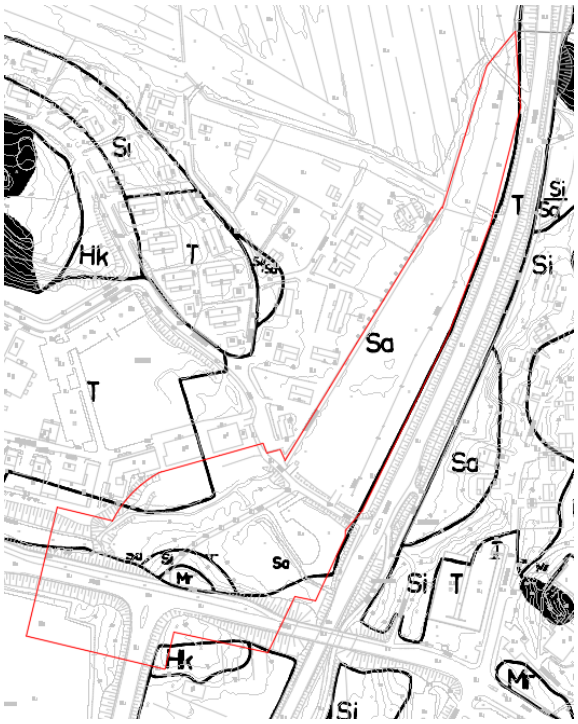
Alueelle sijoittuu Kormuniitynoja, joka on arvokas pienvesikohde.

Suunnittelualueen eteläosa kuuluu Kormuniitynojan pienvaluma-alueeseen ja pohjoisosa kuuluu Itä-Hakkilanojan pienvaluma-alueeseen. Suunnittelualue ei sijoitu tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjaveden pinta on vuosina 2013–2021 tehtyjen mittausten mukaan vaihdellut n. 0,06–0,99 m syvyydellä maanpinnasta.

**Maaperä (pohjoisempi alue)**

Maalajikartan mukaan kaava-alueen pohjoisempi alue (kuva 3) on pääosin savikkoa. Alueen eteläosassa Kyytitien kohdalla on täyttöä. Pohjatutkimusten mukaan pintamaakerroksen alla on syvimmillään n. 11,6 m kerros savea. Savikerroksen alla maaperä vaihtuu siltin, hiekan ja soran kautta kalliopintaa päällystävään moreeniin. Kairaukset ovat ulottuneet n. 0,4–17,3 m syvyydelle maanpinnasta. Syvimmät kairaukset sijaitsevat alueen pohjoisalueella. Matalimmat kairaukset sijoittuvat Kyytitien läheisyyteen. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.

Kaava-alueen alueellinen stabiliteetti tulee selvittää. Ympäröivät tiealueet ovat penkereellä, pohjamaa on savea, alueella on isoja ojia ja asuinrakennuksia niiden lähellä.




*Kuva 8. Pohjoisemman alueen maalajikartta.*

**Maaperä (eteläisempi alue)**




Maalajikartan mukaan kaava-alueen eteläisempi alue (kuva 5) on pääosin savikkoa. Alueen pohjoisosa ja pieni alue länsireunalla on täyttömaata.

Pohjatutkimusten mukaan pintamaakerroksen alla on n. 3,1–5,4 m kerros savea. Savikerroksen alla maaperä vaihtuu siltin, hiekan ja soran kautta kalliopintaa päällystävään moreeniin. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon n. 6,85–10,5 m syvyydelle maanpinnasta.

Kaava-alueen alueellinen stabiliteetti tulee selvittää. Ympäröivät tiealueet ovat penkereellä, pohjamaa on savea, alueella on isoja ojia ja asuinrakennuksia niiden lähellä.

*Kuva 9. Eteläisemmän alueen maalajikartta.*

**Topografia**

Alue on melko tasainen. Maaston korot vaihtelevat +21 ja +28 metrin välillä. Nykytilanteessa Lahdentie alittaa Kyytitien.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

**Väestön rakenne, kehitys kaupunginosassa ja sosiaalinen ympäristö**

Hakunilan kaupunginosassa asui 11 734 asukasta vuonna 2020. Alueen väestön määrä kasvoi vuosien 2018 ja 2020 välillä noin 200 asukkaan verran. Asukasluvun ennustetaan kasvavan tulevina vuosina siten, että vuoteen 2029 mennessä Hakunilassa olisi hieman yli 12 500 asukasta.

*Vantaan väestöennusteen 2020 (Vantaan kaupunki)* mukaan, Hakunilan suuralueen rakentaminen alkaa vilkastua 2023. Rakentaminen keskittyy Hakunilan, Länsimäen ja Vaaralan kaupunginosiin. Hakunilaan ja Länsimäkeen rakentuu pääasiassa kerrostaloja, sen sijaan Vaaralaan on tulossa myös omakoti- ja rivitaloja.

**Asuminen**

Suunnittelualueella ei sijaitse asuinrakennuksia. Suunnittelualue rajautuu lännessä asuinkortteleihin. Myös Lahdentien itäpuolella sijaitsee asuinkortteleita.

**Palvelut ja työpaikat**

Hakunilan suuralueella oli 6631 työpaikkaa vuonna 2015. Määrä kasvoi vuosien 2009–2015 aikana yhteensä 102 työpaikalla. Pääosa Hakunilan suuralueen työpaikoista on teollisuustoimintaan liittyvää.

Asemakaavamuutosta koskevalle alueelle sijoittuu pieni osa bussivarikkotoimintaa sisältävää korttelia. Muita palveluja tai työpaikkoja suunnittelualueella ei ole. Lähimmät palvelut sijaitsevat Hakunilan keskustassa ja Lahdenväylän länsipuolella. Lähin päiväkoti ja koulu sijaitsevat Hakunilan keskustan tuntumassa.

**Yhdyskuntarakenne**

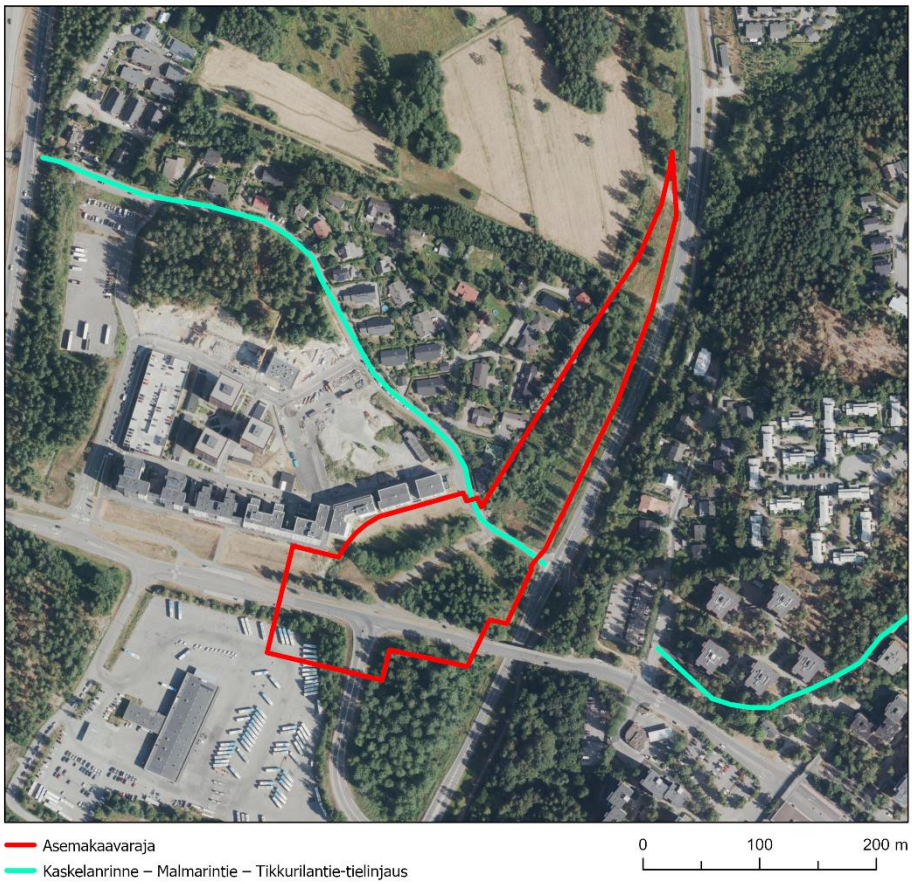
Kaavoitettava alue sijoittuu Lahdentien ja Kyytitien risteykseen. Sen ympärillä on asuinalueita. Suunnittelualue sijaitsee Hakunilan keskustan länsipuolella, mutta on kuitenkin selkeästi irrallaan keskustan toiminnoista. Kaava-alueen läheinen katuverkosto toimii rajaavana elementtinä sen ympärille sijoittuville toiminnoille. Lahdenväylä rajaa alueen selkeästi Tikkurilan puoleisen alueen toiminnoista.

**Kaupunkikuva**

Kaupunkikuvallisesti suunnittelualueen ympäristö on väljää, johtuen laajoista tiealueista. Lahdentien ja Lahdenväylän välinen alue on rakenteeltaan huomattavasti väljempää verrattuna Lahdentien itäpuolella sijaitsevaan Hakunilan keskustan alueeseen. Suunnittelualue on rakentamatonta ja puustoista. Sen lähiympäristössä on kerros- ja pientalorakentamista. Lähimpien asuinalueiden rakennusten lomassa on paljon puustoa ja kasvillisuutta, mikä tekee alueen kaupunkikuvasta vehreän.

**Rakennettu kulttuuriympäristö**

Suunnittelualueelle sijoittuu osa Kaskelanrinne – Malmarintie - Tikkurilantie- linjausta, joka on *Vantaan historiallisen tiestön inventoinnissa 2018 (Vantaan kaupunki)* luokiteltu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi (R2). Linjaus on ollut Kuninkaankartaston tietojen mukaan olemassa ainakin 1700-luvun lopulta. Tie on vienyt Håkansbölen ja Sottungsbyn historiallisista kylistä Suurelle Rantatielle. Alueen muu aikaisempi maaseutumainen rakenne on hävinnyt pitkälti Kyytitien ja Lahdentien myötä.




*Kuva 10. Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus Kaskelanrinne – Malmarintie – Tikkurilantie.*

**Virkistys**

Suunnittelualueen viheralueet ovat pääasiassa suojametsää, jotka eivät ole virkistyskäytössä. Alue kytkeytyy pohjoisessa laajempaan viheralue- ja virkistysverkostoon. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Käärmekallion virkistysalue. Suunnittelualueeseen kuuluu alueen pohjoisosassa noin 50 metriä Kaskelan hiihtolatua.

**Liikenne**

Autoliikenne

Lahdentie on Vantaalta Lahden kautta Heinolaan kulkeva seututie 140. Tie on nykyisen valtatie 4:n rinnakkaistie. Kyytitie on alueen itä-länsi -suuntainen pääkatu. Alueelta on hyvät yhteydet itään Tikkurilan suuntaan sekä etelän kautta Kehä III:lle ja Lahdenväylälle.

Joukkoliikenne

Suunnittelualueella sijaitsee Pitkäsentien ja Kaskelanrinteen bussipysäkit. Joukkoliikenteellä Helsinki-Vantaan lentoasemalle kestää noin 40 minuuttia ja Tikkurilan asemalle noin 20 minuuttia.

Kävely ja pyöräily

Kyytitien pohjoispuolella ja Lahdentien itäpuolella kulkee yhdistetyt kävely- ja pyörätiet, jotka ovat osa Vantaan pääpyörätieverkostoa. Nämä pyörätiet yhdistyvät Kaskelanrinteen yhdistettyyn kävely- ja pyörätiehen. Kyytitien pohjoispuoleinen väylä on osa pyöräilyn laatukäytävää, joka kulkee Tikkurilasta Hakunilaan. Suunnittelualueen eteläosassa yhdistetty kävely- ja pyörätie alittaa Lahdentien. Alue liittyy myös osaksi paikallispyörätieverkostoa. Pyöräliikenteen tavoiteverkossa pyöräliikenteen baana kulkee lännestä kyytitien etelälaitaa Lahdentien risteyksen lähettyville ja siitä

etelään Lahdentien vartta. Tavoiteverkon pääpyöräreitti I kulkee Hakunilan suunnasta kääntyen Lahdentien risteyksen kohdalta pohjoiseen kulkemaan pitkin Lahdentietä.

**Vesihuolto**

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueiden ympärille on rakennettu tarpeelliset vesihuollon runkolinjat. Alueen vedensaanti hoidetaan Jokiniementien d315 ja Lahdentien d400 runkojohdoista sekä Pitkäsentien d315 runkojohdoista. Alueen länsiosassa vedenjakelua palveleva Lahdentien d400 yhdysvesijohto toimii käytössä, kunnes vesijohto siirretään kadunrakentamisen yhteydessä uudelle sijainnille.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m3, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m3. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.30 ja ylin on noin + 95.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen eteläpuolella on rakennettu tarvittava jätevesiviemäröinti. Alueen jätevedet kootaan Lahdentien d800 jätevesiviemäriin.

Alueen jätevedet kulkeutuvat jätevesiviemärissä ja kalliotunnelissa etelään Vaaralan jätevedenpumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Sieltä jätevedet johdetaan Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemäröinti

Hulevedet johdetaan avo-ojien ja hulevesiviemärien kautta kaavamuutosalueen itäosassa virtaavaan Itä-Hakkilanojaan sekä jatkossa valuma-alueeltaan laajempaan Kormuniitynojaan. Puro yhtyy edelleen Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Sipoon Kapellvikenin lahdessa.

**Kaukolämpö**

Vantaan Energian kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Kyytitien ja Lahdentien alueilla. Kyytitien katualueella kulkee lisäksi maakaasuverkko.

**Sähköverkko**

Vantaan Energian sähköverkko ulottuu suunnittelualueelle. Kaapelit kulkevat Pitkäsentiellä, Lahdentien kummallakin puolella, kääntyen Kaskelanrinteelle sekä kevyen liikenteen väylää pitkin ylös Kyytitielle sen pohjoispuolelle.

**Ympäristöhäiriöt**

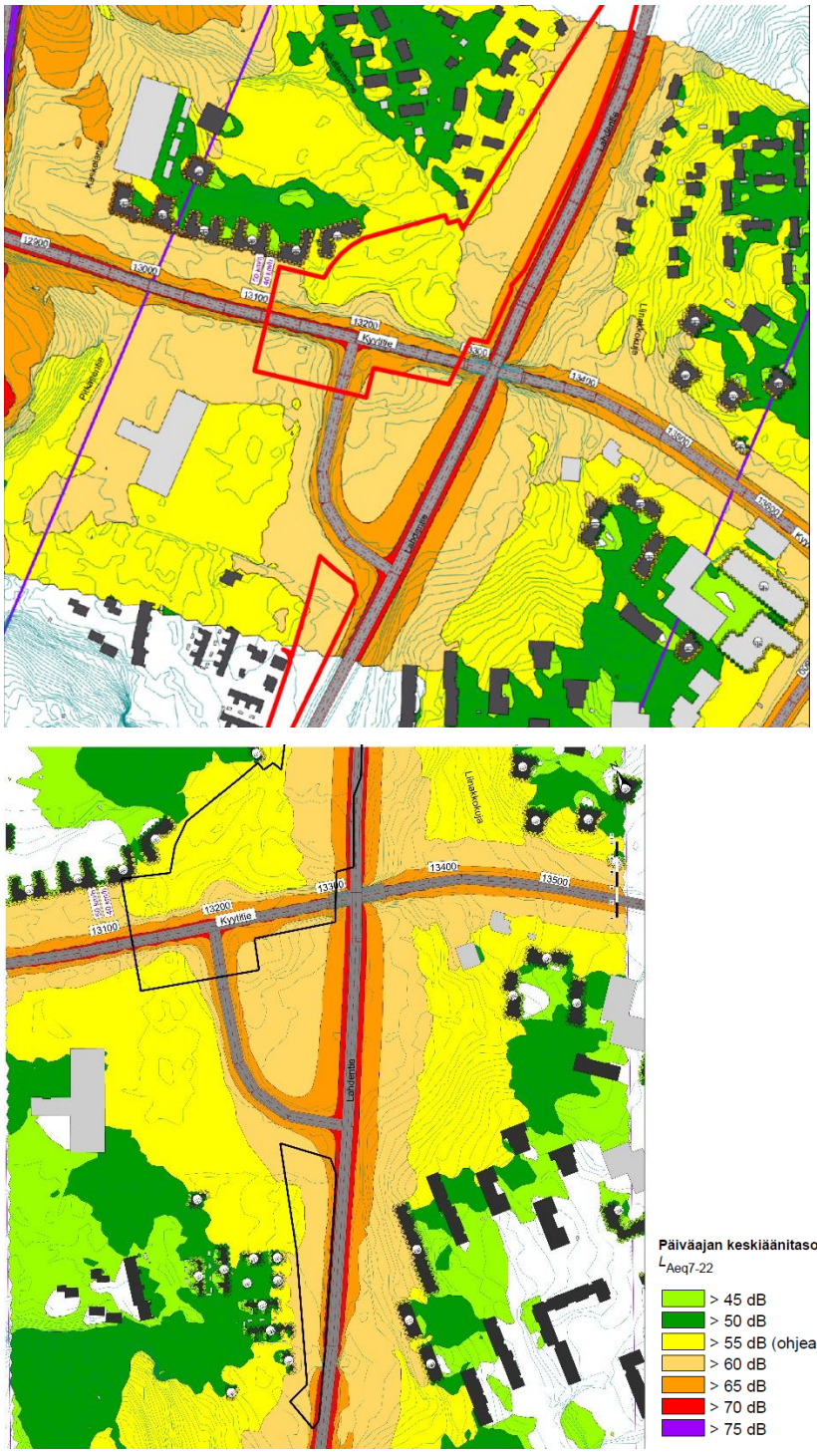
Liikennemelu

Uuden yleiskaavan 2020 mukainen lentomelualue ei ulotu suunnittelualueelle.

*Vantaan raitioradan meluselvityksen* (*Sitowise 20.4.2022*) mukaisesti merkittävimmät melulähteet suunnittelualueella ja sen ympäristössä ovat Lahdentie ja Kyytitie. Lahdentiellä ja Kyytitiellä päivämelu nousee 70 dB:n.

Kyytitien pohjoispuolella on kerrostaloja noin 30 metrin päässä radasta ja 40 metrin päässä kadusta. Oleskelualueet ovat takapuolella suojassa melulta. Nykytilanteessa lähimpiin julkisivuihin kohdistuu suurimmillaan 70 dB päiväajan keskiäänitaso. Ohjearvot oleskelualueilla eivät ylity.

Lahdentien ja Pitkäsentien varrella rakennukset ovat nykytilanteessa lähimmillään 28 metriä kadusta. Nykytilanteessa lähimpiin julkisivuihin kohdistuu suurimmillaan 62 dB päiväajan keskiäänitaso. Ohjearvot oleskelualueilla eivät ylity.

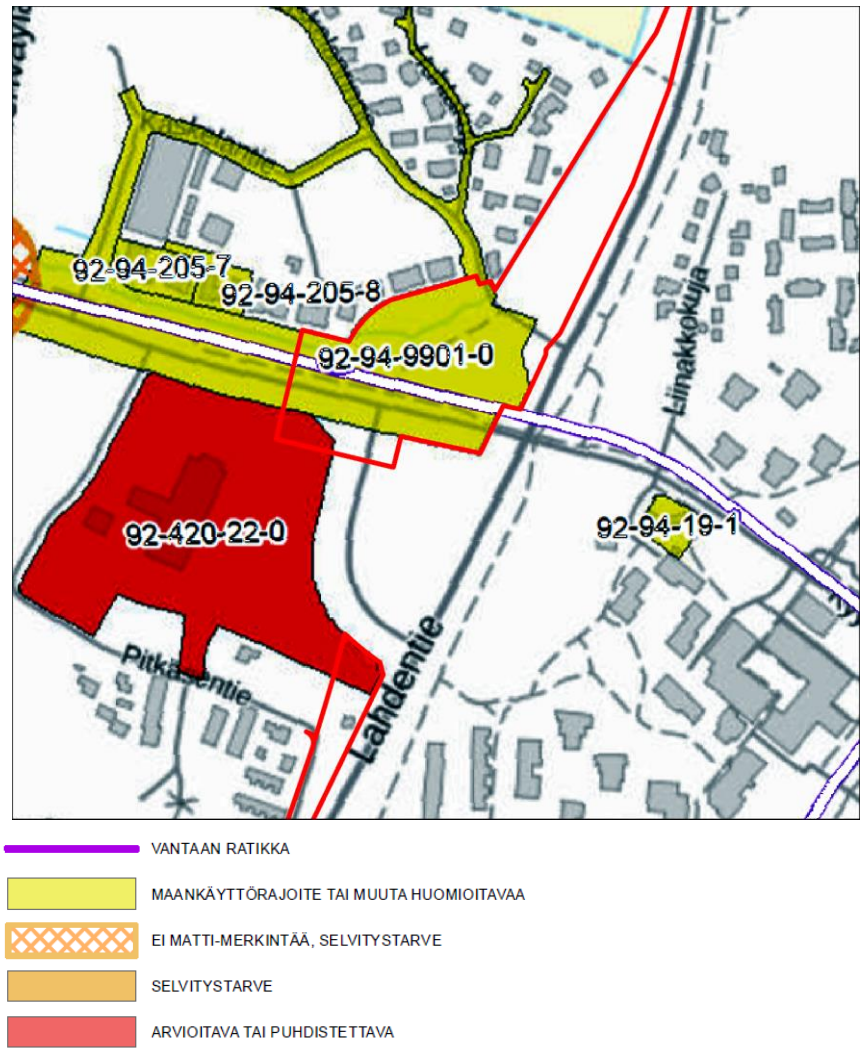



Kuva 11. Ote nykytilanteen päiväajan melutasosta Kyytitiellä ja Lahdentiellä (Sitowise 20.4.2022) (alempi kuva Sitowise 29.4.2021). Suunnittelualueen raja on osoitettu punaisella ja mustalla viivalla.

Maaperän pilaantuneisuus

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 osittain Tielaitoksen entinen tukikohta kiinteistön 92-94-9901-0 alueella, jolle on merkitty maankäyttörajoite ja maa-ainesten käyttörajoite (keltainen merkintä kuva 9). Kiinteistöllä on sijainnut Tiehallinnon Uudenmaan tiepiirin tukikohta, jossa on ollut työkoneiden tankkausta, suolan varastointia ja kuormausta sekä kaluston pesua. Maaperän pilaantuminen on todennäköisesti aiheutunut pitkän ajan kuluessa jakelulaitteiden putkistoista. Suolavaraston edustalla ja lastauspaikalla suolaa on päässyt maaperään todennäköisesti huomattavia määriä puutteellisen kallistuksen ja viemäröinnin vuoksi. Alueelle asennettujen pohjavesiputkien vesinäytteistä ilmeni korkeita pitoisuuksia kloridia, sekä arseenia ja nikkeliä yli talousveden laatuvaatimusten.




Pieniltä osin suunnittelualueelle sijoittuu Hakunilan linja-autovarikko kiinteistöllä 92-420-22-0, joka on merkitty arvioitavaksi tai puhdistettavaksi ja jossa on maankäyttörajoite (punainen merkintä kuva 9). Alueella on sijainnut polttoaineen jakelupiste vuodesta 1974. Alueella on vanha ja uusi jakelupiste sekä pilaantuneita täyttömaita. Alue tullaan kunnostamaan rakentamisen yhteydessä. Alue on kunnostettu osittain vuonna 2003.

*Kuva 12. Suunnittelualueen mahdolliset PIMA-kohteet, jotka täytyy tarkistaa tai selvitystarve tulee selvittää (Golder Associates Oy 2020). Suunnittelualueen raja on esitetty punaisella viivalla.*

### 2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on pääasiassa kaupungin omistuksessa. Kaupungin maanomistuksen pinta-ala yhteensä noin 4,17 ha, valtion omistamat alueet yhteensä noin 0,23 ha.

Kiinteistöt omistajineen:

- 92-420-10-60, 92-420-3-155, 92-420-17-74, 92-94-9901-0, 92-420-22-0, 92-420-10-35, 92-420-10-34, 92-420-10-60, 92-420-10-31: Vantaan kaupunki
- 92-895-2-6, 92-420-10-32, 92-420-10-33: Suomen valtio
- 92-420-10-38, 92-420-10-39, 92-420-10-40, 92-94-113-5: yksityishenkilöt




*Kuva 13. Kaupungin kiinteistöt ja määräalat.*

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. 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-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

**Uusimaa-kaava 2050**

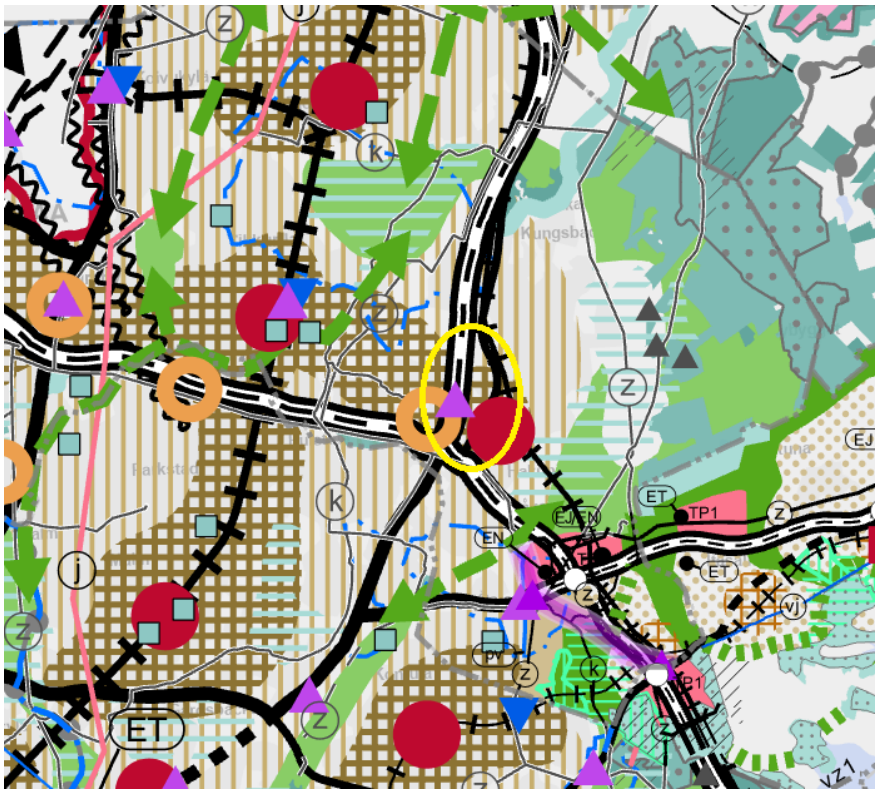
Uusimaa-kaava 2050 on nimi uudenlaiselle maakuntakaavakokonaisuudelle, joka koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kaavasta: Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista. Seutujen kaavojen taustavisiona toimii strateginen, oikeusvaikutukseton Uudenmaan rakennesuunnitelma. 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.

Uusimaa-kaava 2050:ssa kaava-alue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Lahdentie on kaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi tieksi. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee Valtatie 4 sekä Kehä III, jotka on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi kaksiajorataiseksi tieksi, joukkoliikenteen vaihtopaikka (Vt4 Hakunila), keskustatoimintojen alue, keskus (Hakunila) sekä kaupan alue (Porttipuisto).

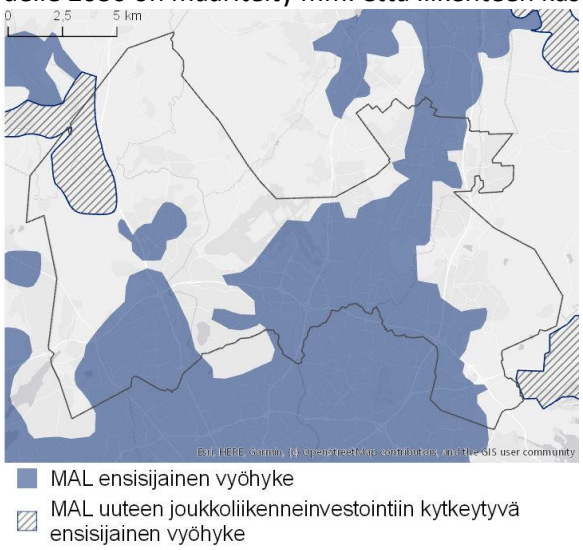
Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.




Kuva 14. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä, jossa suunnittelualueen liki-määräinen sijainti näkyy keltaisella ympyrällä.

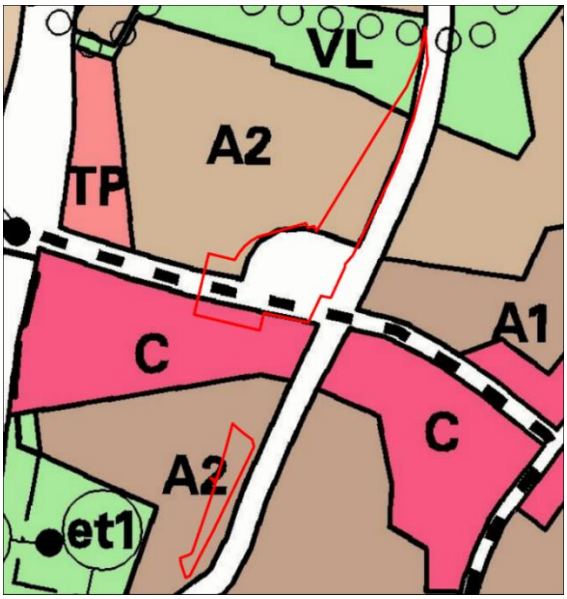
**MAL 2019 -suunnitelma**

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSLn toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSLn 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.




Kuva 15. Ote MAL 2019 -suunnitelmasta.

**Yleiskaava 2007**

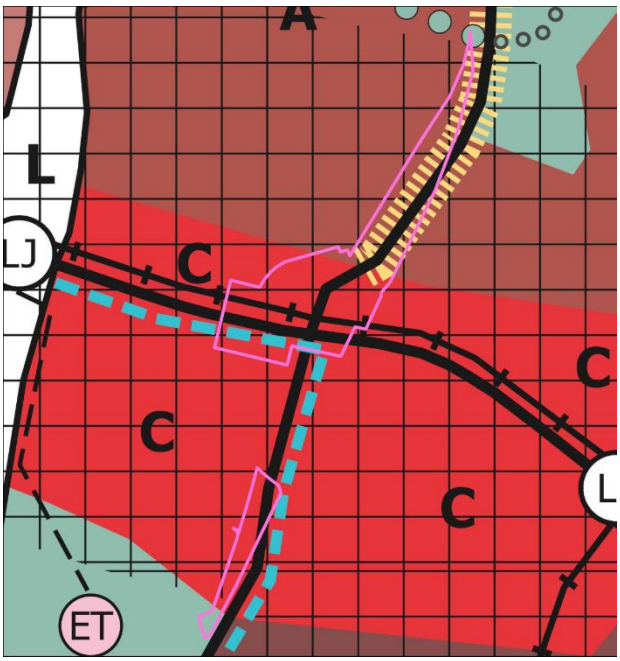



Kuva 16. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta 2007.

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2) ja keskustatoimintojen aluetta (C), katualuetta sekä lähivirkistysaluetta (VL). Kyytitien suuntaisesti on 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**

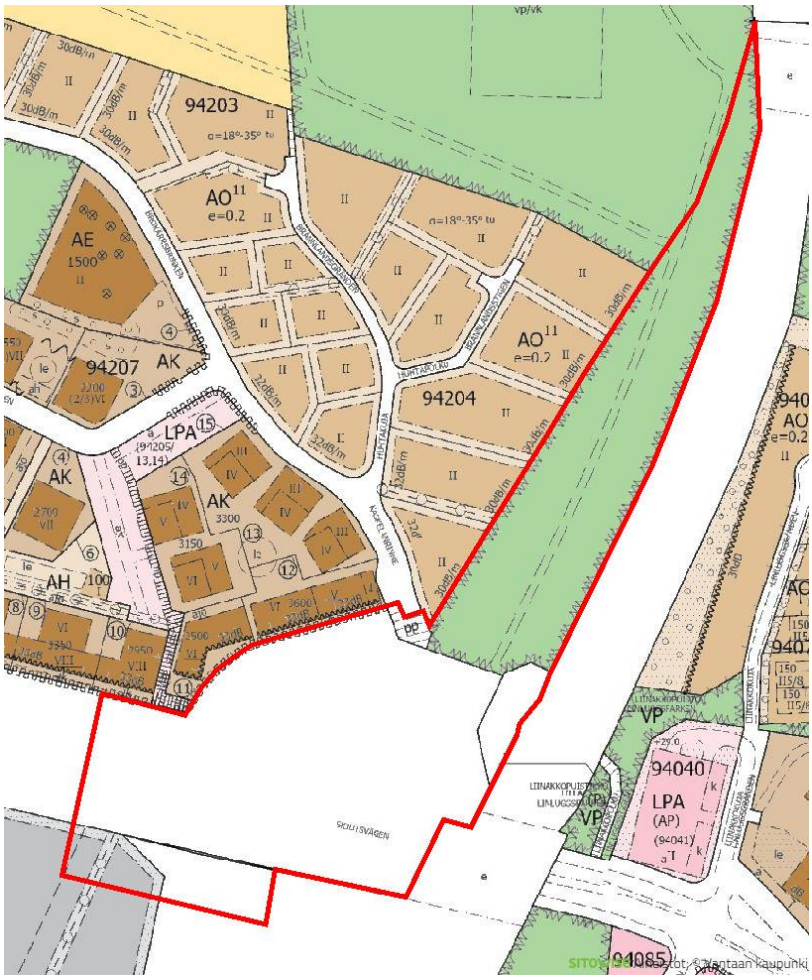



*Kuva 17. Ote yleiskaavasta 2020. Kaava ei ole saanut lainvoimaa.*

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaava 2020:n 25.1.2021. Suunnittelualue on yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta (C), asuinaluetta (A) sekä virkistysaluetta (VL). Lahdentie on esitetty uudella linjauksella. Koko alue kuuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen (ruudukko), joka on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Lahdentien varrelle on osoitettu katukuvan kehittämisvyöhyke ( ) Kyytitien suuntaisesti on osoitettu raitiotie ( ) sekä pyöräliikenteen baana ( ). Kaavahanke on yleiskaavan 2020 mukainen.

Vantaan uusi yleiskaava (Yleiskaava 2020, KV 25.1.2021) ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavasta valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi 28.6.2022 päätöksen myötä useimmat yleiskaavasta annetut valitukset. Kaavakartasta kumottiin valitusten johdosta osittain kaksi aluevarausta (osa asuinaluevarauksesta (A) Santaradan radanpidon alueelta Hakkilassa sekä osa luonnonsuojelualuevarauksesta (SL) Myllykyläntien varresta Kiilan kaupunginosassa) sekä osan kaupallisten palveluiden alueen (KM) kaavamääräyksestä. Päätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaupunginhallitus voi päättää kaavan osittaisesta voimaantulosta alueilla, joita valitukset eivät koske. Lainvoiman kaava saa valituksenalaisilla alueilla vasta, kun jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

**Asemakaava**

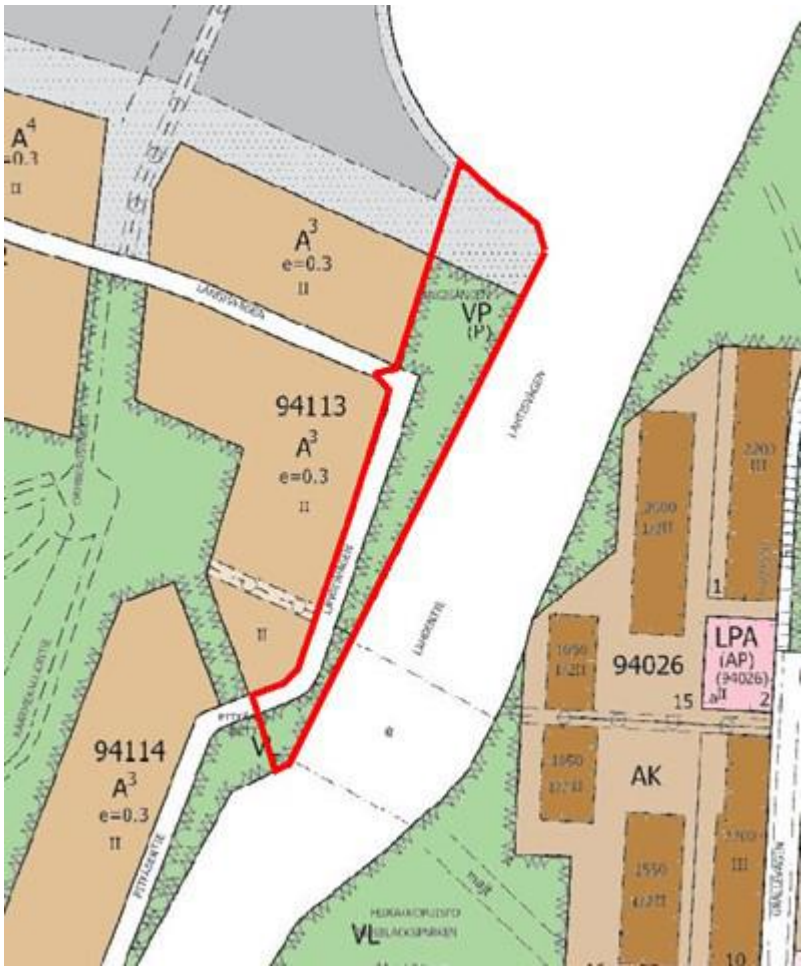



*Kuva 18. Ote ajantasa-asemakaavan pohjoisosasta.*

Suunnittelualue on voimassa olevien asemakaavojen alueella katualuetta, lähivirkistysaluetta (VL), puistoaluetta (VP) sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T).

Kaavamuutosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavan muutokset:

- Kuusikko, Itä-Hakkila ja Hakkila 2 asemakaavan muutos, 940500 (YM 21.5.1985)
- Hakunilan keskustan laajennus 1 asemakaavan muutos, 001918 (KV 15.12.2014)
- Lahdenväylän vaihtopysäkit asemakaavan muutos, 002311 (KV 9.4.2018)
- Vaarala III asemakaava, 930200 (SM 5.1.1978)
- Vaarala 4 asemakaava ja asemakaavan muutos, 930900 (YM 8.11.1990)




*Kuva 19. Ote ajantasa-asemakaavan eteläosasta.*

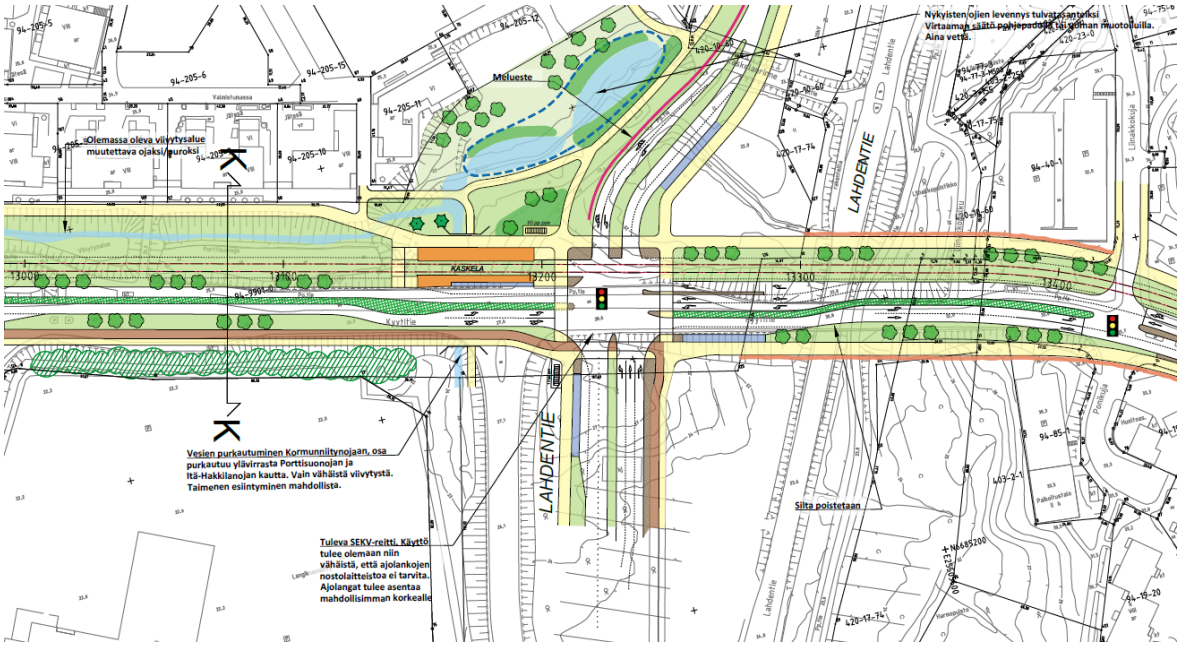
**Rakennuskielto**
Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

**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 20. Ratikan yleissuunnitelma kaavamuutosalueella (WSP Finland 2019). Suunnitelmassa on huomioitu oja ratikkapysäkki sekä Lahdentien siirto.*

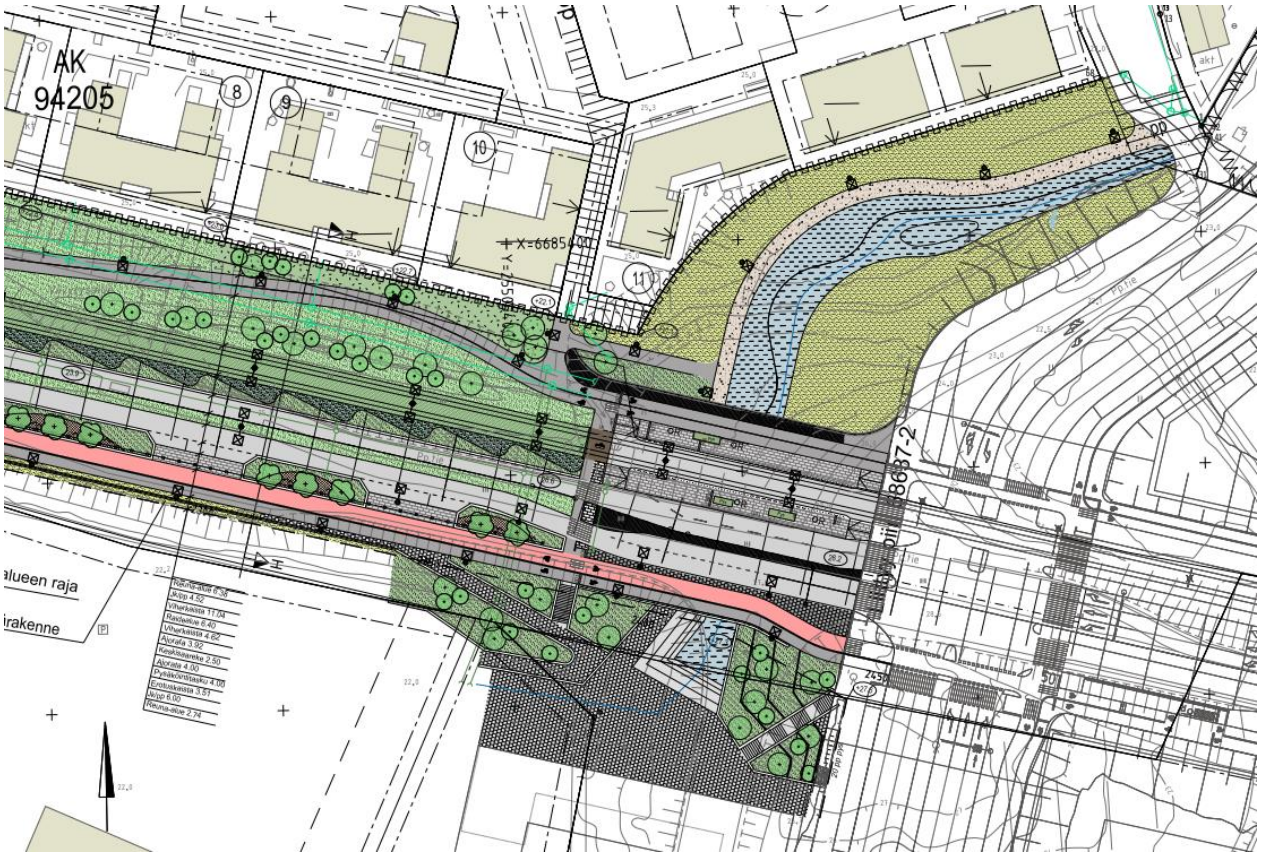
**Katu- ja puistosuunnitelmat**

Vantaan ratikalle laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katusuunnitelmat. 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 käyttämistä kaduista on olemassa olevia katuja, mutta myös uusia katuja suunnitellaan. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan koko suunnitteluosuudella. Samalla suunnitellaan katujen valaistus. Puistojen osalta suunnitellaan ne osuudet, joihin ratikka tai uudet liikennejärjestelyt aiheuttavat muutoksia.

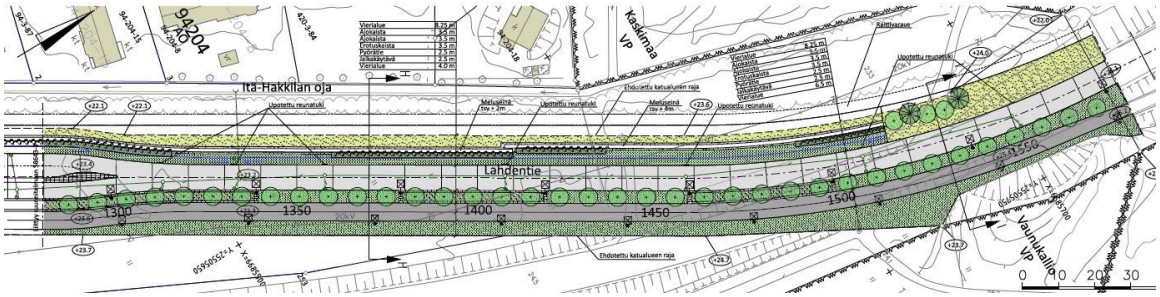
Katu- ja puistosuunnitelmien yhteydessä arvioidaan ratikan vaikutuksia, jotka huomioidaan ratikan suunnittelussa. Nämä vaikutukset otetaan huomioon myös kaavatyössä.

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.

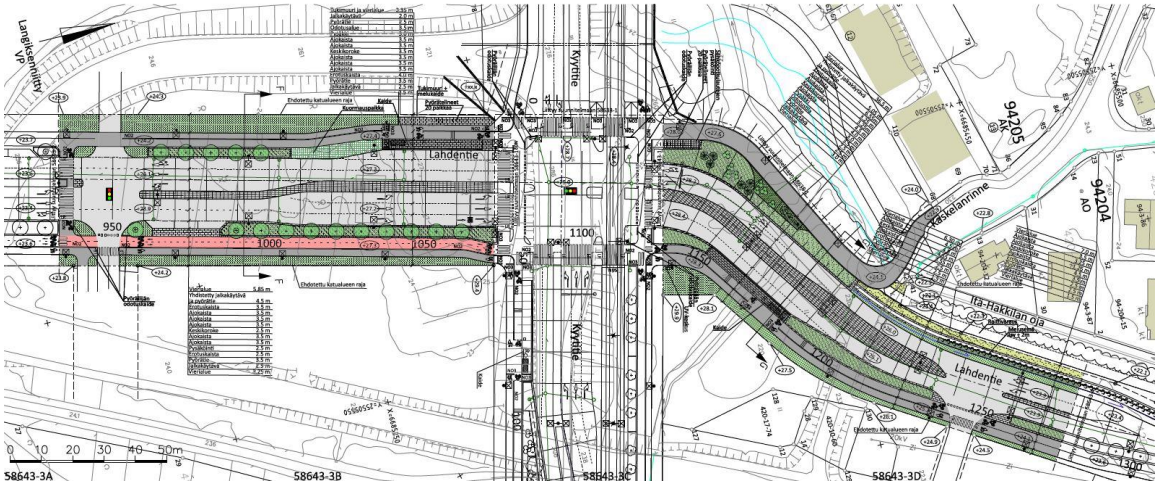
Vantaan ratikan ensimmäiset katusuunnitelmaluonnokset ovat valmistuneet Tikkurilan ja Hakunilan suuralueilla. Ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset valmistuivat kaavamuutosalueen Kyytitien osalta 7.10.2021 ja 7.10.-20.10.2021 välisenä aikana niistä oli mahdollista jättää mielipide. Lahdentien osalta luonnokset valmistuivat 9.3.2022 ja 30.3.–12.4 välisenä aikana niistä oli mahdollista jättää mielipide.



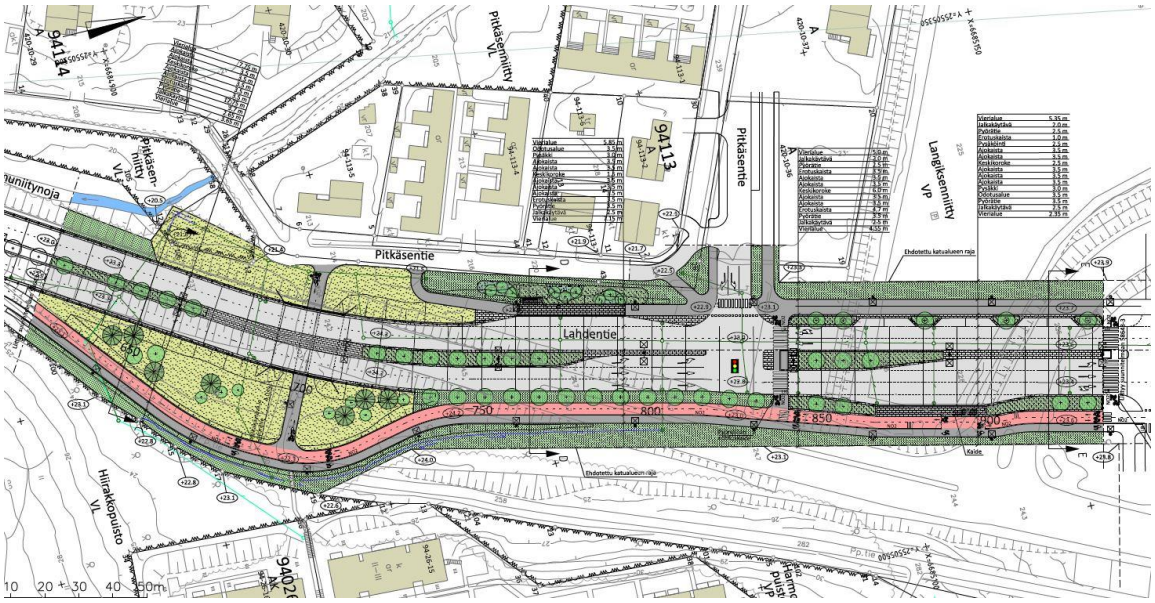

*Kuva 21. Kyytitien katusuunnitelmaluonnos (WSP Finland Oy, luonnos 7.10.2022).*




*Kuva 22. Lahdentien pohjoinen katusuunnitelmaluonnos (Finnmap Infra, luonnos 9.3.2022).*




*Kuva 23. Lahdentie – Kyytitien risteyksen katusuunnitelmaluonnos (Finnmap Infra, luonnos 9.3.2022).*




*Kuva 24. Lahdentien eteläinen katusuunnitelmaluonnos (Finnmap Infra, luonnos 9.3.2022).*

**Ratikan kaavarunko**

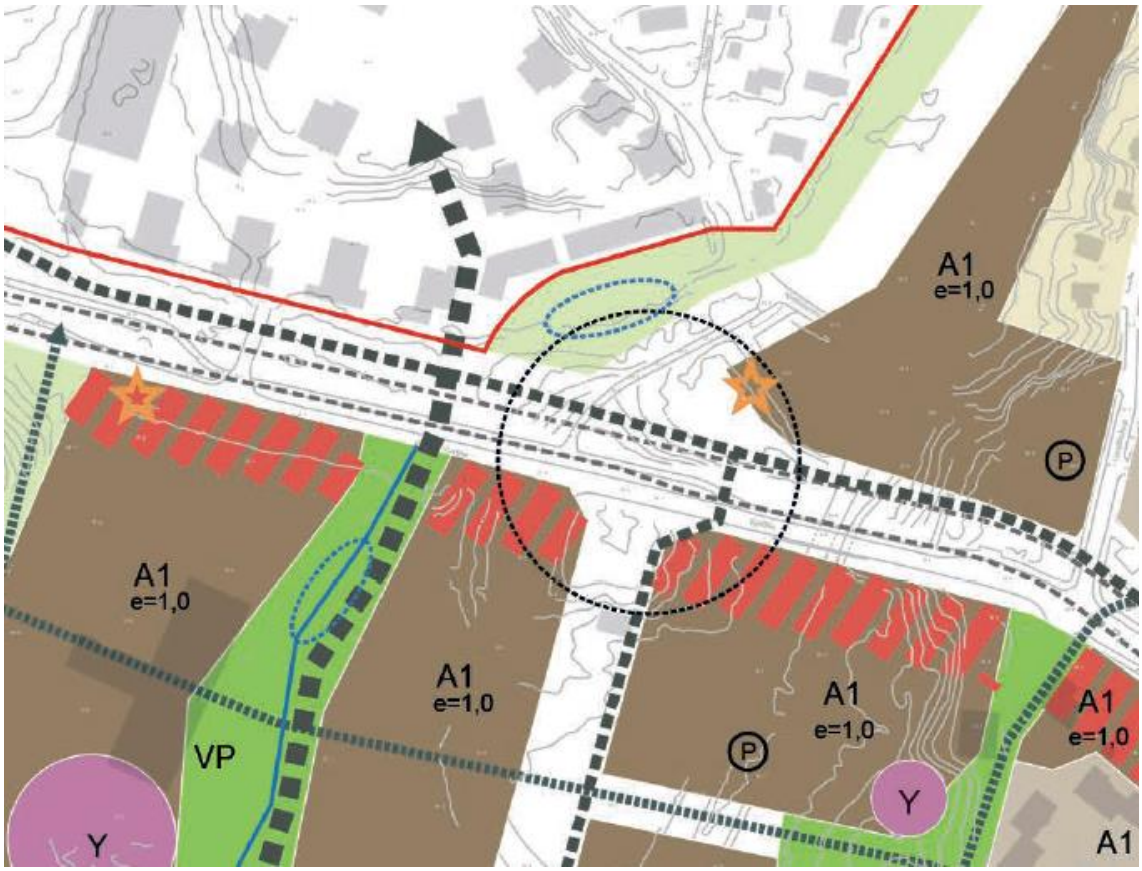
Vantaan ratikan reitin varrelle laaditaan sen kaupunkikehitystä ohjaava kaavarunko, joka kattaa ratikan pysäkeistä noin 800 metrin säteellä muodostuvan vyöhykkeen. Kaavarunko on yleiskaavaa tarkempi, mutta asemakaavaa yleisempi suunnitelma, jolla luodaan pitkän aikavälin visio ratikkakaupungista, määritellään 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, kuten taloudelliset vaikutukset.

Tavoitteena on, että kaavarunko voidaan hyväksyä vuoden 2023 alkuun mennessä.

**Hakunilan kaavarunko 2017**

Hakunilan alueelle on laadittu Hakunilan kaavarunko 2017 yleis- ja asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja Ramboll Finland Oy 2017). Kaavarungossa Kyytitien ja Lahdentien risteys on osoitettu kaupunkikuvallisesti merkittäväksi risteysalueeksi. Risteysalueen ympäristö on tehokasta uuden rakentamisen korttelialuetta ja Kyytitien varteen on esitetty kivijalkapalveluita. Lahdentien uusi linjaus on esitetty kaavarungossa, kuin myös sen mahdollistama uusi rakentaminen uuden tien varrella.



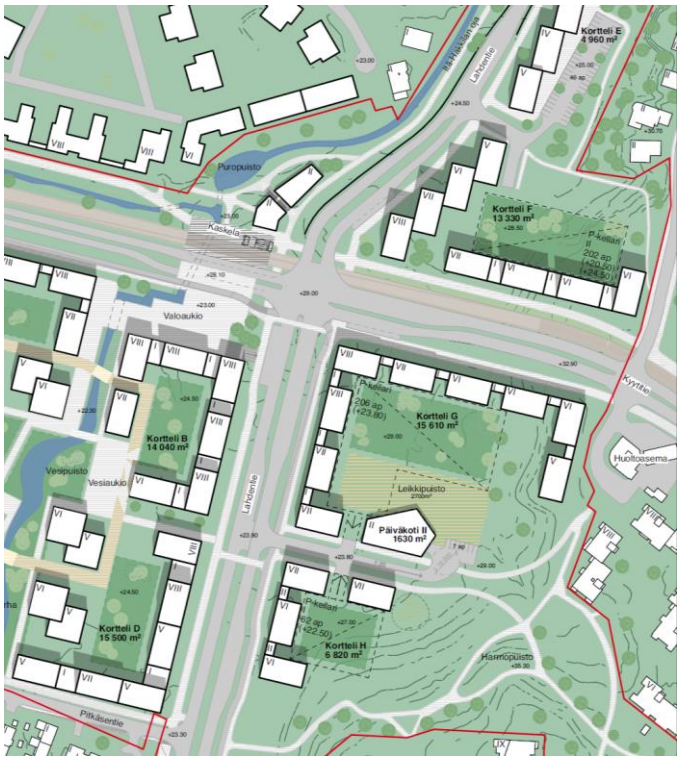

*Kuva 25. Ote Hakunilan kaavarungosta 2017 (Arkkitehdit Anttila ja Rusanen Oy ja Ramboll Finland Oy).*

**Asemakaavamuutos Hakunilan keskustan laajennus 2**

Kaava-alueella on vireillä toinen asemakaavamuutos, Hakunilan keskustan laajennus 2 (nro. 001873). Se sijoittuu Vantaan kaupungin omistamalle Vantaan itäisen bussivarikon alueelle sekä sen ympärille. Muutosala käsittää noin 4,39 ha kokoisen alueen. Kaavamuutoksessa alueelle tavoitellaan 100 000 kem$^2$ asumista ja kahta päiväkotia. Lahdentie linjataan Kyytitien tasoon ja muutetaan kaduksi. Kaavamuutos pyrkii lisäämään Hakunilan elinvoimaisuutta sekä tiivistämään aluetta rakentuvan Vantaan ratikan ympäristössä. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä aluesuunnitelma ja liikenneselvitys on julkaistu 10.1.2020. Asemakaavamuutos tulee pohjautumaan alueelta laadittuun viitesuunnitelmaan (L-arkkitehdit 2019).




*Kuva 26. Kaavio Hakunilan keskustan laajennus 2 LUONNOKSEN esittämistä maankäytöllisistä muutoksista sekä Lahdentien nykyinen linjaus (punaisella). Lahdentien linjauksen siirtäminen vapauttaa runsaasti kehitettävää maapohjaa suunnittelualueella.*




*Kuva 27. Ote Hakunilan keskusta II viitesuunnitelmasta kaavamuutosalueen kohdalta (L-arkkitehdit 2019). Viitesuunnitelmaan verrattuna Hakunilan keskustan laajennus 2 -kaavan ratkaisu saattaa olla hieman poikkeava.*

# 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 jatkosuunnittelu voidaan aloittaa suunnitelman pohjalta. Jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reiteille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat.

Kaavoitus tuli vireille 23.11.2020 laajempana alueena numerolla 062800. Tämä asemakaavamuutos on erotettu omaksi muutosalueekseen katusuunnittelun edettyä ja sai työohjelmassa numeron 002454.

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)
- Keski-Uudenmaan 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. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 88 kappaletta.

Ratikan suunnittelusta järjestettiin neljä alueellista verkkotilaisuutta. 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.

Tätä muutosaluetta tai sen lähiympäristöä koskevia mielipiteitä ei saatu.

Kaikille avoin ratikan kevätinfo järjestettiin 6.4.2022 (koko ratikan linja).

Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 10.8.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 10.-31.8.2022 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Vuorovaikutusmateriaalin julkaisusta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 10.8.2022 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; 19.8. sekä 26.8.2022. Tänä aikana ei vastaanotettu yhtään puhelua. Vuorovaikutusmateriaalista ei jätetty mielipiteitä.

**Viranomaisyhteistyö**

Ratikan asemakaavoja ja asemakaavamuutoksia 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 20122–2025 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.

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 kehittymisedellytykset 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 28.2.2022)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen. Kaupunkirakenne on resurssiviisaasti toteutettu. Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Hiilineutraali energia. Vantaalla vähennetään lämmityksen päästöjä ja Vantaan alueella on luovuttu lämmityksessä fossiilisista polttoaineista vuoteen 2030 mennessä.
- Materiaalien elinkaari ja kiertotalous. Edistetään vähähiilistä rakentamista, kiertotaloutta ja jakamistalouden kehittymistä.
- Monimuotoinen luonto. Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan suunnitelmallisesti.
- Vastuullinen Vantaa. Edistetään kestävään elämäntapaan, ympäristökasvatukseen ja koulutukseen sekä ympäristöjohtamiseen ja työn tekemisen tapoihin liittyviä toimenpiteitä. Tehdään ympäristövastuullisia hankintoja.
- Hiilinielut ja kompensointi. Hiilineutraaliustavoitteessa päästöjä on vähennetty vähintään 80 prosenttia vuonna 2030 verrattuna vuoteen 1990. Loput 20 prosenttia voidaan sitoa kasvillisuuteen, maaperään ja puurakentamiseen tai hankkimalla päästövähennystoimia muualle.

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 vähähiilisyyteen tähtääviä hankkeita muualla. Päästötavoitteen saavuttamiseksi tärkeimmiksi toimenpiteiksi on listattu:

- rakentamisen energiatehokkuuden parantaminen
- kaupunkirakenteen eheyttäminen ja kehittäminen
- joukkoliikenteen parantaminen

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

Asemakaavamuutoksessa varaudutaan ratikan rakentamiseen sekä uuden yleiskaavan (kv . 25.1.2021) mukaiseen Lahdentien linjaukseen. 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 katuympäristölle. Kaavamuutoksella levennetään katualuetta sen verran, että ratikka ja siihen liittyvä katuympäristö mahtuvat katualueelle. Lisäksi linjataan Lahdentielle uusi sijainti, mikä mahdollistaa uuden yleiskaavan mukaisen rakentamisen Lahdentien ja Kyytitien varrella hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Asemakaavaratkaisu perustuu ratikan ensimmäisen vaiheen katu- ja puistosuunnitelmaluonnoksiin, joissa on esitetty tilavarukset ratikan tarvitsemalle katutilalle. Varsinaiset yksityiskohtaiset katu- ja puistosuunnitelmat tarkennetaan katusuunnitelmaluonnosten pohjalta. 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. Lahdentien siirron kaava-alueelle sijoittuvat suunnitelmat valmistuivat Kyytitien osalta 7.10.2021 ja Lahdentien osalta 9.3.2022.

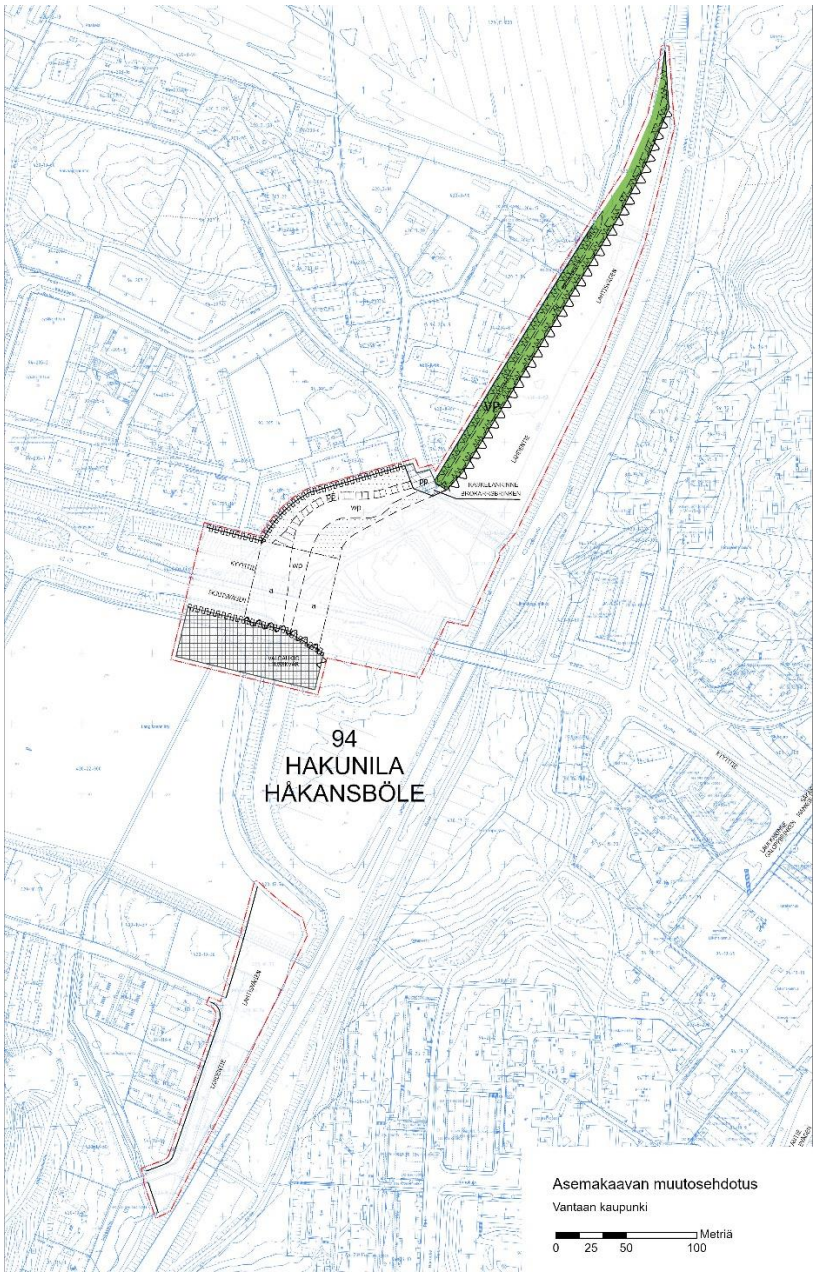
# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksella levennetään katualuetta Lahdentiellä ja Kyytitiellä muuttamalla osia korttelialueista sekä puisto- ja lähivirkistysalueista katualueeksi ja katuaukioksi. Lahdentien uuden linjauksen ja Kaskelan asuinalueen väliin jätetään puistoaluetta. Katualueen levennykset perustuvat 7.10.2021 ja 9.3.2022 valmistuneisiin katusuunnitelmaluonnosten tilavarauksiin. Asemakaavan muutoksella ei osoiteta uutta rakentamista.

Asemakaavalla mahdollistetaan Lahdentien uusi linjaus nykyisen linjauksen länsipuolella. Kaava mahdollistaa Lahdentien nostamisen nykyisestä tasostaan Kyytitien tasoon ja risteyksen toteuttamisen tasoliittymänä. Kyytitien ali on suunniteltu uusi jalankulun ja pyöräilyn alikulku Lahdentien länsipuolelle, joka toimii myös yhteytenä ratikkapysäkille. Kormuniitynoja on merkitty kaavassa avo-ojana, jolle on varattu Kyytitien pohjoispuolella alue hulevesialtaaksi laajenemiselle. Kyytitien alikulkuun on varattu ohjeellinen alue avo-ojan jatkamiselle Kyytitien eteläpuolelle.

Uudeksi katualueeksi muutetaan yhteensä 15 705 m². Lahdentien varteen esitetään melueste sen pohjoisosaan Kaskelan asuinalueen suojaksi ja Kyytitielle sen eteläosaan Valoaukion suojaksi. Kyytitielle osoitetaan kadun alittava kevyen liikenteen yhteys (a), joka jatkuu Kyytitien pohjoispuolella ohjeellisena alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueen osana (jk/pp). Lahdentien varteen osoitetaan hulevesireitti (wr), joka jatkuu Kyytitien eteläpuolelle katuaukiolle. Osa katualueesta Kyytitien pohjoispuolella on osoitettu ohjeelliseksi istuttavaksi alueen osaksi.




*Kuva 28. Kuva asemakaavamuutosehdotuksesta.*

### 4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 43 963 m².

Kaavamuutosalueella on liikennealueita (L) yhteensä 39 850 m². Katualueiden määrä kasvaa voimassa olevasta kaavasta 15 705 m².

Viheralueita (V) on yhteensä 4 113 m². Viheralueiden määrä vähenee voimassa olevasta kaavasta 13 357 m².

Teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueita poistuu asemakaavan myötä 2 348 m².

Tarkemmat tiedot löytyvät kaava-aineiston liitteenä olevasta tilastolomakkeesta.

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Suunnittelualueelle sijoittuu Kyytitien ja Lahdentien varrelle kaksi meluestettä, joiden sopimisesta kaupunkikuvaan on annettu kaavamääräys. Lisäksi hulevesien hallintaan kiinnitetään huomiota kaavassa. Katualueelle sijoittuvan ratikan pysäkin katokseen määrätään kasvillisuuskatto. Mahdolliset pilaantuneet maaperät tulee annetun määräyksen mukaan tutkia ja puhdistaa. Tärinä- ja runkomelun vähentämiseksi on annettu määräys.

Kaavan katutilan laatuun kiinnitetään ratikan katu- ja puistosuunnittelussa 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.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

### 4.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualueelle ei sijoitu korttelialueita.

### 4.3.2 Muut alueet

**Katualueet**

Katualueiden rajaukset perustuvat ratikan katusuunnitelmiin. Katualueiden rajauksia on tarkistettu katusuunnitelmaluonnosten tilavarausten mukaisiksi niin, että ratikka ja siihen liittyvä katuympäristö sekä Lahdentien uusi linjaus mahtuvat katualueelle. Kyytitien ja Lahdentien liittymä toteutetaan tasoliittymänä.

Kyytitien ali osoitetaan kadun alittava kevyen liikenteen yhteys (a), joka jatkuu Kyytitien pohjoispuolella ohjeellisena alueen sisäisenä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueen osana (jk/pp). Alikulkuun on osoitettu hulevesireitti (wr), joka jatkuu pohjoisessa Lahdentien länsipuolella. Kyytientien pohjoispuolella osa katualueesta on osoitettu ohjeelliseksi istutettavaksi alueen osaksi. Kyytitien eteläpuolelle osoitetaan katuaukio. Lahdentien länsipuolelle ja Kyytitien eteläpuolelle on osoitettu meluesteet.

**Puistoalueet**

Lahdentien länsipuolella on Kaskimaan puistoalue (VP) sekä Pitkäsenniityn puisto (VP)- ja lähivirkistysalue (VL). Puistoalueiden pinta-ala pienenee asemakaavamuutoksen myötä 13 357 m².

## 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 kestävän 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 asuntokysyntä kasvaa sekä saavutettavuuden parantumisen 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**

Asemakaavamuutoksella ei ole suoraan vaikutusta väestön rakenteeseen ja kehitykseen, sillä kaavassa ei osoiteta uusia alueita asumiselle. Kaavalla mahdollistetaan uuden kaupunkirakenteen kehittäminen Lahdentien siirron myötä, jolloin nykyisen Lahdentien alue vapautuu kehittämiselle. Alueen uudet korttelit tulevat sijoittumaan Lahdentien uuden linjauksen kummallekin puolelle sekä Kyytitien varteen parannettujen joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen. Alueella vireillä olevassa Hakunilan keskustan laajennus 2 -kaavahankkeessa (nro 001873) on arvioitu uudeksi rakentamisen määräksi noin 100 000 kerrosalaneliötä, joka mahdollistuu Lahdentien siirron myötä. Lisäksi alueelle sijoittuisi uusia paikallispalveluita, kuten liiketiloja ja kaksi päiväkotia.

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 kerrosneliömetriä asumiselle ja yli 1,6 miljoonaa kerrosneliömetriä työpaikoille. Hakunilan ympäristössä maankäytön kehittämispotentiaaliksi on arvioitu 450 000 k-m$^2$. *(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 varteen. Ratikka rakentaminen toteuttaa kaupungin strategian tavoitteita kaupungin tiivistämisestä sekä kaupungin elinvoiman ja vetovoiman lisäämisestä.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen.

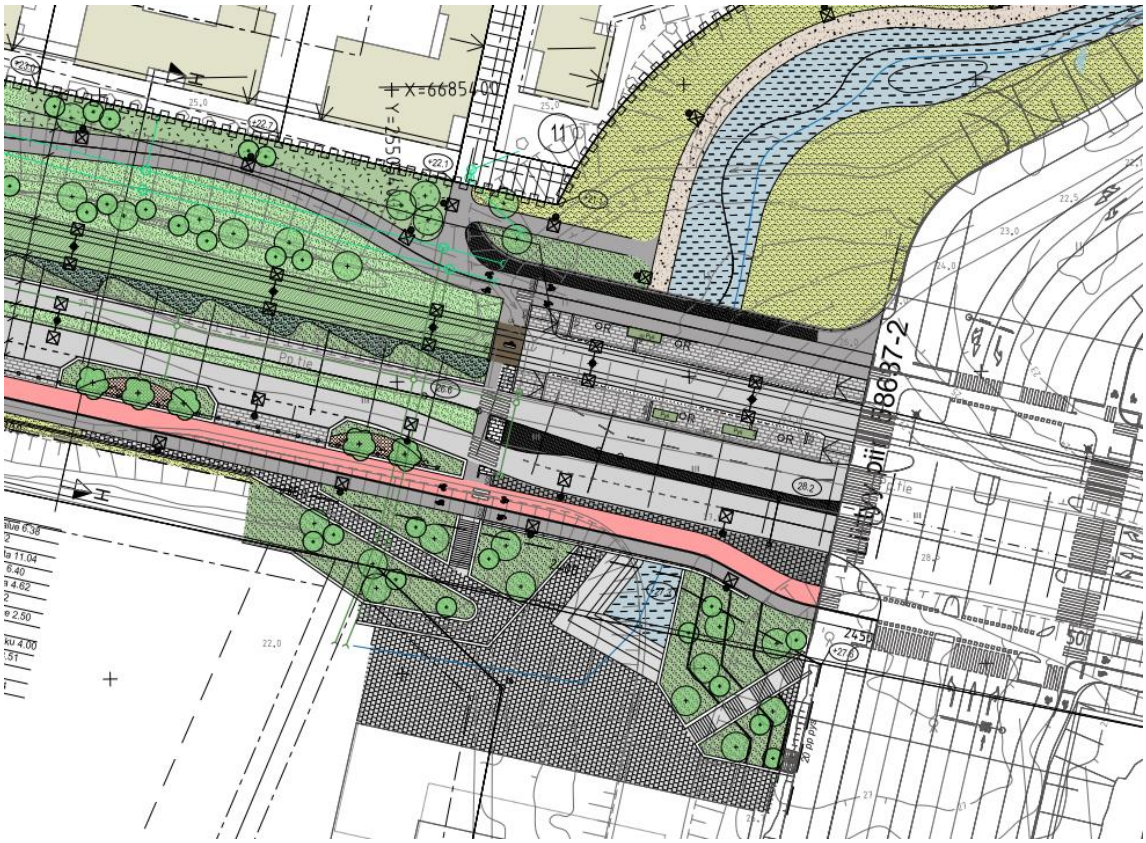
**Kaupunkikuva**

Asemakaavamuutos muuttaa alueen kaupunkikuvaa merkittävästi.

Lahdentien linjaus muuttuu nykyisen linjauksen länsipuolelle. Lahdentien ja Kyytitien risteys muuttuu tasoristeykseksi ja Lahdentien ylittävä silta poistetaan. Kyytitien eteläpuolelle toteutetaan uusi katuaukio ja pohjoispuolelle hulevesialtaat, jotka toimivat tulvatasanteina. Lahdentien länsipuolelle rakennetaan meluesteet, jotka kaavamääräysten mukaan tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi.

Katualueen leventämisen ja ajoyhteyksien uudelleenjärjestelyn seurauksena alueen nykyistä katuvihreää joudutaan poistamaan rakentamisen alta. Poistuvaa kasvillisuutta kuitenkin kompensoidaan katualueen rakentamisessa. Puu- ja pensasistutuksia on alustavissa katusuunnitelmaluonnoksissa pyritty lisäämään katualueelle niin paljon kuin mahdollista ottaen huomioon olemassa oleva tila ja näkemäalueet.

Ratikan katukäytävän tarkempi suunnittelu tehdään ratikan katu- ja puistosuunnittelutyössä.




*Kuva 29. Ote alustavasta katusuunnitelmaluonnoksesta (WSP Finland Oy 7.10.2021). Kuvassa näkyy Kyytitien ja Lahdentien risteyksen tuntumaan suunniteltu Valoaukio.*




*Kuva 30. Havainnekuva uudelta Valoaukiolta Kyytitien eteläpuolelta. Maanlumo 17.3.2021. Havainnekuva on tehty Hakunilan keskustan laajennus 2 -kaavahanketta varten, johon Lahdentien siirron asemakaavamuutos myös liittyy.*

Alustavien katusuunnitelmaluonnosten (*WSP Finland Oy 7.10.2021 ja Finnmap Infra 9.3.2022)* perusteella Kyytitien ja Kaskelanrinteen välisellä alueella joudutaan tekemään vähäistä täyttöä.

Huomattavia täyttöjä joudutaan tekemään kaava-alueen länsipuolella Kaskelantien ja Lahdentien välisellä alueella.

Raitiotien toteuttaminen lisää uuden kulkumuodon tiiviiseen kaupunkiympäristöön. Ratikan tavoitteena on olemassa olevan kaupunkivihreän vaaliminen niin paljon kuin mahdollista sekä sen lisääminen. Ratikan Design Manualin *(Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy 2020)* mukaisesti ratikkaväylän suunnittelussa painottuu laadukkaan uuden kaupunkitilan tekeminen, raitiotielinjan sujuva kytkeytyminen alueen palveluihin ja liityntäliikenteeseen, ekologisuuden vaaliminen ja viihtyisyyden lisääminen.

**Asuminen**

Kaavassa ei osoiteta uutta asumista.

**Taloudelliset vaikutukset, palvelut ja työpaikat**

Asemakaavamuutoksella ei sellaisenaan ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia, eikä sillä osoiteta uusia palveluja tai työpaikkoja. Lahdentien linjauksen siirtäminen kuitenkin vapauttaa uutta rakennettavaksi sopivaa maa-alaa, jolloin kaava mahdollistaa alueen jatkokehittämisen.

Ratikan rakentaminen lisää alueen palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta ja luo edellytyksiä uusien syntymiselle. Pysäkin vaikutusalueella asuntokysyntä 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 laatukäytäviä 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**

Ratikan rakentaminen parantaa Itäisen Vantaan saavutettavuutta ja imagoa sekä lisää alueiden viihtyisyyttä ja houkuttelevia asuin- ja työpaikka-alueita.

**Virkistys**

Kaavan toteuttaminen muuttaa Lahdentien länsipuolen puistoalueita yhteensä noin 1,3 ha katualueeksi. Alueet eivät ole nykyisin virkistyskäytössä. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva hiihtoladun alkupäähän ei kohdistu muutoksia.

**Rakennettu kulttuuriympäristö**

Suunnittelualueelle sijoittuu osa Kaskelanrinne-Malmarintie-Tikkurilantie-linjausta, joka on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi (R2). Linjaus kulkee voimassa olevan asemakaavan

mukaisesti Kaskelanrinteen katualueella. Osa historiallisesta tielinjasta tulee jäämään uuden Lahdentien linjauksen alle. Historiallinen tielinjauksen huomioimista katukuvassa tutkitaan katusuunnittelun yhteydessä.

**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

Lahdentien uusi linjaus sijoittuu nykyisen länsipuolelle. Lahdentien ja Kyytitien liittymä toteutetaan liikennevalo-ohjattuna tasoliittymänä ja nykyinen silta Lahdentien yli poistuu. Tavoitteena on ohjata liikennettä Hakunilan pohjoisosasta nykyistä enemmän Kyytitien kautta Lahdentielle ja täten rauhoittaa Hakunilantietä läpiajoliikenteeltä. *Vantaan ratikan yleissuunnitelmassa* (*WSP Finland Oy 2019)* on esitetty Kyytitie 2+2 kaistaiseksi Hakunilan keskustan ja Lahdentien välisellä osalla, samoin kuin Lahdentie Kyytitiestä Kehä III:n suuntaan.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan ratikan katusuunnitelmien toteuttaminen. Asemakaavamuutoksen ja raitiotien mahdollinen toteuttaminen vaikuttaa ajojärjestelyihin Lahdentiellä ja Kyytitiellä.

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)*

Joukkoliikenne

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan ratikan katusuunnitelmien toteuttaminen. Suunnittelualueelle sijoittuu Kaskelan raitiotiepysäkki, joka sijaitsee Kyytitiellä Lahdentien risteyksen länsipuolella. Ratikka on eriytetty muusta liikenteestä hyvin suurelta osin ja kulkee yli 90 prosenttia reitistään omalla ajoradalla. Kyytitiellä raitiotie on omalla kaistallaan kadun pohjoislaidalla. Tämä vähentää muusta liikenteestä aiheutuvia haittoja ja parantaa liikenneturvallisuutta.

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 joukkueliikennepalvelun bussiyhteyttä lyhyemmillä 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).* Kaskelan raitiovaunupysäkiltä ratikan matka-ajat tulevat olemaan Tikkurilaan arviolta 8 minuuttia, Jumbon kauppakeskukseen arviolta 24 minuuttia, Lentoasemalle arviolta 35 minuuttia ja Mellunmäen metroasemalle arviolta 15 minuuttia (*Vantaan ratikka, raitiotieliikenteen simulointi, Sweco Infra&Rail Oy, Lokakuu 2021*).

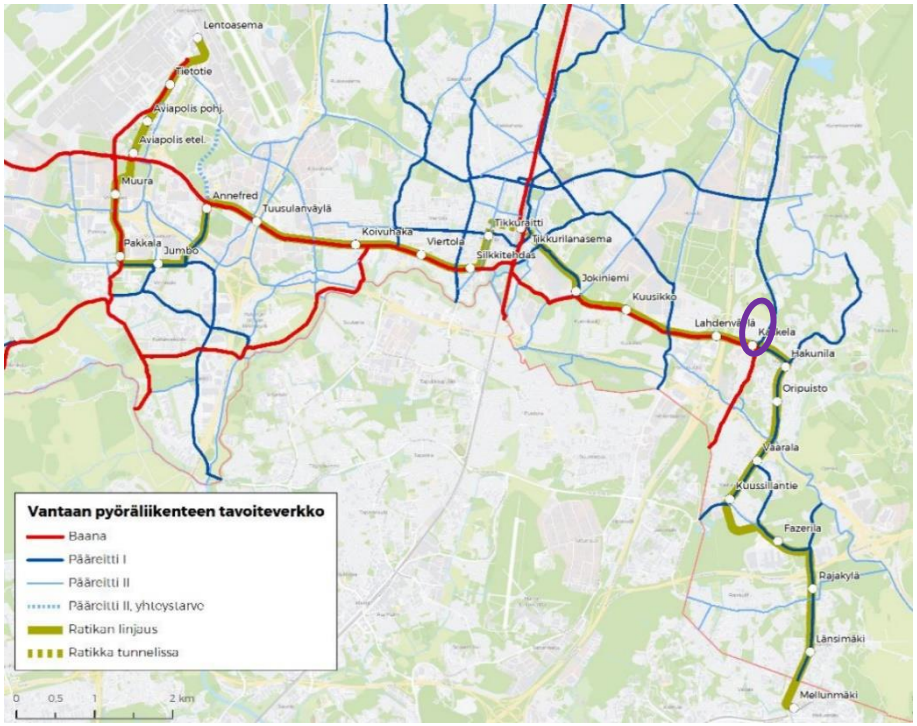
Ratikan suunnittelu ja toteuttaminen on yksi resurssiviisauden tiekartan toimenpiteistä. Vantaan ratikka kytkeytyy myös koko pääkaupunkiseudun laajaan raideliikenneverkkoon ja kuuluu Helsingin seudun kuntien ja valtion väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukseen (MAL-sopimus).

Kävely ja pyöräily

Raitiotien suunnittelun tavoitteena on turvallisen liikenneympäristön syntyminen. Ratikan katusuunnitelmissa jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet on suunniteltu turvallisiksi, sujuviksi ja selkeiksi erityisesti raitiotien ja katujen ylityskohdissa *(Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019).* Parannetut jalankulun ja pyöräilyn reitit näkyvät asemakaavassa leveämpänä katualuevarauksena.

Ratikan yleissuunnitelman yhteydessä on laadittu pyöräliikenteen tarkastelu ratikan varrella *(WSP Finland Oy, 2020*), jossa Kyytitien eteläpuolelle on määritelty pyöräilyn baana. Baanat mahdollistavat nopean ja sujuvan yhteyden aluekeskusten välillä. Baanat on suunniteltu erityisesti pitkämatkaiseen ja nopeavauhtiseen pyöräilyyn. Reitit ovat yhtenäisiä ja jatkuvia, mutta niiden ei tarvitse muodostaa yhtenäistä verkkoa. Baanat ovat tavanomaisesti rata-, moottoritie- tai viherkäytäviä. Väylän tyyppi voi vaihdella ympäristön olosuhteiden mukaan. Baanat on eroteltu autoliikenteestä ja jalankulusta ja niiden suunnittelussa tavoitteena on minimoida risteämiset ajoneuvoliikenteen kanssa. Baanojen geometria on loiva pysty- ja vaakasuunnassa ja nousuja vältetään.

Kaskelan raitiotiepysäkin kohdalle Kyytitien pohjoispuolelle on esitetty paikka pyöräpysäköinnille, jossa on 20 polkupyöräpaikkaa sekä sähköpotkulautojen pysäköintialue. Kyytitien eteläpuolelle on esitetty paikat 20 polkupyörälle.




*Kuva 31. Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkko (WSP Finland Oy 2020). Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu lilalla soikiolla.*

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

Asemakaavan muutosalueen nykyinen d400 runkovesijohto puretaan Lahdentien siirron yhteydessä. Uusi d400 runkovesijohto sijoitetaan uudelle katualueelle.

Jätevesiviemäröinti

Asemakaavan muutosalueen nykyinen d800 Lahdentien jätevesiviemäri puretaan. Kaava-alueen uusi d800 Lahdentien jätevesiviemäri rakennetaan katualueelle Kormuniitynojan varteen. Kyytitien jätevesiviemäriputki uusitaan risteysalueella, jonne maaperään porataan pohjois - eteläsuuntainen teräksinen suojaputki, jonne sijoitetaan d800 viettoviemäri.

Viettoviemärit johtavat Hakunilan asuinalueen jätevedet etelään. Uudet viemärit jätevedenpumppaamoineen sijoitetaan katualueelle. Kaava-alueen ulkopuolelle ei tule tästä asemakaavasta johtuvia muutoksia, vaan se säilyy nykyisen kaltaisena.

Hulevesiviemäröinti

Asemakaavan muutosalueen katualueelle rakennetaan sadevesiviemärit d300. Lisäksi Kormuniitynojan ja Itä-Hakkilanojan avouomaa joudutaan osittain siirtämään ja ennallistamaan luonnontilaiseksi kaava-alueella ja sen eteläpuolella. Kaava-alueen ulkopuolella ei tule tästä asemakaavasta johtuvia muutoksia, vaan se pyritään säilyttämään nykyisen kaltaisena.

**Ympäristöhäiriöt**

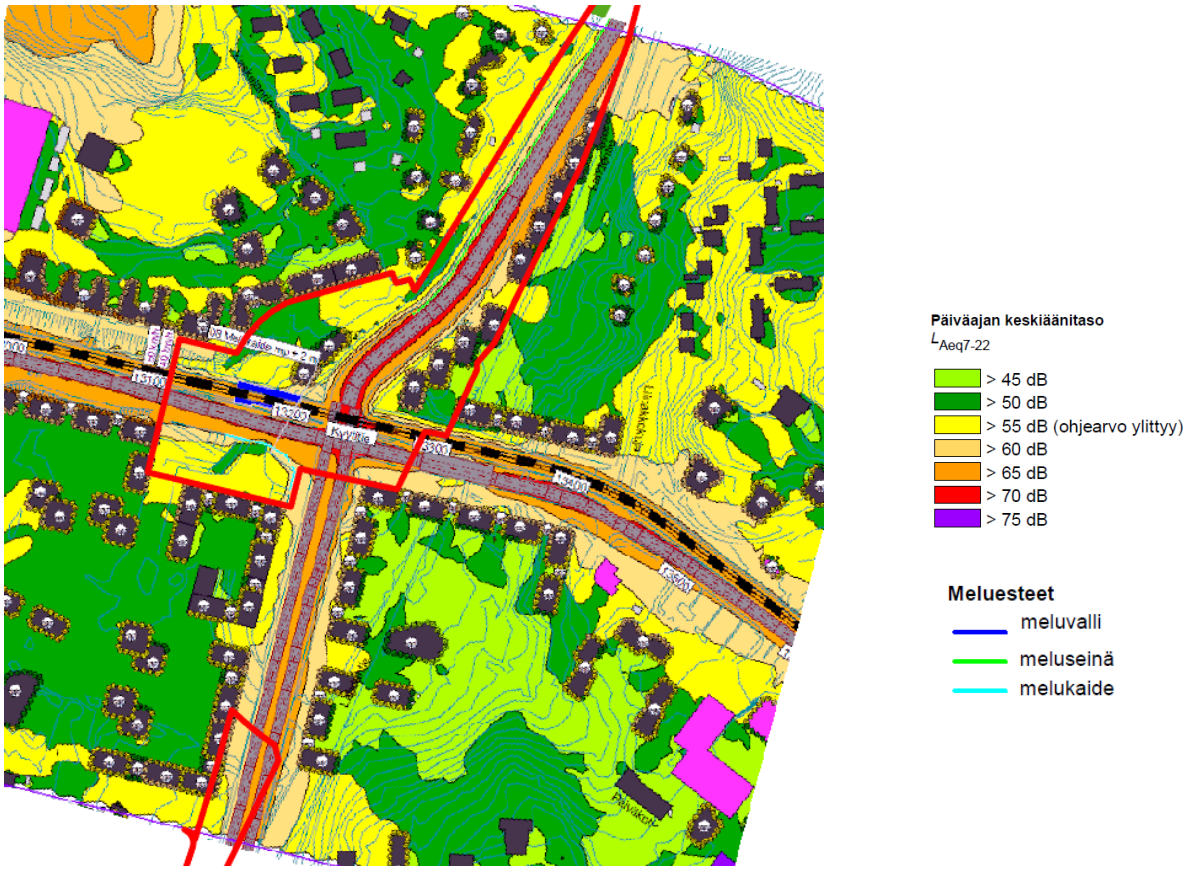
Melu

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.)*

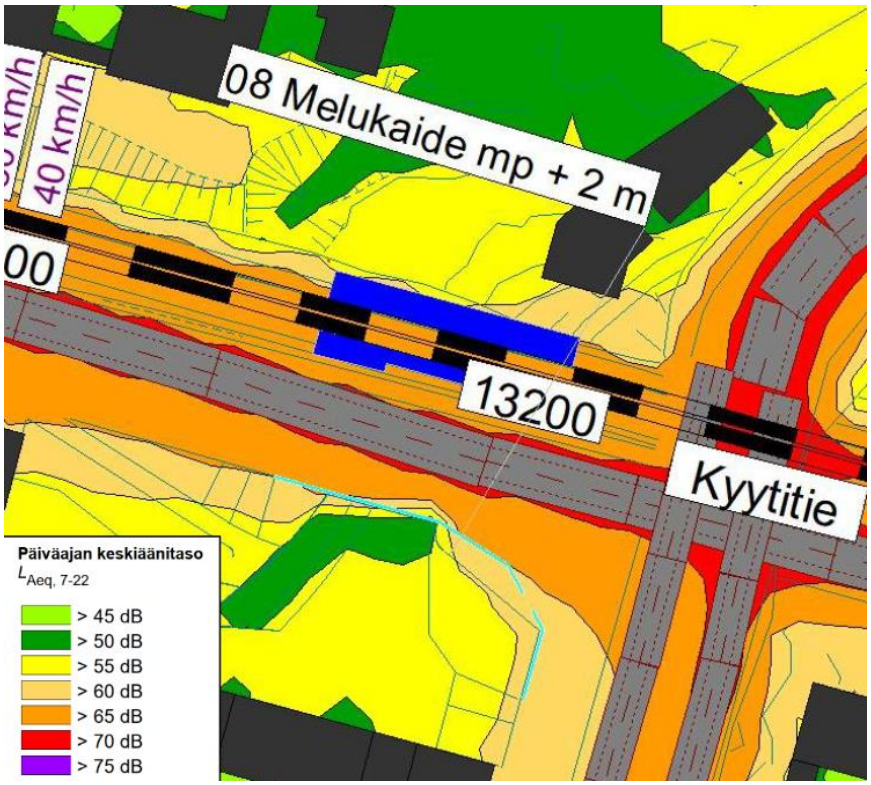
Vantaan raitioradan Hakunilan kaupunginosan alueen meluselvitys on valmistunut 20.4.2022 (Sitowise Oy 2022). Selvityksessä laskettiin melumallinnuksen keinoin nyky- ja ennustetilanteen päivä- ja yöajan keskiäänitasot. Meluntorjuntatarve määritettiin melutason muutoksen ja raitioliikenteen aiheuttaman melun perusteella. Rakenteellista meluntorjuntaa esitetään kohteissa, joissa raitioliikenteen aiheuttama melu ylittää ohjearvon ja raitio-, tie- ja katuliikenteen yhteismelu hankkeen myötä huomattavissa määrin kasvaa (yli 2 dB).

Kyytitiellä (paaluväli 12900–13300) välillä Lahdenväylä-Lahdentie sijaitsee Kyytitien pohjoispuolella kerrostaloja noin 30 metrin päässä radasta ja 40 metrin päässä kadusta. Melutasot ovat korkeammat lähempänä Lahdenväylää. Lahdentien läheisyydessä ennustetilanteen tie-, katu- ja raitiotien yhteismelun päiväajan yhteismelun keskiäänitasot lähimmillä julkisivuilla on välillä 63-65. Raitioliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso lähimmillä julkisivuilla on välillä 46-54 dB ja enimmäisäänitaso on välillä 57-68 dB. Ohjearvot oleskelualueilla eivät ylity. Sisämelun enimmäisäänitason tavoitearvo 45 dB ei ylity tavanomaisilla seinärakenteilla saavutettavalla äänitasoerolla 30 dB tai kaavoissa määrätyillä suuremmilla äänitasoeroilla.

Hanke ei aiheuta kohteessa meluntorjuntatarvetta, koska ohjearvon ylittävä melu ei aiheudu raitiotiestä. Valoaukion suojaksi ääniympäristön parantamiseksi kaavassa esitetään kuitenkin maanpinnasta mitattuna kaksi metriä korkeaa melukaidetta. Lahdentien länsipuolelle kaavassa esitetään meluseinän rakentamista suojaksi Lahdentieltä tulevalta melulta.




*Kuva 32. Ote meluselvityksestä (Sitowise 2022). Suunnittelualueen raja on merkitty punaisella viivalla.*




*Kuva 33. Valoaukion suojaksi esitetään 2m korkeaa (maanpinnasta) melukaidetta ääniympäristön parantamiseksi (Sitowise 2022), kuvassa melukaide on esitetty turkoosilla viivalla.*

Lahdentien linjauksen siirtäminen tuo Lahdentietä hieman lähemmäksi nykyisiä Pitkäsentien varrella olevia asuinrakennuksia. Ennustetilanteen tie-, katu- ja raitiotien yhteismelun päiväajan yhteismelun keskiäänitasot lähimmillä julkisivuilla on välillä 57-62. Ohjearvot oleskelualueilla eivät ylity. Lahdentien linjauksen siirrosta huolimatta muutos ääniympäristössä ei ole huomattava. Hanke ei aiheuta meluntorjuntatarvetta Lahdentien varrella Kyytitien eteläpuolella.

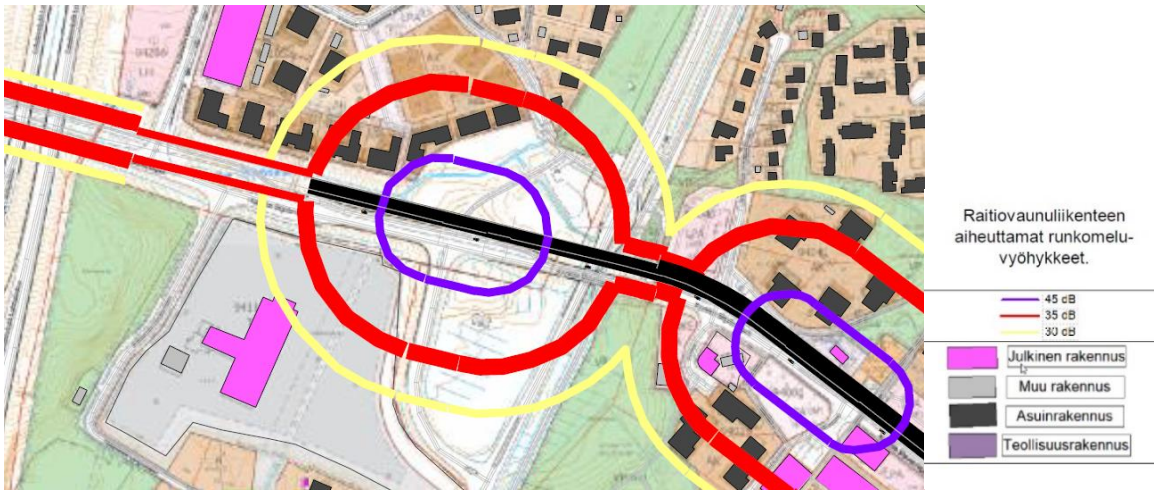



*Kuva 34. Ennustetilanteen päiväajan keskiäänitasot Lahdentien ja Kyytitien varrella. Lahdentie on horisontaalisella linjalla vasemmalta oikealle. Sitowise 29.4.2021*

Tärinä ja runkomelu

Vantaan raitiotien tärinä- ja runkomeluselvityksen (WSP Finland Oy ja Afry Finland Oy, 25.2.2022) mukaan Kyytitien itäpäässä raitiotielinjaus sijoittuu kallioalueille ja alueille, joissa kalliopinnan yläpuoliset maakerrokset ovat ohuita. Raitiovaunuliikenteen aiheuttaman 35 dB runkomeluvyöhykkeen arvioidaan ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle uloimmasta kiskosta.

Kyytitien itäpään ja Kehä III:n välisellä raitiotieosuudella noin 20 asuinrakennusta sijoittuu 30–35 dB runkomelualueelle noin 40 asuinkerrostalon yli 35 dB runkomelualueelle. Lahdentien siirron kaava-alueelle ei sijoitu rakennuksia, johon tärinällä ja runkomelulla olisi vaikutusta.




*Kuva 35. Raitiovaunuliikenteen aiheuttamat runkomelualueet suunnittelualueen kohdalla, paaluväli 13000–15400 (Tärinä- ja runkomeluselvitys, WSP Finland Oy ja Afry Finland Oy, 25.2.2022).*

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) rakennusten sisätiloissa. Raitiotien suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon myös kaava-alueen ulkopuolinen, 31.12.2021 mennessä hyväksyttyjen asemakaavojen osoittama maankäyttö.

Raitiotien suunnitelmaratkaisut tehdään niin, että tärinä pysäytetään ratarakenteisiin. Käytettäviä teknisiä menetelmiä on erilaisia ja niiden tarkempi suunnittelu tehdään katu- ja rakennussuunnitelmavaiheessa.

Maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualueelta laaditun PIMA-riskien selvityksen *(Golder Associates Oy 2020)* mukaisesti suunnittelualueella sijaitsee kaksi kohdetta. Kaavassa on annettu yleinen määräys, jonka mukaan ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tarvittaessa tutkia ja mahdollinen pilaantunut maaperä puhdistaa käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon.

### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

**Luonnon monimuotoisuus**

Kaavamuutosalue on enimmäkseen valmiiksi rakennettua. Suunnittelualueen viheralueilla ei ole erityisiä luontoarvoja.

Ratikka kulkee pääosin jo toteutetussa 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)*

Raitiotien toteuttamisen tavoitteena on olemassa olevan kaupunkivihreän vaaliminen ja sen mahdollisimman runsas lisääminen. Katupuihin ja pensaisiin on tavoitteena valita useita lajeja luonnon monimuotoisuuden lisäämiseksi. Maanpeiteperennoiden käytön mahdollisuutta nurmen ohella raitiotiellä selvitetään. Raitiotien linjauksen varrella olevat tai suunnitteilla olevat erilaiset hulevesirakenteet kuten painanteet ja kosteikot mahdollistavat erilaisten biotooppien luomisen ja kaupunkiluonnon monimuotoisuuden lisäämisen. *(Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019)*

Kaava-alueen länsiosassa kulkee arvokas purolaakso Kormuniitynoja, joka on arvokas pienvesikohde. Kormuniitynoja sijoittuu asemakaavassa katualueelle ja sen uoma on merkitty kaavaan merkinnällä hulevesireitti (wr). Alustavassa katusuunnitelmaluonnoksessa (WSP Finland Oy 7.10.2021) reitti säilyy ja sen länsipuolelle on osoitettu sorapintainen jalankulku yhteys. Kormuniitynoja on tarkoitus vapauttaa putkestaan ja rakentaa siitä visuaalisesti miellyttävä luontoelementti sekä alueellisesti tärkeä hulevesiallas.

**Maa- ja kallioperä**

Rakentamisen aikana alueen maaperään kohdistuvat vaikutukset aiheutuvat mahdollisen raitiotien ja siihen liittyvien ajoyhteyksien uudelleenjärjestämisen perustamista varten tehtävistä maankaivuista. Kaavan mahdollistama Lahdentien siirto vaatii Kyytitien ja Kaskelanrinteen välisellä alueella vähäistä täyttöä. Huomattavia täyttöjä joudutaan tekemään kaava-alueen länsipuolella Kaskelantien ja Lahdentien välisellä alueella.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Kaava-alueella alustavan arvion mukaan rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti.

**Vesistöt ja vesitalous**

Kormuniitynojaa levennetään Kyytitien pohjoispuolella ja rakennetaan hulevesialtaaksi vastaanottamaan alueen hulevesiä.

Hulevesien hillitsemiseksi raidealue toteutetaan ensisijaisesti nurmipäällysteisenä ja toissijaisesti nurmikivipintaisena. *(*WSP Finland Oy, luonnos 7.10.2022*)*

Asemakaavan muutosalueella vettä läpäisemättömän pinnan määrä tai hulevesimäärä ei lisäänny nykytilanteeseen verrattuna. Alue on nykyisinkin pääsääntöisesti asfalttipäällysteistä. Hulevesien hallinta paranee nykyisestä, kun Kormuniitynoja vapautetaan putkesta ja levennetään hulevesialtaaksi.

### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavamuutoksella ei itsessään ole merkittävää vaikutusta ilmastonmuutoksen 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, paalulaatat 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 $CO_2$-tonnia), kotimaisia kierrätettyjä materiaaleja (skenaario B, hiilijalanjälki 1 800 $CO_2$-tonnia) ja aasialaisia materiaaleja (skenaario C, hiilijalanjälki 14 000 $CO_2$-tonnia). Tuloksia suhteutettiin ”Hiilineutraali Vantaa 2030” tavoitteeseen. Tarkastelun mukaan paras vaihtoehto on skenaario B, jossa käytetään kotimaisia ja kierrätettyjä materiaaleja sekä lisätään kasvillisuuden määrää.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

## 4.6 NIMISTÖ

Kaavamuutosalueelle sijoittuu katuaukio, joka on nimetty Valoaukioksi.

# 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ratikan jatkosuunnittelu toteutetaan vuosina 2020–2023, jonka jälkeen voidaan tehdä investointipäätös noin vuonna 2023. Ratikan mahdollinen rakentaminen tapahtuisi v. 2024–2028.

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

**Vantaan kaupunki:**

| | | |
|---|---|---|
| Asemakaavoitus: | Mari Jaakonaho | aluearkkitehti |
| | Anna Hellén | asemakaava-arkkitehti |
| | Sari Simonen | kaavatekninen koordinaattori |
| | Mikko Järvi | kaavoitusinsinööri |
| Vantaan ratikka: | Tiina Hulkko | hankejohtaja |
| | Sauli Hakkarainen | suunnittelupäällikkö |
| | Petra Linnasaari | suunnitteluinsinööri |
| | 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 Karppinen | geotekniikkainsinööri |
| Kiinteistöhallinta ja asuminen: | Teemu Jääskeläinen | maankäyttöinsinööri |
| **Ramboll Finland Oy:** | Tiina Heikkilä | projektipäällikkö |
| | Lari Jaakkola | kaavasuunnittelija |

**VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus**

Vantaalla, 25. päivänä lokakuuta 2022

| | |
|---|---|
| Mari Jaakonaho | Anna Hellén |
| aluearkkitehti | asemakaava-arkkitehti |

# Asemakaavan seurantalomake
## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kunta | **092 Vantaa** | Täyttämispvm | **09.08.2022** |
| Kaavan nimi | **002454 Hakunila 94 kaupunginosa** | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | **23.11.2020** |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | **092002454** |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | **4,3963** | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | **4,3963** |

**Ranta-asemakaava** Rantaviivan pituus [km]

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

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

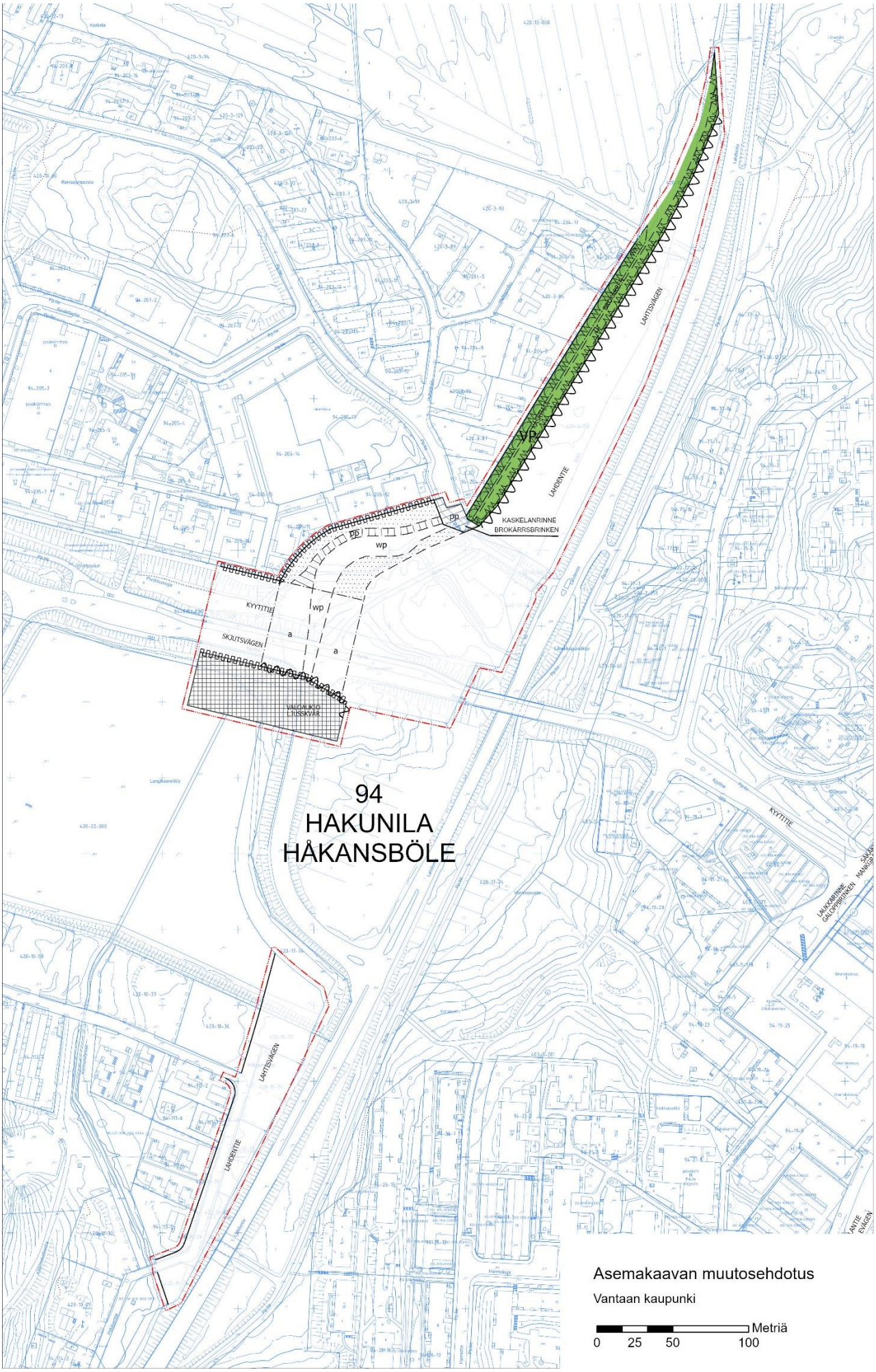
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **4,3963** | **100,0** | **0** | | **0,0000** | **0** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -0,2348 | 0 |
| **V yhteensä** | 0,4113 | 9,4 | 0 | | -1,3357 | 0 |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 3,9850 | 90,6 | 0 | | 1,5705 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | | | | | |

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

## Alamerkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **4,3963** | **100,0** | **0** | | **0,0000** | **0** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -0,2348 | 0 |
| T | 0,0000 | | 0 | | -0,2348 | 0 |
| **V yhteensä** | 0,4113 | 9,4 | 0 | | -1,3357 | 0 |
| VP | 0,4113 | 100,0 | 0 | | -1,2794 | 0 |
| VL | 0,0000 | | 0 | | -0,0563 | 0 |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 3,9850 | 90,6 | 0 | | 1,5705 | 0 |
| Kadut | 3,5998 | 90,3 | 0 | | 1,2138 | 0 |
| Katuauk./torit | 0,3536 | 8,9 | 0 | | 0,3536 | 0 |
| Kev.liik.kadut | 0,0316 | 0,8 | 0 | | 0,0031 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |


94
HAKUNILA
HÅKANSBÖLE
KASKELANRINNE
BROKÄRRSBRINKEN
LAHDENTIE
LAHTISVÄGEN
KYYTITIE
SKJUTSVÄGEN
VALOAUKTO
LJUSSKVÄR
pp
wp
a
VP
Asemakaavan muutosehdotus
Vantaan kaupunki
Metriä
0 25 50 100


Poistettavat merkinnät
Vantaan kaupunki
Metriä
0 25 50 100

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002454

Päiväys
Datum

25.10.2022

Vantaan kaupunki

# 002454 - Vantaan ratikka: Lahdentien siirto

## Kaupunginosa 94, HAKUNILA

Asemakaavan muutos
Katu-, tori- ja virkistysalueet.

1:2000

Vanda stad

# 002454 - Vandaspåran: Flytt av Lahtisvägen

## Stadsdel 94, HÅKANSBÖLE

Ändring av detaljplanen
Gatu-, torg- och rekreationsområden.

1:2000

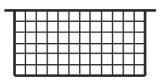
| | ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: | DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: |
|---|---|---|
| | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. | Linje 3 m utanför planområdets gräns. |
| VP | Puisto. | Park. |
| | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. | Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. |
| | Osa-alueen raja. | Gräns för delområde. |
| | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. | Riktgivande gräns för område eller del av område. |
| | Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. | Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. |
| 94 | Kaupunginosan numero. | Stadsdelsnummer. |
| HAKU | Kaupunginosan nimi. | Stadsdelens namn. |
| LAHDENTIE | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. | Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. |
| ur | Ohjeellinen ulkoilureitti. | Riktgivande friluftsled. |
| wr | Hulevesireitti. | Dagvattenled. |
| wp | Ohjeellinen puro tai pienvesialue. | Riktgivande bäck eller småvattenområde. |
| | Ohjeellinen istutettava alueen osa. | Riktgivande del av område som ska planteras. |

**Katu.**

Mikäli katualueelle sijoitetaan raitiotien pysäkki, tulee pysäkin katoksessa olla kasvillisuuskatto.

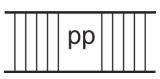
**Gata.**

Ifall en spårvagns hållplats placeras på gatuområdet, ska hållplatsens vindskydd övertäckas med ett gröntak.



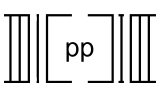
**Katuaukio/tori.**

**Öppen plats/torg.**



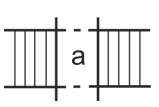

**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**

**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**




**Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.**

**Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.**




**Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.**

**Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.**



**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.**

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

**Alueelle on rakennettava melueste.**

Melueste tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.



**Området skall förses med bullerskydd.**

Bullerskyddet måste utformas och implementeras till en hög standard vad gäller stadsbilden.

YMPÄRISTÖOLOSUHTEET

Alueella on pilaantuneita maaperän kohteita. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tarvittaessa tutkia ja mahdollinen pilaantunut maaperä puhdistaa käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon.

Mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Raitiotien suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon myös kaava-alueen ulkopuolinen, 31.12.2021 mennessä hyväksyttyjen asemakaavojen osoittama maankäyttö.

Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava hulevesien hallinta sekä tulvareitit.

Raitiotien rakentamisen aikaiset työmaavedet tulee käsitellä esimerkiksi laskeuttamalla siten, ettei hulevedet vastaanottavaan Kormuniitynojaan aiheudu kiintoaineskuormitusta.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

På området finns ställen med förorenad jordmån. Innan byggnadsarbetena inleds ska jordmånen vid behov undersökas och eventuell förorenad jord renas till den grad som användningsändamålet förutsätter.

Om en spårväg placeras i området ska den planeras och byggas så att vibrationer eller stomljud från spårtrafiken inte överskrider högsta värdena inomhus (VTT 2008, VTT 2009). I planeringen och byggandet av spårvagnen ska även tas hänsyn till den anvisade markanvändningen i detaljplaner utanför planområdet som godkänts före 31.12.2021.

Dagvattenhanteringen och avledningsvägarna ska beaktas vid planeringen och byggandet.

Byggarbetsplatsvatten vid byggandet av spårvägen ska behandlas till exempel genom dekanteringsmetod så att Kormängsbäcken, som tar emot dagvatten, inte belastas av sediment.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

14 § **Asemakaavamuutos 002425 ja tonttijako, 52 Veromies / Tietotie 9 ja 11 / TLA**

VD/6444/10.02.04.00/2019
TLA/JOR/J-VH/VIK

**Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toimistorakennusten, uuden hotellin ja kadun varren liiketilojen kokonaisuus, yhteensä 34 100 k-m2, sekä korttelia palvelevan pysäköintitalon rakentaminen Tietotien varteen ratikkapysäkin vierelle. Kortteli sijaitsee lentoaseman välittömässä läheisyydessä ja on kävelymatkan päässä sekä Aviapoliksen että Lentoaseman rautatieasemilta. Kaupunkimainen korttelirakenne yhdistyy lentoasemalta Aviapoliksen asemalle johtavalle virikkeelliselle kävelyraitille.**

**Asemakaavamuutos** koskee korttelia 52413 ja katualuetta, kaupunginosassa 52 Veromies.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kiinteistöjä 423-38-2 ja 423-38-3 LL-korttelialueella.

**Tonttijako** koskee korttelia 52413.

**Alue sijaitsee** Veromiehen kaupunginosassa osoitteissa Tietotie 9 ja 11. Alue rajautuu lännessä Tietotiehen, pohjoisessa ja etelässä pysäköintialueisiin ja idässä Lentoasemantiehen sekä sen suojavyöhykkeeseen.

**Hakija**
Koy Vantaan Tietotie 9 ja Koy Vantaan Tietotie 11.

**Maanomistus**
Asemakaavan muutosalueen omistavat Kiinteistö Oy Vantaan Tietotie 9 ja Kiinteistö Oy Vantaan Tietotie 11.

**Valmistelu**
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehdit Soini & Horto Oy, Sitowise Oyj ja Granlund Oy konsultteina.

**Yleiskaava**
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m2 (Lden 55–60 dB). Tietotien kohdalla kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys ja liikenneväylän tunneliosuus. Vantaalle on laadittu yleiskaava 2020, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.1.2021. Päätöksestä on valitettu, joten uusi yleiskaava ei vielä ole lainvoimainen. Kaavassa alue on osoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP). Alue on lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55–60 dB). Tietotiellä kulkee raitiotie ja pyöräilyn baana.

**Asemakaavamuutos**
Asemakaavamuutosta on hakenut kiinteistöjen omistaja Antilooppi Management Oy 9.8.2019 saapuneella hakemuksella. Kaavamuutoksella mahdollistetaan toimitilaa ja hotelli Tietotien varrelle tulevan ratikkapysäkin viereen.

Lentokenttäaluetta LL muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY sekä autopaikkojen korttelialueeksi LPA. Kaavamuutoksella luodaan myös tilavaraus suunnitteilla olevaa Vantaan

pikaraitiotieyhteyttä varten. Kaavahanke parantaa Tietotien kaupunkikuvaa nykyisestä. Tietotie on vilkas yhteys, josta luodaan sujuva ja miellyttävä reitti lentoaseman ja Aviapoliksen keskustan välille.

Uuden korttelin 52413 tontille 2 sijoittuu uutta 9–12-kerroksista toimitila- ja hotellirakentamista rakentamista ja tontille 3 pysäköintilaitos. Kaava-alueella on rakennusoikeutta yhteensä 57 306 k-m2, josta 23 206 k-m² on olemassa olevan Tietotie 9:n kerrosalaa. Uutta rakennusoikeutta kaava-alueella on täten 34 100 k-m2, johon sisältyy Tietotien varteen sijoittuvan rakennuksen kivijalkaan yhteensä 500 k-m² vaadittavaa liiketilaa.

Tietotie 9:n (tontti 1) osalta asemakaava on toteava. Se päivitetään vastaamaan nykytilannetta muun muassa käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja kerrosluvun osalta. Tontille osoitettu rakennusoikeus 23 206 k-m² vastaa tontilla olevaa nykyistä toimistorakennusta eikä mahdollista lisärakentamista.

Korttelin tehokkuus on e = 1,5. Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Vantaan kaupungin Resurssiviisauden tiekartan mukaisesti asemakaavassa esitetään vaatimuksia uusiutuvan energian käytöstä, vihertehokkuudesta ja energiatehokkuudesta. Autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen, joka palvelee kaikkia uusia rakennuksia. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa myös lentoaseman pysäköintiä. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 37 433 m².

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 25.5.2020.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 31.5.2020 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja lausuntoja Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 kpl. Mielipiteet, lausunnot ja niiden vastineet on esitetty tarkemmin selostuksessa ja mielipiteiden koonnissa.

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

**Sopimus**
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

**Muutoskustannukset maksaa** hakija Koy Vantaan Tietotie 11 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

**Kaupunkiympäristölautakunta 7.6.2022 § 9**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 7.6.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002425 sekä tonttijakoehdotus, 52 Veromies / Tietotie 9 ja 11,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Koy Vantaan Tietotie 11 maksaa muutoskustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

**Käsittely:**
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja muutti esitystään siten, että esittelytekstiin ja päätökseen tehtiin seuraavat korjaukset (korjaukset alleviivattu):
Korjataan kaavan hakijan nimeksi Antilooppi Management Oy:n sijaan Koy Vantaan Tietotie 9 ja Koy Vantaan Tietotie 11. Hakijatieto on korjattu myös kaavaselostuksen sivuilla 5 ja 19.
Korjataan muutoskustannusten maksua koskeva kohta siten, että hakija Koy Vantaan Tietotie 11 maksaa kaavamuutoskustannukset ja kaupunginhallitukselle esitetään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

**Päätös:**
Hyväksyttiin korjattu esitys.

_____

**Kaupunginhallitus 20.6.2022 § 10**

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Päätetään, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 7.6.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002425 sekä tonttijakoehdotus, 52 Veromies / Tietotie 9 ja 11,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Koy Vantaan Tietotie 11 maksaa muutoskustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

_____

**Nähtävilläolo**
Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 29.6.–29.8.2022. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

**Kaavalausunnot**
Kaupunginhallitus päätti 20.6.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 9 ja saatiin 6 kappaletta Finavia Oyj:ltä, Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitokselta, Uudenmaan ELY-keskukselta, Helsingin seudun liikenteeltä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY) sekä Vantaan Energia Oy:ltä. Vastineet lausuntoihin on selostettu kaavaselostuksessa sekä lausuntojen koonnissa.

**Tehdyt tarkistukset**
Elyn lausunnon johdosta melumääräystä tarkennettiin. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

**Kaavaselostuksen tarkistukset**
Asemakaavamuutoksen selostukseen on tehty pieniä teknisiä tarkistuksia.

**Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 14**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002425 sekä tonttijakoehdotus, 52 Veromies / Tietotie 9 ja 11.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022
- Asemakaavamuutoksen selostus 25.10.2022
- Lausunnot ja vastineet 25.10.2022

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
asemakaavasuunnittelija Jukka-Veli Heikka, p. 040 825 2578
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002425

Päiväys
Datum

25.10.2022

Vantaan kaupunki

# TIETOTIE 9 JA 11

Kaupunginosa 52, Veromies

**Asemakaavamuutos**
Kortteli 52413 ja katualuetta.

Tonttijako
Kortteli 52413.

1:2000

Vanda stad

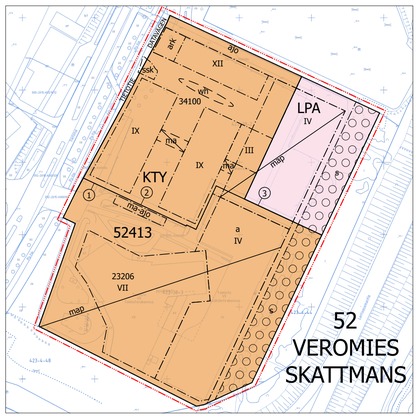
# DATAVÄGEN 9 OCH 11

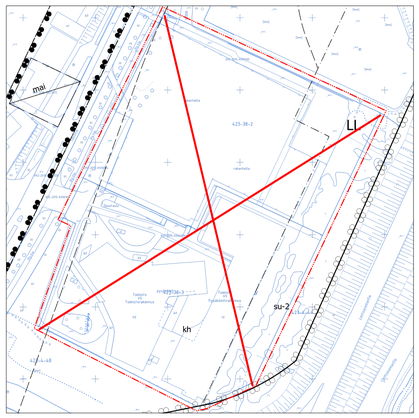
Stadsdel 52, Skattmans

**Ändring av detaljplanen**
Kvarteret 52413 och gatuområde.

Tomtindelning
Kvarteret 52413.

1:2000




**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

**KTY**

**Toimitilarakennusten korttelialue.**

Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantotilaa sekä palvelu-, liikunta- ja opetustiloja.

**Yleiset**

Korttelialueesta tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoittelun, materiaalien ja kattomuotojen osalta.

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Vähintään 12-kerroksiseen rakennuksen osaan, jossa on majoitustilaa, tulee ylimpään kerrokseen sijoittaa yleisölle avointa tilaa.

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen opastus- ja valaistussuunnitelma.

Alueelle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen yhteyteen tai suunnitella osaksi rakennettavaa ympäristöä, myös värityksen osalta.

Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 mpy.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen saa rakentaa yhtenäisenä tonttirajoista riippumatta.

Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Rakennuksen korvausilman ottopaikat tulee sijoittaa sisäpihan puolelle mahdollisimman korkealle.

**Rakennusoikeus**

Tontilla 52413–2 Tietotien varteen sijoittuvan rakennuksen kivijalkakerrokseen tulee sijoittaa vähintään 500 k-m² liiketilaa.

**Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri**

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Rakennusten julkisivumateriaalin ja -värityksen tulee pohjautua ilmailluun. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla uutta ja kokeellista.

Rakennusten julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävistä materiaaleista rakennettuja. Julkisivumateriaalin tulee olla metalli, puu tai lasi.

Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua.

Maantasokerroksen julkisivuissa tulee käyttää puuta jalankulkureittien varrella.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Tasakattojen tulee olla kasvikattoja, terasseja ja/tai katoille tulee sijoittaa yhteistiloja ja/tai aurinkopaneeleita.

Rakennuksen katolle saa rakentaa ilmastointikonehuoneen kerrosluvun estämättä osaksi julkisivua.

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

**Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.**

Affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, produktionslokaler som inte ger upphov till miljöstörningar samt service-, idrotts- och undervisningslokaler får placeras i området.

**Allmänt**

För kvartersområdet ska en helhetsplan utarbetas med avseende på byggnadernas gestaltning, material och takformer.

En stor detaljhandelsenhet får inte placeras i området.

I en byggnadsdel med minst 12 våningar där det finns inkvarteringslokaler ska utrymme som är öppet för allmänheten placeras på översta våningen.

För kvartersområdet ska en enhetlig skyltnings- och belysningsplan göras upp.

I området får en transformatorstation placeras. Transformatorstationen ska placeras i anslutning till byggnaden eller planeras som en del av den miljö som byggs, också för färgsättningens del.

Inga konstruktioner eller anordningar får överskrida höjdnivån +100 m öh.

En underjordisk parkeringsanläggning får byggas som en helhet oberoende av tomtgränserna.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

Byggnadens intag för ersättningsluft ska placeras så högt upp som möjligt på innergårdens sida.

**Byggrätt**

I stenfotsvåningen i byggnaden som placeras vid Datavägen på tomt 52413–2 ska minst 500 m²-vy affärsutrymme placeras.

**Stadsbild och arkitektur**

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en urban och högklassig prägel och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Byggnadernas fasadmaterial och färger ska basera sig på luftfart. Byggnadernas arkitektur ska vara ny och experimentell.

Byggnadernas fasader ska vara byggda av högklassiga och hållbara material. Fasadmaterialet ska utgöras av metall, trä eller glas.

Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

I markplansvåningens fasader ska trä användas utmed gångslederna.

Byggnadernas entréer ska framhävas med hjälp av arkitektur.

Plana tak ska utgöras av gröntak, terrasser och/eller så ska gemensamma utrymmen och/eller solpaneler placeras på taken.

På byggnadens tak får ett ventilationsmaskinrum byggas som en del av fasaden, utan att våningstalet utgör ett hinder.



Tekniset tilat ja laitteet on sovitettava luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Tietotien varteen tulee sijoittaa keskimäärin 20 metrin välein rakennusten julkisivuun tai korttelin reunaan jotain kaunista ja kiinnostavaa.

**Kivijalka**

Tietotien puoleisille ja kadulle näkyville julkisivuille tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros, joka on kaksi kerrosta korkea.

Kivijalkakerrosta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, rakennusosilla ja valaistuksella.

Kivijalkakerroksen liiketiloihin tulee olla suora kulkuyhteys Tietotieltä. Sisäänkäyntien yhteyteen tulee suunnitella laadukas ja viihtyisä julkinen ulkotila.

**Melusuojaus**

Toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Hotellin majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Opetus- ja kokoontumistilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Muiden tilojen ulkokuoren ääneneristävyys ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

**Pihat**

Kortteleiden pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihojen tulee olla vehreitä ja pääosin maanvaraisia.

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Alueelle toteutetaan kasvillisuudeltaan monipuolinen piha-alue.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla.

Jalankulkijan liikkumisreitit ja oleskelualueet tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäväksi.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Hulevedet tulee pääosin viivyttää pihalla maanpäällisissä rakenteissa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti. Hulevesiä on viivytettävä korttelialueella tonttijaosta riippumatta.

**Hiilineutraalius**

Toimistorakennukset tulee toteuttaa A-energiatehokkuusluokan rakennuksina. Hotelli tulee toteuttaa vähintään B-energialuokan rakennuksena. Energiatehokkuusluku varmistetaan rakennusluvan yhteydessä.

Tontilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Jokaisella tontilla on hyödynnettävä energiakaivoja ja/tai vähintään kolmannes tontin rakennusten vapaasta kattopinta-alasta on hyödynnettävä paikalliseen uusiutuvan energian tuotantoon. Mahdolliset energiakaivot on sijoitettava tontille niin, että ne eivät rajoita viereisten tonttien mahdollisuutta hyödyntää maaenergiaa. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Rakentamisessa tulee käyttää hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja, kuten kierrätysmateriaalia sisältäviä rakennusmateriaaleja. Julkisivujen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.

**Autopaikat**

Huollon, saattoliikenteen sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan tonteille mahdollisimman lähelle sisäänkäyntejä.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään:

| | |
|---|---|
| hotelli | Hotellin tarvitsemat autopaikat esitetään rakennusluvan yhteydessä. |
| liiketilat | 1 ap / 100 k-m² |
| toimistotilat | 1 ap / 80 k-m² |

Muiden tilojen autopaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

**Polkupyöräpaikat**

Pääosan polkupyöräpaikoista tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään:

| | |
|---|---|
| hotelli | 1 pp / 150 k-m² |
| liiketilat | 1 pp / 40 k-m² |
| toimistotilat | 1 pp / 50 k-m² |

Muiden tilojen polkupyöräpaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

**LPA**

**Autopaikkojen korttelialue.**

**Yleiset**

Korttelialueesta tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoittelun, materiaalien ja kattomuotojen osalta.

Alueelle saa sijoittaa myös yleistä pysäköintiä.

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen opastus- ja valaistussuunnitelma.

Alueelle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen yhteyteen tai suunnitella osaksi rakennettavaa ympäristöä, myös värityksen osalta.

Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 mpy.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen saa rakentaa yhtenäisenä tonttirajoista riippumatta.

Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

**Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri**

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua.

Tekniska utrymmen och anordningar ska anpassas så att de bildar en naturlig del av byggnadernas arkitektur.

Utmed Datavägen ska något vackert och intresseväckande placeras med 20 meters mellanrum i genomsnitt.

**Stenfot**

Fasaderna som ligger på Datavägens sida och syns mot gatan ska förses med en öppen, funktionell och visuell stenfotsvåning som är två våningar hög.

Stensfotsvåningen ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, byggnadsdelar och belysning.

Stensfotsvåningens affärslokaler ska ha en direkt förbindelse från Datavägen. I anslutning till entréerna ska ett offentligt uterum som häller hög kvalitet och är trivsamt planeras.

**Bullerskydd**

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller ska vara minst 32 dB i kontors- och affärslokalernas ytterhölje.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller ska vara minst 35 dB i ytterhöljet hos hotellets inkvarteringsrum.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller i undervisnings- och samlingslokalernas ytterhölje ska vara minst 35 dB.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller i övriga utrymmen fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

**Gårdar**

Kvarterens gårdar ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. Gårdarna ska vara grönskande och till största delen markburna.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

Kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,8. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

I området anläggs ett gårdsområde som är mångsidigt till sin växtlighet.

På gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag.

Gångstråk och vistelseområden ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Dagvattnet ska i huvudsak fördröjas på gården i konstruktioner ovanpå markytan i enlighet med en separat dagvattenplan. Dagvattnet ska fördröjas i kvartersområdet oberoende av tomtindelningen.

**Klimatneutralitet**

Kontorsbyggnaderna ska uppföras som byggnader i energiprestandaklass A. Hotellet ska uppföras som byggnad i minst energiprestandaklass B. Energiprestandavärdet fastställs i samband med bygglovet.

Förnybar energi ska produceras på tomten. På varje tomt ska energibrunnar utnyttjas och/eller minst en tredjedel av den fria takytan hos tomtens byggnader ska utnyttjas för lokal produktion av förnybar energi. Eventuella energibrunnar ska placeras på tomten så att de inte begränsar de angränsande tomternas möjlighet att utnyttja markenergi. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

I byggandet ska material användas som till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, som byggmaterial som innehåller återvinningsmaterial. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.

**Bilplatser**

Parkeringsplatserna för service, avlämnings- och hämtningstrafik och rörelsehindrade placeras på tomterna så nära entréerna som möjligt.

Bilplatser ska byggas till ett antal av minst:

| | |
|---|---|
| hotell | Bilplatser som hotellet behöver presenteras i samband med bygglovet. |
| affärslokaler | 1 bp / 100 m²-vy |
| kontorslokaler | 1 bp / 80 m²-vy |

Bilplatser för övriga utrymmen fastställs i varje enskilt fall i samband med bygglovet.

**Cykelplatser**

Huvuddelen av cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Cykelplatser ska byggas till ett antal av minst:

| | |
|---|---|
| hotell | 1 cp / 150 m²-vy |
| affärslokaler | 1 cp / 40 m²-vy |
| kontorslokaler | 1 cp / 50 m²-vy |

Cykelplatser för övriga utrymmen fastställs i varje enskilt fall i samband med bygglovet.

**Kvartersområde för bilplatser.**

**Allmänt**

För kvartersområdet ska en helhetsplan utarbetas med avseende på byggnadernas gestaltning, material och takformer.

I området får också allmän parkering placeras.

För kvartersområdet ska en enhetlig skyltnings- och belysningsplan göras upp.

I området får en transformatorstation placeras. Transformatorstationen ska placeras i anslutning till byggnaden eller planeras som en del av den miljö som byggs, också för färgsättningens del.

Inga konstruktioner eller anordningar får överskrida höjdnivån +100 m öh.

En underjordisk parkeringsanläggning får byggas som en helhet oberoende av tomtgränserna.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

**Stadsbild och arkitektur**

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en urban och högklassig prägel och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

**Pihat**

Kortteleiden pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihojen tulee olla vehreitä ja pääosin maanvaraisia.

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen pihasuunnitelma.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Jalankulkijan liikkumisreitit tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäväksi.

**Hiilineutraalius**

Pysäköintilaitoksessa tulee varata vähintään 5 % paikoista sähköauton latauspisteille. Pysäköintilaitoksessa tulee toteuttaa latauspistevalmius vähintään 30 prosenttiin pysäköintipaikoista. Varautumisessa tulee huomioida riittävä muuntamokapasiteetti.

Tasakattojen tulee olla kasvikattoja ja/tai osa rakennusten käyttöenergiasta on toteutettava paikallisesti kortteli alueella uusiutuvan energian keinoin.

Mahdolliset katolle sijoitettavat energian tuotantoon tarkoitetut tekniset laitteet ja varusteet on suunniteltava osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Rakentamisessa tulee käyttää hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja, kuten kierrätysmateriaalia sisältäviä rakennusmateriaaleja. Julkisivujen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.

I byggandet ska man använda material som till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, som byggmaterial som innehåller återvinningsmaterial. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.

**Bilplatser**

Pysäköintilaitoksessa tulee varata vähintään 5 % paikoista sähköauton latauspisteille. Pysäköintilaitoksessa tulee toteuttaa latauspistevalmius vähintään 30 prosenttiin pysäköintipaikoista. Varautumisessa tulee huomioida riittävä muuntamokapasiteetti.

Bilplatser ska byggas till ett antal av minst:

| | |
|---|---|
| hotell | Bilplatser som hotellet behöver presenteras i samband med bygglovet. |
| affärslokaler | 1 bp / 100 m²-vy |
| kontorslokaler | 1 bp / 80 m²-vy |

Bilplatser för övriga utrymmen fastställs i varje enskilt fall i samband med bygglovet.

**Cykelplatser**

Huvuddelen av cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Cykelplatser ska byggas till ett antal av minst:

| | |
|---|---|
| hotell | 1 cp / 150 m²-vy |
| affärslokaler | 1 cp / 40 m²-vy |
| kontorslokaler | 1 cp / 50 m²-vy |

Cykelplatser för övriga utrymmen fastställs i varje enskilt fall i samband med bygglovet.

**Kvartersområde för bilplatser.**

**Allmänt**

För kvartersområdet ska en helhetsplan utarbetas med avseende på byggnadernas gestaltning, material och takformer.

I området får också allmän parkering placeras.

För kvartersområdet ska en enhetlig skyltnings- och belysningsplan göras upp.

I området får en transformatorstation placeras. Transformatorstationen ska placeras i anslutning till byggnaden eller planeras som en del av den miljö som byggs, också för färgsättningens del.

Inga konstruktioner eller anordningar får överskrida höjdnivån +100 m öh.

En underjordisk parkeringsanläggning får byggas som en helhet oberoende av tomtgränserna.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

**Stadsbild och arkitektur**

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en urban och högklassig prägel och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

**Gårdar**

Kvarterens gårdar ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. Gårdarna ska vara grönskande och till största delen markburna.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

Kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,8. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

Kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,8. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

I området anläggs ett gårdsområde som är mångsidigt till sin växtlighet.

På gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag.

Gångstråk och vistelseområden ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Dagvattnet ska i huvudsak fördröjas på gården i konstruktioner ovanpå markytan i enlighet med en separat dagvattenplan. Dagvattnet ska fördröjas i kvartersområdet oberoende av tomtindelningen.

**Klimatneutralitet**

I parkeringsanläggningen ska minst 5 % av platserna reserveras för laddningspunkter för elbilar. I parkeringsanläggningen ska beredskap skaffas för laddningspunkter för minst 30 procent av parkeringsplatserna. Vid skaffandet av beredskap ska en tillräcklig transformatorkapacitet beaktas.

Plana tak ska utgöras av gröntak och/eller en del av byggnadernas driftenergi ska produceras lokalt i kvartersområdet genom lösningar som bygger på förnybar energi.

Eventuella tekniska anordningar och utrustning för energiproduktion som placeras på taket ska planeras som en del av byggnadens taklandskap och arkitektur.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

I byggandet ska man använda material som till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, som byggmaterial som innehåller återvinningsmaterial. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.

| | | |
|---|---|---|
| | **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| | **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
| 3 | **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.** |
| 52 | **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| VERO | **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 52413 | **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| TIETOTIE | **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| 41100 | **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** | **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.** |
| IX | **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.** |
| a | **Auton säilytyspaikan rakennusala** | **Byggnadsyta för förvaringsplats för bil** |
| map | **Maanalainen pysäköintitila** | **Underjordiskt parkeringsutrymme** |
| ark | **Julkisivu jolle on sijoitettava arkadi.** Arkadin tulee olla vähintään kaksi kerrosta korkea ja valaistu. | **Fasad som skall förses med en arkad.** Arkaden ska vara minst två våningar hög och upplyst. |
| S | **Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.** | **Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.** |
| ssk | **Avokallio tai siirtolohkare, joka tulee säilyttää.** | **Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras** |
| | **Katu.** | **Gata.** |
| ajo | **Ajoyhteys.** | **Körförbindelse.** |
| ma-ajo | **Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.** | **Del av område på vilken får placeras körslänt till underjordiska utrymmen.** |
| ma | **Ohjeellinen maanalainen tila.** | **Riktgivande underjordiskt utrymme.** |
| wh | **Ohjeellinen hulevesialue.** | **Riktgivande dagvattenområde.** |

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

| | |
|---|---|
| Tasokoordinaatisto<br>ETRS-GK25,<br>korkeusjärjestelmä<br>N2000. | Plankoordinatsystemet<br>ETRS-GK25,<br>höjdsystemet<br>N2000. |

Johanna Rajala, Aluearkkitehti, 11.10.2022 13.05

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

# 002425 TIETOTIE 9 JA 11

## VEROMIES



*Havainnekuva Tietotieltä. Kuva: Arkkitehdit Soini & Horto Oy.*

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 25.10.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002425. Kaavoitus on tullut vireille 25.5.2020.

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

kortteli 52413 ja katualuetta kaupunginosassa 52, Veromies.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kiinteistöjä 423-38-2 ja 423-38-3 LL-korttelialueella.

Tonttijako:

kortteli 52413 kaupunginosassa 52, Veromies.

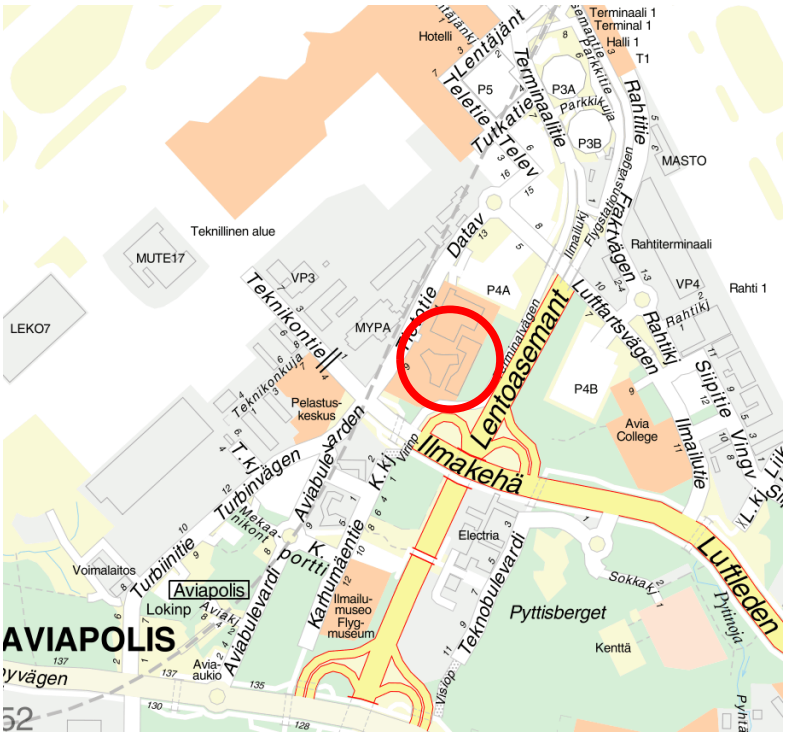
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toimistorakennusten, mahdollisen uuden hotellin, Tietotien varren liiketilojen sekä korttelia palvelevan pysäköintitalon rakentaminen. Kortteli sijaitsee lentoaseman välittömässä läheisyydessä Tietotien varressa ja on kävelymatkan päässä sekä Aviapoliksen että Lentoaseman rautatieasemilta.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatijat: Päivi Veijola, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; päivi.veijola@vantaa.fi, puh. 043 8266 958, Jukka-Veli Heikka, asemakaava-arkkitehti; jukka-veli.heikka@vantaa.fi, puh. 040 825 2578

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa osoitteissa Tietotie 9 ja 11. Alue rajautuu lännessä Tietotiehen, pohjoisessa ja etelässä pysäköintialueisiin ja idässä Lentoasemantiehen sekä sen suojavyöhykkeeseen. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3,8 ha. Aviapoliksen sekä Lentoaseman rautatieasemille on matkaa noin 500 m ja lentoaseman terminaaleille noin kilometri. Kaavamuutosalue on osa lentoaseman ja Aviapoliksen aseman välille rakentuvaa monipuolista työpaikka-aluetta, joka sijoittuu Vantaan ratikan varrelle.




*Asemakaavan muutosalueen sijainti on merkitty opaskartalle punaisella ympyrällä.*

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 9.8.2019. Kaavamuutos sai vuoden 2020 työohjelmassa numeron 002425.
- Kaavoitus tuli vireille 25.5.2020.
- Mielipiteet ja kommentit pyydettiin 23.6.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.
- Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville ajalle 29.6.-29.8.2022. Lausunnot (9 kpl) pyydettiin 2.9.2022 mennessä Uudenmaan ELY-keskukselta, Finavia Oyj:ltä, Vantaan Energialta, Helsingin seudun liikennekuntayhtymältä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta, TUKES:ilta, Uudenmaan liitolta, Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:ltä ja Vantaan kaupunginmuseolta. Lausunnot saatiin Uudenmaan ELY-keskukselta, Vantaan Energialta, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta, HSL:ltä sekä Elisa Oyj:lta. Muistutuksia kaavasta ei tullut.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ..... 5
2. Lähtökohdat ..... 6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 6
2.2 Suunnittelutilanne ..... 12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ..... 18
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... 18
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ..... 18
3.3. Asemakaavan tavoitteet ..... 21
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ..... 22
4. Asemakaavan kuvaus ..... 24
4.1 Kaavan rakenne ..... 24
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... 25
4.3 Aluevaraukset ..... 27
4.4 Kaavan vaikutukset ..... 28
4.5 Ympäristön häiriötekijät ..... 34
4.6 Nimistö ..... 34
5. Asemakaavan toteutus ..... 35
6. Kaavatyöhön osallistuneet ..... 35
7. Asemakaavan seurantalomake ..... 36
8. Asemakaavakartta ja –määräykset ..... 38

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta ja kaavamääräykset, 23.5.2022 (selostuksen kohta 8)
- Asemakaavan seurantalomake, 23.5.2022 (selostuksen kohta 7)
- Asemakaavan viitesuunnitelma, Arkkitehdit Soini & Horto Oy, 11.5.2022 (selostuksen kohta 9)
- Meluselvitys, WSP Finland Oy, 9.3.2021 (kaavan verkkosivuilla), päivitetty 31.8.2022
- Vihertehokkuuslaskelma, Arkkitehdit Soini & Horto Oy, 14.2.2022 (selostuksen kohta 9)
- Pihasuunnitelma, Arkkitehdit Soini&Horto Oy, 11.5.2022 (selostuksen kohta 9)
- Hulevesisuunnitelma, Sitowise, 24.2.2022 (kaavan verkkosivuilla)
- Liikenteen toimivuustarkastelu, Sitowise, 4.2.2022 (kaavan verkkosivuilla)
- Ilmanlaatuselvitys, WSP Finland Oy, 29.4.2021 (kaavan verkkosivuilla)
- Hiilineutraaliusselvitys, Granlund, 28.9.2021 (kaavan verkkosivuilla)
- Yhteenveto OAS-vaiheen mielipiteistä 3.11.2020 (selostuksen kohta 3.2.2)
- Johtosiirtosuunnitelma, Sitowise, 17.11.2021 (kaavan verkkosivuilla)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Aviapoliksen kaavarunko, kaupunginvaltuusto 18.4.2016.
- Aviapolis, Veromiehen verkot, 052700, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, 2018.
- Aviapolis Coren viitesuunnitelma
- Vantaan Ratikan yleissuunnitelma, 16.12.2019

# 1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutosta on hakenut kiinteistöjen omistaja Koy Vantaan Tietotie 9 ja Koy Vantaan Tietotie 11 9.8.2019 saapuneella hakemuksella. Kaavamuutoksella mahdollistetaan toimitilaa ja hotelli Tietotien varrelle tulevan ratikkapysäkin viereen.

Lentokenttäaluetta LL muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY sekä autopaikkojen korttelialueeksi LPA. Kaavamuutoksella luodaan myös tilavaraus suunnitteilla olevaa Vantaan pikaraitiotieyhteyttä varten. Kaavahanke parantaa Tietotien kaupunkikuvaa nykyisestä. Tietotie on vilkas yhteys, josta luodaan sujuva ja miellyttävä reitti lentoaseman ja Aviapoliksen keskustan välille.

Uuden korttelin 52413 tontille 2 sijoittuu uutta 9-12-kerroksista toimitila- ja hotellirakentamista rakentamista ja tontille 3 pysäköintilaitos. Kaava-alueella on rakennusoikeutta yhteensä 57 306 k-m², josta 23 206 k-m² on olemassa olevan Tietotie 9:n kerrosalaa. Uutta rakennusoikeutta kaava-alueella on täten 34100 k-m², johon sisältyy Tietotien varteen sijoittuvan rakennuksen kivijalkaan yhteensä 500 k-m² vaadittavaa liiketilaa.

Tietotie 9:n (tontti 1) osalta asemakaava on toteava. Se päivitetään vastaamaan nykytilannetta muun muassa käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja kerrosluvun osalta. Tontille osoitettu rakennusoikeus 23 206 k-m² vastaa tontilla olevaa nykyistä toimistorakennusta eikä mahdollista lisärakentamista.

Korttelin tehokkuus on e = 1,5. Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista, laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Vantaan kaupungin Resurssiviisauden tiekartan mukaisesti asemakaavassa esitetään vaatimuksia uusiutuvan energian käytöstä, vihertehokkuudesta ja energiatehokkuudesta. Autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen, joka palvelee kaikkia uusia rakennuksia. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa myös lentoaseman pysäköintiä.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 37 433 m².



*Arkkitehdin näkemys asemakaavan mukaisesta rakentamisesta, Arkkitehdit Soini&Horto 11.3.2022*

# 2. LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevaa tilaa 92-423-38-2 Mikkola (Tietotie 11) ja tilaa 92-423-38-3 Mikkola 2 (Tietotie 9). Osoitteessa Tietotie 9:ssä sijaitsee vuonna 2013 valmistunut toimistorakennus ja pysäköintilaitos (EuroPark P-HOTT). Käytetty kerrosala on noin 23206 k-m$^2$. Arkkitehtitoimisto Helin & Co:n suunnittelemassa toimistorakennuksessa toimii mm. Finnairin pääkonttori. Näyttävän rakennuksen julkisivut ovat sinistä teräspeltikasettia ja lasia. Lentoasemantien varressa sijaitsevassa pysäköintitalossa on 551 pysäköintipaikkaa. Osoitteessa Tietotie 11 aiemmin sijainnut ja Finnairin pääkonttorina toiminut toimistorakennus on purettu vuonna 2017. Tällä hetkellä alue on rakentamaton ja aidattu.

Tilan 92-423-38-2 Mikkola (Tietotie 11) pinta-ala on 18 390 m² ja tilan 92-423-38-3 Mikkola 2 (Tietotie 9) pinta-ala on 19 407 m². Alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.



*Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2019*



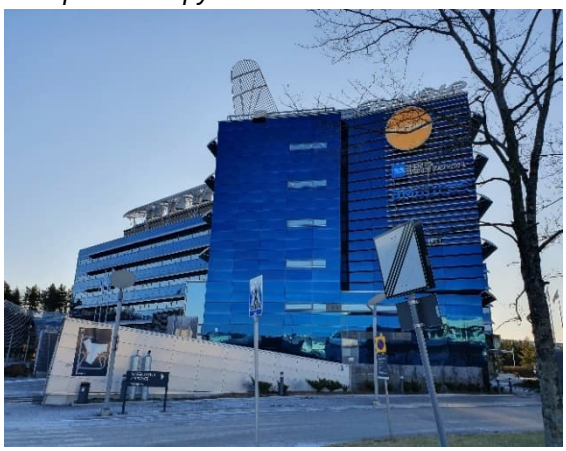
*Finnairin pääkonttorirakennuksen pysäköintitalo Tietotien suunnalta nähtynä.*



*Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee lentoasemaa palveleva pysäköintialue.*



*Näkymä Tietotien varresta.*



*Tietotie 9:n metallijulkisivu on näyttävä.*

*Yllä valokuvakooste kaava-alueelta helmikuulta 2020.*

### 2.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisemakuva ja -rakenne

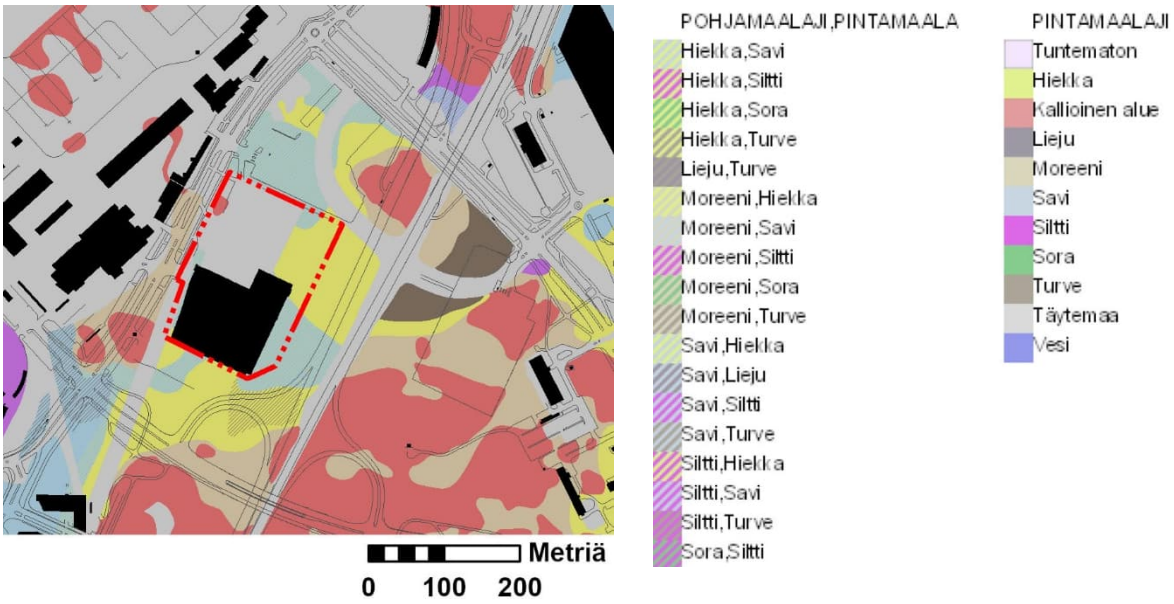
Suunnittelualue sijoittuu Veromiehen pohjoisosassa sijaitsevalle laajalle selänteelle. Selänteen pohjavesistä saavat alkunsa Aviapoliksen alueella virtaavat, Vantaan- ja Keravanjokeen laskevat ojat, Pytinoja ja Palo-oja. Alueen maisemakuvaa hallitsevat mittakaavaltaan suuret väylät ja rakennukset. Suunnittelualueen eteläosa on pääosin rakennettu ja pohjoisosassa on purkutöiden jäljiltä laakea maakuoppa. Alueen itäreunassa Lentoasemantien varressa on jäljellä pieni kaistale rakentamatonta reunametsää. Tietotien varressa on säilynyt pieni kalliokumpare ja joitakin puita. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

#### Vesistöt ja vesitalous

Suurin osa kaavoitettavasta alueesta on rakennettua pintaa tai puretun rakennuksen jäljiltä sorapintaa. Alue ei ole pohjavesialuetta. Kaava-alue sijaitsee Pyhtäänkorvenojan pienvaluma-alueella.

Maaperä

Maalajikartan perusteella alueen maaperä koostuu useista maalajeista. Tietotien varrella on kaksi pienehköä avokallioaluetta. Kaava-alueen pohjoisosa on suurelta osin täyttömaata, eteläosassa on hiekkaa ja savea kaksoismaalajina. Lentoasemantien puoleinen osa on osittain hiekkamaata.




*Ote maalajikartasta, Vantaan karttapalvelu*

Topografia

Alue on melko tasainen ja maaston korkeusasemat vaihtelevat pääosin välillä +45,3...+47,0 mpy. Korkein kohta on Tietotie 11:n kalliokumpare, jonka korkeus on +49,1. Puretun toimistorakennuksen kohdalla on laaja kuoppa, jonka korkeusasemaa ei ole mitattu.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Aviapoliksen suuralueen väestö kasvaa nopeasti. Vuonna 1997 väkiluku oli reilut 4 200 henkeä ja vuonna 2020 jo reilu 20 000 henkeä. Veromiehessä asukkaita oli vuoden 2020 lopussa 1 078 henkeä. Vantaan väestöennusteen 2021 mukaan Aviapoliksen väestön ennustetaan kasvavan vuoteen 2031 mennessä noin 8 500 henkilöllä. Suurin väestönkasvu kohdistuu runsaan uudisrakentamisen myötä Veromiehen kaupunginosaan, jossa väestön määrän ennustetaan kasvavan yli 6 000 henkilöllä vuoteen 2031 mennessä. Vireillä olevat kaavahankkeet tulevat muuttamaan ennustetta arvioitua suuremmaksi.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja eikä alue sovellu asumiseen korkean lentomelun vuoksi.

Palvelut ja työpaikat

Aviapoliksen suuralue on Vantaan suurin työpaikkakeskittymä, jossa oli vuonna 2018 jo 41 600 työpaikkaa. Kaupunginosista työpaikkoja oli selvästi eniten Veromiehessä, noin 15 500. Vieressä olevat Pakkala ja Lentokenttä ovat myös merkittäviä työpaikka-alueita. Molemmissa on yli 7 000 työpaikkaa. Veromiehen kasvu on kuitenkin ollut omaa luokkaansa, Vuodesta 2009 vuoteen 2018 työpaikat lisääntyivät siellä 7 700:lla. Tähän myötävaikutti noin 4 800 työpaikan siirtyminen Lentokentän kaupunginosasta Veromiehen kaupunginosaan vuonna 2014. Aviapoliksen työpaikoista

lähes kolmasosa oli kuljetuksen ja varastoinnin toimialalla. Muita merkittäviä toimialoja olivat tukku- ja vähittäiskauppa, teollisuus ja hallinto- ja tukipalvelutoiminta.

Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 40 000–60 000 työpaikan sijoittumiseen Veromiehen alueelle.

Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, joille on tarjolla toimitiloja Veromiehen toimistokokonaisuuksissa, mm. Technopoliksessa ja Kehä III:n pohjoispuolella. Alueella on myös hotelleja ja erityiskauppoja. Kehä III:n eteläpuolella sijaitsevat Jumbon liikekeskus ja Flamingon kylpylähotelli ja viihdekeskus. Etelämpänä Pakkalassa on yrityspuisto, jossa sijaitsee mm. ympäristöosaamiskeskus Leija. Vantaan ammattiopisto Varian Rälssitien toimipiste sijaitsee Veromiehessä teollisuus- ja varastoalueen keskellä. Lentoaseman läheisyydessä on Finavian ammatillinen erikoisoppilaitos Avia College, jossa annetaan koulutusta eri ilmailuammatteihin, sekä helikopterikoulutuskeskus. Veromiehessä on myös ilmailun valtakunnallinen erikoismuseo, Suomen Ilmailumuseo.

### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee lentoaseman välittömässä läheisyydessä. Alue rajoittuu Tietotiehen idässä ja Lentoasemantiehen idässä. Sen pohjoispuolella sijaitsee lentoasemaa palveleva laaja pysäköintialue P4A, joka on Finavia Oyj:n omistuksessa. Suunnittelualueella sijaitsee Finnairin 7-kerroksinen pääkonttorirakennus ja sitä palveleva 4-kerroksinen pysäköintirakennus. Suunnittelualueella on Lentoasemantien puolella sekapuustoinen metsikkö. Alueen eteläpuolella on Finavian omistama Tietotie 7 kiinteistö, joka on tällä hetkellä rakentamaton tontti.

### Kaupunkikuva

Tietotien kaava-alueen ympäristön kaupunkikuva on väljä. Rakennuskanta koostuu toimisto- ja liikerakennuksista sekä teollisuus- ja varastorakennuksista. Alueella on suuria paikoitusalueita ja pieniä säilyneitä metsiköitä. Yhdyskuntarakenteen muutos kohti tiivistä kaupunkirakentamista alkaa kuitenkin jo näkyä Veromiehen kaupunginosassa, kuten Perintötien varrelle rakentuvissa asuinkerrostaloissa.

### Virkistys

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ei ole kaavoitettua puistoaluetta. Alueen lento- ja tiemelun takia se ei sovellu virkistyskäyttöön. Lähimpänä sijaitsevat puistot ovat Karhumäenkallio ja Tiiranpuisto noin 300 metrin etäisyydellä kaava-alueesta.

Kaupunkirakenteen muutos yksipuolisesta työpaikka-alueesta monipuoliseksi asumisen, työpaikkojen ja palveluiden alueeksi edellyttää virkistysalueiden ja -yhteyksien kehittämistä koko Veromiehen alueella. Veromiehen verkot -selvityksessä suunnittelualueen eteläpuolelle esitetään viherkantta, mikä parantaisi viheryhteyttä Lentoasemantien yli.

### Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Tietotiellä, vuosina 2024–2028 toteutuvaksi suunnitellun Vantaan raitiotien varrella. Kaava-alueen kohdalle on suunnitteilla Tietotie Datavägen- niminen raitiotiepysäkki. Tietotiellä on pääpyöräreitti, yhdistetty pyörätie- ja jalkakäytävä. Tietotie on Finavian yksityistie, valaistu, kaksikaistainen ja toiminnalliselta luokitukseltaan kokoojakatu.

Kaava-aluetta rajaavat Maantie 135 (Lentoasemantie), Tietotie ja Ilmailutie. Lentoasemantie yhdistää lentoaseman valtakunnan päätieverkkoon. Lentoasemantiellä on joukkoliikennettä, sekä Vantaan sisäisiä linjoja että Lentoasemalle päättyviä, seudullisia linjoja. Kehäradan Aviapoliksen aseman sisäänkäynti on noin 700 metrin päässä kaava-alueesta. Samassa paikassa sijaitsee myös

Aviapoliksen aseman bussiterminaali. Alueen sijainti on liikenteellisesti keskeinen. Lentoasemantien vuorokausiliikennemäärä arkena on vähän yli 20 000 ajon/vrk.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin. Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Tietotiellä ja osin kaava-alueen sisällä tontin puolella.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Vesitornin varastotilavuus on 8000 m³.

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

Alueen painetasot vaihtelevat välillä + 66 m... +83 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen jätevesiviemäri kulkee Tietotiellä ja osin kaavamuutosalueen sisällä tontin puolella.

Jätevedet johdetaan Ilmakehän runkoviemäriin, josta ne johtuvat edelleen Tuusulanväylän alitse Köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen lähin hulevesiviemäri sijoittuu Tietotielle sekä osin kaavamuutosalueen tontin puolelle.

Kaavamuutosalueen hulevedet johtuvat nykytilanteessa Tietotien hulevesiviemärin kautta Ilmailutien runkoviemäriin ja siitä edelleen Pytinojaan. Pytinojasta vedet kulkeutuvat lopulta Palo-ojan ja Kattilaojan kautta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

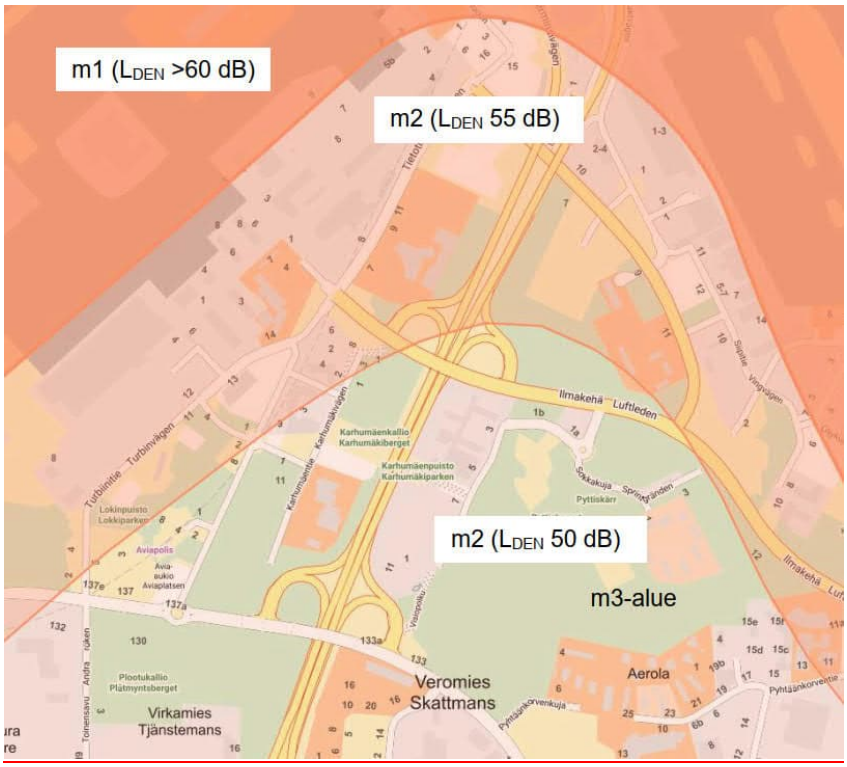
Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Vantaan energian kaukolämpöjohdot kulkevat Tietotien alla. Tietotie 9 ja 11 alue on jo liittynyt kaukolämpöverkkoon.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia kaapeleita on Tietotien, Lentoasemantien ja Ilmakehän alla.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu




*Lentomeluvyöhykkeet Tietotie 9 ja 11 ympäristössä, Vantaan karttapalvelu*

Suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55-60 dB), minkä takia alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua ΔL vastaan on oltava tällöin vähintään 35 dB ja toimistotilojen vähintään 32 dB.

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida julkisivujen riittävä ääneneristävyys, jotta asuin- ja majoitushuoneissa sekä toimistohuoneissa ohjearvojen vaatimukset täyttyvät.

Liikennemelu

Vantaan karttapalvelun Tiemelu päivällä 2016-kartassa kortteliin 52131 kohdistuva liikennemelu on pääosin 55–60 dB. Asemakaavatyön yhteydessä suunnittelualueelle on laadittu tarkempi meluselvitys WSP Finland Oy:n toimesta. Meluselvitys on kaavan liitteenä.

Pienhiukkaset

Tieliikenteen, lähinnä Lentoasemantien, Ilmakehän ja Tietotien aiheuttamat pienhiukkaset tai typpidioksidi eivät aiheuta ongelmia asemakaavamuutosalueen toiminnoille. Aviapoliksen asemien alueelle on toteutettu ilmanlaatuselvitys (Sweco 6.5.2021). Toteutuneessa selvityksessä esitetään esimerkiksi nykytilanteen ilmanlaatuarviota sekä ilmanlaatuarvio vuodelle 2030. Nykytilan typpidioksidin vuosikeskiarvopitoisuus (2019) on luokkaa 10 µg/m3 koko alueella. Tulevan liikenteen mallinnuksessa tulee ilmi, että suurin osa asemakaava-alueesta sijoittuu typpidioksiditasolle 40.0-50.0 µg/m3. Asemakaava-alueen pohjois-, länsi- ja itäreunaa sivuaa typpidioksiditaso 50.0- 60.0 µg/m3. Koillisreunaa sivuaa pieneltä osin yli 70 µg/m3 typpidioksiditaso. Ilmanlaatuselvityksessä todetaan leviämislaskelmien perusteella ilmanlaadun olevan hyvän.

Tietotien liikennemäärät ennustetilanteessa ovat Tietotien ilmanlaatuselvityksen (WSP 29.4.2021) mukaan 8690 ajoneuvoa/vrk, joista raskaan liikenteen osuus oli 10 % Tietotien nopeusrajoitus on 50 km/h. WSP:n laatiman tarkastelun perusteella suunnitellut rakennukset sijoittuvat vähintään HSY:n ilmanlaadun suositusten mukaisille etäisyyksille rakennuksia ympäröivistä väylistä.

### 2.1.4 Maanomistus

Asemakaavan muutosalueen omistavat Kiinteistö Oy Vantaan Tietotie 9 ja Kiinteistö Oy Vantaan Tietotie 11.

| Tunnus | Maanomistaja | Pinta-ala (ha) |
|---|---|---|
| 92-423-38-2 | kaavamuutoksen hakija | 1,8 |
| 92-423-38-3 | kaavamuutoksen hakija | 1,9 |
| Yhteensä | | 3,8 |
| | | |

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

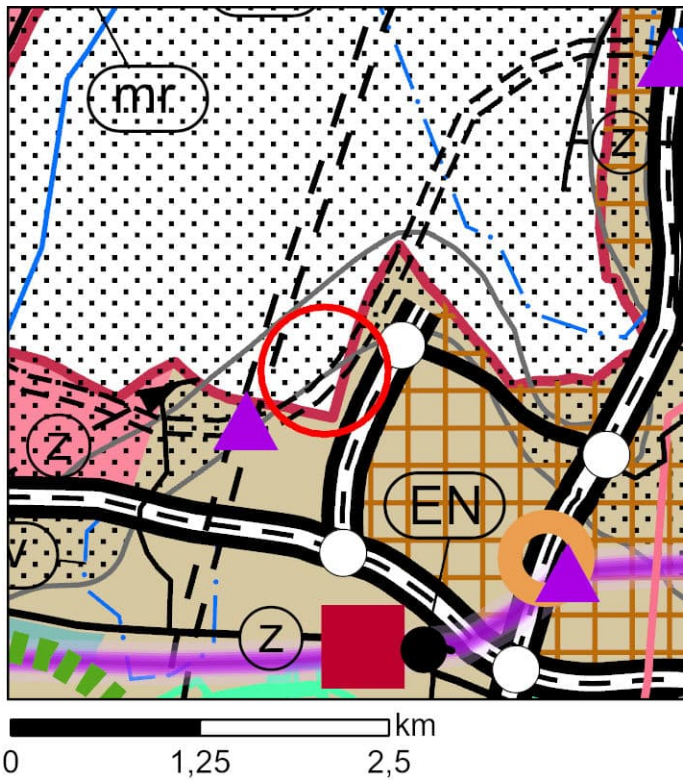
### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

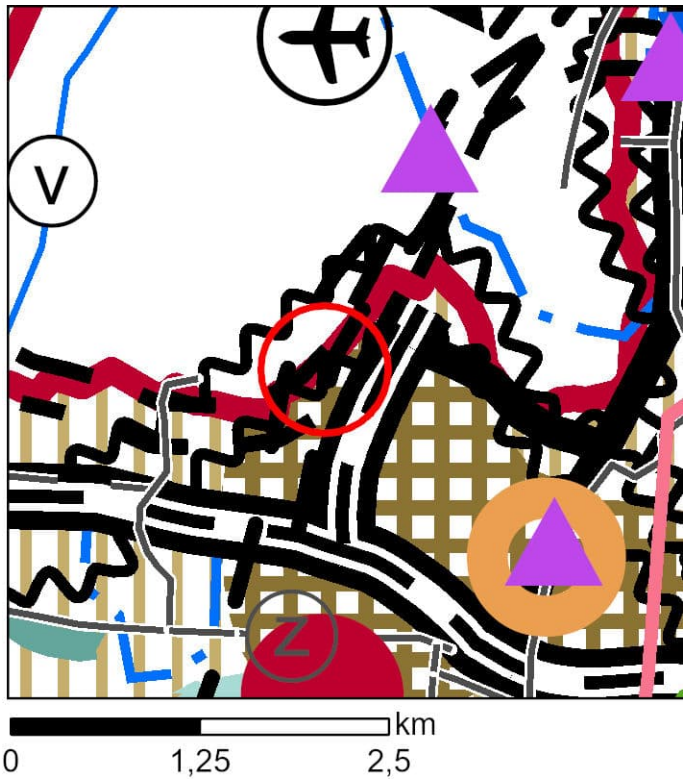
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä 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.

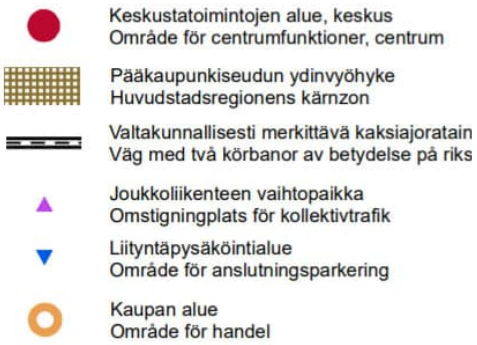
Maakuntakaava




Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä (2017) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alue on lentomelualuetta 1 (Lden 55–60 dBA). Suunnittelualueen kohdalla kulkee liikennetunneli (seutuliikenteen rata).

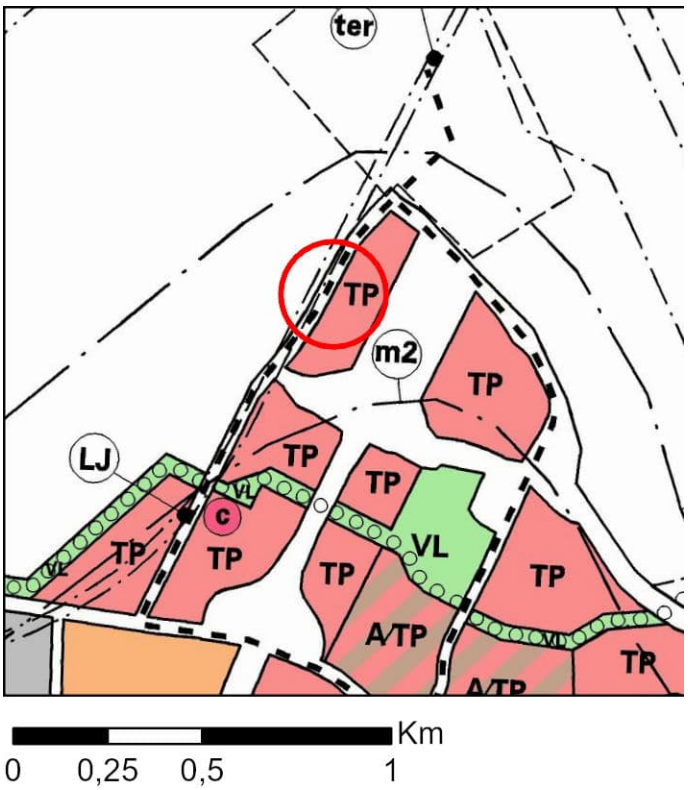
Maakuntakaava 2050



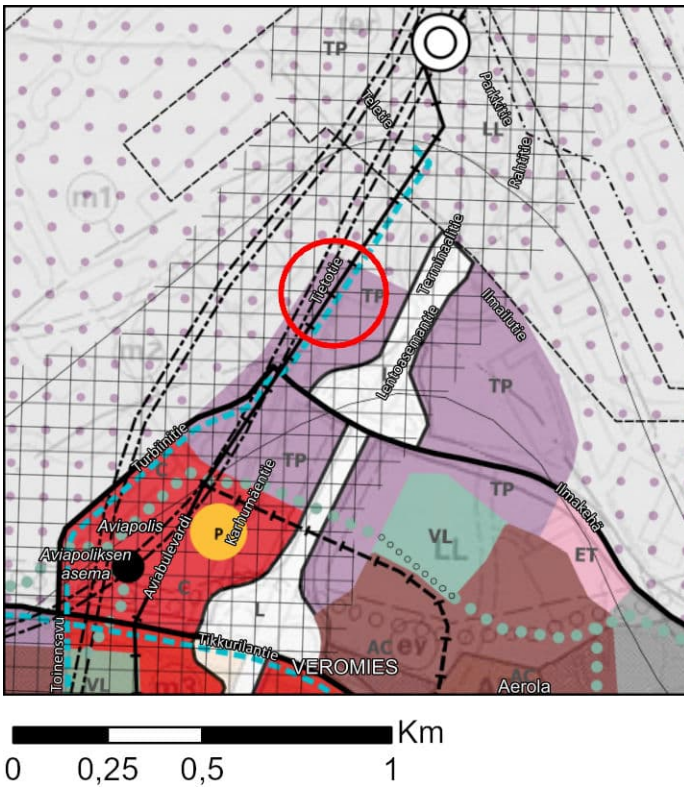

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on hallinto-oikeuden 24.9.2021 antamilla päätöksillä pääosin voimassa. Uusimaa-kaavan kokonaisuuden voimaan tulon myötä lähes kaikki vanhat maakuntakaavat ovat kumoutuneet. Sen mukaan suunnittelualue sijaitsee lentoaseman ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen välissä. Alue on lentomelualuetta (Lden 55–60 dBA). Suunnittelualueen kohdalla kulkee liikennetunneli.

Yleiskaava




Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava 2007. Yleiskaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m2 (Lden 55–60 dB). Tietotien kohdalla kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys ja liikenneväylän tunneliosuus.

Yleiskaava 2020




Vantaalle on laadittu yleiskaava 2020, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.1.2021. Päätöksestä on valitettu, joten uusi yleiskaava ei vielä ole lainvoimainen. Kaavassa alue on osoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP). Alue on lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55–60 dB). Tietotiellä kulkee raitiotie ja pyöräilyn baana.

Aviapoliksen kaavarunko

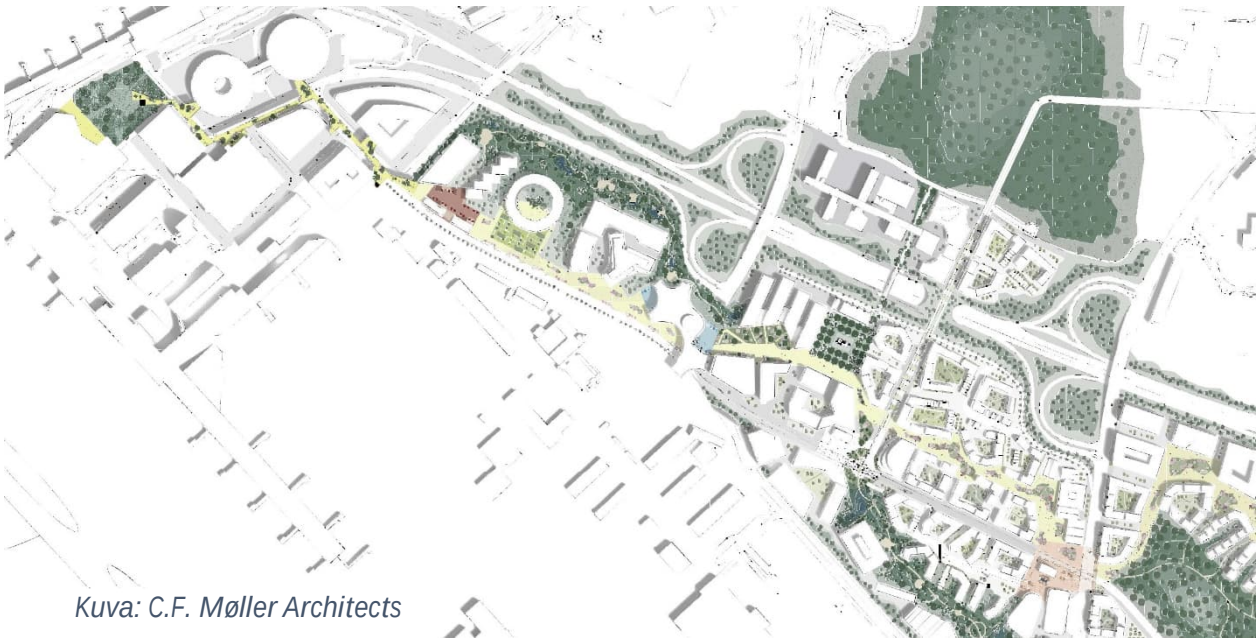


Kaavarunko on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.4.2016 alueen asemakaavoituksen pohjaksi. Kaavarungon mukaan suunnittelualue on intensiivistä työpaikka-aluetta. Kaavarunko on ohjeellinen maankäyttösuunnitelma, joten sillä ei ole oikeusvaikutuksia, kuten asemakaavalla. Asemakaavamuutosalueen sijainti on merkitty karttaan mustalla ympyrällä.

Aviapoliksen teematyö – Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet

Aviapoliksen teematyö käynnistyi 27.2.2020. Tekeillä olevan selvityksen aineistoa on hyödynnetty myös tämän asemakaavamuutoksen laadinnassa. Aviapoliksen teemat -työllä mahdollistetaan alueen kokonaisvaltainen suunnittelu, johon yksittäiset kaavamuutokset ja muut suunnitelmat liittyvät. Työ keskittyy Veromieheen ja osin Pakkalan pohjoisosiin. Teemoilla luodaan suuntaviivoja suunnittelulle ja parannetaan alueen imagoa. Työssä osallistetaan yhteistyökumppaneita, asukkaita, maanomistajia, yrittäjiä ja muita asiantuntijatahoja. Teematyö sisältää kolme osaa: Kaupunkivihreän malli, Käveltävä kaupunki ja Kiehtova kaupunki.

Aviapolis Coren kaavaluonnos



*Kuva: C.F. Møller Architects*

Aviapoliksen aseman seudulla on vireillä asemakaavan muutosluonnos 052400, johon alueen tulevat asemakaavat pohjautuvat. Kaavamuutos 002425 on osa Aviapolis Coren kaava-aluetta, joka

sijaitsee Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa, Aviapoliksen aseman ja lentoaseman välillä. Alueen laajuus on n. 60 ha. Suunnittelu pohjautuu Aviapolis Core -viitesuunnitelmaan (“A Walk-Friendly Airport City in Nature”), jonka laati C. F. Möller Architects -arkkitehtitoimisto talvella 2018–2019.

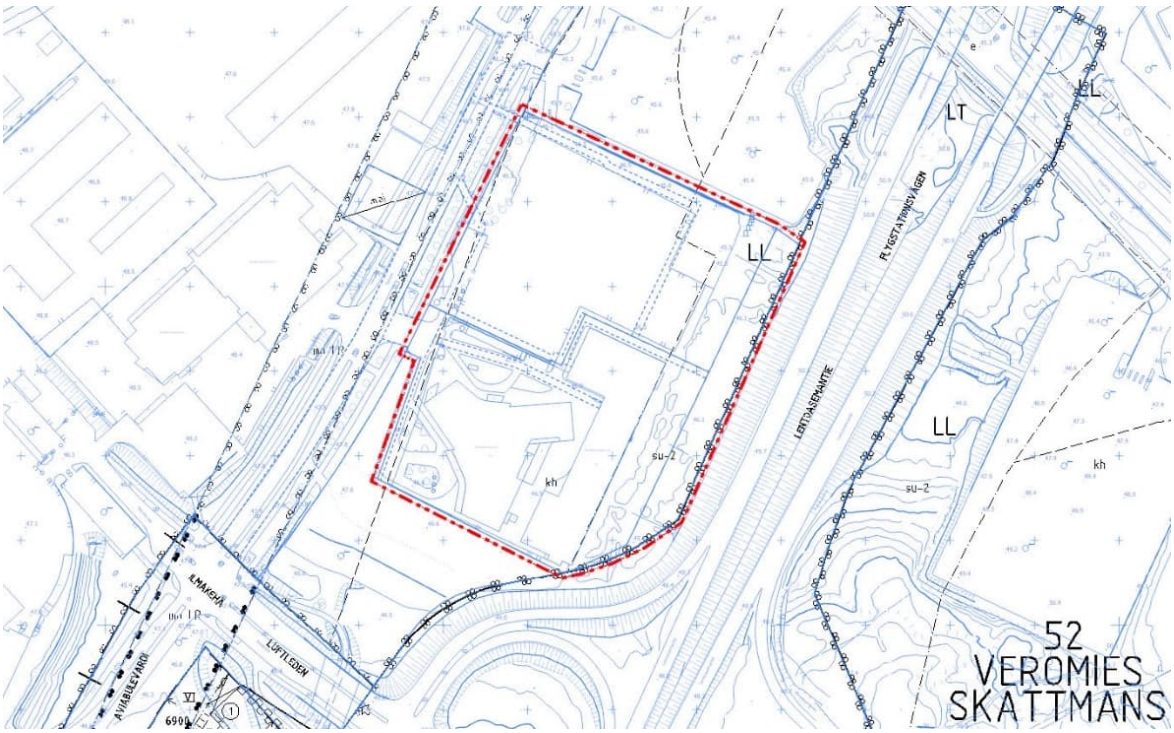
Kaavaluonnoksen tavoitteet:

- Tehdään ainutlaatuista kaupunkiympäristöä lentokentän kainaloon, jossa luonto on tärkeässä ja näkyvässä roolissa: jotain, mitä ei ole missään muualla.
- Tehdään yhdessä Aviapoliksesta uudenlainen lentokenttäkaupunki, jonka kuuluisuus tulee kumpuamaan asumisen, kaupan, yöelämän, julkisten toimintojen ja kulttuuritapahtumien sekoittuneisuudesta aivan lentokentän lähellä.
- Tehdään lentokenttäkaupunki, joka luo tulevaisuudelle uuden kaupunkimallin. Suunnitelman punaisena lankana on luonnon, kaupungin ja lentoaseman yhdistäminen eloisaksi lentokenttäkaupungiksi.

Tavoitteisiin päästään seuraavien periaatteiden avulla:

- Jalankulkijoille korostetun laadukas ja luonteeltaan vaihteleva reitti lentoterminaalilta etelään. Luonto vahvasti osaksi kaupunkiympäristöä.
- Kaupunkielämän erilaisten paikkojen, solmukohtien, sarja kävelyreitin varrelle.
- Liikkumisessa korostuvat joukkoliikenne, kävely ja pyöräily.
- Rakennuspaikat ja tontit sijoittuvat em. periaatteiden mukaisesti.
- Aviapoliksen ydin, ”Aviapolis Core”, elää 24/7 ympäri vuoden.
- Liikkumisen verkosto koostuu neljästä erilaisesta reittityypistä: joukkoliikenteen bulevardista, lähes
  kylämäisistä kotikaduista, lentoasemalle johtavasta jalankulkureitistä ja metsäkäytävistä.
- Korttelisuunnitelmat pohjautuvat ihmisen, luonnon, yhteisöllisyyden ja kulttuurin yhteiseloon, ihmisen mittakaavaan, rakennusten maantasokerrosten elävöittämiseen ja erilaisiin rakennustypologioihin.

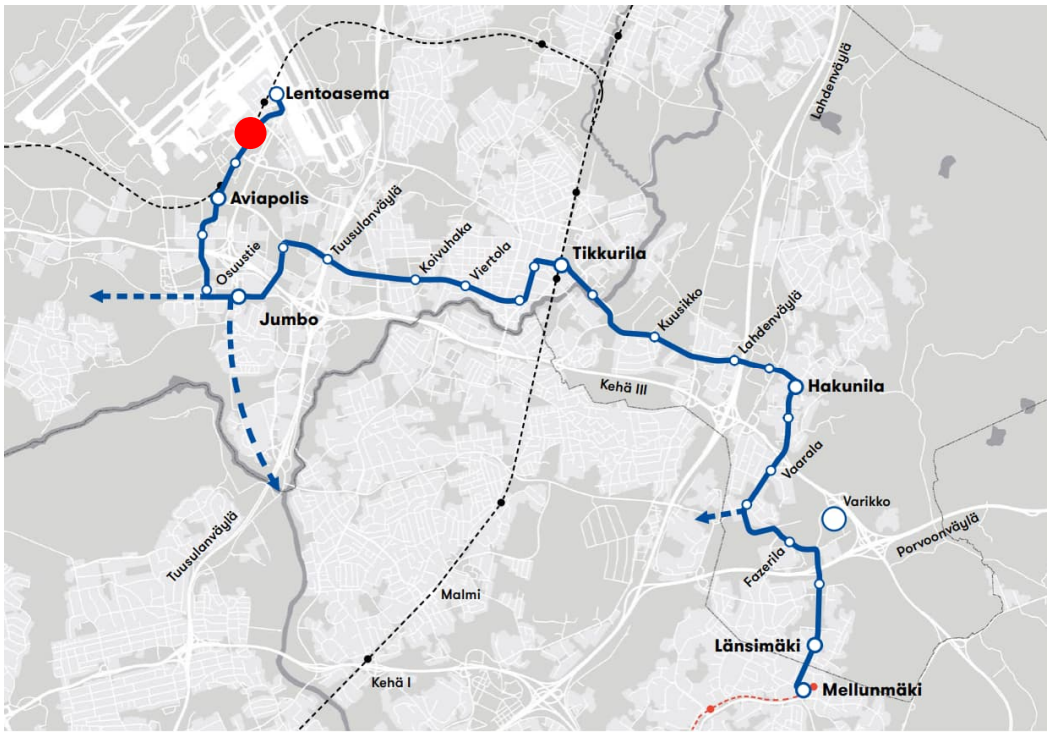
Asemakaava



Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1978 hyväksytty ja 1981 vahvistettu asemakaava 530100 sekä vuonna 1995 vahvistettu asemakaava 001134. Asemakaavassa 53010 alue on osoitettu lentokenttäalueeksi (LL). Alueelle saa rakentaa lentomatkustajille tarpeellisia yleisörakennuksia, ilmailutoimintaan välittömästi liittyviä toimisto-, hallinto-, teollisuus- ja varastorakennuksia ja -rakennelmia sekä ilmailuopiston ja työsiirtolan. Alueelle saa rakentaa myös edellä mainittujen toimintojen vaatimalle henkilökunnalle tarpeellisia liikerakennuksia ja sosiaalista toimintaa palvelevia rakennuksia. Rakennusten julkisivukorkeus saa olla enintään 35 m. Suunnittelualue on merkitty pääosin ohjeelliseksi hallinto- ja koulutustoimintojen alueeksi (kh). Asemakaavassa 001134 suunnittelualueen itäreuna, joka rajautuu Lentoasematiehen, on osoitettu lentotoiminnan suoja-alueeksi, jota on kehitettävä luonnonmukaisena (su-2). Alueelle saa rakentaa lentotoimintaan liittyviä vähäisiä rakenteita ja laitteita.

Vantaan ratikan yleissuunnitelma (30.4.2019)
Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Raideyhteydellä lisätään kestävää ja esteetöntä liikkumista, mahdollistetaan kaupungin kasvaminen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä edistetään alueellista hyvinvointia ja vetovoimaa.

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.




*Vantaan ratikan linjaus. Tietotien pysäkki merkitty punaisella ympyrällä.*

# 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Koy Vantaan Tietotie 9 ja Koy Vantaan Tietotie 11 jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 9.8.2019. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002425 ja kaavoitus tuli vireille 25.5.2020.

Asemakaavamuutos on Vantaan vuoden 2021 kaavoitusohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 25.5.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa 31.5.2020.

## 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 3.2.1 Osalliset

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

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä ja Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 mielipidettä.

Caruna Oy:

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Vantaan kaupunginmuseo:

Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY):

Suunnittelualueella ja sen välittömässä ympäristössä on rakennettua vesihuoltoa (vesijohto, jätevesi- ja hulevesiviemäri), johon uudisrakennukset voivat liittyä.

Esitetyssä havainnekuvassa uudisrakennukset tai puurivistö sijaitsevat joko rakennetun vesihuollon päällä tai sen välittömässä läheisyydessä.

Rakennettu vesihuolto edellyttää johtokujan merkitsemistä kaavakarttaan Tietotie 9:n alueella, ja todennäköisesti joko johtokujan merkitsemistä tai vesihuollon siirtämistä Tietotie 11:n alueella.

Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia Sähköverkot Oy:

Asemakaava-alueelle tullaan tarvitsemaan useampia uusia muuntamoiden tilavarauksia. Muuntamoiden sijainti, määrä ja omistussuhteet arvioidaan kaavatyön edetessä, kun mahdollinen

tonttijako ja sähköliittymien tehoarviot ovat tiedossa. Asemakaavamuutoksessa tulee huomioida maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Mahdollisten siirtokustannuksien osalta toimitaan 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Fingrid Oyj:
Fingridillä ei ole kommentoitavaa.

Finavia Oyj:
Hankkeeseen liittyvä hotellin kongressikeskus generoi suuren määrän henkilöautoliikennettä ja kuormittaa katuverkkoa. Jo nykyisin Tietotie on Finnairin pääkonttorin osalta tukossa. Kaavahanke ja ratikan infrastruktuuri aiheuttavat Tietotien ruuhkautumisen ja heikentävät vakavasti lentoaseman matkustajaliikenteen palvelukykyä.
Kaava-alueen länsireuna voidaan suunnitella vasta kun LL-alueen rajaamisesta Tietotiellä on yleiskaavatasolla päätös, joka mahdollistaa viranomaisvaatimusten mukaisen lentoaseman turva-aidan sijainnin. Lisäksi kohteesta on tehtävä huolellinen hulevesitarkastelu ja koko korttelin hulevesiverkosto on suunniteltava ja tarkistettava ennen kaavoitusta. Kohteen välittömässä läheisyydessä on mm. Finnair Catering, jolla on tuotantotoimintaa kellaritiloissa. Majoitustilojen osalta kaavassa on määrättävä riittävät rakennuksen ulkokuoren ääneneristysvaatimukset.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä lausuntojen ja muistutusten huomioiminen.
Asemakaavaehdotus on ollut kaupunginhallituksen 20.6.2022 päätöksellä MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 29.6.–29.8.2022. Lausunnot pyydettiin ja saatiin Finavia Oyj:ltä, Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitokselta, Uudenmaan ELY-keskukselta, Helsingin seudun liikenteeltä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY) sekä Vantaan Energia Oy:ltä. Määräaikana ei jätetty yhtäkään muistutusta. Lausuntojen huomioiminen on esitetty kunkin lausunnon yhteydessä kursiivilla. Elyn lausunnon takia melumääräystä tarkennettiin. Kaavaselostukseen tehtiin pieniä teknisiä tarkistuksia.

Elisa Oyj:

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Uudenmaan ELY-keskus:

Kaava-alueelle laaditussa meluselvityksessä tie- ja raitiotieliikenteen ennustevuotena on käytetty vuotta 2030. Liikenteen ennustevuoden tulisi olla vähintään 20 vuotta eteenpäin.

Meluselvityksen mukaan ennustetilanteessa päiväaikana hotelli- ja toimistorakennusten julkisivuihin kohdistuu korkeimmillaan 55…67 dB melutasoja. Kaava-alue on lentomeluvyöhykkeellä (Lden 55–60 dB)

Kaavassa on määrätty toimisto- ja liiketilojen sekä hotellin majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyydestä. Kaava mahdollistaa myös opetustilojen sijoittamisen alueelle. Ääneneristysvaatimukset tulisi kaavassa määrätä myös opetustiloille ja ulko-oleskelutiloille, mikäli niitä on tarkoitus osoittaa alueelle.

Ääneneristysvaatimukset tulisi kaavassa määrätä myös opetustiloille ja ulko-oleskelutiloille, mikäli niitä on tarkoitus osoittaa alueelle.

*→ Vantaan kaupungin liikenne-ennusteessa liikennemäärien on oletettu olevan suurimmallaan. vuonna 2030. Sen jälkeen liikennemäärien oletetaan pienevän esimerkiksi ruuhkamaksujen ja muiden ohjaavien toimien takia. Ennusteliikennemääriksi annetaan kuitenkin suurin mahdollinen liikennemäärä eri skenaarioita vertailemalla. Vuoden 2030 ennustettu liikennemäärä on siis mitoittavin. Asiasta on lisätty maininta asemakaavan meluselvitykseen ja kaavaselostukseen.*

*Kaavahankkeen viitesuunnitelmassa on toimitilarakennusten yhteyteen esitetty auditorio- ja konferenssitila. Asemakaavaan on tästä syystä lisätty määräys opetus- ja kokoontumistilojen äänieristyksestä. Ulko-oleskelu sijoittuu kaava-alueella rakennusten väliin muodostuvalla sisäpihalla, jossa tieliikenteen melutasot ovat pääosin 45-50 ja 50-55 dB ja vain pohjoisimmalta osaltaan melutaso on 55-60 dB. Todellisuudessa myös sisäpihan pohjoisosassa tilanne on parempi, sillä meluselvityksestä puuttuu Tietotie 11 suunniteltu uusi pysäköintilaitos. Kaavan viitesuunnitelmassa on esitetty toimisto- ja hotellirakennukset, joten oleskelu kaava-alueella tulee olemaan vain lyhytaikaista.*

*Kaupunkiympäristön laadun, viihtyisyyden ja turvallisuuden kannalta on tärkeää, että rakennusten pihoilla on mahdollista oleskella ja kokoontua. Tietotie 11 pihan suunnittelussa on pyritty lisäämään rakennusten käyttäjien hyvinvointia monipuolisesti viherrakentamisen keinoilla.*

Uudenmaan liitto

Ei anna lausuntoa kyseisestä asemakaavamuutosehdotuksesta.

Pyydämme kuitenkin huomioimaan kaavaselostuksen s. 14 osalta, että Uusimaa-kaavan kokonaisuus on hallinto-oikeuden 24.9.2021 antamilla päätöksillä pääosin voimassa. Uusimaa-kaavan kokonaisuuden voimaan tulon myötä lähes kaikki aiemmat maakuntakaavat ovat kumoutuneet.

*→ Kyseinen tieto maakuntakaavasta on korjattu kaavaselostukseen.*

Vantaan energia Oy:

Sähköverkon osalta Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Kaavamääräyksissä mainitut asiat muuntamoiden sijoittelusta asemakaavan alueelle on selkeät ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy tarpeiden mukaiset ja tarpeen säilyttää. Asemakaavan alueelle tarvitaan tilavaraukset useammalle muuntamolle. Muuntamoiden sijoittelut, niiden määrät, omistussuhteet ja muut tarpeet tarkentuvat kaavan toteutuessa.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkon osalta:

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.

HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä:

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Tietotie 9 ja 11 asemakaavan muutosehdotuksesta.

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä:

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on rakennettua yleistä vesihuoltoa, johon uudet rakennukset voivat liittyä. Asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista. Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1983 rakennettu muovinen 225 mm vesijohto ja

muovinen 250 mm jätevesiviemäri, jotka siirretään Tietotielle. Siirrettävän johto-osuuden

pituus on noin 170 m.

Johtosiirto on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa Sitowisen laatimassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Johtosiirron alustavaa kustannusarviota ei selostuksessa ole esitetty.

Siirto toteutetaan HSY:n ulkopuolisella rahoituksella.

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään 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.

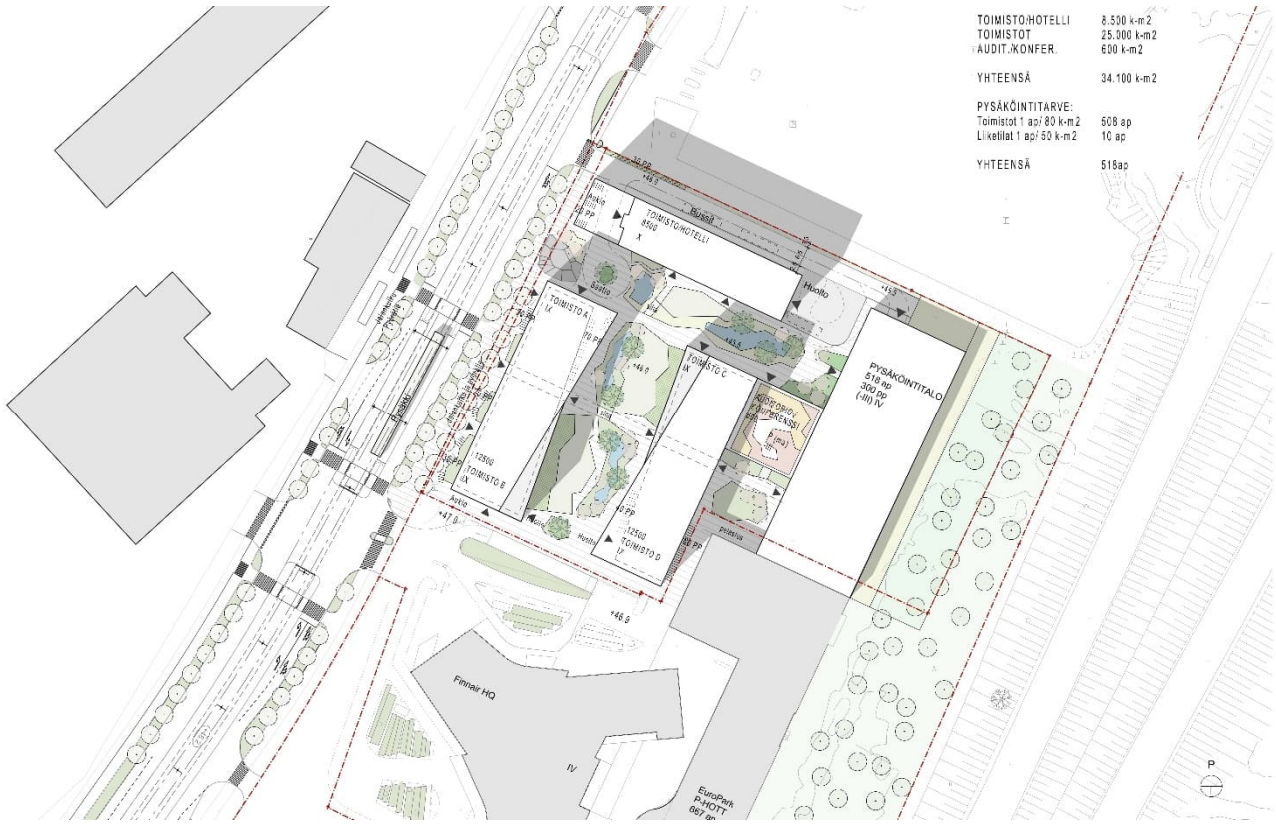
### 3.3.2 Muut tavoitteet (maanomistajien ja osallisten tavoitteet)

Tavoitteena on kehittää Tietotie 11:sta toimisto- ja hotellirakennusten alue sekä samalla päivittää Tietotie 9:n osalta asemakaava vastaamaan sen nykyistä käyttötarkoitusta. Tietotie 9:ssä asemakaavan on tarkoitus olla toteava. Tietotie 11 osalta kaava mahdollistaa hakijan tulevan kehityshankkeen. Autopaikat sijoitettaisiin uuteen rakennettavaan pysäköintitaloon. Asemakaavamuutoksen yhteydessä haetaan myös tonttijakoa.

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutos perustuu asemakaavamuutoksen hakijan esittämään viitesuunnitelmaan, jossa on esitetty tulevat rakennukset, piha-alueet ja pysäköintipaikkalaskelmat. Suunnitelmaa on työn aikana kehitetty yhteistyössä kaupungin asiantuntijoiden kanssa siten, että se on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti mahdollisimman toimiva. Viitesuunnitelmaa käytetään varsinaisen rakennussuunnitelman perustana. Viitesuunnitelma ei esitä suoraan tulevia rakennuksia yksityiskohtineen. Varsinainen rakennussuunnitelma voi poiketa viitesuunnitelmasta asemakaavan määräysten asettamissa rajoissa.

Tietotie 9 ja 11:n viitesuunnitelma pohjautuu osittain Aviapolis Core -viitesuunnitelmaan (“A Walk-Friendly Airport City in Nature”, C. F. Möller Architects). Alueen maanomistajat teettivät C. F. Möller Architects -toimistolla Aviapolis Core -viitesuunnitelman talven 2018–2019 aikana.

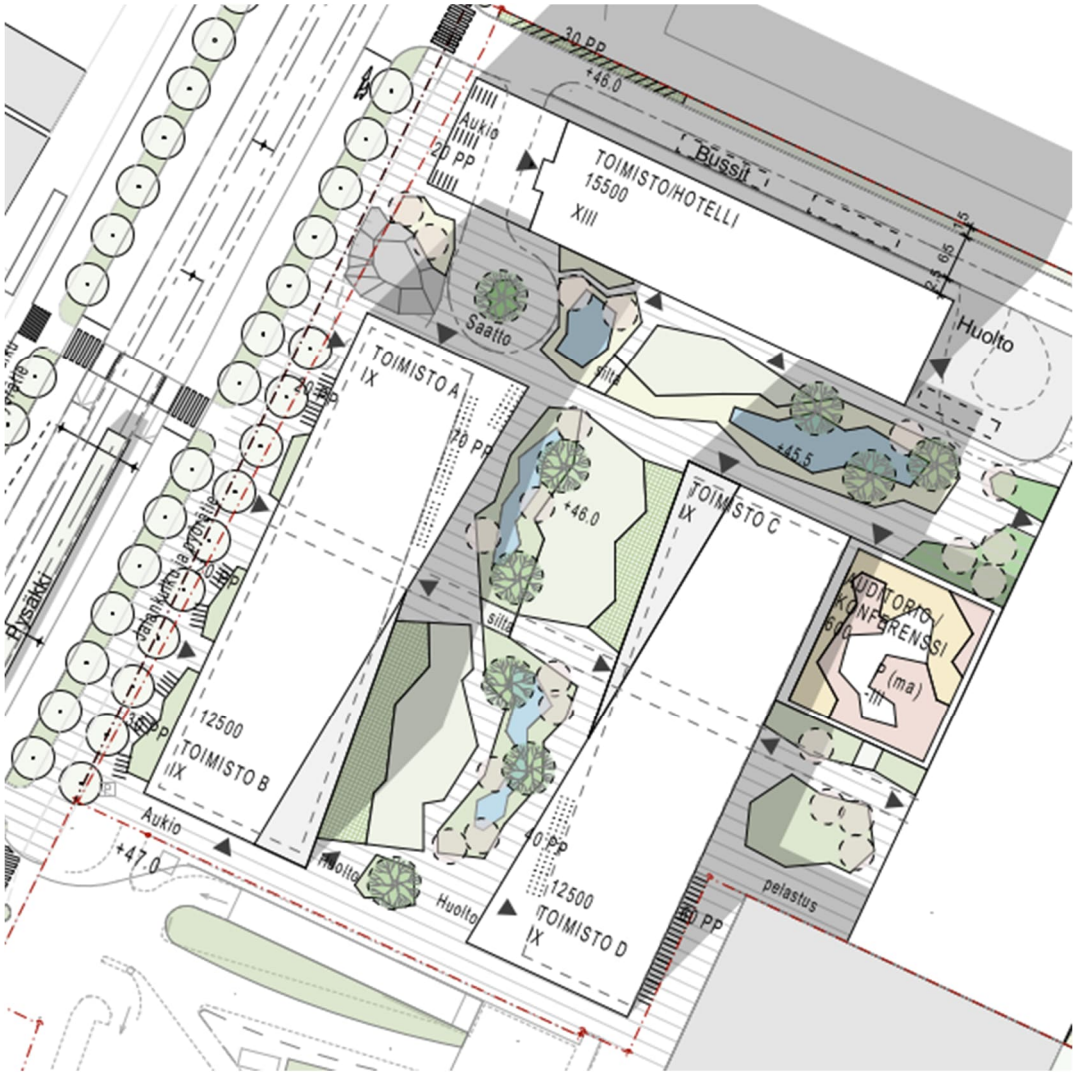



*Tietotie 11 viitesuunnitelman asemapiirros, Arkkitehdit Soini&Horto Oy*

### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

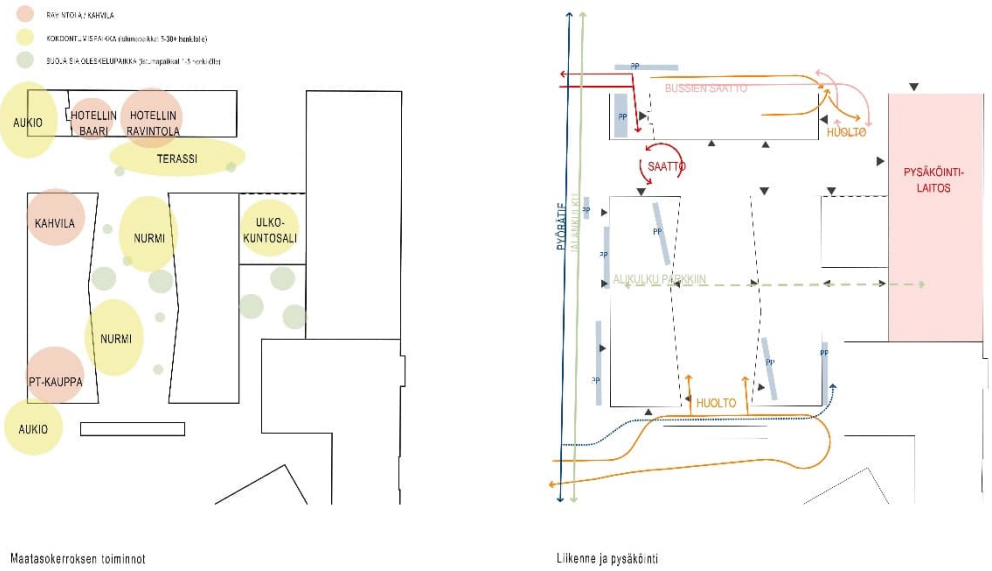
Asemakaavaprosessin aikana alkuperäistä viitesuunnitelmaa on kehitetty erilaisin versioin, joissa on tutkittu muun muassa kerroskorkeuksia, toiminnallisuutta ja toteutettavuutta. Asemakaavatyön aikana on tutkittu myös rakennustehokkuudeltaan suurempaa vaihtoehtoa, jossa pohjoisin, mahdollinen hotellirakennus rakennus olisi ollut 13-kerroksinen. 13 kerrosta on suurin lentokorkeusrajoituksen mahdollistama kerrosluku. Korttelikokonaisuuden perusratkaisu kaikissa vaihtoehtoehdoissa on kuitenkin pohjautunut alkuperäiseen viitesuunnitelmaan, jonka on todettu olevan toimiva ja paikkaansa sopiva.

Asemakaavatyön aikana on tutkittu myös rakennustehokkuudeltaan suurempaa vaihtoehtoa, jossa pohjoisin, mahdollinen hotellirakennus rakennus olisi ollut 13-kerroksinen 13 kerrosta on suurin lentokorkeusrajoituksen mahdollistama kerrosluku. Kuva vieressä vasemmalla.



# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 4.1 KAAVAN RAKENNE




*Kaavio Tietotie 11 maantasokerroksen toiminnoista, liikenteestä ja pysäköinnistä, Soini&Horto Arkkitehdit Oy*

Lentokenttäaluetta (LL) muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Kaavamuutoksella luodaan myös tilavaraus suunnitteilla olevaa Vantaan pikaraitiotieyhteyttä varten. Kaavahanke parantaa Tietotien kaupunkikuvaa nykyisestä. Tietotie on vilkas yhteys, josta luodaan sujuva ja miellyttävä reitti lentoaseman ja Aviapoliksen keskustan välille.

Uuden korttelin 52413 tontille 2 sijoittuu uutta 9-12-kerroksista toimitila- ja hotellirakentamista ja tontille 3 pysäköintilaitos. Kaava-alueella on rakennusoikeutta yhteensä 57 306 kem2, josta 23 206 k-m² on olemassa olevan Tietotie 9:n kerrosalaa. Uutta rakennusoikeutta kaava-alueella on täten 34 100 k-m². Lisäksi liiketilaa vaaditaan Tietotien varteen sijoittuvan rakennuksen kivijalkaan yhteensä 500 kem².

Tietotie 9:n (tontti 1) osalta asemakaava on toteava. Se päivitetään vastaamaan nykytilannetta muun muassa käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja kerrosluvun osalta. Tontille osoitettu rakennusoikeus 23 206 k-m² vastaa tontilla olevaa nykyistä toimistorakennusta eikä mahdollista lisärakentamista.

Korttelin tehokkuus on e = 1,5. Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista, laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Vantaan kaupungin Resurssiviisauden tiekartan mukaisesti asemakaavassa esitetään vaatimuksia uusiutuvan energian käytöstä, vihertehokkuudesta ja energiatehokkuudesta. Autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen, joka palvelee kaikkia uusia rakennuksia. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa myös lentoaseman pysäköintiä.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 37 433 m².

### 4.1.1 Mitoitus

Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) pinta-ala on 31879 k-m². k- m² ja tehokkuusluku e= 1,8. Rakennusoikeus KTY-alueella on 57 306 k-m²., josta 23206 k-m² on jo käytettyä Tietotie 9:n rakennusoikeutta. Rakennusoikeudesta 500 m² on Tietotien varren rakennuksen liiketilaa.
Autopaikkojen korttelin (LPA) 5553 neliömetrin alueelle saa rakentaa enintään 4-kerroksisen pysäköintitalon.
Kaavassa osoitetut autopaikkojen vähimmäismäärät:

| | |
|---|---|
| liiketilat | 1 ap / 100 k-m2 |
| toimistotilat | 1 ap / 80 k-m2 |

Hotellin ja muiden tilojen autopaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Polkupyöräpaikkoja tulee kaavan mukaan rakentaa vähintään:

| | |
|---|---|
| hotelli | 1 pp / 150 k-m2 |
| liiketilat | 1 pp / 40 k-m2 |
| toimistotilat | 1 pp / 50 k-m2 |

Muiden tilojen polkupyöräpaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennukset

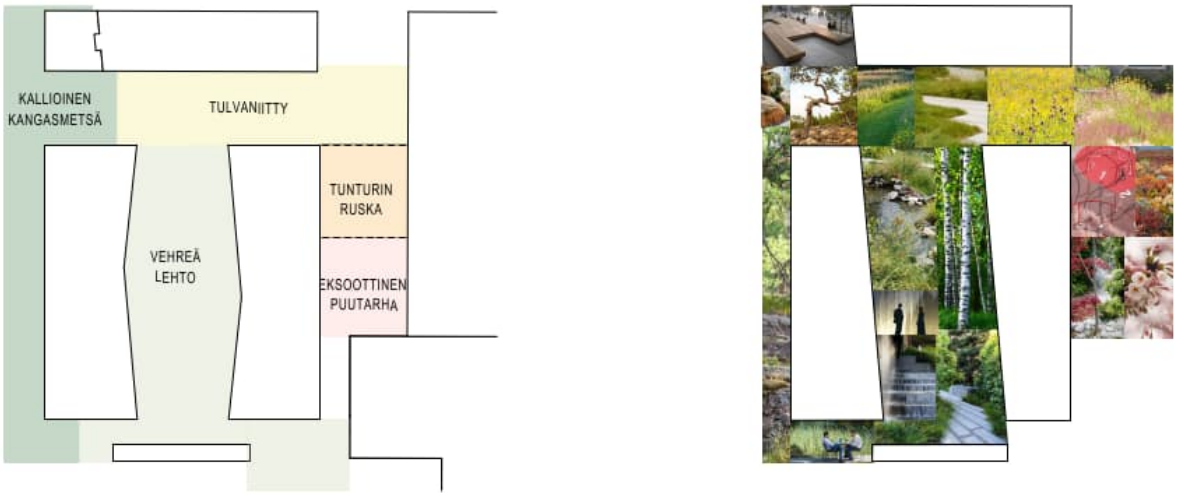
Aviapoliksen kaavarungossa osoitettu, lentoasemaa lähinnä oleva työpaikka-alue toteutuu osaltaan asemakaavamuutoksen korttelissa. Asemakaavan mukaiset uudet toimitila- ja majoitusrakennukset tuovat lisää kaupunkimaista ympäristöä aivan lentoaseman tuntumaan Aviapoliksen kaavarungon hengessä. Kaupunkikuvallisesti toissijaiseen paikkaan, Tietotieltä katsottuna KTY-alueen taakse sijoittuu LPA-korttelialue.




*Tietotie 11, 1. kerros, Arkkitehdit Soini&Horto Oy*

Pihat

Pihoista on asemakaavassa esitetty laatumääräyksiä. Kaavassa mm. määrätään Tietotien varren pienen avokallioalueen säilyttämisestä, hulevesien hallinnasta sekä vihertehokkuudesta, jonka tavoiteluku kaavassa on 0,8.




*Tietotie 11 pihasuunnitelman ideoita, Arkkitehdit Soini&Horto Oy 11.3.2022*

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavamuutosalueeseen kuuluu toimitilarakennusten alue (KTY) ja autopaikkojen korttelialue (LPA) pysäköintilaitosta varten. Tietotien varressa oleva pieni avokallioalue on kaavassa suojelualuemerkinnällä (ssk).

### 4.3.1 Korttelialueet

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Asemakaavalla kortteliin 52413 muodostetaan toimitilarakennusten korttelialuetta tonteille 1 ja 2. Tietotie 9, Antilooppi Management Oy:n Finnairin pääkonttorina toimivan rakennuksen tontti 1, ja uusien rakennusten (Tietotie 11) tontti 2 osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Tietotie 11:n rakennusten kerrosluku on 9 kerrosta ja enimmillään 12 kerrosta pohjoisimman rakennusalan osalta. Tontilla 52413-2 Tietotien varteen sijoittuvan rakennuksen kivijalkakerrokseen tulee kaavan mukaan sijoittaa vähintään 500 k-m2 liiketilaa.

Asemakaavassa esitetään vaatimuksia Tietotie 11:n rakennusten julkisivuarkkitehtuurin, kivijalkakerroksen ilmeen ja sen toiminnallisuuden suhteen. Kivijalkakerroksen on oltava avoin ja toiminnallinen, mikä on huomioitava myös sen sisätilojen ja rakenteiden suunnittelussa. Asemakaavassa esitetään laatuvaatimuksia toimitilarakennusten piha-alueelle.

Lentokentän läheisyyden takia mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m mpy.




*Tietotie 11 julkisivu Tietotielle, Arkkitehdit Soini ja Horto Oy*

LPA, autopaikkojen korttelialue

Asemakaavamuutos mahdollistaa nelikerroksisen pysäköintirakennuksen rakentamisen. Suurin osa uudisrakentamisen myötä tarvittavista autopaikoista sijoittuu tähän pysäköintilaitokseen. Pysäköintitalo sijoittuu omalle tontilleen ja voidaan rakentaa kiinni Tietotie 9:n pysäköintitaloon. Pysäköintitalon laadusta, ulkoasusta ja viihtyisyydestä esitetään määräyksiä asemakaavassa. Kaavassa esitetään pysäköintinormit toimistojen ja liiketilojen osalta. Hotellin osalta pysäköintipaikat osoitetaan rakennusluvan yhteydessä.

### 4.3.2 Muut alueet

Liikennealueet

Kaava-alueelle kaavoitetaan kapea, 363 m² laajuinen kaistale katualuetta Tietotien leventämiseksi Vantaan ratikan tilavarausta varten. Se lohkotaan olemassa olevista kiinteistöistä.

## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT), voimassa olevan maakuntakaavan, Uusimaa-kaavan 2050, voimassa olevan yleiskaavan sekä yleiskaavaluonnoksen 2020 mukainen. Asemakaavamuutos noudattaa Aviapoliksen kaavarungon (2016) periaatteita ja siinä on huomioitu Vantaan ratikan rakentamisen vaatimat tilavaraukset. Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

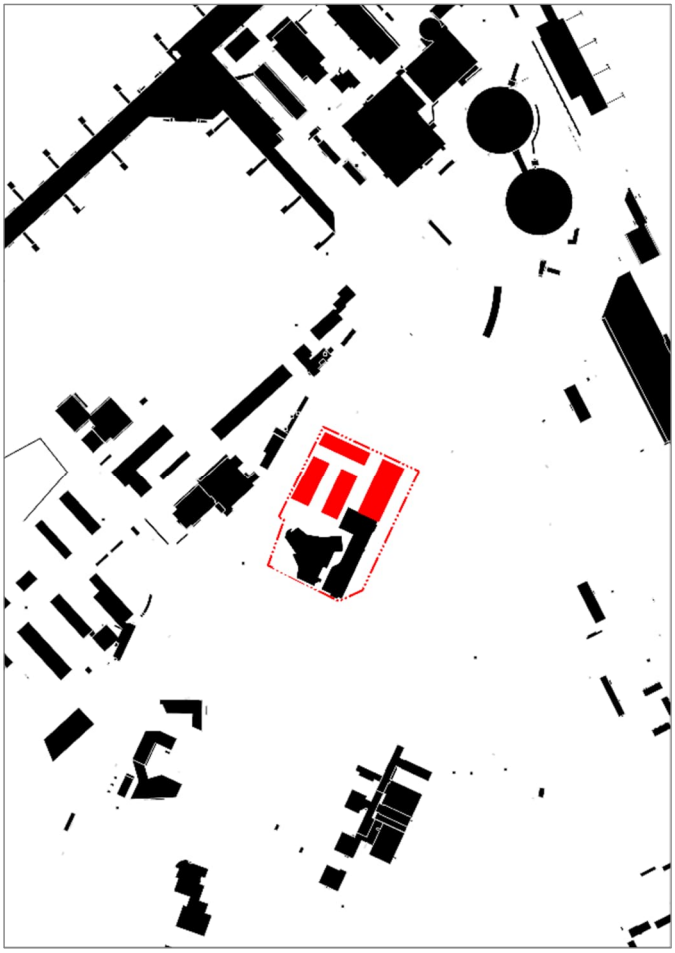
### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uudet toimitilarakennukset ja mahdollinen hotelli muodostavat kokonaisuuden yhdessä Finnairin pääkonttorirakennuksen kanssa. Tietotien aikaisemmin väljä tunnelma vaihtuu kaupunkimaisemmaksi katukuvaksi kadunvarren kivijalkakerroksineen.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos ei lisää asuntojen määrää alueella.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Veromiehen kaupunginosaan, lentoaseman välittömään läheisyyteen. Se sijaitsee Veromiehen kaupunginosan pohjoisimmassa korttelissa. Kaava-alue on lentomelualueella. Tuleva rakentaminen on yleiskaavan ja Aviapoliksen kaavarungon mukaisesti suurelta osin työpaikkarakentamista.

Rakentaminen sijoittuu suunnitteilla olevan ja mahdollisesti toteutuvan Vantaan ratikan varrelle. Raitiotiepysäkki on suunnitteilla alueen kohdalle, Tietotielle. Hanke tiivistää yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla, kehäradan varressa. Kartassa on merkattuna kaavan mukainen rakentaminen punaisella, olevat rakennukset mustalla.

Kaupunkikuva

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Rakennusten julkisivumateriaalin ja -värityksen tulee pohjautua ilmailuun. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla uutta ja kokeellista. Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Tietotie on myös Aviapoliksen kaavarungossa visioidun ”kiinnostavuuden kehän” jatke lentoasemalle. Sen varressa on katutilaan avautuvia kivijalkatiloja sekä viherrakentamisella luotua viihtyisyyttä. Tien kummassakin päässä, jokseenkin lähellä juna-asemia, ovat sopivat paikat yleisöä palveleville toiminnoille, esimerkiksi liikunnalle tai kulttuurille. Tietotien länsilaita on varattu lentokenttää palveleville toiminnoille.

Kaavarungossa on linjaus, jonka mukaan kävelijän reitillä on keskimäärin 20 metrin välein jotain ”kivaa ja kaunista”, visuaalisia ärsykkeitä, jotka houkuttavat kävelemään ja tekevät siirtymisestä miellyttävän. Tämä on ensiarvoisen tärkeää Tietotiellä, josta tehdään ”yksi maailman kauneimmista kaduista” istuttamalla tiiviit puurivit tien itälaidalla kulkevan jalankulkureitin molemmin puolin ja järjestämällä miellyttävä valaistus.



*Arkkitehdin näkemys korttelin pihatunnelmasta, Arkkitehdit Soini ja Horto.*

Asuminen

Kaavamuutos ei lisää asuntojen määrää alueella. Uusien asuinalueiden kaavoittaminen kaava-alueen välittömään läheisyyteen ei ole mahdollista korkean lentomelun takia.



*Näkymä etelästä Tietotie 9 ja 11- kaava-alueelle, Arkkitehdit Soini&Horto*

Palvelut ja työpaikat

Alueella säilyvät Tietotie 9:ssä sijaitseva Finnairin pääkonttorirakennus ja sen työpaikat. Uusia työpaikkoja alueelle tulee Tietotie 11 tontille (kaavassa tontti 2) Antilooppi Oy:n toimitilarakentamisen myötä. Uusi asemakaava mahdollistaa myös hotellin sijoittumisen kaava-alueelle. Liiketilaa vaaditaan Tietotien varteen 500 m².

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset tulevat kaavahankkeen vaatimista johtosiirroista. Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksessa sovitun mukaan.

Uusi rakentaminen mahdollistaa osaltaan Aviapoliksen kehittämistä työpaikka-alueena. Kaavamuutos toteuttaa Aviapoliksen kaavarungon mukaista visiota alueen maankäytön muutoksesta logistiikka- ja teollisuusalueesta monipuoliseksi ja toiminnoiltaan sekoittuneeksi asuin- ja työpaikka-alueeksi. Maankäyttö tehostuu, mikä on kaavatalouden kannalta edullista.

Virkistys

Hanke ei vaikuta julkisiin virkistysmahdollisuuksiin alueella, mutta kaavamääräyksillä pyritään kannustamaan laadukkaiden piha-alueiden suunnitteluun. Tonttien riittävä viherpinta-ala on varmistettu vihertehokkuuslaskelmalla.

Liikenne

Kaavahanke on teettänyt kaavoitusta varten tontin liikennejärjestelysuunnitelman, tonttiliittymien vaihtoehtojen suunnitelmia sekä liikenteen toimivuustarkasteluja. Kaupunki on teettänyt Vantaan ratikan yleissuunnitelman ja alustavia katusuunnitelmia. Näiden ja naapuritonttien vaatimusten perusteella on päädytty liikenneratkaisuun, jossa tontin liikenne hoidetaan osin etelän suunnasta

naapuritontin kautta. Lisäksi tontin pohjoisosassa on suuntaisliittymä, joka mahdollistaa sisäänajon etelän suunnasta ja poistumisen pohjoisen suuntaan.

Kaavaratkaisu on joukkoliikennejärjestelmästä riippumaton. Se kuitenkin lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Liikenneverkon kapasiteetti kestää liikenteen toimivuustarkastelun perusteella uuden rakentamisen. Ratikan katusuunnitelmissa Tietotielle on esitetty pyöräilyn baana kadun länsireunalle sekä jalankulku- ja pyörätie kadun itäreunalle.

Vesihuolto

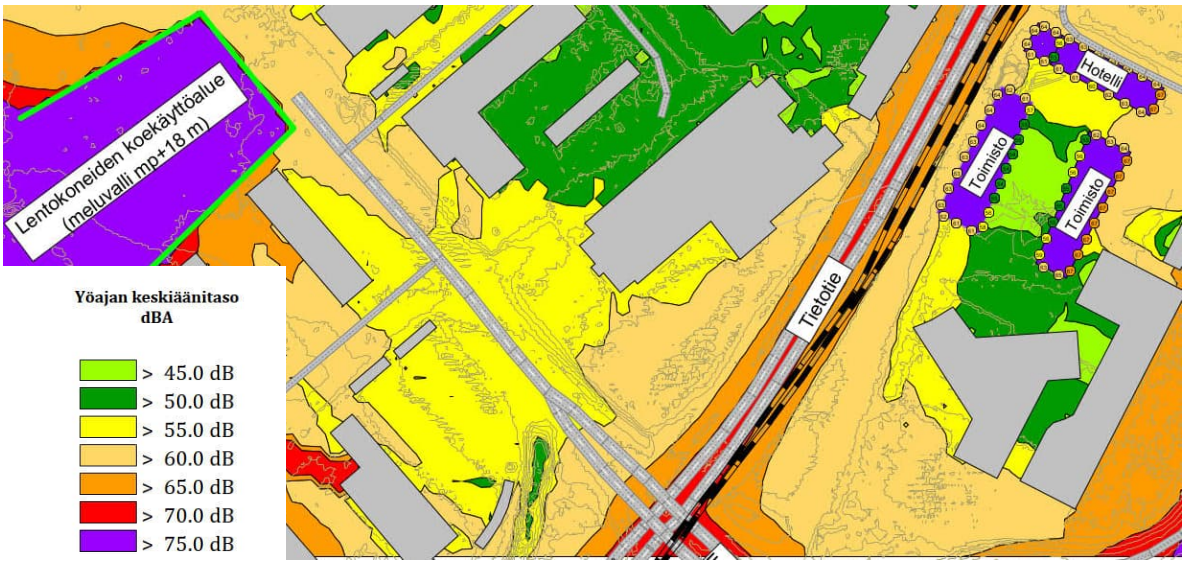
Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen edellyttää olemassa olevien vesihuoltoverkostojen siirtämisen tontin puolelta Finavia Oyj:n omistuksessa olevalle tiealueelle. Yhteensä siirrettäviä osuuksia on noin 170 metriä. Siirrettävät osuudet on esitetty johtosiirtosuunnitelmassa.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Sitowise on laatinut kaavan liitteeksi meluselvityksen (9.3.2022), jossa esitetyt ääneneristävyysvaatimukset ja -ratkaisut on otettu asemakaavan muutoksessa huomioon määräyksinä. Kaavoituksessa ja rakentamisessa huomioon otettavat ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöksessä liikennemelun ohjearvot on annettu päiväajan klo 7 – 22 ja yöajan klo 22-7 keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille. Alueella mitoittavana melulähteenä on lento- ja tiemelu, mikä huomioidaan rakennusten ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA toimisto- ja liiketilojen osalta ja 35 dBA hotellin majoitushuoneiden osalta.

Vantaan kaupungin liikenne-ennusteessa liikennemäärien on oletettu olevan suurimmallaan. vuonna 2030. Sen jälkeen liikennemäärien oletetaan pienevän esimerkiksi ruuhkamaksujen ja muiden ohjaavien toimien takia. Ennusteliikennemääriksi annetaan kuitenkin suurin mahdollinen liikennemäärä eri skenaarioita vertailemalla.




*Tiemelu Tietotie 9 ja 11 ympäristössä päivällä. Kuva: WSP Finland Oy:n tekemästä meluselvityksestä.*




*Tiemelu Tietotie 9 ja 11 ympäristössä yöllä. Kuva: WSP Finland Oy*

Pienhiukkaset

Aviapoliksen keskustan kaavaluonnostyön yhteydessä on Tietotie 11 hanketta varten laadittu ilmanlaatuselvitys (WSP 29.4.2021), joka on nähtävillä tämän kaavan liitteenä. Tarkastelun perusteella suunnitellut rakennukset sijoittuvat vähintään HSY:n ilmanlaadun suositusten mukaisille etäisyyksille rakennuksia ympäröivistä väylistä. Tuloksia tarkasteltaessa on otettava huomioon, että tarkastelu ei ota huomioon väylien päästöjen yhteisvaikusta.

| Tie / katu | KAVL ajon. / vrk | Etäisyys metriä | Suositusetäisyys metriä | Vähimmäisetäisyys metriä |
|---|---|---|---|---|
| Tietotie | 8690 | 22 | 20 | 7 |
| Terminaalitie | 62370 | 123 | 120 | 42 |
| Ilmakehä | 20800 | 212 | 60 | 21 |
| Ilmailutie | 24850 | 196 | 50 | 18 |

*Ilmanlaadun vähimmäis- ja suositusetäisyydet tarkastelluilla tie- ja katuosuuksilla, Tietotie 11 ilman-laatuselvitys, WSP 29.4.2021*

### 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. Asemakaava säilyttää osaltaan Lentoasemantien reunametsää. Pihasuunnitelmalta vaaditaan asemakaavassa monipuolista kasvillisuutta ja suuriksi kasvavia puita. Korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Verrattuna nykytilanteeseen tilanne paranee hulevesien ja vihertehokkuuden osalta.

*Ote ilmanlaatuselvityksestä (Sweco 6.5.2021)*

Vesistöt ja vesitalous
Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma (Sitowise 24.2.2022) ja tonttien hulevedet tulee käsitellä laaditun hulevesisuunnitelman mukaisesti. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia päivitetty hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

Rakennetulta tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin tontilta poistuisi luonnontilassa. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi hetkellisesti kertyä piha- ja pysäköintialueille ja lopulta johtua hallitusti tulvareittejä pitkin yleisille alueille. Hulevesimäärien laskemiset tarkemmin tehdään vihertehokkuuslaskennan yhteydessä.

Lisäksi alueella on laajemmin mallinnettu HSY:n toimesta runkohulevesiviemärin kapasiteettia ja todettu Ilmailutien runkoviemärissä kapasiteettivajetta. Runkoviemärin kapasiteetin kasvattaminen on merkattu HSY:n investointiohjelmassa vuosille 2023-2024.

### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta täydennysrakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu synnytettäviin laadukkaisiin kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikennepalveluihin. Toimistorakennukset tulee toteuttaa A-energiatehokkuusluokan rakennuksina. Kaavan mahdollistama hotelli tulee toteuttaa vähintään B-energialuokan rakennuksena. Vantaan resurssiviisauden tiekartan mukaisesti kaavamuutos toteuttaa kestävästi täydentyvää ja sekoittuvaa kaupunkirakennetta. Julkisen liikenteen yhteydet ovat kaavamuutosalueelta hyvät. Kaavamuutoksessa varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja resurssitehokkaat, luonnonmukaiset ratkaisut ovat siellä käytössä, mm viherrakenteessa ja hulevesien käsittelyssä

Kaavassa ohjataan resurssitehokkaisiin ja hiilineutraaliutta edistäviin ratkaisuihin. Luonnon monimuotoisuutta lisätään kaavamääräyksin. Vihertehokkuuden näkökulmasta nykyisen kasvillisuuden säilyttäminen (itäreunan metsäalue ja avokallio), puiden istuttaminen ja läpäisevien pintojen maksimointi on oleellista. Tontti on nykytilassa pääosin hiekkakenttää ja rakennukset ja uudet istutukset sijoittuvat pääosin tälle alueelle. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

## 4.6 NIMISTÖ

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

# 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Asemakaavan toteuttamisen ajankohta riippuu yksityisestä maanomistajasta.

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

| | | |
|---|---|---|
| Antilooppi Management Oy: | | |
| | Antti-Juhani Lehti | |
| | Timo Metsälä | |
| | Antti Savilampi | |
| | Heidi Kerosuo | |
| Arkkitehdit Soini&Horto Oy: | Arno Stenbäck | |
| | Maija Gulin | |
| Sitowise Oyj: | Tiina Tuomola | |
| | Saara Lehtinen | |
| | Olga Heino | |
| | Eeva-Riikka Rautarinta | |
| Vantaan Energia: | Hannu Turpela | |
| Vantaan kaupunki: | | |
| | Johanna Rajala | aluearkkitehti |
| | Jukka-Veli Heikka | asemakaava-arkkitehti |
| | Päivi Veijola | asemakaava-arkkitehti |
| | Vuokko Rova | suunnitteluavustaja |
| | Paula Luomala | vesihuollon suunnittelu |
| | Harri Keinänen | vesihuollon suunnittelu |
| | Jarmo Pajunen | liikenteen alueinsinööri |
| | Ilkka Rekonen | lupapäällikkö |
| | Matti Kärki | kaupunkikuva-arkkitehti |
| | Ari Pietilä | ympäristösuunnittelija |
| | Agon Shala | kaavoitusinsinööri |
| | Elina Ekroos | maisema-arkkitehti |

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 25. päivänä lokakuuta 2022

Päivi Veijola ja Jukka-Veli Heikka
asemakaava-arkkitehdit

Johanna Rajala
aluearkkitehti

# 7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kunta | **092 Vantaa** | Täyttämispvm | **23.05.2022** |
| Kaavan nimi | **002425 Veromies 52 kaupunginosa** | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | **25.05.2020** |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | **3,7797** | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | **3,7797** |

| | | |
|---|---|---|
| **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** | **3,7797** | **100,0** | **57306** | **1,52** | **0,0000** | **57306** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 3,1880 | 84,3 | 57306 | 1,80 | 3,1880 | 57306 |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,5917 | 15,7 | 0 | | -3,1880 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

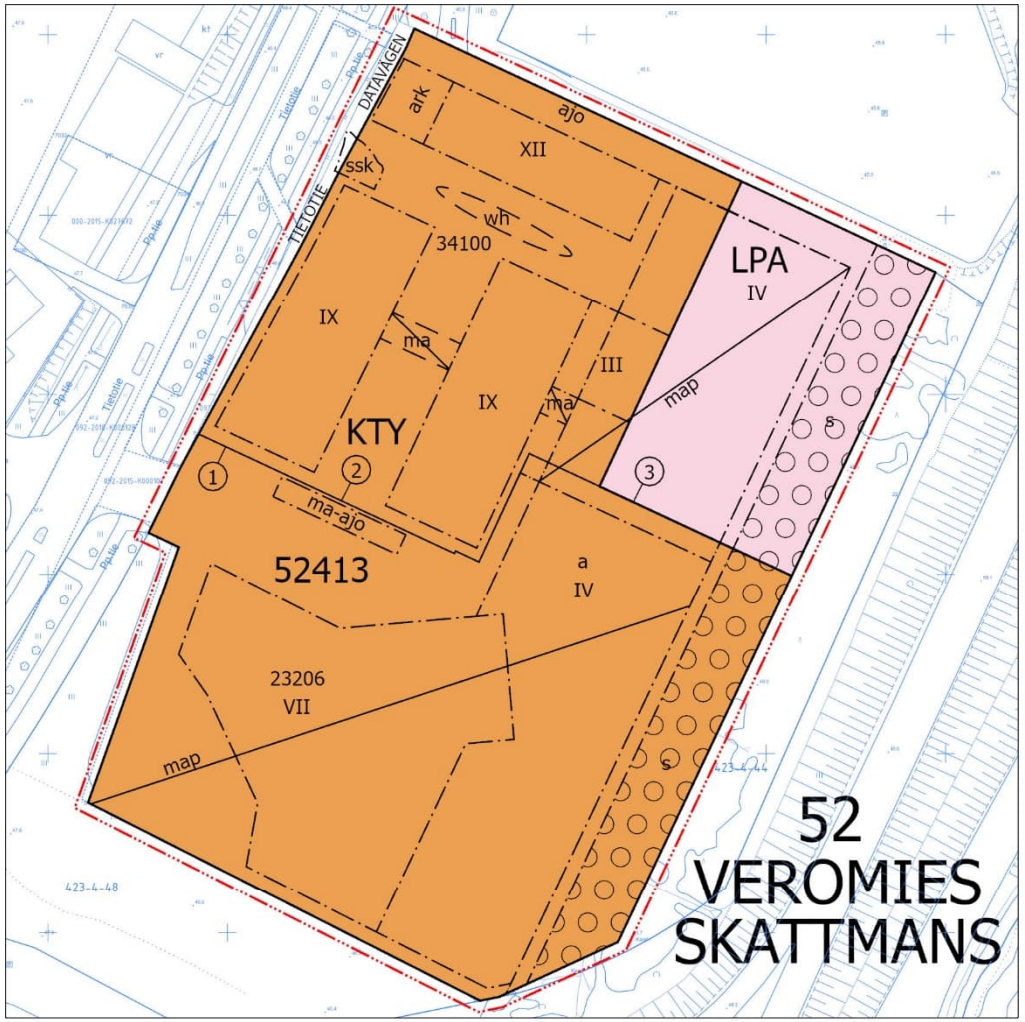
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **2,1540** | **57,0** | **0** | **2,1540** | **0** |

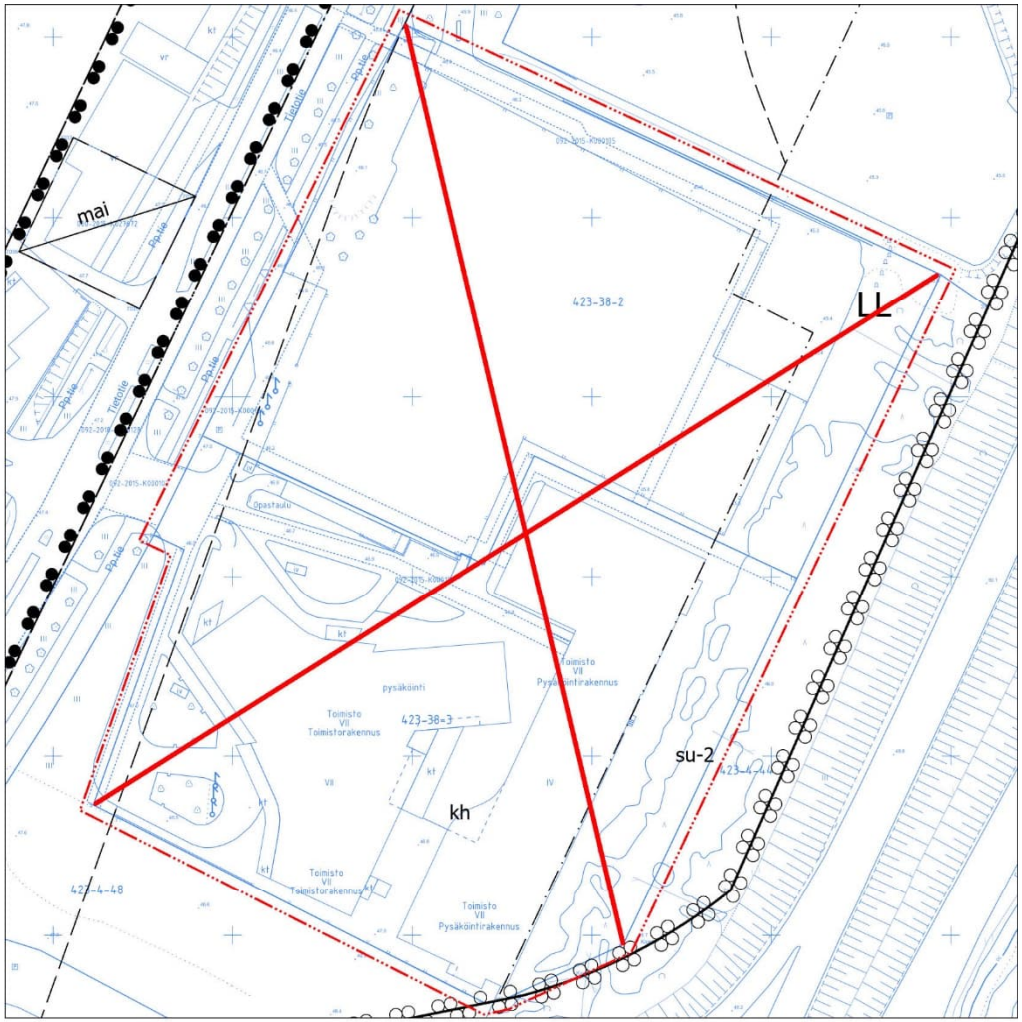
| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm +/-] | [k-m² +/-] |
| **Yhteensä** | | | | |

## Alamerkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **3,7797** | **100,0** | **57306** | **1,52** | **0,0000** | **57306** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 3,1880 | 84,3 | 57306 | 1,80 | 3,1880 | 57306 |
| KTY | 3,1880 | 100,0 | 57306 | 1,80 | 3,1880 | 57306 |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,5917 | 15,7 | 0 | | -3,1880 | 0 |
| Kadut | 0,0364 | 6,2 | 0 | | 0,0364 | 0 |
| LL | 0,0000 | | 0 | | -3,7797 | 0 |
| LPA | 0,5553 | 93,8 | 0 | | 0,5553 | 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** | **2,1540** | **57,0** | **0** | **2,1540** | **0** |
| ma-ajo | 0,0228 | 1,1 | 0 | 0,0228 | 0 |
| map | 2,1080 | 97,9 | 0 | 2,1080 | 0 |
| ma | 0,0232 | 1,1 | 0 | 0,0232 | 0 |




ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

1:2000

POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100 m

| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum |
|---|---|
| 002425 | 25.10.2022 |

Vantaan kaupunki

# TIETOTIE 9 JA 11

Kaupunginosa 52, Veromies

**Asemakaavamuutos**
Kortteli 52413 ja katualuetta.

Tonttijako
Kortteli 52413.

1:2000

Vanda stad

# DATAVÄGEN 9 OCH 11

Stadsdel 52, Skattmans

**Ändring av detaljplanen**
Kvarteret 52413 och gatuområde.

Tomtindelning
Kvarteret 52413.

1:2000

## ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

KTY

**Toimitilarakennusten korttelialue.**

Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantotilaa sekä palvelu-, liikunta- ja opetustiloja.

**Yleiset**

Korttelialueesta tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoittelun, materiaalien ja kattomuotojen osalta.

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Vähintään 12-kerroksiseen rakennuksen osaan, jossa on majoitustilaa, tulee ylimpään kerrokseen sijoittaa yleisölle avointa tilaa.

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen opastus- ja valaistussuunnitelma.

Alueelle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen yhteyteen tai suunnitella osaksi rakennettavaa ympäristöä, myös värityksen osalta.

Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 mpy.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen saa rakentaa yhtenäisenä tonttirajoista riippumatta.

Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Rakennuksen korvausilman ottopaikat tulee sijoittaa sisäpihan puolelle mahdollisimman korkealle.

**Rakennusoikeus**

Tontilla 52413–2 Tietotien varteen sijoittuvan rakennuksen kivijalkakerrokseen tulee sijoittaa vähintään 500 k-m² liiketilaa.

**Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri**

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Rakennusten julkisivumateriaalin ja -värityksen tulee pohjautua ilmailuun. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla uutta ja kokeellista.

## DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

**Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.**

Affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, produktionslokaler som inte ger upphov till miljöstörningar samt service-, idrotts- och undervisningslokaler får placeras i området.

**Allmänt**

För kvartersområdet ska en helhetsplan utarbetas med avseende på byggnadernas gestaltning, material och takformer.

En stor detaljhandelsenhet får inte placeras i området.

I en byggnadsdel med minst 12 våningar där det finns inkvarteringslokaler ska utrymme som är öppet för allmänheten placeras på översta våningen.

För kvartersområdet ska en enhetlig skyltnings- och belysningsplan göras upp.

I området får en transformatorstation placeras. Transformatorstationen ska placeras i anslutning till byggnaden eller planeras som en del av den miljö som byggs, också för färgsättningens del.

Inga konstruktioner eller anordningar får överskrida höjdnivån +100 m öh.

En underjordisk parkeringsanläggning får byggas som en helhet oberoende av tomtgränserna.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

Byggnadens intag för ersättningsluft ska placeras så högt upp som möjligt på innergårdens sida.

**Byggrätt**

I stenfotsvåningen i byggnaden som placeras vid Datavägen på tomt 52413–2 ska minst 500 m²-vy affärsutrymme placeras.

**Stadsbild och arkitektur**

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en urban och högklassig prägel och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Byggnadernas fasadmaterial och färger ska basera sig på luftfart. Byggnadernas arkitektur ska vara ny och experimentell.

Rakennusten julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävistä materiaaleista rakennettuja. Julkisivumateriaalin tulee olla metalli, puu tai lasi.

Byggnadernas fasader ska vara byggda av högklassiga och hållbara material. Fasadmaterialet ska utgöras av metall, trä eller glas.

Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua.

Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

Maantasokerroksen julkisivuissa tulee käyttää puuta jalankulkureittien varrella.

I markplansvåningens fasader ska trä användas utmed gångstråken.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Byggnadernas entréer ska framhävas med hjälp av arkitektur.

Tasakattojen tulee olla kasvikattoja, terasseja ja/tai katoille tulee sijoittaa yhteistiloja ja/tai aurinkopaneeleita.

Plana tak ska utgöras av gröntak, terrasser och/eller så ska gemensamma utrymmen och/eller solpaneler placeras på taken.

Rakennuksen katolle saa rakentaa ilmastointikonehuoneen kerrosluvun estämättä osaksi julkisivua.

På byggnadens tak får ett ventilationsmaskinrum byggas som en del av fasaden, utan att våningstalet utgör ett hinder.

Tekniset tilat ja laitteet on sovitettava luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Tekniska utrymmen och anordningar ska anpassas så att de bildar en naturlig del av byggnadernas arkitektur.

Tietotien varteen tulee sijoittaa keskimäärin 20 metrin välein rakennusten julkisivuun tai korttelin reunaan jotain kaunista ja kiinnostavaa.

Utmed Datavägen ska något vackert och intresseväckande placeras med 20 meters mellanrum i genomsnitt.

**Kivijalka**

Tietotien puoleisille ja kadulle näkyville julkisivuille tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros, joka on kaksi kerrosta korkea.

Kivijalkakerrosta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, rakennusosilla ja valaistuksella.

Kivijalkakerroksen liiketiloihin tulee olla suora kulkuyhteys Tietotieltä. Sisäänkäyntien yhteyteen tulee suunnitella laadukas ja viihtyisä julkinen ulkotila.

**Stenfot**

Fasaderna som ligger på Datavägens sida och syns mot gatan ska förses med en öppen, funktionell och visuell stenfotsvåning som är två våningar hög.

Stensfotsvåningen ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, byggnadsdelar och belysning.

Stensfotsvåningens affärslokaler ska ha en direkt förbindelse från Datavägen. I anslutning till entréerna ska ett offentligt uterum som håller hög kvalitet och är trivsamt planeras.

**Melusuojaus**

Toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Hotellin majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Opetus- ja kokoontumistilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Muiden tilojen ulkokuoren ääneneristävyys ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

**Bullerskydd**

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller ska vara minst 32 dB i kontors- och affärslokalernas ytterhölje.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller ska vara minst 35 dB i ytterhöljet hos hotellets inkvarteringsrum.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller i undervisnings- och samlingslokalernas ytterhölje ska vara minst 35 dB.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller i övriga utrymmen fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

**Pihat**

Kortteleiden pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihojen tulee olla vehreitä ja pääosin maanvaraisia.

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Alueelle toteutetaan kasvillisuudeltaan monipuolinen pihaalue.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla.

Jalankulkijan liikkumisreitit ja oleskelualueet tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäväksi.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Hulevedet tulee pääosin viivyttää pihalla maanpäällisissä rakenteissa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti. Hulevesiä on viivytettävä korttelialueella tonttijaosta riippumatta.

**Gårdar**

Kvarterens gårdar ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. Gårdarna ska vara grönskande och till största delen markburna.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

Kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,8. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

I området anläggs ett gårdsområde som är mångsidigt till sin växtlighet.

På gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag.

Gångstråk och vistelseområden ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Dagvattnet ska i huvudsak fördröjas på gården i konstruktioner ovanpå markytan i enlighet med en separat dagvattenplan. Dagvattnet ska fördröjas i kvartersområdet oberoende av tomtindelningen.

**Hiilineutraalius**

Toimistorakennukset tulee toteuttaa A-energiatehokkuusluokan rakennuksina. Hotelli tulee toteuttaa vähintään B-energialuokan rakennuksena. Energiatehokkuusluku varmistetaan rakennusluvan yhteydessä.

Tontilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Jokaisella tontilla on hyödynnettävä energiakaivoja ja/tai vähintään kolmannes tontin rakennusten vapaasta kattopinta-alasta on hyödynnettävä paikalliseen uusiutuvan energian tuotantoon. Mahdolliset energiakaivot on sijoitettava tontille niin, että ne eivät rajoita viereisten tonttien mahdollisuutta hyödyntää maaenergiaa. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Rakentamisessa tulee käyttää hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja, kuten kierrätysmateriaalia sisältäviä rakennusmateriaaleja. Julkisivujen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.

**Autopaikat**

Huollon, saattoliikenteen sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan tonteille mahdollisimman lähelle sisäänkäyntejä.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään:

| | |
|---|---|
| hotelli | Hotellin tarvitsemat autopaikat esitetään rakennusluvan yhteydessä. |
| liiketilat | 1 ap / 100 k-m² |
| toimistotilat | 1 ap / 80 k-m² |

Muiden tilojen autopaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

**Polkupyöräpaikat**

Pääosan polkupyöräpaikoista tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään:

| | |
|---|---|
| hotelli | 1 pp / 150 k-m² |
| liiketilat | 1 pp / 40 k-m² |
| toimistotilat | 1 pp / 50 k-m² |

Muiden tilojen polkupyöräpaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

**Klimatneutralitet**

Kontorsbyggnaderna ska uppföras som byggnader i energiprestandaklass A. Hotellet ska uppföras som byggnad i minst energiprestandaklass B. Energiprestandavärdet fastställs i samband med bygglovet.

Förnybar energi ska produceras på tomten. På varje tomt ska energibrunnar utnyttjas och/eller minst en tredjedel av den fria takytan hos tomtens byggnader ska utnyttjas för lokal produktion av förnybar energi. Eventuella energibrunnar ska placeras på tomten så att de inte begränsar de angränsande tomternas möjlighet att utnyttja markenergi. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

I byggandet ska material användas som till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, som byggmaterial som innehåller återvinningsmaterial. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.

**Bilplatser**

Parkeringsplatserna för service, avlämnings- och hämtningstrafik och rörelsehindrade placeras på tomterna så nära entréerna som möjligt.

Bilplatser ska byggas till ett antal av minst:

| | |
|---|---|
| hotell | Bilplatser som hotellet behöver presenteras i samband med bygglovet. |
| affärslokaler | 1 bp / 100 m²-vy |
| kontorslokaler | 1 bp / 80 m²-vy |

Bilplatser för övriga utrymmen fastställs i varje enskilt fall i samband med bygglovet.

**Cykelplatser**

Huvuddelen av cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Cykelplatser ska byggas till ett antal av minst:

| | |
|---|---|
| hotell | 1 cp / 150 m²-vy |
| affärslokaler | 1 cp / 40 m²-vy |
| kontorslokaler | 1 cp / 50 m²-vy |

Cykelplatser för övriga utrymmen fastställs i varje enskilt fall i samband med bygglovet.

LPA

**Autopaikkojen korttelialue**

**Yleiset**

Korttelialueesta tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoittelun, materiaalien ja kattomuotojen osalta.

Alueelle saa sijoittaa myös yleistä pysäköintiä.

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen opastus- ja valaistussuunnitelma.

Alueelle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen yhteyteen tai suunnitella osaksi rakennettavaa ympäristöä, myös värityksen osalta.

Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 mpy.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen saa rakentaa yhtenäisenä tonttirajoista riippumatta.

Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

**Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri**

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua.

**Kvartersområde för bilplatser**

**Allmänt**

För kvartersområdet ska en helhetsplan utarbetas med avseende på byggnadernas gestaltning, material och takformer.

I området får också allmän parkering placeras.

För kvartersområdet ska en enhetlig skyltnings- och belysningsplan göras upp.

I området får en transformatorstation placeras. Transformatorstationen ska placeras i anslutning till byggnaden eller planeras som en del av den miljö som byggs, också för färgsättningens del.

Inga konstruktioner eller anordningar får överskrida höjdnivån +100 m öh.

En underjordisk parkeringsanläggning får byggas som en helhet oberoende av tomtgränserna.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

**Stadsbild och arkitektur**

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en urban och högklassig prägel och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

**Pihat**

Kortteleiden pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihojen tulee olla vehreitä ja pääosin maanvaraisia.

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen pihasuunnitelma.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Jalankulkijan liikkumisreitit tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäväksi.

**Hiilineutraalius**

Pysäköintilaitoksessa tulee varata vähintään 5 % paikoista sähköauton latauspisteille. Pysäköintilaitoksessa tulee toteuttaa latauspistevalmius vähintään 30 prosenttiin pysäköintipaikoista. Varautumisessa tulee huomioida riittävä muuntamokapasiteetti.

Tasakattojen tulee olla kasvikattoja ja/tai osa rakennusten käyttöenergiasta on toteutettava paikallisesti korttelialueella uusiutuvan energian keinoin.

Mahdolliset katolle sijoitettavat energian tuotantoon tarkoitetut tekniset laitteet ja varusteet on suunniteltava osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Rakentamisessa tulee käyttää hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja, kuten kierrätysmateriaalia sisältäviä rakennusmateriaaleja. Julkisivujen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.

**Gårdar**

Kvarterens gårdar ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. Gårdarna ska vara grönskande och till största delen markburna.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

Kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,8. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

Gångstråken för fotgängare ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

**Klimatneutralitet**

I parkeringsanläggningen ska minst 5 % av platserna reserveras för laddningspunkter för elbilar. I parkeringsanläggningen ska beredskap skaffas för laddningspunkter för minst 30 procent av parkeringsplatserna. Vid skaffandet av beredskap ska en tillräcklig transformatorkapacitet beaktas.

Plana tak ska utgöras av gröntak och/eller en del av byggnadernas driftenergi ska produceras lokalt i kvartersområdet genom lösningar som bygger på förnybar energi.

Eventuella tekniska anordningar och utrustning för energiproduktion som placeras på taket ska planeras som en del av byggnadens taklandskap och arkitektur.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

I byggandet ska man använda material som till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, som byggmaterial som innehåller återvinningsmaterial. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.

| | | |
|---|---|---|
| ma | **Ohjeellinen maanalainen tila.** | **Riktgivande underjordiskt utrymme.** |
| wh | **Ohjeellinen hulevesialue.** | **Riktgivande dagvattenområde.** |
| | **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| | **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
| 3 | **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.** |
| 52 | **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| VERO | **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 52413 | **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| TIETOTIE | **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| 41100 | **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** | **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.** |
| IX | **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.** |
| a | **Auton säilytyspaikan rakennusala** | **Byggnadsyta för förvaringsplats för bil** |
| map | **Maanalainen pysäköintitila** | **Underjordiskt parkeringsutrymme** |

**Julkisivu jolle on sijoitettava arkadi.**
Arkadin tulee olla vähintään kaksi kerrosta korkea ja valaistu.

**Fasad som skall förses med en arkad.**
Arkaden ska vara minst två våningar hög och upplyst.

**Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.**

**Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.**

ssk

**Avokallio tai siirtolohkare, joka tulee säilyttää.**

**Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras**

**Katu.**

**Gata.**

ajo

**Ajoyhteys.**

**Körförbindelse.**

**Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.**

**Del av område på vilken får placeras körslänt till underjordiska utrymmen.**

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mätning och geoteknik

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

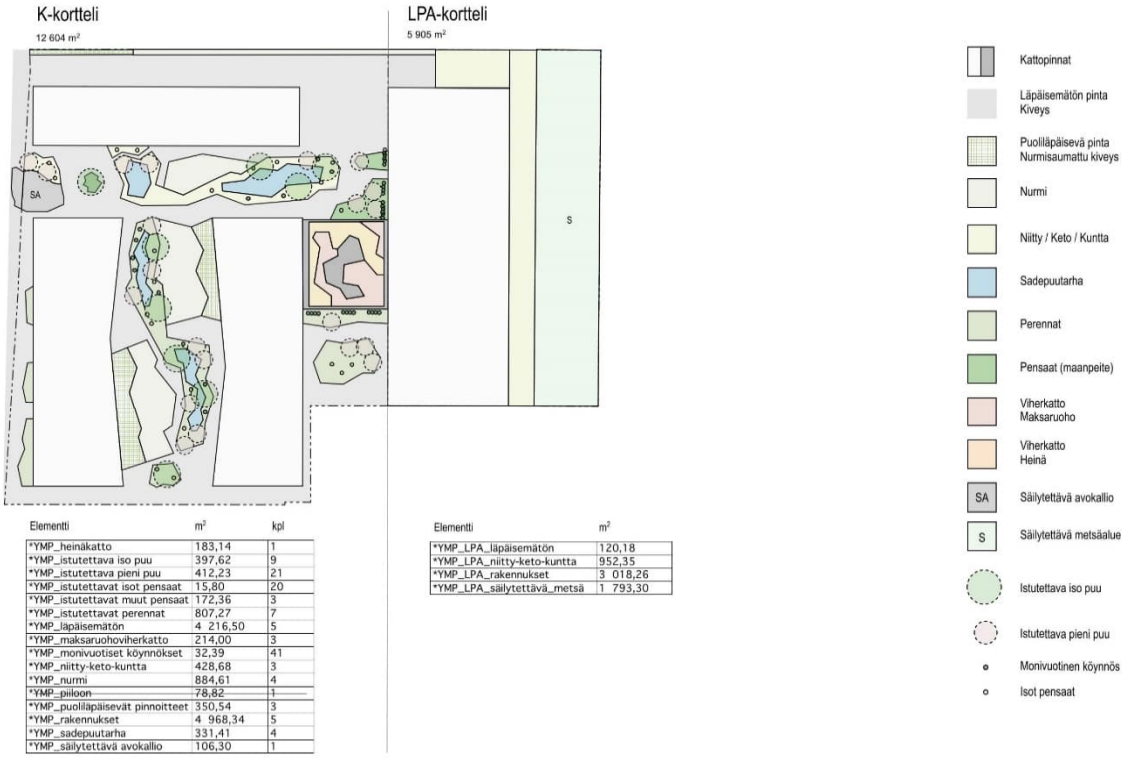
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa__/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige__/__20__

# 9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO




ANTILOOPPI/ TIETOTIE 11
Pihasuunnitelma, 1:500




| Elementti | m² | kpl |
|---|---|---|
| *YMP_heinäkatto | 183,14 | 1 |
| *YMP_istutettava iso puu | 397,62 | 9 |
| *YMP_istutettava pieni puu | 412,23 | 21 |
| *YMP_istutettavat isot pensaat | 15,80 | 20 |
| *YMP_istutettavat muut pensaat | 172,36 | 3 |
| *YMP_istutettavat perennat | 807,27 | 7 |
| *YMP_läpäisemätön | 4 216,50 | 5 |
| *YMP_maksaruohoviherkatto | 214,00 | 3 |
| *YMP_monivuotiset köynnökset | 32,39 | 41 |
| *YMP_niitty-keto-kuntta | 428,68 | 3 |
| *YMP_nurmi | 884,61 | 4 |
| *YMP_piiloon | 78,82 | 1 |
| *YMP_puoliläpäisevät pinnoitteet | 350,54 | 3 |
| *YMP_rakennukset | 4 968,34 | 5 |
| *YMP_sadepuutarha | 331,41 | 4 |
| *YMP_säilytettävä avokallio | 106,30 | 1 |

| Elementti | m² |
|---|---|
| *YMP_LPA_läpäisemätön | 120,18 |
| *YMP_LPA_niitty-keto-kuntta | 952,35 |
| *YMP_LPA_rakennukset | 3 018,26 |
| *YMP_LPA_säilytettävä_metsä | 1 793,30 |

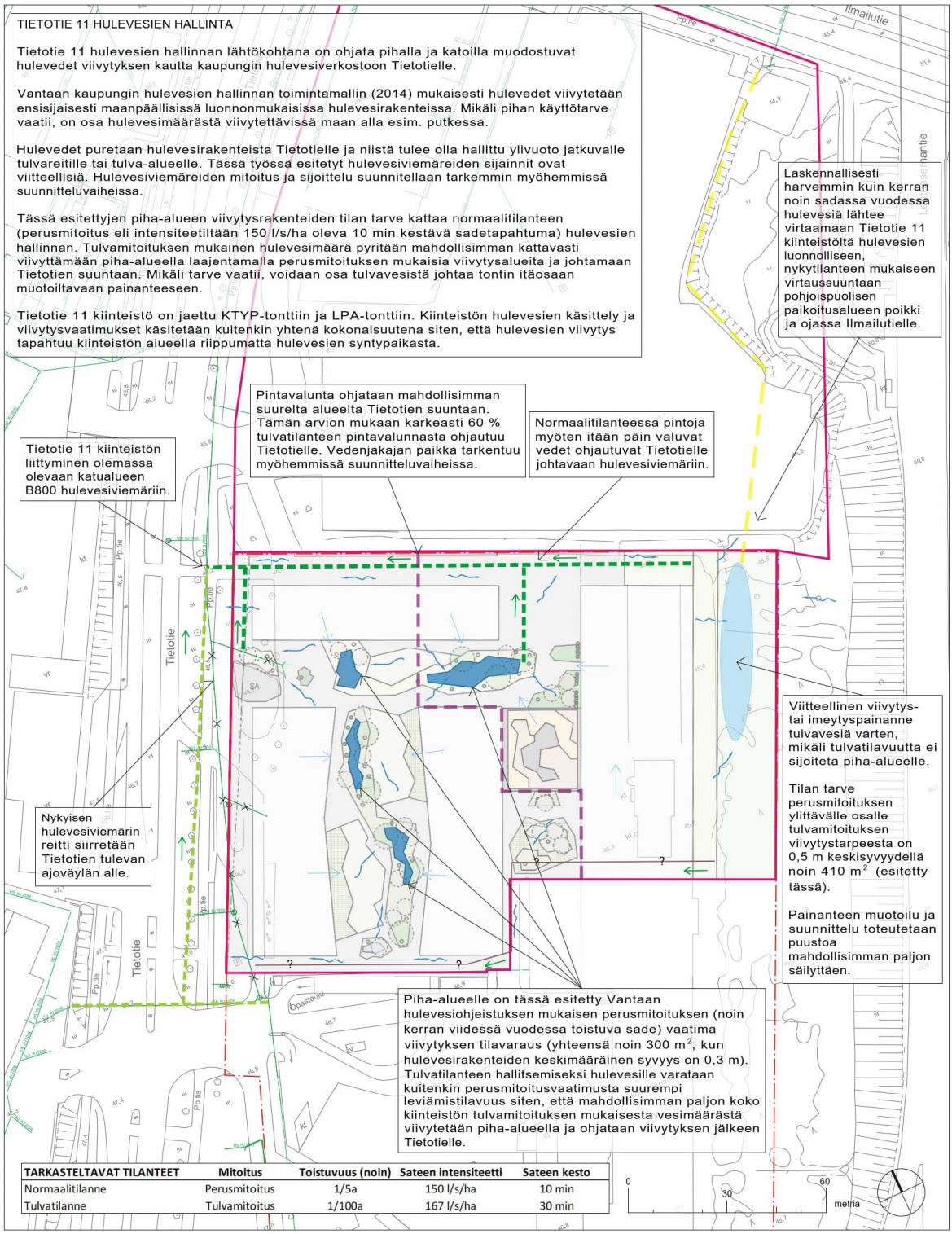
ANTILOOPPI/ TIETOTIE 11
Viherkerroinlaskelma, 1:600

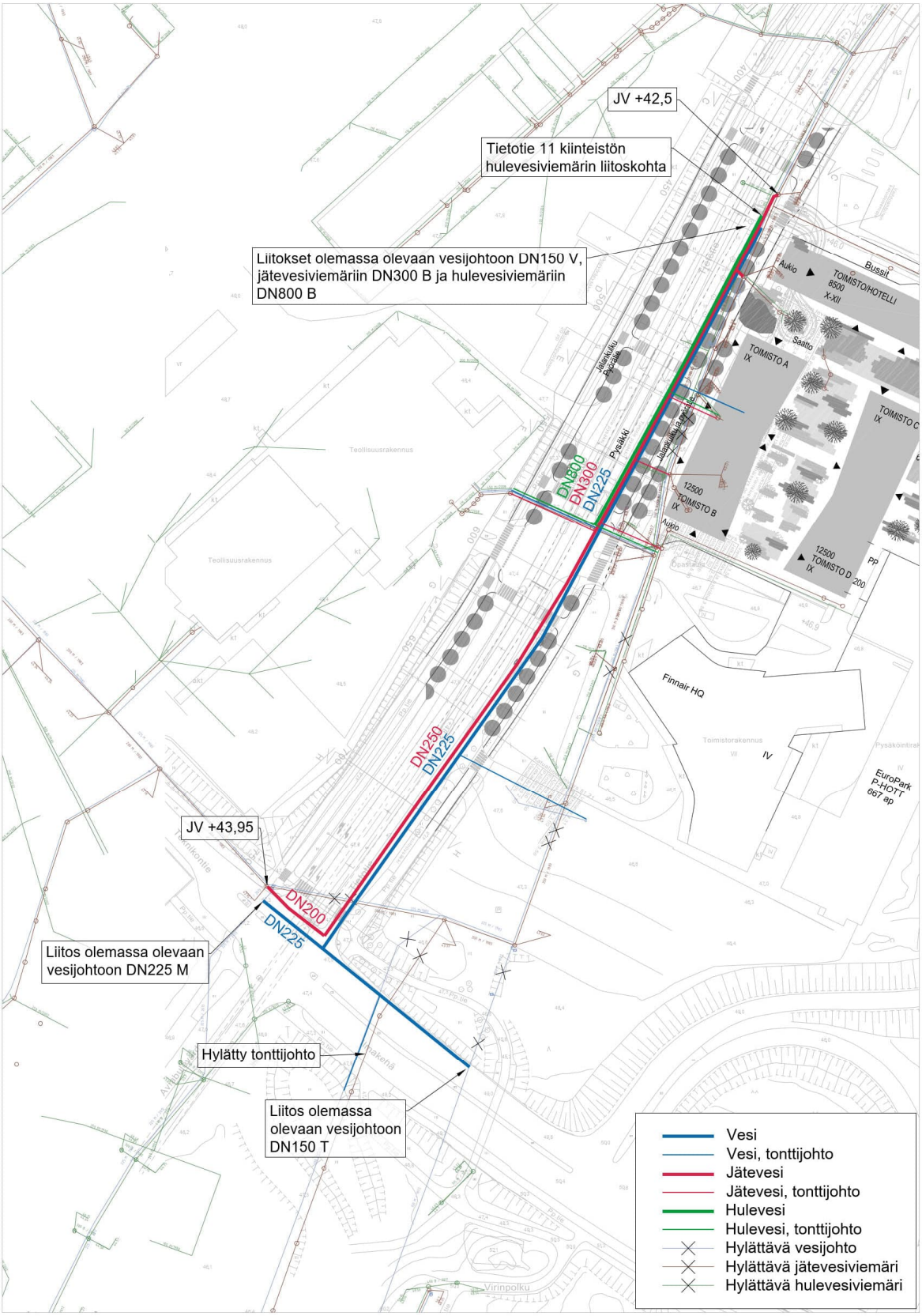
| Vihertehokkuus (saavutettu taso) |
|---|
| 0,80 |
| Tavoitetaso |
| 0,8 |
| Alueen pinta-ala, m² |
| 12605 |
| Painotettu pinta-ala yht., m² |
| 10080 |
| Rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala m² |
| 9330 |
| Tontin pinta-ala miinus rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala, m² |
| 3275 |
| Valittujen maanpinnan elementtien pinta-ala, m² (ilman puita, lahopuita ja viherkattoja) |
| 7559 |
| Käytetty alueen pinta-ala, m² |
| 12443 |
| 162,5 m2 vielä käytettävää! |
| |
| Hulevesien viivytystarve m³ |
| 67,2 |
| Sateen intensiteetti l/s/ha, kesto 10min |
| 150 |
| Alueen keskimääräinen valumakerroin C |
| 0,79 |
| Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³ |
| yhteensä: 86,7 |
| maanpäällinen: 86,7 |
| maanalainen: 0,0 |
| Jää viivyttämättä m³ |
| 0,0 |
| Sallittu tontilta poistuva virtaama, l/s |
| 37,815 |

| Tarkistus: Hulevesialueen pinta-ala vähintään oltava, m² |
|---|

| Elementti-tyyppi | Elementti-tunnus | Elementin määritelmä | Yksikkö | Pinta-ala tai lukumäärä | Painotus (Viherkerroin) | Painotettu pinta-ala, m² | Valuma-kerroin C |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä | 1 | Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena > 9m tai latvus 40 m² / halkaisija 7,5m) | kpl | | 3,4 | 0,0 | |
| | 2 | Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu (halkaisija 2m) | kpl | | 3,4 | 0,0 | |
| | 3 | Säilytettävä hyväkuntoinen iso pensas (à 1,8 m² / kpl) | kpl | | 2,2 | 0,0 | 0,15 |
| | 4 | Säilytettävä luonnonmukainen pohjakasvillisuus | m² | | 3,1 | 0,0 | 0,1 |
| | 5 | Säilytettävä kallio ja sen kasvillisuus | m² | | 2,9 | 0,0 | 0,3 |
| | 6 | Säilytettävä avokallio | m² | 106 | 2,8 | 296,8 | 0,7 |
| | 7 | Säilytettävä puruouma | m² | | 2,9 | 0,0 | 0,1 |
| Istutettava / kylvettävä kasvillisuus | 8 | Isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena > 9m tai latvus 40 m² / halkaisija 7,5m). (Kasvualusta 80 cm) | kpl | 11 | 2,9 | 1276,0 | |
| | 9 | Pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu (halkaisja 2m). (Kasvualusta 60 cm) | kpl | 5 | 2,9 | 290,0 | |
| | 10 | Kansipihalle istutettava pieni puu (täysikasvuisena 15 m2, halkaisija 4,4 m). (Kasvualusta 1m) | kpl | | 2,9 | 0,0 | |
| | 11 | Isot pensaat, marjapensaat (à 1,8 m²). (Kasvualusta 40 cm) | kpl | 15 | 1,6 | 43,2 | 0,15 |
| | 12 | Muut pensaat. (Kasvualusta 40 cm) | m² | 242 | 1,4 | 338,8 | 0,15 |
| | 13 | Perennat. (Kasvualusta 20-40 cm) | m² | 824 | 1,4 | 1153,6 | 0,2 |
| | 14 | Monivuotiset köynnökset (maapinta-ala 1 m²/kpl). (Kasvualusta 60 cm) | kpl | 22 | 3,9 | 85,8 | 0,15 |
| | 15 | Nurmikko. (Kasvualusta 20 cm) | m² | 524 | 1,0 | 524,0 | 0,25 |
| Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot | 16 | Niitty, keto tai kuntta. (Kasvualusta 15 - 30 cm) | m² | 560 | 1,7 | 952,0 | 0,2 |
| | 17 | Runsaasti kukkivat puut ja hedelmäpuut (täysikasvuisena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m). (Kasvualusta 60 cm) | kpl | 15 | 2,9 | 870,0 | |
| | 18 | Viljelylaatikot tai kasvimaa. (Kasvualusta 20-40 cm) | m² | | 2,1 | 0,0 | 0,2 |
| | 19 | Lahopuut ja kannot, toimivat myös hyönteishotellina (1 m2/ kpl, esim. 2m x 0,5m) Ei tarvitse merkitä pihasuunnitelmaan | kpl | 2 | 1,9 | 3,8 | |
| | 20 | Kattopuutarha (Kasvualusta 20 – 100 cm) VAIN SE OSA, JOKA ON KASVILLISUUTTA, LAITETAAN LASKURIIN | m² | | 2,5 | 0,0 | 0,1 |
| | 21 | Heinäkatto (Kasvualusta 20-30 cm) | m² | 183 | 2,0 | 366,0 | 0,2 |
| | 22 | Niitty/ketokatto(Kasvualusta 15 – 30 cm) | m² | | 1,7 | 0,0 | 0,2 |
| | 23 | Maksaruohokatto (Kasvualusta 6-8 cm) | m² | 214 | 1,3 | 278,2 | 0,45 |
| Pinnoitteet | 24 | Puoliläpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikivi, kivituhka, puuterassit, kumirouhe) | m² | 523 | 1,0 | 523,0 | 0,45 |
| | 25 | Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat, avoin asvaltti) | m² | | 1,3 | 0,0 | 0,35 |
| | 26 | Vettä läpäisemätön pinta (ei rakennuksien katot) | m² | 4446 | 0,1 | 444,6 | 1 |
| Hulevesien hallintarakenteet | 27 | Kosteikko, lampi, tulvanitty tai soistuma luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana) | m² | | 2,6 | 0,0 | 0,1 |
| | 28 | Sadepuutarha / biosuodatuspainanne (ei pysyvää vesipintaa, monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta) | m² | 289 | 2,5 | 722,5 | 0,1 |
| | 29 | Kasvillisuuspintainen imeytyspainanne | m² | | 2,0 | 0,0 | 0,1 |
| | 30 | Kasvillisuuspintainen viivytyspainanne | m² | | 2,0 | 0,0 | 0,1 |
| | 31 | Kiviainespintainen imeytyspainanne (esim. kivipesä) | m² | | 1,3 | 0,0 | 0,1 |
| | 32 | Kiviainespintainen viivytyspainanne | m² | | 1,3 | 0,0 | 0,1 |
| | 33 | Katualueilla: Hulevesien kerääminen läpäisemättömiltä pinnoilta läpäisevälle kasvillisuudelle maassa (ko.läpäisemättömän pinnan pinta-ala merkitään laskuriin) | m² | | 0,7 | 0,0 | |
| | 34 | Rakennettava / putkituksesta palautettava puruouma | m² | | 3,0 | 0,0 | 0,1 |
| | 35 | Imeytyskaivanto (maanalainen, huom. yksikkö on tilavuus!) Maanalaiset piirretään katkoviivalla suunnitelmaan | m³ | | | 0,0 | - |
| | 36 | Viivytyskaivanto tai -säiliö (maanalainen, huom. yksikkö on tilavuus!) Maanalaiset piirretään katkoviivalla suunnitelmaan | m³ | | | 0,0 | - |
| Bonus | 37 | Rivien 14, 16, 17 ja 19 toteutuessa lisäpisteet kerroksellisesta kasvillisuudesta ja luonnon monimuotoisuudesta | m² | 599 | 0,5 | 1911,6 | |

A


TIETOTIE 11 HULEVESIEN HALLINTA
Tietotie 11 hulevesien hallinnan lähtökohtana on ohjata pihalla ja katoilla muodostuvat hulevedet viivytyksen kautta kaupungin hulevesiverkostoon Tietotielle.
Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin (2014) mukaisesti hulevedet viivytetään ensisijaisesti maanpäällisissä luonnonmukaisissa hulevesirakenteissa. Mikäli pihan käyttötarve vaatii, on osa hulevesimäärästä viivytettävissä maan alla esim. putkessa.
Hulevedet puretaan hulevesirakenteista Tietotielle ja niistä tulee olla hallittu ylivuoto jatkuvalle tulvareitille tai tulva-alueelle. Tässä työssä esitetyt hulevesiviemäreiden sijainnit ovat viitteellisiä. Hulevesiviemäreiden mitoitus ja sijoittelu suunnitellaan tarkemmin myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.
Tässä esitettyjen piha-alueen viivytysrakenteiden tilan tarve kattaa normaalitilanteen (perusmitoitus eli intensiteetiltään 150 l/s/ha oleva 10 min kestävä sadetapahtuma) hulevesien hallinnan. Tulvamitoituksen mukainen hulevesimäärä pyritään mahdollisimman kattavasti viivyttämään piha-alueella laajentamalla perusmitoituksen mukaisia viivytysalueita ja johtamaan Tietotien suuntaan. Mikäli tarve vaatii, voidaan osa tulvavesistä johtaa tontin itäosaan muotoiltavaan painanteeseen.
Tietotie 11 kiinteistö on jaettu KTYP-tonttiin ja LPA-tonttiin. Kiinteistön hulevesien käsittely ja viivytysvaatimukset käsitetään kuitenkin yhtenä kokonaisuutena siten, että hulevesien viivytys tapahtuu kiinteistön alueella riippumatta hulevesien syntypaikasta.
Laskennallisesti harvemmin kuin kerran noin sadassa vuodessa hulevesiä lähtee virtaamaan Tietotie 11 kiinteistöltä hulevesien luonnolliseen, nykytilanteen mukaiseen virtaussuuntaan pohjoispuolisen paikoitusalueen poikki ja ojassa Ilmailutielle.
Pintavalunta ohjataan mahdollisimman suurelta alueelta Tietotien suuntaan. Tämän arvion mukaan karkeasti 60 % tulvatilanteen pintavalunnasta ohjautuu Tietotielle. Vedenjakajan paikka tarkentuu myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.
Normaalitilanteessa pintoja myöten itään päin valuvat vedet ohjautuvat Tietotielle johtavaan hulevesiviemäriin.
Tietotie 11 kiinteistön liittyminen olemassa olevaan katualueen B800 hulevesiviemäriin.
Viitteellinen viivytys- tai imeytyspainanne tulvavesiä varten, mikäli tulvatilavuutta ei sijoiteta piha-alueelle.
Tilan tarve perusmitoituksen ylittävälle osalle tulvamitoituksen viivytystarpeesta on 0,5 m keskisyvyydellä noin 410 m² (esitetty tässä).
Painanteen muotoilu ja suunnittelu toteutetaan puustoa mahdollisimman paljon säilyttäen.
Nykyisen hulevesiviemärin reitti siirretään Tietotien tulevan ajoväylän alle.
Piha-alueelle on tässä esitetty Vantaan hulevesiohjeistuksen mukaisen perusmitoituksen (noin kerran viidessä vuodessa toistuva sade) vaatima viivytyksen tilavaraus (yhteensä noin 300 m², kun hulevesirakenteiden keskimääräinen syvyys on 0,3 m). Tulvatilanteen hallitsemiseksi hulevesille varataan kuitenkin perusmitoitusvaatimusta suurempi leviämistilavuus siten, että mahdollisimman paljon koko kiinteistön tulvamitoituksen mukaisesta vesimäärästä viivytetään piha-alueella ja ohjataan viivytyksen jälkeen Tietotielle.
Tietotie
Ilmailutie
Opastaulu
TARKASTELTAVAT TILANTEET | Mitoitus | Toistuvuus (noin) | Sateen intensiteetti | Sateen kesto
Normaalitilanne | Perusmitoitus | 1/5a | 150 l/s/ha | 10 min
Tulvatilanne | Tulvamitoitus | 1/100a | 167 l/s/ha | 30 min
0
30
60
metriä
TIETOTIE 9-11 HULEVESISELVITYS
LIITE 2. Suunnitelmakartta 1:1000 (A3)
24.2.2022
Laatinut: S. Lehtinen
Hyväksynyt: E.-R. Rautarinta
SITOWISE
MERKINNÄT
Tuleva kiinteistön hulevesiviemäri (viitteellinen)
Tuleva kunnallinen hulevesiviemäri (viitteellinen)
Nykyinen hulevesiverkosto
Hulevesiviemärin virtaussuunta
Pintavalunnan suunta
Kiinteistörajat
Selvitysalueen raja
Tietotie 9:n mahdollinen ylivuotoreitti
Perusmitoituksen mukainen tilavaraus viivytykselle (viitteellinen)
Kattovesien kuivatussuunta
Arvioitu kiinteistön sisäinen vedenjakaja
Virtaussuunta harvemmin kuin kerran sadassa vuodessa toistuvassa tilanteessa
Tulvamitoituksen mukainen tilavaraus perusmitoituksen ylittävän hulevesimäärän viivytykselle (viitteellinen)


JV +42,5
Tietotie 11 kiinteistön hulevesiviemärin liitoskohta
Liitokset olemassa olevaan vesijohtoon DN150 V, jätevesiviemäriin DN300 B ja hulevesiviemäriin DN800 B
DN800
DN300
DN225
DN250
DN225
JV +43,95
DN200
DN225
Liitos olemassa olevaan vesijohtoon DN225 M
Hylätty tonttijohto
Liitos olemassa olevaan vesijohtoon DN150 T
Vesi
Vesi, tonttijohto
Jätevesi
Jätevesi, tonttijohto
Hulevesi
Hulevesi, tonttijohto
Hylättävä vesijohto
Hylättävä jätevesiviemäri
Hylättävä hulevesiviemäri

**VANTAAN KAUPUNKI**

**Asemakaavoitus JOR, J-VH, VRA**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**NRO 002425**
**Tietotie 9 ja 11**
**LAUSUNNOT JA VASTINEET**
**kala 25.10.2022**

---

Kaupunginhallitus oikeutti 20.6.2022 asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **002425 /Tietotie 9 ja 11**. Lausuntoja pyydettiin 9 kpl ja saatiin 6 kpl.

| **Lausunnonantaja** | **Lausunto** | **Tarkistukset** |
|---|---|---|
| NRO 1, 29.6.2022<br>Elisa Oyj | Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.<br>Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.<br>Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.<br>Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§). | Ei vastattavaa. |
| NRO 2, 29.8.2022<br>Uudenmaan ELY-keskus | Kaava-alueelle laaditussa meluselvityksessä tie- ja raitiotieliikenteen ennustevuotena on käytetty vuotta 2030. Liikenteen ennustevuoden tulisi olla vähintään 20 vuotta eteenpäin.<br>Meluselvityksen mukaan ennustetilanteessa päiväaikana hotelli- ja toimistorakennusten julkisivuihin kohdistuu korkeimmillaan 55...67 dB melutasoja. Kaava-alue on lentomeluvyöhykkeellä (Lden 55–60 dB)<br>Kaavassa on määrätty toimisto- ja liiketilojen sekä hotellin majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyydestä. Kaava mahdollistaa myös opetustilojen sijoittamisen alueelle. | Vantaan kaupungin liikenne-ennusteessa liikennemäärien on oletettu olevan suurimmallaan. vuonna 2030. Sen jälkeen liikennemäärien oletetaan pienevän esimerkiksi ruuhkamaksujen ja muiden ohjaavien toimien takia. Ennusteliikennemääriksi annetaan kuitenkin suurin mahdollinen liikennemäärä eri skenaarioita vertailemalla. Vuoden 2030 ennustettu liikennemäärä on siis mitoittavin. Asiasta on lisätty maininta asemakaavan meluselvitykseen ja kaavaselostukseen.<br><br>Kaavahankkeen viitesuunnitelmassa on toimitilarakennusten yhteyteen |

| | | |
|---|---|---|
| | Ääneneristysvaatimukset tulisi kaavassa määrätä myös opetustiloille ja ulko-oleskelutiloille, mikäli niitä on tarkoitus osoittaa alueelle. | esitetty auditorio- ja konferenssitila. Asemakaavaan on tästä syystä lisätty määräys opetus- ja kokoontumistilojen äänieristyksestä.<br><br>Ulko-oleskelu sijoittuu kaava-alueella rakennusten väliin muodostuvalla sisäpihalla, jossa tieliikenteen melutasot ovat pääosin 45-50 ja 50-55 dB ja vain pohjoisimmalta osaltaan melutaso on 55-60 dB. Todellisuudessa myös sisäpihan pohjoisosassa tilanne on parempi, sillä meluselvityksestä puuttuu Tietotie 11 suunniteltu uusi pysäköintilaitos. Kaavan viitesuunnitelmassa on esitetty toimisto- ja hotellirakennukset, joten oleskelu kaava-alueella tulee olemaan vain lyhytaikaista.<br><br>Kaupunkiympäristön laadun, viihtyisyyden ja turvallisuuden kannalta on tärkeää, että rakennusten pihoilla on mahdollista oleskella ja kokoontua. Tietotie 11 pihan suunnittelussa on pyritty lisäämään käyttäjien hyvinvointia monipuolisesti viherrakentamisen keinoilla. |
| NRO 3, 27.8.2022<br>Uudenmaan liitto | Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa kyseisestä asemakaavamuutosehdotuksesta. Pyydämme kuitenkin huomioimaan kaavaselostuksen s. 14 osalta, että Uusimaa-kaavan kokonaisuus on hallinto-oikeuden 24.9.2021 antamilla päätöksillä pääosin voimassa. Uusimaa-kaavan kokonaisuuden voimaan tulon myötä lähes kaikki aiemmat maakuntakaavat ovat kumoutuneet. | Korjataan kyseinen tieto maakuntakaavasta kaavaselostukseen. |
| NRO 4, 11.8.2022<br>Vantaan energia Oy | Sähköverkon osalta:<br>Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan | Ei vastattavaa. |

| | | |
|---|---|---|
| | muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.<br>Kaavamääräyksissä mainitut asiat muuntamoiden sijoittelusta asemakaavan alueelle on selkeät ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy tarpeiden mukaiset ja tarpeen säilyttää. Asemakaavan alueelle tarvitaan tilavaraukset useammalle muuntamolle. Muuntamoiden sijoittelut, niiden määrät, omistussuhteet ja muut tarpeet tarkentuvat kaavan toteutuessa.<br>Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.<br>Kaukolämpöverkon osalta:<br>Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.<br>Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. | |
| NRO 5, 23.8.2022,<br>HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä | Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Tietotie 9 ja 11 asemakaavan muutosehdotuksesta. | Ei vastattavaa. |

| | | |
|---|---|---|
| NRO 6, 8.9.2022,<br>HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä | Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on rakennettua yleistä vesihuoltoa, johon uudet rakennukset voivat liittyä.<br>Asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista.<br>Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1983 rakennettu muovinen 225 mm vesijohto ja muovinen 250 mm jätevesiviemäri, jotka siirretään Tietotielle. Siirrettävän johto-osuuden<br>pituus on noin 170 m.<br>Johtosiirto on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa Sitowisen laatimassa vesihuollon esisuunnitelmassa.<br>Johtosiirron alustavaa kustannusarviota ei selostuksessa ole esitetty.<br>Siirto toteutetaan HSY:n ulkopuolisella rahoituksella. | Ei vastattavaa. |

**NRO 1 Elisa Oyj**

Lausunto:

29.6.2022

**Asemakaavamuutosehdotus 002425, 52 Veromies / Tietotie 9 ja 11**

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa verkontuki@elisa.fi

Vastine ja tarkistukset:

- Asia ok.

**NRO 2 Uudenmaan ELY-keskus**

**Lausunto:**

Viite: lausuntopyyntö 29.6.2022

**Lausunto, asemakaavan muutosehdotus, Vantaa, Tietotie 9-11, 002425**

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Tietotie 9-11 asemakaavan muutosehdotuksesta (002425).

Kaava-alueelle laaditussa meluselvityksessä tie- ja raitiotieliikenteen ennustevuotena on käytetty vuotta 2030. Liikenteen ennustevuoden tulisi olla vähintään 20 vuotta eteenpäin.

Meluselvityksen mukaan ennustetilanteessa päiväaikana hotelli- ja toimistorakennusten julkisivuihin kohdistuu korkeimmillaan 55...67 dB melutasoja. Kaava-alue on lentomeluvyöhykkeellä (Lden 55–60 dB)

Kaavassa on määrätty toimisto- ja liiketilojen sekä hotellin majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyydestä. Kaava mahdollistaa myös opetustilojen sijoittamisen alueelle. Ääneneristysvaatimukset tulisi kaavassa määrätä myös opetustiloille ja ulko-oleskelutiloille, mikäli niitä on tarkoitus osoittaa alueelle.

**Vastine ja tarkistukset:**

Vantaan kaupungin liikenne-ennusteessa liikennemäärien on oletettu olevan suurimmallaan. vuonna 2030. Sen jälkeen liikennemäärien oletetaan pienevän esimerkiksi ruuhkamaksujen ja muiden ohjaavien toimien takia. Ennusteliikennemääriksi annetaan kuitenkin suurin mahdollinen liikennemäärä eri skenaarioita vertailemalla. Vuoden 2030 ennustettu liikennemäärä on siis mitoittavin. Asiasta on lisätty maininta asemakaavan meluselvitykseen ja kaavaselostukseen.

Kaavahankkeen viitesuunnitelmassa on toimitilarakennusten yhteyteen esitetty auditorio- ja konferenssitila. Asemakaavaan on tästä syystä lisätty määräys opetus- ja kokoontumistilojen äänieristyksestä.

Ulko-oleskelu sijoittuu kaava-alueella rakennusten väliin muodostuvalla sisäpihalla, jossa tieliikenteen melutasot ovat pääosin 45-50 ja 50-55 dB ja vain pohjoisimmalta osaltaan melutaso on 55-60 dB. Todellisuudessa myös sisäpihan pohjoisosassa tilanne on parempi, sillä meluselvityksestä puuttuu Tietotie 11 suunniteltu uusi pysäköintilaitos. Kaavan viitesuunnitelmassa on esitetty toimisto- ja hotellirakennukset, joten oleskelu kaava-alueella tulee olemaan vain lyhytaikaista.

Kaupunkiympäristön laadun, viihtyisyyden ja turvallisuuden kannalta on tärkeää, että rakennusten pihoilla on mahdollista oleskella ja kokoontua. Tietotie 11 pihan suunnittelussa on pyritty lisäämään käyttäjien hyvinvointia monipuolisesti viherrakentamisen keinoilla.

**NRO 3 Uudenmaan liitto**

**Lausunto:**

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa kyseisestä asemakaavamuutosehdotuksesta.

Pyydämme kuitenkin huomioimaan kaavaselostuksen s. 14 osalta, että Uusimaa-kaavan kokonaisuus on hallinto-oikeuden 24.9.2021 antamilla päätöksillä pääosin voimassa. Uusimaa-kaavan kokonaisuuden voimaan tulon myötä lähes kaikki aiemmat maakuntakaavat ovat kumoutuneet. Täältä lisätietoa: https://uudenmaanliitto.fi/kaavoitus-ja-liikenne/maakuntakaavat/tulkinta-voimassa-olevasta-maakuntakaavatilanteesta/

**Vastine ja tarkistukset:**

- Korjataan kyseinen tieto maakuntakaavasta kaavaselostukseen.

**NRO 4 Vantaan energia Oy**

**Lausunto:**

**ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 002425**

| | |
|---|---|
| Kaupunginosa | 52, Veromies |
| Kohdealue | Tietotie 9-11 |

**Sähköverkko**

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Kaavamääräyksissä mainitut asiat muuntamoiden sijoittelusta asemakaavan alueelle on selkeät ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy tarpeiden mukaiset ja tarpeen säilyttää. Asemakaavan alueelle tarvitaan tilavaraukset useammalle muuntamolle. Muuntamoiden sijoittelut, niiden määrät, omistussuhteet ja muut tarpeet tarkentuvat kaavan toteutuessa.

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**

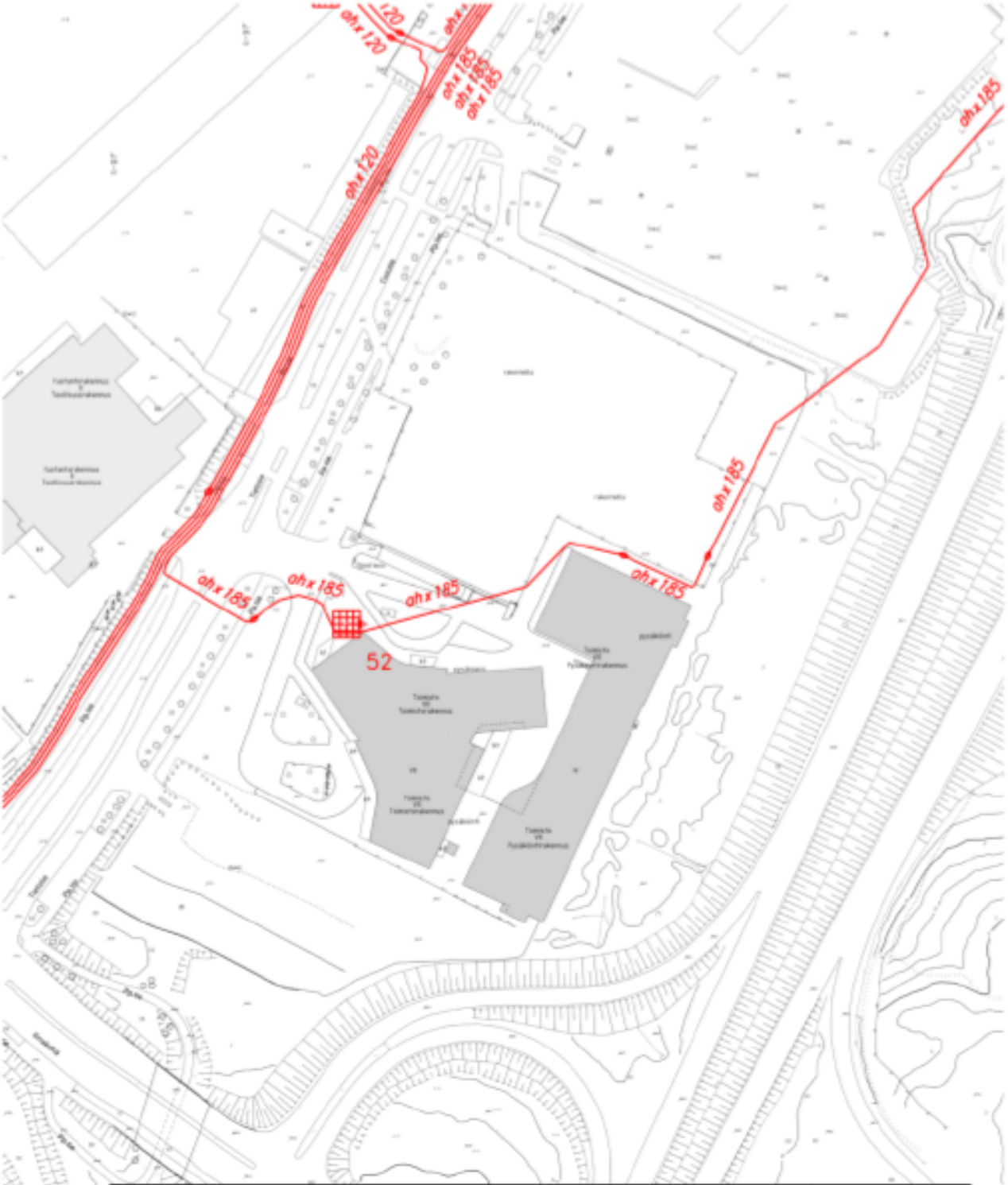
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3).

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.

LIITTEET

1. Keskijänniteverkon kartta 1:2000
2. Pienjänniteverkon kartta 1:2000
3. Kaukolämpöverkon kartta 1:1500




vantaan energia sähköverkot

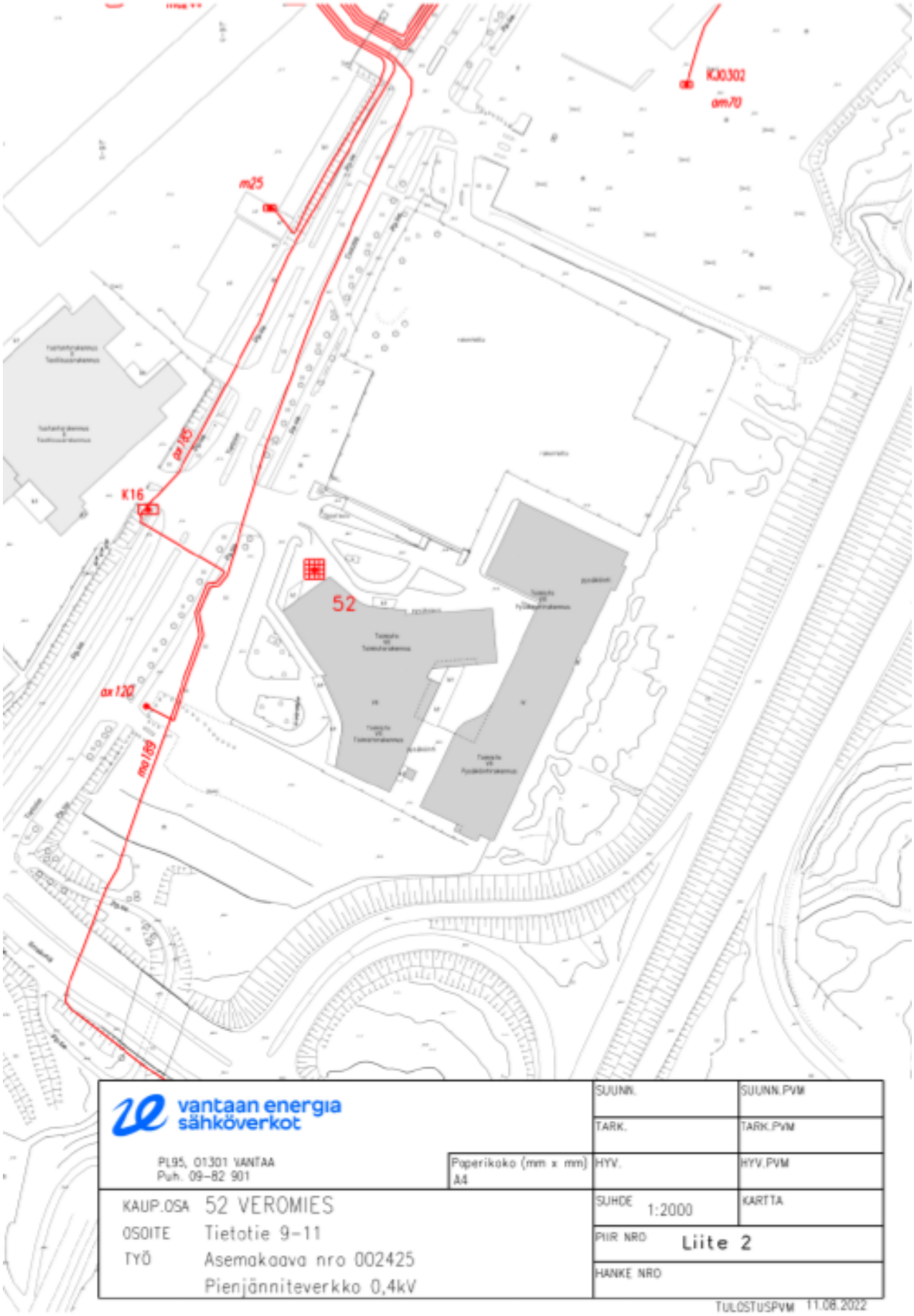
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901

Paperikoko (mm x mm) A4

| | |
|---|---|
| SUUNN. | SUUNN.PVM |
| TARK. | TARK.PVM |
| HYV. | HYV.PVM |
| SUHDE 1:2000 | KARTTA |
| PIIR NRO Liite 1 | |
| HANKE NRO | |

KAUP.OSA 52 VEROMIES
OSOITE Tietotie 9-11
TYÖ Asemakaava nro 002425
Keskijänniteverkko 20kV

TULOSTUSPVM 11.08.2022


KJ0302
am70
m25
ax185
K16
52
ax120
ma189
vantaan energia
sähköverkot
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901
Paperikoko (mm x mm)
A4
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
KAUP.OSA 52 VEROMIES
OSOITE Tietotie 9-11
TYÖ Asemakaava nro 002425
Pienjänniteverkko 0,4kV
SUHDE 1:2000
KARTTA
PIIR NRO Liite 2
HANKE NRO
TULOSTUSPVM 11.08.2022




**Vastine ja tarkistukset:**

- Asia ok.

**NRO 5 HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä**

**Lausunto:**

**Asemakaavan muutosehdotus Tietotie 9 ja 11 (nro 002425)**

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Tietotie 9 ja 11 asemakaavan muutosehdotuksesta (VD/6444/10.02.04.00/2019, 002425).

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

**Vastine ja tarkistukset:**

- Asia ok.

**NRO 6 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä**

**Lausunto:**

**Asemakaavan muutos 002425, Tietotie 9–11**

Asemakaavaselostuksessa todetaan mm. seuraavaa:

"Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa osoitteissa Tietotie 9 ja 11. Alue rajautuu lännessä Tietotiehen, pohjoisessa ja etelässä pysäköintialueisiin ja idässä Lentoasemantiehen sekä sen suojavyöhykkeeseen. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3,8 ha. Aviapoliksen sekä Lentoaseman rautatieasemille on matkaa noin 500 m ja lentoaseman terminaaleille noin kilometri. Kaavamuutosalue on osa lentoaseman ja Aviapoliksen aseman välille rakentuvaa monipuolista työpaikka-aluetta, joka sijoittuu Vantaan ratikan varrelle.

Lentokenttäaluetta LL muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY sekä autopaikkojen korttelialueeksi LPA. Kaavamuutoksella luodaan myös tilavaraus suunnitteilla olevaa Vantaan pikaraitiotieyhteyttä varten. Kaavahanke parantaa Tietotien kaupunkikuvaa nykyisestä. Tietotie on vilkas yhteys, josta luodaan sujuva ja miellyttävä reitti lentoaseman ja Aviapoliksen keskustan välille. Uuden korttelin 52413 tontille 2 sijoittuu uutta 9–12-kerroksista toimitila- ja hotellirakentamista ja tontille 3 pysäköintilaitos. Kaava-alueella on rakennusoikeutta yhteensä 57 306 k-m², josta 23 206 k-m² on olemassa olevan Tietotie 9:n kerrosalaa. Uutta rakennusoikeutta kaava-alueella on täten 34100 k-m², johon sisältyy Tietotien varteen sijoittuvan rakennuksen kivijalkaan yhteensä 500 k-m² vaadittavaa liiketilaa."

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta seuraavaa:**

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on rakennettua yleistä vesihuoltoa, johon uudet rakennukset voivat liittyä. Asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista. Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1983 rakennettu muovinen 225 mm vesijohto ja muovinen 250 mm jätevesiviemäri, jotka siirretään Tietotielle. Siirrettävän johto-osuuden pituus on noin 170 m.

Johtosiirto on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa Sitowisen laatimassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Johtosiirron alustavaa kustannusarviota ei selostuksessa ole esitetty. Siirto toteutetaan HSY:n ulkopuolisella rahoituksella.

**Vastine ja tarkistukset:**

- Asia ok.

15 § **Asemakaavamuutos 002436 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 60 Hiekkaharju / Suopursuntie / TLA**

VD/9048/10.02.04.00/2019
TLA/MYL/TKO/VIK

**Suopursuntien asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uudiskerrostalon ja korvattavan pien- tai pienkerrostalon rakentaminen. Tontin käyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue (A). Uudiskerrostalon kerrosala on 2900 k-m$^2$, lisäksi 60 k-m$^2$ liiketilaa. Kerrosluvut ovat V, VI ja VIII. Korvattava kaksikerroksinen rakennus on noin 200 k-m$^2$. Asuinrakennukset mahdollistavat yhteensä noin 55 asuntoa. Muodostettavan tontin pinta-ala on 2180,2 m2 ja tonttitehokkuus 1,45. Tontin aikaisempi rakennustehokkuus oli 0,25 ja rakennusoikeus 380 k-m$^2$. Kerrosalamäärä kasvaa 2580 k-m$^2$:lla. Autopaikkoja on uudiskerrostalossa 10 autotallissa ja 18 pihalla. Korvattavan rakennuksen autopaikkoja on kolme. Ympäristöään tehokkaamman maankäytön perustelee sen sijainti yleiskaava 2020:n kestävän kasvun vyöhykkeellä, kaupunkikeskustan asuinalueella (AC) ja Tikkurilan keskustan pohjoisella rajalla, merkittävässä risteyskohdassa lähellä Hiekkaharjun ja Tikkurilan asemia.**

**Asemakaavamuutos** koskee osaa korttelista 60053 ja katualuetta, kaupunginosassa 60, Hiekkaharju. Muutos koskee osia kumoutuvissa asemakaavoissa 600100, 610900 ja 001720 osaa korttelista 60053 ja katu- ja torialuetta, kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.

**Tonttijako ja tonttijaon muutos** koskee osaa korttelista 60053.

**Alue sijaitsee** Hiekkaharjussa Tikkurilan keskustan pohjoisella rajalla. Kaavamuutosaluetta rajaavat Kielotie, Valkoisenlähteentie, Suopursuntie sekä Hiekkaharjun pientalokortteli kaavamuutosalueen itäpuolella.

**Hakija**
Yksityinen hakijataho edustajanaan Jalon Rakentajat Oy (myöhemmin Jalon Uusimaa Oy).

**Maanomistus**
Kaavamuutosalueen maan omistavat yksityinen maanomistaja ja Vantaan kaupunki.

**Valmistelu**
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Ajak Arkkitehdit kaavamuutoksen hakijoiden konsulttina. Kaava on tehty kaupungin työnä.

**Yleiskaava**
Kaavamuutosalue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3), jolle saa ensisijaisesti rakentaa pientaloja. Oikeusprosessissa olevassa uudessa yleiskaavassa 2020 alue on merkitty AC:ksi, joka on kaupunkikeskustan asuinalue, jota kehitetään asuntovaltaisena, monipuolisena ja toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä.

**Asemakaavamuutos**
Asemakaavamuutos mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen sekä rakennusperintökohteen korvaavan asuinrakennuksen rakentamisen. Tontin käyttötarkoitusmerkintä on A, asuinrakennusten korttelialue. Kerrosalaa on uudiskerrostalossa 2900 k-m$^2$ asumiselle ja 60 k-m$^2$ liiketilalle, korvattavan rakennuksen kerrosala on noin 200 k-m2. Kaava-alueen tuleva tonttitehokkuus on 1,45. Ratkaisu

tiivistää Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteysaluetta. Kaava-alue liittyy Hiekkaharjun pientaloalueeseen, jonka tiivistämisen yleiskaava 2020 mahdollistaa. Sitä perustelee myös sijainti Tikkurilan keskustan pohjoisena osana sekä Hiekkaharjun aseman läheisyys.

Kaavan mahdollistama uudiskerrostalo on polveileva massa, yhdistelmä 5-, 6- ja 8-kerroksisia osia. Se madaltuu kohti naapurirakennuksia ja on korkein risteyskohdassa, jossa se muodostaa Tikkurilan keskustan pohjoisen porttiaiheen yhdessä risteyksen muiden kerrostalojen kanssa. Punatiili ja vaalea rappaus liittyvät lähiympäristön väri- ja materiaalimaailmaan. Korvattava rakennus toistaa mahdollisimman hyvin rakennusperintökohteen ulkoisia piirteitä. Rakennus on kaksikerroksinen. Sen korvaaminen on mahdollista alkuperäisen rakennuksen huonon kunnon ja toimimattomien rakenneratkaisujen vuoksi.

Uudiskerrostalon pysäköintipaikat on järjestelty autotalleihin ja pihalle. Niiden määrää on rajattu, jotta pihalla säilyisi oleskelu- ja leikkitilaa. Pysäköintipaikat tulee rajata istutuksin. Korvattavan rakennuksen pihalla pysäköintipaikkoja on 3. Pihan leikki- ja oleskelualue sijaitsee sisäpihalla suojassa katualueen melulta ja ilman epäpuhtauksilta. Kaava-alueelta edellytetty vihertehokkuusluku on 0,9, joka täyttyy kaavan mukaisilla ratkaisuilla ja edellyttää monipuolisia istutuksia. Uudiskerrostalon etupihalle osaksi risteysaluetta on määrätty laadukas, katutilaan liittyvä kokonaisuus, jonne tulee sijoittaa istumispaikka yleisön käyttöön.

Tontti muodostetaan yhdistämällä olemassa oleva tontti Suopursunaukioon ja pieneen kiilaan katualuetta. Osa tontin pohjoisreunasta otetaan Suopursuntien jalkakäytäväksi.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 18.5.2020.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kahdeksan kappaletta.
Kaavamuutostyötä esiteltiin yrittäjille suunnatussa Tikkurila-foorumissa 18.5.2021 ja 19.5.2021 järjestetyssä Uudistuva Tikkurila -teams live -asukastapahtumassa, jotka järjestettiin verkossa koronatilanteen vuoksi.

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa 2580 k-m2 uutta asuntokerrosalaa (Uudiskerrostalossa asumista 2900 k-m2, n. 52 asuntoa), sekä pientalon tai pienkerrostalon rakennuspaikan (1 kpl). Työpaikkarakentamista kaavassa on 60 k-m2 (liiketila).

**Sopimus**
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

**Muutoskustannukset maksaa** hakija ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

**Kaupunkiympäristölautakunta 5.4.2022 § 7**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.4.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002436 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Suopursuntie,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että Jalon Uusimaa Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

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

**Päätös:**
Päätettiin jättää asia pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

_____

**Kaupunkiympäristölautakunta 10.5.2022 § 11**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.4.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002436 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Suopursuntie,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että Jalon Uusimaa Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

**Käsittely:**
Kaupunkisuunnittelujohtaja täydensi esitystään tiivistelmäliitteellä, jossa on kuvattu kaava-alueella sijaitsevan, korvattavaksi esitettävän rakennuksen kuntoa sekä suojeluarvoja koskevien selvitysten keskeinen sisältö.

**Päätös:**
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Merkittiin, että sosialidemokraattien ja vasemmistoliiton lautakuntaryhmät jättivät asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:
*”Vantaan kaupungin on kartoitettava vanhat suojellut kohteet ja samalla kartoitettava myös niiden kunto, jotta voidaan arvioida korjaustarve ja aikataulu. Näin vältytään turhilta arvonalentumisilta ja kulttuuriperinnön tuhoutumiselta.”*

_____

**Kaupunginhallitus 23.5.2022 § 17**

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.4.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002436 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Suopursuntie,

b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että Jalon Uusimaa Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

_____

**Nähtävilläolo**
Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 8.6. - 8.8.2022. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus.

**Muistutus**
Muistutuksessa mainittiin ehdotetun hankkeen mittakaava, sijainti tontilla, kerrostalorakennuksen vaikutukset varjoihin, paloturvallisuuteen ja naapuritontin yksityisyyteen, sekä liikenteen lisääntyminen Suopursuntiellä sekä pysäköintipaikkojen riittämättömyys.

Muistutus on koottu liitteeksi sekä osaksi kaavaselostusta ja sille on annettu vastineet. Vastineiden seurauksena selostusta on täydennetty kappaleissa 3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutus ja 4.4 Kaavan vaikutukset.

Kaavakarttaan ei tullut muistutuksen johdosta muutoksia.

**Kaavalausunnot**
Kaupunginhallitus päätti 23.5.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 3 ja saatiin 3 kappaletta. Lausunnon jättivät HSY, Vantaan Energia ja Sähköverkot sekä Vantaan kaupunginmuseo.

**Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n** kaukolämpöputket ja pienjännitemaakaapelit sekä jakokaappi tulee huomioida. Jos niitä täytyy siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n** mukaan Suopursuntiellä on rakennettua vesihuoltoa, johon voi liittyä. Asemakaavamuutos ei edellytä uuden vesihuollon rakentamista. Suopursunaukiolla on yleinen 300 mm hulevesiviemäri, joka tulee siirtää hankkeen toimesta ja kustannuksella. Hankkeen laatimat siirtosuunnitelmat tulee tarkastaa HSY:n verkostosuunnitteluohjeen suhteen.

**Kaupunginmuseon** mukaan suunnittelualueella sijaitsee rakennus, joka on todettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi. Rakennuksen suojeluperusteiden selvittämiseksi teetettiin rakennushistoriallinen selvitys (Suopursuntie 12, Innovarch 23.3.2020) ja korjaustarveselvitys (Suopursuntie 12, Sitowise 19.23.2020) ja sen jatkotutkimus korjattavuuden arvioinnista (Sitowise 6.4.2021). Selvitysten ja kohdekäynnin perusteella oli helppo todeta kunnostus- ja korjaustarpeet, jotka edellyttivät laajaa purkamista ja käytännössä lähes kokonaan uudelleenrakentamista, jolloin alkuperäis- ja historia-arvot menetettäisiin. Rakennuksen suojeluun ei ole riittävästi perusteita laajan

korjaustarpeen vuoksi. Mikäli päädytään rakentamaan vanhaa imitoiva rakennus purettavan paikalle, ei ole kyse suojelusta.

**Tehdyt tarkistukset**
Kaavakarttaan ei tullut muutoksia lausuntojen johdosta.

**Kaavaselostuksen tarkistukset**
Lausuntojen ja muistutuksen seurauksena selostusta on tarkistettu kappaleissa 3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutus ja 4.4 Kaavan vaikutukset. Ne eivät aiheuta muutoksia kaavakarttaan.
Tämän lisäksi kaavakarttaan on tehty teknisiä korjauksia, merkintöjen paikkoja on muutettu ja kartalle on laitettu yksi lisäys: 30 dB:n melusuojausmerkintä, joka puuttui. Merkintä on kahdeksankerroksisen osan itäjulkisivulla. Karttamuutos koskee yksityistä etua ja hanketta on kuultu erikseen.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, ja uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

**Kaavan valmisteluun osallistuneet**
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Ajak Oy Jalon Uusimaa Oy:n konsulttina. Kaava on tehty kaupungin työnä.

**Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 15**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002436 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Suopursuntie.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että sosialidemokraattien valtuustoryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vihreiden ja vasemmistoliiton ryhmät yhtyivät:
”Suopursuntien asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uudiskerrostalon ja korvattavan pien- tai pienkerrostalon rakentaminen. Rakentaja on velvoitettava korjaamaan suojeluarvoiltaan merkittävä rakennus tontilla. Korvattavan rakennuksen osalta kaavamääräyksiä on noudatettava tarkasti. Rakennuksen korvaamisen osalta pilottihanke Vantaan museon kanssa on toteutettava ja hankkeen etenemisestä on raportoitava työn edetessä ja rakennuksen valmistuttua kaupunkiympäristölautakunnalle.”

Merkittiin, että sosialidemokraattien valtuustoryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vasemmistoliiton ryhmä yhtyi:
”Vantaan kaupungin on kartoitettava vanhat suojellut kohteet ja samalla kartoitettava myös niiden kunto, jotta voidaan arvioida korjaustarve ja aikataulu. Näin vältytään turhilta arvonalentumisilta ja kulttuuriperinnön tuhoutumiselta.”

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022

- Asemakaavamuutoksen selostus 25.10.2022
- Koonti muistutuksista 25.10.2022
- Koonti lausunnoista 25.10.2022

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. 040 591 3878
asemakaava-arkkitehti Terhi Kuusisto, p. 050 302 9691
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002436

Päiväys
Datum

25.10.2022

Vantaan kaupunki

# SUOPURSUNTIE

Kaupunginosa 60, Hiekkaharju

Vanda stad

# GETPORSVÄGEN

Stadsdel 60, Sandkulla

**Asemakaavan muutos**
Osa korttelia 60053 ja katualuetta.

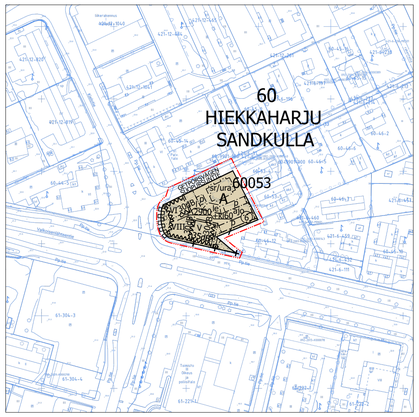
**Tonttijako ja tonttijaon muutos**
Osa korttelia 60053.

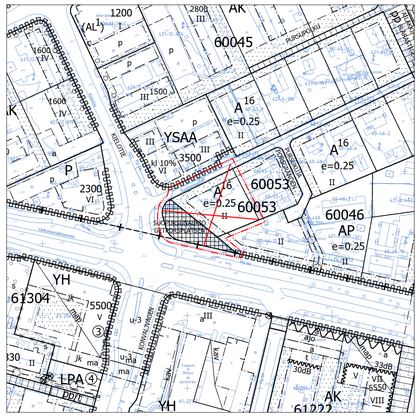
**Ändring av detaljplanen**
Del av kvarteret 60053 och gatuområdet.

**Tomtindelning och ändring av tomtindelningen**
Del av kvarteret 60053.

1:2000

1:2000




**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

A

**Asuinrakennusten korttelialue.**

Kaava-alueella sijaitsevat rakennukset on toteutettava ja otettava käyttöön samanaikaisesti tai siten, että korvattava rakennus on toteutettava ja otettava käyttöön ensimmäiseksi.

**Uudiskerrostalo**

Uudiskerrostalon kerrosala on 2900 k-m². Tämän lisäksi rakennuksen risteyskohtaan tulee sijoittaa liiketilaa katutasoon vähintään 60 k-m².

Asumista palvelevat yhteistilat, varastotilat, tekniset tilat, pysäköintitilat sekä parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.
Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Risteysalueen etupiha tulee suunnitella laadukkaasti ja siitä tulee muodostaa katutilaan luontevasti liittyvä kokonaisuus. Aluetta ei saa aidata. Alueelle tulee sijoittaa istumispaikka yleisön yhteiseen käyttöön.

Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla uloskäynti kadulle ja pihan puolelle. Rakennuksen edessä sijaitsevalta aukiolta tulee järjestää sisäänkäynti porrashuoneeseen ja liiketilaan.

Asukkaita palveleva yhteinen saunatila tulee sijoittaa seitsemänteen tai kahdeksanteen kerrokseen. Tilojen tulee avautua länteen.

Katutasokerroksen vähimmäiskorkeus on 3,0 metriä. Katuun rajautuvilta osin liiketilan kerroskorkeuden tulee olla vähintään 6 metriä. Katualueen puolelle tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kahden kerroksen korkuinen kivijalkakerros.

Kivijalkakerrosta ja sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja/tai valaistuksella.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla paikalla muurattua punatiiltä ja vaaleaa rappausta. Tiilijulkisivussa tulee käyttää vaihtelevia muuraustapoja ja yksityiskohtia.

Väestönsuoja voidaan osin tai kokonaan sijoittaa Valkoisenlähteentien julkisivun kohdalle. Ikkunatonta julkisivua väestönsuojan kohdalla tulee korostaa muusta julkisivusta poikkeavalla tiililadonnalla.

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

**Kvartersområde för bostadshus.**

Byggnaderna som ligger i planområdet ska uppföras och tas i bruk samtidigt eller på så sätt att den ersättande byggnaden uppförs och tas i bruk först.

**Det nya flervåningshuset**

Det nya flervåningshusets våningsyta är 2900 m²-vy. Utöver detta ska minst 60 m²-vy affärsutrymme placeras i byggnadens gatuplan i korsningen.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, förråd, tekniska utrymmen, parkeringsutrymmen samt balkongernas och terrassernas fast inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser eller skyddsrum anvisas.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.
På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.
De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Gårdsplanen framför korsningsområdet ska planeras så att den är av hög kvalitet och den ska bildas till en helhet som anknyter till gaturummet på ett naturligt sätt. Området får inte inhägnas. I området ska en sittplats placeras för allmänhetens gemensamma bruk.

Från varje trapphus ska det finnas en utgång till gatan och gårdssidan. Från den öppna platsen som ligger framför byggnaden ska en entré ordnas till trapphuset och affärsutrymmet.

Det gemensamma bastuutrymmet som betjänar de boende ska placeras på sjunde eller åttonde våningen. Utrymmena ska öppna sig västerut.

Gatuplansvåningens minimihöjd är 3,0 meter. Till de delar som gränsar till gatan ska affärsutrymmets våningshöjd vara minst 6 meter. På gatuområdets sida ska en öppen, funktionell och visuell, två våningar hög stenfotsvåning bildas.

Stensfotsvåningen och entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel genom ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och/eller belysning.

Byggnadens fasader ska bestå av platsmurat rödtegel och ljus puts. I tegelfasaden ska varierande murningssätt och detaljer användas.

Skyddsrummet kan delvis eller helt placeras vid fasaden på Vitbäcksvägen. Den fönsterlösa fasaden vid skyddsrummet ska framhävas med tegelsättning som avviker från den övriga fasaden.



Uudiskerrostalon kulkuaukkoja tulee korostaa ja ne tulee rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein, jotka liittyvät kivijalkakerroksen arkkitehtuuriin. Jätetilat tulee rajata katutilasta ja pihasta.

Parvekkeet saa pihan puolella ulottaa rakennusalan yli kolmannesta kerroksesta lähtien. Rakennuksen itäisimmällä julkisivulla parvekkeet eivät saa ylittää rakennusalan rajaa. Parvekkeen kaideosan tulee antaa umpinainen vaikutelma. Pääosa parvekkeista tulee lasittaa.

Parvekkeiden taustaseinät voivat materiaaliltaan poiketa muusta julkisivusta. Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä.

Parvekkeita ei saa tukea maahan.

Tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Katolle sijoittuvat tekniset tilat tulee sijoittaa pihajulkisivuun rajautuen.

**Melu**

Valkoisenlähteentien ja Kielotien liikenne aiheuttaa melua, joka tulee huomioida parvekkeiden suunnittelussa. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso ylity.

**Tärinä**

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä tärinäselvitys, joka sisältää tärinämittaukset, tulokset ja ratkaisut tärinän vähentämiseksi tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle.

**Ilmanlaatu**

Rakennuksen tuloilma tulee ottaa riittävän korkealta rakennuksen puhdasilmaisemmilta puolilta ja suodattaa tehokkaasti.

**Maaperä**

Tontin maaperän mahdolliset epäpuhtaudet tulee selvittää ja maaperä tarvittaessa kunnostaa ennen rakennustöiden aloittamista.

**Piha**

Pihalle on varattava leikki- ja oleskelualue tontin yhteiseen käyttöön.

Olevia isoja puita ja pensaita tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä säilyttämään.

Alueelle on laadittava yhteinäinen pihasuunnitelma, jossa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja, niittyä ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä tai leikki- ja oleskelualueina, on istutettava.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Kattovedet imeytetään ensisijaisesti tontilla siten, että naapurikiinteistöille ei aiheudu haittaa. Mikäli hulevesiä on johdettava tontilta pois, on niiden kulkua viivytettävä. Pysäköinti- ja ajoväylien hulevedet tulee johtaa viivytyksen jälkeen hulevesiviemäriin.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Vain ajoväylät saa asvaltoida. Pysäköintipaikat tulee päällystää puoliläpäisevillä pinnoitteilla.

Pysäköintialueet tulee rajata istutuksin.

**Pysäköinti**

Uudiskerrostalo:

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Kerrostaloasunnot 1/110 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/2 asuntoa. Lisäksi 1/1500 k-m² vieraille ja 1 /5000 k-m² huoltoa varten. Liiketiloille 1/100 k-m², kuitenkin vähintään yksi paikka per liiketila.

10 autopaikkaa tulee sijoittaa autotalleihin.

Uudiskerrostalon yhteyteen saa sijoittaa enintään 18 pihapysäköintipaikkaa. Pihan asuntoja varten mitoitetut pysäköintipaikat tulee toteuttaa nimeämättöminä.

Pihalla sijaitsevista autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä.

Pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pihan 18:sta autopaikasta 2 tulee mitoittaa liikuntaesteisille. Paikat sisältyvät perusmitoitukseen.

Pyöräpysäköintipaikkoja tulee varata vähintää 2/asunto.

Korvattava rakennus:

Mikäli korvattava rakennus toteutetaan pientalona, mitoitetaan sille vähintään 2 autopaikkaa. Mikäli korvattava rakennus toteutetaan pienkerrostalona, mitotetaan se uudiskerrostalon perusmitoituksella. Korvattavan rakennuksen autopaikat eivät sisälly uudiskerrostalon pihapaikkamäärään vaan mitoitetaan näiden lisäksi korvattavan talon yhteyteen sen pihalle.

sr/ura

**Säilytettävä rakennus/uusi rakennus.**

Ominaispiirteiltään, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Rakennus on pääosin korvattava ja siinä on käytettävä alkuperäisen rakennuksen osia.

**Suunnittelun ja toteuttamisen järjestys**

Alkuperäisestä asuinrakennuksesta on tehtävä mittapiirustukset. Kaava-alueelle saa hakea rakennuslupaa vasta, kun rakennuksen inventointitiedot ja mittapiirustukset on toimitettu rakennusvalvontaan.

Korvattavan rakennuksen rakennus- tai purkamislupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa sen gränsar till gatan ska affärsutrymmets våningshöjd vara minst 6 meter. På gatuområdets sida ska en öppen, funktionell och visuell, två våningar hög stenfotsvåning bildas.

Korvattavan rakennuksen tai sen osan saa purkaa vasta kun korvaavan rakennuksen rakennuslupa on myönnetty ja purkamislupa on myönnetty.

**Korjaamiseen liittyvät määräykset**

Korvaavassa rakennuksessa on uudelleenkäytettävä korvattavan rakennuksen alkuperäisiä, käyttökelpoisia rakennusosia kuten ikkunoita tai niiden osia, ulko- ja sisäovia sekä vanhoja puuhellolja ja tulisijoja. Osat tulee tarvittaessa korjata tai kunnostaa.

Korjattavat ja kunnostettavat osat tulee varastoida suojattuina kuivissa tiloissa. Varastoinnista tulee laatia suunnitelma.

Det nya flervåningshusets passager ska framhävas och de ska avgränsas med konstruktioner som håller hög kvalitet med avseende på stadsbilden och anknyter till stenfotsvåningens arkitektur. Soprummen ska avgränsas från gaturummet och gården.

På gårdssidan får balkongerna sträcka sig över byggnadsytan räknat från tredje våningen. På byggnadens östligaste fasad får balkongerna inte sträcka sig över byggnadsytans gräns. Balkongens räcksedel ska ge ett solitt intryck. Största delen av balkongerna ska inglasas.

Balkongernas fondväggar kan till sina material avvika från den övriga fasaden. Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar.

Balkonger får inte stöttas mot marken.

Tekniska utrymmen och anordningar ska anpassas till byggnadens arkitektur. Tekniska utrymmen som placeras på taket ska placeras så att de gränsar till gårdsfasaden.

**Buller**

Vitbäcksvägens och Konvaljvägens trafik orsakar buller som ska beaktas i planering av balkonger. Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.

**Vibrationer**

Till bygglovshandlingarna ska en vibrationsutredning bifogas some innehåller vibrationsmätningar, resultat och lösningar för att minska vibrationernas svängningshastighet till under 0,30 mm/s.

**Luftkvalitet**

Byggnadens tilluft ska tas från en tillräckligt hög höjd på de sidor av byggnaden där luften är renare, och filtreras effektivt.

**Jord**

Eventuella föroreningar i tomtmarken ska utredas och marken ska vid behov saneras innan byggarbetena inleds.

**Gårdsplan**

På gården ska ett lek- och vistelseområde reserveras för tomtens gemensamma bruk.

Man ska sträva efter att i mån av möjlighet bevara befintliga stora träd och buskar.

För området ska en enhetlig plan för gårdsplanen utarbetas i vilken behoven hos användare i olika åldrar ska beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växlighet där det planteras träd, buskar, perenner, ängar och gräs med beaktande av årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar eller för lek och utevistelse, ska förses med planteringar.

Gården ska ha minst 0,9 i grönneffektivitet. Kalkylen över grönneffektiviteten bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

Takvatten infiltreras i första hand på tomten på ett sådant sätt att detta inte medför olägenhet för grannfastigheterna. Om dagvatten ska avledas från tomten ska avrinningen fördröjas. Dagvatten från parkeringar och körvägar ska efter fördröjning avledas till dagvattenavloppet.

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

Endast körbanorna får asfalteras. Parkeringsplatserna ska beläggas med halvgenomsläppliga ytbeläggningar.

Parkeringsplatserna ska avgränsas med planteringar.

**Parkering**

Det nya flervåningshuset:

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder i flervåningshus 1/110 m²-vy, dock minst 1 bp/2 bostäder. Dessutom 1/1500 m²-vy för gäster och 1/5000 m²-vy för underhåll. För affärsutrymmen 1/100 m²-vy, trots minst en plats per affärsutrymme.

10 bilplatser ska placeras i garage.

I anslutning till det nya flervåningshusets gård får högst 18 parkeringsplatser placeras. Parkeringsplatser som dimensionerats för gårdens bostäder ska anläggas så att de är omarkerade.

De bilplatserna på gården får minskas med 15 % när platserna är omarkerade.

Parkeringsplatserna ska ha beredskap för laddningställen för elbilar.

Av gårdens 18 bilplatser ska 2 dimensioneras för rörelsehindrade. Platserna är inkluderade i grunddimensioneringen.

Minst 2/bostad ska reserveras för cykelparkeringsplatser.

Byggnad som ska ersättas:

Om den ersättande byggnaden byggs som ett småhus ska minst 2 bilplatser dimensioneras för det. Om den ersättande byggnaden byggs som ett låghus dimensioneras det enligt det nya flervåningshusets grunddimensionering. Bilplatserna för den ersättande byggnaden ingår inte i det nya flervåningshusets gårdsplatsantal, utan dimensioneras utöver dessa i anslutning till det ersättande huset på dess gård.

**Byggnad som ska bevaras/ny byggnad.**

Byggnad som till sina specifika drag är historiskt och stadsbildsmässigt värdefull.

Byggnaden ska huvudsakligen ersättas och den ursprungliga byggnadens delar ska användas vid ersättandet.

**Ordningsföljd för planering och genomförande**

Mättritningar ska göras över det ursprungliga bostadshuset. Bygglov får ansökas för planområdet först då byggnadens inventeringsuppgifter och mättritningar lämnats in till byggnadstillsynen.

I samband med ansökan om bygglov eller rivningstillstånd för byggnaden som ersätts ska en sammanställning lämnas in över de delar av byggnaden som sätts i skick och repareras samt en lagringsplan för dem.

Byggnaden som ersätts eller en del av den får rivas först då den ersättande byggnadens bygglov och rivningstillstånd har beviljats.

**Bestämmelser i anslutning till renoveringen**

I den ersättande byggnaden ska man från byggnaden som ersätts återanvända ursprungliga, användbara byggnadsdelar, såsom fönster eller delar av dem, ytter- och innerdörrar samt gamla vedspisar och eldstäder. Delarna ska vid behov repareras eller sättas i skick.

Delar som repareras och sätts i skick ska lagras skyddade i torra utrymmen. En plan ska göras upp för lagringen.

| **Korvaavaa rakennusta koskevat määräykset** | **Bestämmelser i den ersättande byggnaden** |
|---|---|
| Korvaava rakennus tulee toteuttaa asuinrakennuksena. Korvaavan rakennuksen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen saa sijoittaa korvattavan rakennuksen mitattujen ulkomittojen mukaan rakennusoikeutta. | Den ersättande byggnaden ska byggas som ett bostadshus. På första och andra våningen i den ersättande byggnaden får byggrätt placeras enligt de uppmätta yttermåtten hos den byggnad som ersätts. |
| Korvaavan rakennuksen kellarin saa jättää rakentamatta. Mikäli kellari rakennetaan, saa sinne sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tilat voi rakentaa ensimmäisen ja toisen kerroksen mitatun rakennusoikeuden lisäksi. | Den ersätta byggnadens källare får lämnas obyggd. Om källaren byggs få utrymmen som överensstämmer med det huvudsakliga användningsändamålet placeras i den. Utrymmena kan byggas utöver den första och andra våningens uppmätta byggrätt. |
| Alkuperäinen rakennus on korvattava sitä ulkonäöltään ja mitoiltaan vastaavalla uudisrakennuksella. Lähtökohtana on alkuperäistä rakennusta ulkoisilta osilta vastaavan rakennuksen rakentaminen. Tarvittaessa voidaan huomioida uudisrakennuksen rakenteiden vaatimukset. | Den ursprungliga byggnaden ska ersättas med en nybyggnad som till utseendet och dimensionerna motsvarar originalet. Utgångspunkten är att uppföra en byggnad som motsvarar den ursprungliga byggnaden till de yttre delarna. Vid behov kan kraven på nybyggnadens konstruktioner beaktas. |
| Rakentamisen lähtökohtana on ulkonäöltään alkuperäisten rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien, savupiippujen ja niiden yksityiskohtien, ominaispiirteiden, materiaalien, mittojen ja värien käyttäminen siten kuin mitta- ja inventointisuunnitelmissa on todettu. | Utgångspunkten för byggandet är att konstruktioner och byggnadsdelar som till utseendet motsvarar originalen används enligt det som konstaterats i dimensions- och inventeringsplanerna, såsom fasader, yttertak, fönster, ytterdörrar, skorstenar och deras detaljer, specifika drag, material, mått och färger. |
| Rakennuksen rakenneratkaisut tulee toteuttaa toimivina, terveellisinä ja turvallisina. Rakennuksen kantavat rakenteet ja sisätiloja jakavat väliseinät saa toteuttaa kiviaineisena. | Byggnadens konstruktionslösningar ska förverkligas så att de fungerar, är hälsosamma och säkra. Byggnadens bärande konstruktioner och mellanväggar som delar upp inomhusutrymmena får byggas av stenmaterial. |
| Sisätilojen lähtökohtana tulee pääosin olla korvattavan rakennuksen tilajako. | Utgångspunkten för inomhusutrymmena ska i huvudsak vara rumsindelningen i den byggnad som ersätts. |
| Korvaavan rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa voi soveltaa korjausrakentamista koskevaa lainsäädäntöä. | I planeringen och byggandet av den ersättande byggnaden kan lagstiftning om reperationsbyggande tillämpas. |
| **Kaupunginosan raja.** | **Stadsdelsgräns.** |
| **Kortteleiden välinen raja.** | **Gräns mellan kvarter.** |
| **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
| 6 **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.** |
| HIEKKA **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 60 **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| 60053 **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| SUOPURSUN **Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.** | **Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.** |
| 2900 **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** | **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.** |
| 2900+kl60 **Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.** | **Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.** |
| VIII **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.** |
| **Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.** | **Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.** |
| **Rakennusala.** | **Byggnadsyta.** |
| 35dB **Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.** | **Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 35 dB.** |
| le **Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa** | **För lek och utevistelse reserverad del av område** |
| l **Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.** | **Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.** |
| **Istutettava alueen osa.** | **Del av område som skall planteras.** |
| **Istutettava puu.** | **Träd som ska planteras.** |
| **Katu.** | **Gata.** |
| ajo **Ajoyhteys.** | **Körförbindelse.** |
| p **Pysäköimispaikka.** | **Parkeringsplats.** |
| **Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.** | **Del av område reserverad för underjordisk ledning.** |
| **Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää** | **Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden** |

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Marjaana Yläjääski, Aluearkkitehti, 10.10.2022 14.50

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

# 002436 SUOPURSUNTIE

## HIEKKAHARJU



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 25.10.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002436. Kaavoitus on tullut vireille 18.5.2020.**

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

**Asemakaavan muutos**:

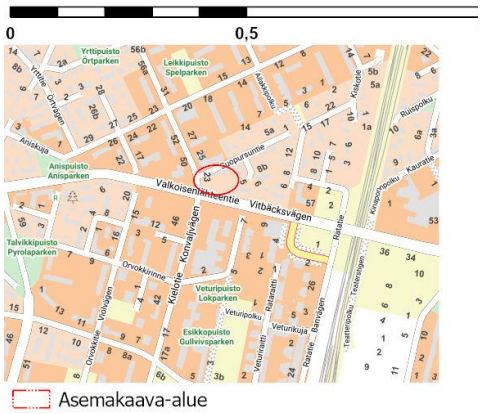
osa korttelia 60053 ja katualuetta kaupunginosassa 60, Hiekkaharju (kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 60053 ja katu- ja torialueet kaupunginosassa 60, Hiekkaharju).

**Tonttijako ja tonttijaon muutos**: osa korttelia 60053 kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.

Suopursuntien asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uudiskerrostalon ja korvattavan pien- tai pienkerrostalon rakentaminen muodostettavalle tontille. Tontin käyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue (A). Uudiskerrostalon kerrosala on 2900 k-m2, jonka lisäksi pohjakerrokseen sijoittuu 60 k-m2 liiketilaa. Rakennuksen kerrosluvut ovat V, VI ja VIII. Korvattava kaksikerroksinen rakennus on noin 200 k-m2. Asuinrakennukset mahdollistavat asumista noin 60 asukkaalle. Muodostettavan tontin pinta-ala on 2180,2 m2 ja tonttitehokkuus siten 1,36 ilman korvattavaa rakennusta ja sen kanssa 1,45. Tontin aikaisempi rakennustehokkuus oli 0,25 ja rakennusoikeus 380 k-m2, määrä kasvaa 2580 k-m2:lla (ilman korvattavaa rakennusta). Ympäristöään tehokkaamman maankäytön perustelee sen sijainti tiivistyvällä alueella Tikkurilan keskustan pohjoisella rajalla, merkittävässä risteyskohdassa, ja lähellä Hiekkaharjun asemaa. Autopaikkoja on uudiskerrostalossa 10 autotallissa ja 18 pihalla. Korvattavan rakennuksen autopaikkoja on kolme sen pihapiirissä. Kaavan yhteydessä tehdään maanvaihto kaupungin kanssa. Tontti muodostetaan yhdistämällä olemassa oleva tontti Suopursunaukioon ja pieneen kiilaan katualuetta. Osa tontin pohjoisreunasta otetaan Suopursuntien jalkakäytäväksi. Kaavamuutokseen liittyen tehdään tonttijako ja tonttijaon muutos. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

**Kaavan laatija:** Terhi Kuusisto, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9691

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI




Kaavamuutosalue sijaitsee Hiekkaharjussa Tikkurilan kaupunginosan pohjoisrajalla Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Suopursuntien länsipään maarekisteritila osoitteessa Suopursuntie 12 sekä sen viereinen Suopursunaukio ja osa ympäröivistä katualueista.

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Yksityisen hakijatahon jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.11.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002436.
- Kaavoitus tuli vireille 18.5.2020.
- Mielipiteet pyydettiin 18.6.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Hanke esiteltiin Tikkurila-foorumi -yrittäjätilaisuudessa 18.5.2021 ja Uudistuva Tikkurila -asukastilaisuudessa 19.5.2021.
- Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 8.6.-8.8.2022, jolloin saatiin 3 lausuntoa ja 1 muistutus

**SISÄLLYSLUETTELO**

**1. Tiivistelmä ..... 4**
**2. Lähtökohdat ..... 5**
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 5
2.2 Suunnittelutilanne ..... 14
**3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ..... 17**
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... 17
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ..... 17
3.3. Asemakaavan tavoitteet ..... 23
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ..... 27
**4. Asemakaavan kuvaus ..... 30**
4.1 Kaavan rakenne ..... 30
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... 31
4.3 Aluevaraukset ..... 31
4.4 Kaavan vaikutukset ..... 32
4.5 Ympäristön häiriötekijät ..... 40
**5. Asemakaavan toteutus ..... 40**
**6. Kaavatyöhön osallistuneet ..... 41**
**7. Asemakaavan seurantalomake ..... 42**
**8. Asemakaavakartta ja –määräykset ..... 44**
**9. Muu suunnitelma-aineisto ..... 50**
9.1 Hulevesisuunnitelma, GeoPro consulting Oy
9.2 Hulevesiputkien siirtosuunnitelma, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
9.3 Kaavamuutoksen vihertehokkuustuloskortti, Vantaan kaupunki
9.4 Otteet meluselvityksestä, Promethor 7.4.2020
9.5 Ympäristön pyöräilyreitit, Vantaan kaupunki

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

- Korjaustarveselvitys, Suopursuntie 12, Sitowise 19.3.2020
- Jatkotutkimus liittyen rakennuksen korjattavuuden arviointiin, Sitowise 6.4.2021
- Rakennushistoriallinen selvitys, Suopursuntie 12, Maiju Rinne-Kanto / Innovarch 23.3.2020
- Liikennemeluselvitys, Suopursuntie 12, Promethor 7.4.2020

*Kannen kuva, Arkkitehtitoimisto AJAK*

# 1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksella mahdollistetaan kahden asuinrakennuksen rakentaminen. Toinen on uudiskerrostalo ja toinen tontilla sijaitsevan rakennusperintökohteen korvaava pien- tai pienkerrostalo. Korttelialue merkitään asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Rakennusoikeus on uudiskerrostalolle 2900 k-m2 ja sen liiketilalle 60 k-m2, pien- tai pienkerrostalon rakennusoikeus tarkentuu myöhemmin tehtävällä olemassa olevan rakennuksen mittauksella ja on noin 200 k-m2. Kerrosluvut uudiskerrostalossa ovat V, VI ja VIII, korvattava rakennus on kaksikerroksinen. Mikäli korvattavan talon pinta-ala on 200 k-m2, on kaava-alueen tonttitehokkuus 1,45, ilman korvattavaa rakennusta 1,36. Hanke edellyttää maanvaihtoa kaupungin ja hankkeen kesken. Hanke tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

Asemakaavaprosessin aikana arvioitiin kahta eri vaihtoehtoa. A-vaihtoehdossa tontilla sijaitseva funkistalo ajateltiin suojeltavaksi ja risteyskohdan kerrostalo oli 6-, 7- ja 8-kerroksinen kokonaisuus. B-vaihtoehdossa suojeltavaksi ajateltu talo suunniteltiin korvattavaksi. Risteyskohdan kerrostalon siipiä madallettiin 5- ja 6-kerroksisiksi, jolloin rakennus sopeutui paremmin ympäristöönsä. Ratkaisussa päädyttiin vaihtoehtoon B. Tontin rakennusperintökohde olisi joka tapauksessa täytynyt rakentaa lähes kokonaan uusiksi sen huonon kunnon ja toimimattomien rakenneratkaisujen vuoksi. Rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella ja yhdistelemällä uudis- ja korjausrakentamisen mahdollisuuksia arvioitiin hyväksi valinnaksi, jota hanke itse ehdotti. Kerrostalon siipien madaltaminen vastasi niin naapureiden toiveisiin pienimittakaavaisemmasta ratkaisusta, vähensi pysäköinnin vaatimaa tilaa ja lisäsi tontinkäytön mahdollisuuksia.

Risteyskohdan uudiskerrostalo muodostaa näyttävän päätteen Kielotien keskustaosuudelle sen pohjoiseen päähän. Korkein osa on risteyksessä aukion reunalla. Rakennus muodostaa risteysympäristöä muiden sitä reunustavien rakennusten kanssa. Sen edessä on aukio, jolle on määrätty puu sekä istuin. Rakennuksen materiaaleiksi on määrätty ympäristön materiaaleja, punatiiltä ja vaaleaa rappausta. Ehdotus on ympäristöään tehokkaampi ja sitä perustelevat yleiskaava 2020:n tavoitteet alueen tiivistymisestä sekä sijainti lähellä Hiekkaharjun asemaa ja Tikkurilan keskustan pohjoista osaa. Rakennusperintökohteen korvaava uudisrakennus luo muistuman menneestä ja jäljittelee sitä mahdollisimman tarkasti.

Arkkitehtuurin, materiaalien ja pihan ominaisuuksista on määrätty erikseen. Pysäköinti on järjestelty autotalleihin ja tontille. Autotalleissa paikkoja on 10, pihalla 18, korvattavan talon paikkoja on yhteensä 3 sen yhteydessä. Leikki- ja oleskelualue sijoittuu keskelle pihaa, suojaan melulta ja huonolta ilmanlaadulta. Ajoväylä on määrätty asfaltoitavaksi ja pysäköintiruudut tulee toteuttaa puoliläpäisevinä. Piha tulee istuttaa monipuolisesti ja olemassa olevia puita ja pensaita pyritään säilyttämään.

*Kuvat: Julkisivuluonnos kohti etelää Valkoisenlähteentielle ja pihalle. Kuvat AJAK Arkkitehdit*





# 2. LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hiekkaharju sijaitsee Tikkurilan kaupunginosan pohjoispuolella. Aluetta rajaa päärata sen itäpuolella, Valkoisenlähteentie etelässä, Talvikkitie lännessä ja pohjoisessa Rekolanojanlaakso ja Malmipellon viljelyaukea.



1

Hiekkaharju on kaupungin ainoa harju ja se on kaupunginosan kohdalla tasoittunut laajaksi selänteeksi. Alue on pientalojen ja kerrostalojen aluetta. Hiekkaharjun pientalot on rakennettu 1920-luvulta lähtien, kerrostalot taas 1950-luvulta lähtien. Hiekkamaalle on ollut helppo rakentaa.

Hiekkaharju sijaitsee Tikkurilan palveluiden ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Hiekkaharjun rautatieasemalta on yhteys lähijunaliikenteen palvelualueelle, mm. lentoasemalle. Alueelta löytyy paikallisia palveluita ja oma pieni liikekeskittymä aseman länsipuolella. [1]

### 2.1.2 Luonnonympäristö

**Maisemakuva ja -rakenne**

Hiekkaharju sijoittuu hiekkaharjulle, joka on osa Helsingin Kallvikinniemestä Vantaan ja Keski-Uudenmaan läpi kulkevaa 60 kilometrin pituista harjumuodostelmaa, joka on jääkauden jälkeisten merivaiheiden seurauksena tasoittunut. Harju on luodekaakkosuuntainen. Uuden vesitornin ympäristö on vielä jäljellä korkeammasta harjumuodostelmasta. Kaupunginosan pohjoisosassa alue laskee loivasti kohti Rekolanojaa ja sen viereisiä peltoalueita. Alue on pääosin rakennettua ympäristöä lukuun ottamatta kaupunginosan pohjoista aluetta, joka on peltoa. Rakennukset ovat pienimittakaavaisia pien- ja pienkerrostaloja. Aseman lähellä on muutama korkea kerrostalo. [2, 3]

**Vesistöt ja vesitalous**

Osa Hiekkaharjun alueesta on Valkealähteen pohjavesialuetta, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Hiekkaharjun pohjoisosassa kulkee kiemurteleva Rekolanoja, joka kerää vesiä Rekolanojan valuma-alueelta. Rekolanoja on vesilain tarkoittama puro. Rekolanojaan liittyy Rekolanojan alajuoksu, joka on virtaveden arvokas luontokohde ja alueeltaan hieman puroa laajempi. [4, 3]

[1] Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki, Tietopalveluyksikkö

[2] Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki, Tietopalveluyksikkö

[3] Vantaan kaupungin karttapalvelu, vampatti.vantaa.fi

[4] Maanmittauslaitoksen paikkatietoikkuna, www.paikkatietoikkuna.fi

**Maaperä**

Kaavamuutosalueen maaperä on karkeaa hietaa. Hiekkaharju sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella, jonka raja kulkee kaavamuutosalueen pohjoispuolitse: Kaavamuutoshanke ei sijaitse alueella. Tikkurilan alueella on sijainnut lyijyä käsitteleviä toimintoja, minkä vuoksi kaavamuutosalueen maaperän mahdolliset raskasmetallipitoisuudet tulee tarkistaa ja maaperä mahdollisesti puhdistaa. [5, 3]

**Topografia**

Hiekkaharju on suhteellisen tasainen alue lukuun ottamatta uuden vesitornin ympäristöä, jossa maaston korko on +38,0. Koko alueen korot vaihtelevat kaupunginosan eteläisen rajan +19,2-20,6:sta pohjoisen kaupunginosan Malmipellon +21,2:een. Kaavamuutosalueen korot vaihtelevat välillä +20,7 ja +22,1. [3]

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

**Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa**

Hiekkaharjussa asui 5348 henkeä vuoden 2019 alussa. Vuosien 2009–2018 aikana alueen väkiluku on kasvanut 1354 hengellä. Hiekkaharjun asukkaista suurin osa on työikäisiä 25–64 -vuotiaita, sen jälkeen eläkeikäisiä 65+. Lapsista ja nuorista suurin ikäluokka on 16–24 -vuotiaat, 0-6 ja 7-15 -vuotiaita on vähiten, ja keskenään lähes sama määrä. Koko Tikkurilan suuralueella oli 44 311 henkeä 1.1.2019. Vuonna 2009 luku oli 37 064, joten kasvua on ollut kymmenen vuoden aikana 7 247 henkilöä. [6, 7]

**Asuminen**

Kaavamuutosalue sijaitse risteyksessä, jossa naapureina on sekä kerrostaloja että pientaloja. Toisella puolelle Valkoisenlähteentietä sijaitsee työpaikkarakentamista; poliisi- ja oikeustalo, kaavamuutosalueen naapurina risteyksessä vanhusten palvelutalo sekä senioritalo. Ympäröivä rakenne on eri-ikäistä, sillä alue on uusiutunut vaiheittain. Myös ympäröivien rakennusten kokoluokka vaihtelee. [8]

**Sosiaalinen ympäristö**

Tikkurilan ikärakenne on aikuisvaltainen, eniten alueella on 45–64 -vuotiaita, sen jälkeen 30-44 -vuotiaita. Tämän jälkeen ikäryhmistä yleisimpiä ovat 16–29 -vuotiaat ja sen jälkeen eläkeläiset 65+. Vähiten on 0–15 -vuotiaita. Perherakenne alueella on perinteinen. Asukkaat ovat useimmiten aviopareja, joko lapsiperheitä tai lapsettomia. Lapsettomia avopareja sekä yksihuoltajaperheitä on lähes sama määrä ja vähiten alueella asuu avopareja, joilla on lapsia. Alueella 2,7 % asukkaista puhuu muuta kieltä kuin suomea, saamea tai ruotsia. Työttömyysaste vuoden 2018 lopussa oli luokassa 5,0–6,9 %, kun se koko Vantaalla oli 8,7 %. [9, 10]

**Palvelut ja työpaikat**

Hiekkaharjussa oli 457 työpaikkaa 31.12.2017. Suurin osa työpaikoista oli terveys- ja sosiaalialan työpaikkoja, joita alueella oli 189 paikkaa. Tämän jälkeen yleisimpiä olivat rakentamisen, koulutuk-

[5] Geologian tutkimuskeskuksen karttapalvelu, gtkdata.gtk.fi/maankamara

[6] https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

[7] http://www.aluesarjat.fi/

[8] www.vampatti.vantaa.fi, Vantaan kaupungin sisäinen karttapalvelu

[9] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

[10] www.aluesarjat.fi

sen, majoitus- ja ravitsemistoiminnan, ammatillisen, tieteellisen ja teknisen toiminnan sekä tukku- ja vähittäiskaupan työpaikat, joita kaikkia oli muutamia kymmeniä. [9]

**Yhdyskuntarakenne**

Hiekkaharju on pääradan varren asutuskeskittymä. Sen naapurissa on Vantaan hallinnollinen keskusta, Tikkurila. Hiekkaharjun asemalta on yhteys muille lähijunaliiketeen asemille. Alueella on vähän työpaikkoja ja tukeutuu muihin palvelu- ja liikekeskuksiin, mm. Tikkurilaan. Hiekkaharjussa on kuitenkin jonkin verran paikallisia lähipalveluita, mm. Hiekkaharjun aseman läheinen vaatimaton ostari aukioineen. Hiekkaharjun kaupunginosa on pääosin rakentunutta asuinaluetta, mutta alueen pohjoispää on rakentamaton Malminpelto. Pääradan itäpuolella Jokiniemessä ja Havukoskella on runsaat virkistysmahdollisuudet, mm. golfkenttä ja kävely- ja pyöräilyreittejä. Hiekkaharjun alueen läpi kulkee bussiliikennettä, mikä liittää sen joukkoliikenteellä muihin Vantaan alueisiin. Alueen maamerkki on uusi vesitorni Malminmäellä. [11]

**Kaupunkikuva**

Hiekkaharju on vehreää pientalo- ja kerrostaloaluetta, jossa kerroskorkeudet ovat maltillisia. Hiekkaharjun ostari ja asemanseutu toimivat alueen keskuksena. Hiekkaharjun vaatimaton ostoskeskus on alueen palvelukeskittymä. Lisäksi keskustan alueella sijaitsee perinteikäs Puistokulma, jossa on järjestetty tansseja 50 vuoden ajan. Malminmäki vesitorneineen on alueen toinen kiintopiste. Alueen rakennuskanta on ajallisesti kerroksellista ja rakennuksia on 1900-luvun alusta tälle vuosikymmenelle. Osa niistä on arvotettu rakennusperintökohteiksi, mm. pientaloalueella sijaitseva rintamamiestalokeskittymä Kullerotien ja Metsätähdentien varressa. Hiekkaharjun alueen pohjoisosassa rakentamisen reuna on siirtynyt pohjoisemmaksi uuden rakentamisalueen toteutumisen myötä. [12, 11]

**Rakennettu kulttuuriympäristö**

Kaavamuutosalueen kansanfunkista edustava pienkerrostalo on kaupunginmuseon arvottama, kulttuurihistoriallisesti merkittävä (R2), Talo Lagström, arviolta vuosilta 1936–1940. Rakennuksen on suunnitellut Sigurd Johansson, rakennusmestari, joka on suunnitellut kansanfunkisrakennuksia myös Helsingin puolelle. Rakennuksella on harvinaisuusarvoa, sillä vastaavanlaisia rakennuksia on vain vähän Vantaalla. Rakennusta ei ole päivitetty vuosien kuluessa, minkä vuoksi rakennuksen alkuperäisosia on paljon jäljellä. Rakennuksella on siten säilyneisyysarvoa ja edustavuusarvoa, sekä oman aikakautensa todistusvoimaisuutta. [13,14]

Rakennus on kaksikerroksinen asuinrakennus ja siinä on alun perin ollut neljä asuntoa, kaksi pohjakerroksessa ja kaksi toisessa kerroksessa. Myöhemmin toisen päädyn asunnot on yhdistetty yhdeksi asunnoksi. Julkisivu on rapattu, rakennus on puurunkoinen, kellari betonirunkoinen. Julkisivu edustaa funkista, mutta siinä on myös 1920-luvun klassismin piirteitä, mm. julkisivun symmetrisyys. Vaalean rappauksen kontrastina ovat tummanvihreät ikkunapuitteet sekä ruskeat ulko-ovet. Rakennuksella on aumakatto.

Rakennus on osiltaan pitkälti säilynyt, mutta hyvin huonossa kunnossa. Rakennushistoriallinen selvityksen kanssa samanaikaisesti laadittiin korjaustarveselvitys, jossa talon kuntoa ja korjaustarpeita on arvioitu. Osa toteutetuista rakenneratkaisuista eivät ole terveitä ja turvallisia. Rakennus vaatii mittavat korjaustoimet, ja suurin osa rakenteista sekä pintamateriaaleista tulee vaihtaa, muut-

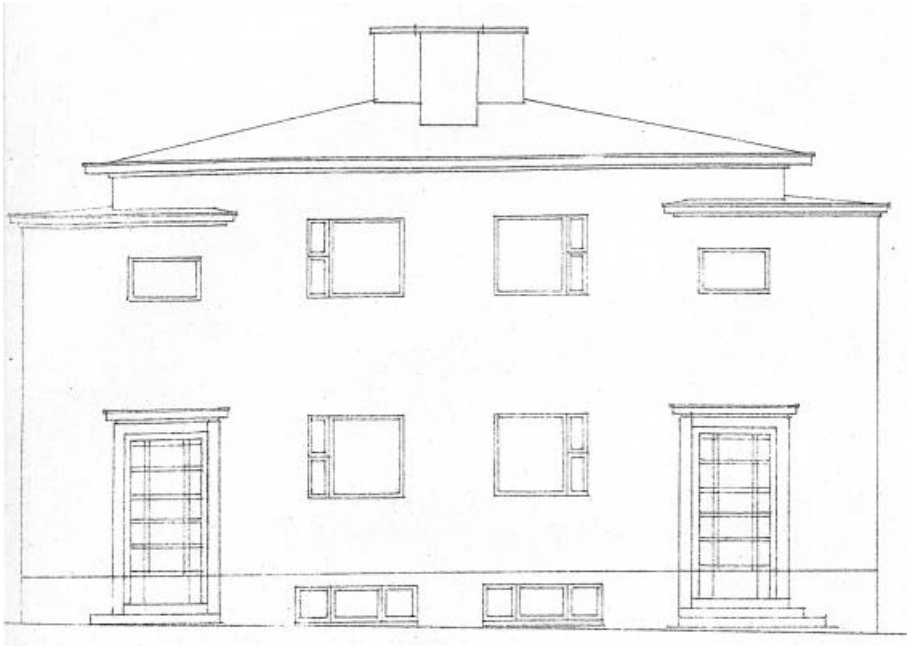
[11] www.vampatti.vantaa.fi, Vantaan kaupungin sisäinen karttapalvelu

[12] Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki, Tietopalvelu

[13] Vantaan kaupunginmuseo, arvio aloituskokouksessa 29.4.2020, Anne Silanto

[14] Suopursuntie 12, Vantaa, Rakennushistoriallinen selvitys 23.3.2020, Maiju Rinne-Kanto, Innovarch

taa, vahvistaa ja/tai uusia, mikäli se halutaan korjata asuinkäyttöön, joka täyttää tekniset vaatimukset ja täyttää vaatimukset turvallisesta ja terveellisestä rakennuksesta.



*Kuva: Suopursuntie 12:n talo Lagström, Suopursuntien puolen katujulkisivu.*

Kaavamuutosalueen arvorakennuksen lisäksi Hiekkaharjussa on muita yksittäisiä rakennusperintökohteita, jotka kaupunginmuseo on arvottanut. Kullerotie-Metsätähdentien yhtenäinen rintamamiesalue on tunnistettu. Kaavamuutoshankkeen kanssa saman katuakselin varressa, Vanhan Sahatien itäpäässä, on arvotettu 1907 vuoden pientalo Kiskotie 3:ssa. Myös tämän tontin talousrakennus on nähty arvokkaana, se on vuodelta 1910. [15]

**Virkistys**

Malmipelto Hiekkaharjun pohjoisosassa on tärkeä virkistysalue. Alue laskee Rekolanojan varteen. Jokivarressa kasvaa rehevä kasvusto, joka houkuttelee lintuja. Pääradan itäpuoli on monipuolisten liikuntaharrastusten aluetta, siellä sijaitsee Hiekkaharjun urheilupuisto, jossa voi harrastaa mm. golfia, tennistä, sulkapalloa ja squashia. [16]

**Liikenne**

Kaavamuutosalue sijaitsee Suopursuntien ja Valkoisenlähteentien sekä Kielotien risteyksessä, kiilamaisessa korttelinosassa korttelinsa päässä. Suopursuntie on liityntäkatu, joka on itäpäästään muutettu kävely- ja pyöräily-yhteydeksi. Suopursuntien länsipäästä on kulku Kielotielle, joka on kokoojakatuluokassa paikallinen kokoojakatu. Kielotien eteläpäästä, Tikkurilan keskusta-alueen eteläreunalta, on yhteys Kehä III:lle. Valkoisenlähteentie on osin pääkatu ja kaavamuutosalueen kohdalla alueellinen kokoojakatu, jota pitkin on lännessä yhteys Tuusulanväylälle.[17] OAS-vaiheen

[15] vampatti.vantaa.fi, Vantaan kaupungin sisäinen karttapalvelu

[16] Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki, Tietopalvelu

[17] www.vampatti.vantaa.fi, Vantaan kaupungin sisäinen karttapalvelu

asukasmielipiteiden mukaan Suopursuntien ja Kielotien risteys ruuhkautuu helposti ja Suopursuntieltä on haastava kääntyä Kielotielle. [18]

Hiekkaharju on Pääradan ja Kehäradan varrella. Asemalta on yhteys lentokentälle ja lähiliikenteen palvelualueelle, esimerkiksi Pasilaan ja Helsingin rautatieasemalle. Asemalta lähtevät junat I, P, K ja T. K-junalla on yhteydet kaikille Hiekkaharjun pohjoispuolisille asemille Keravalle asti. T-juna liikennöi Riihimäelle asti. [19]

Hiekkaharjun eteläosassa bussiliikenne palvelee Hiekkaharjuntietä, Talkootietä sekä Kielotietä ja Valkoisenlähteentietä. Tontin läheisyydessä on Suopursuntien pysäkki, josta on yhteys busseihin 735 (Maarukka-Tikkurila), 736 (Ruokkitie-Tikkurila) ja 619 (Simonsilta-Tikkurila). Lähempänä junarataa Ratatiellä pysähtyvät linjat 562, 562N, 711, 712, 712A ja 724N.[20]

Kaavamuutosalueelta on lyhyt matka pääpyöräteille Kielotielle, Valkoisenlähteentielle ja Hiekkaharjuntielle. Paikallispyörätieverkko on pääpyörätieverkkoa tiheämpi. Esimerkiksi Tikkurilan keskusta-alueella paikallispyörätieverkko on hyvin tiheä. Pidemmällä aikavälillä Pääradan varteen kehitetään pyöräilyn laatukäytävä. Tämä kohta radanvarresta nähdään jo vuoteen 2025 ajoittuvassa suunnittelussa. [21]

Suopursuntiellä ei ole eroteltua jalankulkuyhteyttä. Katu muuttuu itäpäässään kävelyn ja pyöräilyn reitiksi. Reitti jatkuu itään Vanhana Sahatietä, joka on myös katu, jonka reunoilla ei ole jalankulkutietä. Valkoisenlähteentietä ja Kielotietä reunustaa katujen molemmilla puolilla jalankulkuväylät.

**Vesihuolto**
Kaava-alue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

**Vedenjakelu**
Kaava-alue tukeutuu vedenjakelussa Suopursuntiellä olevaan vesijohtoon (VJ 110 M 2010).
Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Vesitornin varastotilavuus on 8000 m³.
Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.
Alueen painetasot vaihtelevat välillä +75m… +80 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

**Jätevesiviemäröinti**
Kaava-alueen jätevesiviemäri sijaitsee Suopursuntiellä vesijohdon yhteydessä (JV 200 M 2010).
Kaava-alueen jätevedet johdetaan Suopursuntieltä Kielotien runkoviemäriin, josta vedet kulkevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

**Hulevesijärjestelmä**
Kaava-alueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Suopursuntiellä (HV 300 B 1997) sekä Valkoisenlähteentiellä (HV 315 M 1991).

[18] OAS-vaiheen asukasmielipide

[19] https://www.hsl.fi/reitit-ja-aikataulut/reittikartat

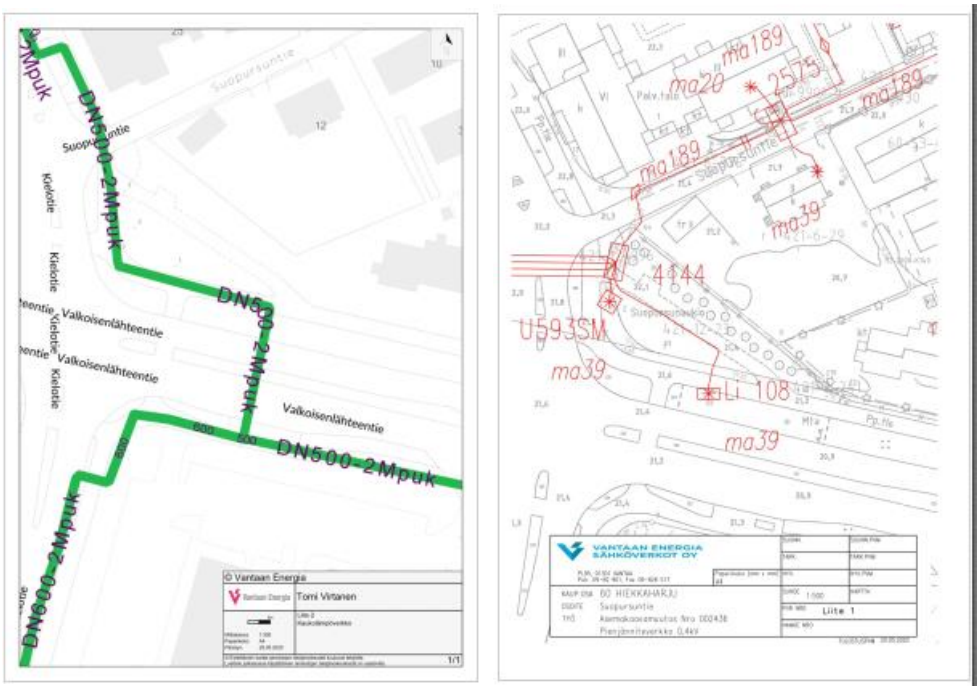
[20] https://reittiopas.hsl.fi/pysakit/HSL:4610239/kartta

[21] www.vampatti.vantaa.fi, Vantaan kaupungin sisäinen karttapalvelu

Kaavamuutosalueen hulevedet johtuvat nykytilanteessa Valkoisenlähteentien hulevesiviemäriin ja siitä eteenpäin hulevesiviemäreissä Tikkurilan keskustan kautta Keravanjokeen.

**Kaukolämpö**

Kaukolämmön siirtolinja DN500 sijaitsee alueella ja kulkee Kielotiellä, Suopursunaukiolla sekä Valkoisenlähteentiellä. Mikäli kaukolämpöputkia tulee siirtää, toimitaan kustannusten osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti. [22]




*Kuvat: Vantaan Energia: kaukolämmön siirtolinja sekä Vantaan Energia Sähköverkot Oy: pienjänniteverkko alueella.*

**Sähköverkko**

Alueella ei ole keskijännitekaapeleita. Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Suopursuntiellä sekä Suopursunaukiolla. Lisäksi aukiolla on pienjänniteverkon jakokaappi (4144). Kaapeleiden sijainti tulee huomioida ja kun niitä tulee siirtää, toimitaan maksuasioissa kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti. Hankkeen myötä jakokaapille tulee löytää paikka nykyisen läheisyydestä. [23]

**Ympäristöhäiriöt**

Melu

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 määrittelee maankäytössä noudatettavat melun ohjearvot ulkona ja sisällä. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason ($L_{Aeq}$) päiväohjearvoa 55 dB (7-22) eikä yöohjearvoa 50 dB (22-7, vanha alue). Sisällä melutason tulee alittaa päiväohjearvo 35 dB ja yöohjearvo 30 dB.

Valtioneuvoston päätöksen lisäksi melua koskee Vantaalla Vantaan kaupungin rakentamisohje ”Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, 30.10.2007”. Asuinrakennusten julkisivujen

[22] Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot Oy, OAS-mielipide

[23] Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, OAS-mielipide

äänitasoerovaatimukset ovat sen mukaan 30 dB meluvyöhykkeellä 55–59,9 ja 35 dB vyöhykkeellä 60-64,9. Yli 65 dB:n vyöhykkeellä tarvitaan erillinen selvitys. Kaavaa varten on teetetty liikennemeluselvitys, josta lisää tuonnempana.

Kaavamuutosalue ei sijaitse **lentomelu**alueella. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan koko Vantaan alueella on kuitenkin meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan. Rakennusjärjestyksen ääneneristyvaatimukset on huomioitu kaavaa varten tehdyssä liikennemeluselvityksessä.

Vantaan kaupungin karttapalvelun vuoden 2016 melukarttojen mukaan kaavamuutosalue sijaitsee junaliikenteen aiheuttaman **rautatiemelun** vyöhykkeillä <50 dB ja 50-55 dB (7-22). Yöllä kaavamuutosalueen meluvyöhyke on <45 dB (22-7). Ulkoalueiden melutason ohjearvo alittuu päivällä (55 dB, 7-22), samoin yöohjearvo (45 dB uusi alue, 50 dB vanha alue, 22-7).

ELYn opas melun ja tärinän torjunnasta ohjeistaa maankäytön suunnittelua. Sen mukaan asuinalueiden viihtyisyyttä edistää rakennusten julkisivuun kohdistuvien **enimmäisäänitasojen** $L_{Amax}$ huomiointi kaavoituksessa. Lyhytaikaista melua tuottaa esimerkiksi raskas tavarajunaliikenne. Oppaan mukaan maksimimelun suositus on, että se ei ylitä öisin toistuvasti tasoa 45 dB AFmax. Tämä ohje on huomioitu tehdyssä liikennemeluselvityksessä.

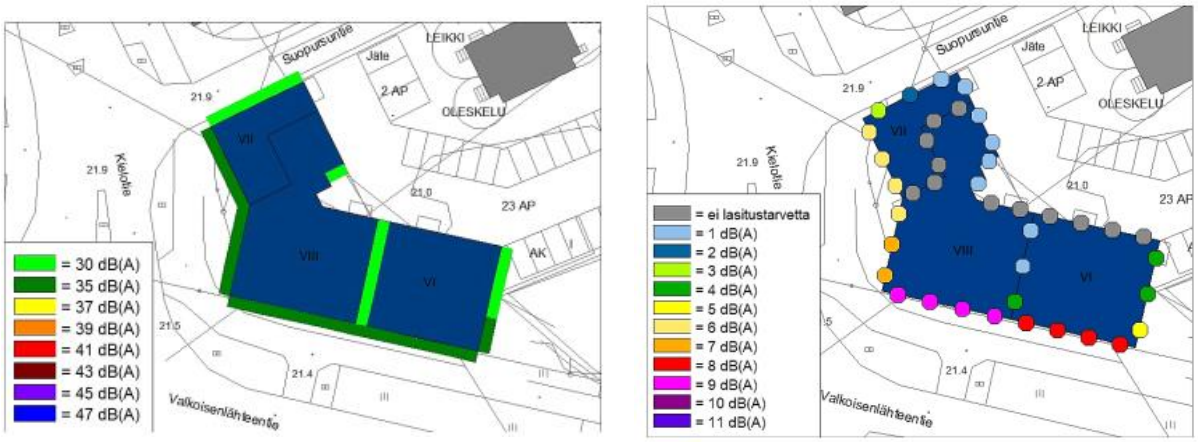
**Tieliikennemelu**vyöhykkeitä (tiedot 2016) on kaavamuutosalueella neljä päivällä ja kolme yöllä. Päivän vyöhykkeet (7-22) ovat <50 dB, 50-55 dB ja 55-60 dB ja 60-65 dB. Suurin melutaso on lähellä katuja. Yöajan vyöhykkeet alueella ovat <45 dB, 45-50 dB ja 50-55 dB. Tiemelu vuoden 2016 tiedoilla edellyttää melunsuojausta ja/tai kaava-alueen rakennusten ja/tai rakenteiden sekä ulko-oleskelutilojen sijoittamista siten, että melun ohjearvot ulko-oleskelutiloissa täyttyvät (päivä 55 dB ja yö 45 dB).

Kaavaa varten laaditussa **liikennemeluselvityksessä** on tarkasteltu melutasoja ennustetilanteessa 2040. Kaavaan laitettavissa melun ohjearvoissa tulee liikenteen ennustetilanne ottaa huomioon. Ennustetilanteen melut eroavat vuoden 2016 melukarttojen arvoista, sillä liikenteen ennustetaan kasvavan.

Promethorin laatima liikennemeluselvitys tarkastelee melua Valtioneuvoston päätöksen ja Vantaan kaupungin mitoitusohjeen ohjearvojen pohjalta. Lisäksi on huomioitu ELYn opas raideliikenteen lyhytaikaisesta maksimimelutasosta. Meluarvojen mitoituksessa on otettu huomioon ennustetilanteen tieliikenne ja radan aiheuttama maksimimelutaso.

Liikennemeluselvityksen laskentatulosten mukaan ennustetilanteessa ulko-oleskelualueilla ylittyy päiväajan ja yöajan ohjearvot, kun tarkastellaan nykyistä maankäyttöä. Ohjearvot niin päivä- kuin yöaikaan kuitenkin täyttyvät, kun tarkastellaan ehdotettua, uutta maankäyttöä. Uusi rakennus sijoittuu siten, että se ehkäisee kadun meluhaitat pihalta.

Julkisivujen melutaso on suurimmillaan Valkoisenlähteentien julkisivuilla, 64 dB päivällä ja 57 dB yöllä (keskiäänitaso). Rautatieliikenteen aiheuttama maksimiäänitaso on suurimmillaan 47–48 dB Valkoisenlähteentien julkisivulla ja uuden rakennusmassan itäisimmällä julkisivulla. Liikennemeluselvityksen mukaan julkisivujen tulee täyttää äänitasoerovaatimus 30 dB tai 35 dB riippuen julkisivusta. Kuva alla näyttää tilanteen. Oikeanpuolinen kuva näyttää parvekkeiden äänitasoerovaateet.




*Kuvaotteet Promethorin liikennemeluselvityksestä, julkisivujen äänitasoerovaatimukset ja parvekkeiden äänitasoerovaatimukset.*

Liikennemeluselvityksen mukaan parvekkeet tulee lasittaa valtaosalla julkisivuista, suurin vaatimus on Valkoisenlähteentien julkisivun parvekkeilla. Parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti, sillä päiväajan keskiäänitaso 65 dB ei ylity millään julkisivulla.

[24], [25], [26], [27], [28]

Tärinä ja runkomelu

Maaperä kaavamuutosalueella on hiekkaa ja karkeaa hietaa. Kaavamuutosalue sijaitsee 290 metrin päässä Pääradasta ja maaperä tällä välillä on kovaa ja karkearakenteista kivennäismaalaji hiekkaa. Tästä suunnasta tärinää ei tarvitse tarkastella. Valkoisenlähteentien ja Kielotien puoli on hietaa. Kaavamuutosalue rajautuu näihin katuihin. Liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä tulee huomioida rakennuksen suunnittelussa. Rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä Valkoisenlähteentien ja Kielotien liikenteen aiheuttama tärinä ja siitä mahdollisesti seuraavat ratkaisut tärinän vähentämiseksi tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle. Tällöin rakennus on Norjan standardin NS 8176 (1999) mukaisen luokituksen värähtelyluokassa C, joka on suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa. Luokka on korkeampi kuin mitä vanhoille alueille täydennysrakennettaessa edellytettäisiin (D). [29, 30] Tällä varmistetaan asumisen korkea laatu.

VTT:n selvityksessä Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi käsitellään maaliikenteen runkomeluvaikutuksia, ohjearvoja ja arviointia. Selvityksen mukaan runkomelu on ”maaperän kautta rakennukseen siirtyvää värähtelyä, joka muuttuu ääneksi”. Sitä ei havaita tärinänä, eikä se vahingoita rakenteita. Runkomelun haitat ovat suurimmat, kun äänilähteen ja rakennuksen perustukset ulottuvat suoraan kitkamaahan tai peruskallioon. Pääradan ja kaavamuutosalueen välinen maaperä on hiekkaa. Kaavamuutosalueen etäisyys Pääratan on kuitenkin 290 metriä, jolloin värähtelytarkastelu ei ole tarpeen. VTT:n selvityksen mukaan turvaetäisyys on 130 m (IC-juna, 160 km/h) ja se täyttyy. [31, 29]

[24] Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992

[25] www.vampatti.vantaa.fi, Vantaan kaupungin sisäinen karttapalvelu

[26] Liikennemeluselvitys, Suopursuntie 12, Vantaa, Promethor, 7.4.2020

[27] Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, ELY, Hannu Airola, Opas 02/2013

[28] Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, 30.0.2007, Vantaan kaupunki, rakennusvalvonta

[29] https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/

[30] Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta, VTT 2278, Talja 2004, s. 25

[31] Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi, VTT 2468, Talja ja Saarinen, 2009

Pienhiukkaset

”Autoliikenne Vantaalla 2016/2017”mukaan Valkoisenlähteentien liikennemäärät olivat 9550 ajoneuvoa vuorokaudessa. [32] HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaisesti tällä liikennemäärällä asuinrakennusten suositusetäisyys on 20 metriä kadun ajoradan reunasta ja minimietäisyys 7 metriä. Kaavamuutosalueen raja on 11,7 metrin etäisyydellä ajoradasta. Minimietäisyyttä sovelletaan kaavoja muutettaessa jo rakennetuilla alueilla sekä täydennysrakennettaessa. [33]

Maaperän epäpuhtaudet

Tikkurilassa sijainneen lyijysulaton ilmapäästöt ovat aiheuttaneet raskasmetallijäämiä maaperään laajalle alueelle. Hiekkaharjun ja Tikkurilan alueella on tehty tähän liittyen lyijyllä pilaantuneiden maa-alueiden kunnostustoimenpiteitä.[34] Asia tulee tarkistaa myös kaavamuutoskohteessa. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.

Seveso-laitokset

Tikkurila Oyj on Seveso direktiivi III:n mukainen turvallisuusselvityslaitos, joka sijaitsee kaavamuutosalueen lähellä. Laitoksen konsultointivyöhyke on 1 kilometri. Kaavamuutosalue sijaitsee juuri kantaman ulkopuolella, joten laitoksen aiheuttamia riskejä ei tarvitse ottaa huomioon maankäytössä ja rakentamisessa.[35, 36]

### 2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue koostuu maarekisteritiloista 92-421-6-29 ja 92-421-12-23 (Suopursunaukio) sekä pienestä palstan osasta, joka on osa 11-palstaista kiinteistöä 92-421-12-996 (osa Suopursunaukiota). Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu pieni kiila katualueesta, joka koostuu 4 palstasta, 92-60-9901-0 sekä pieni maarekisteripala 92-421-0003-0241.

**Lähtötilanne / kiinteistöt:**

| Tunnus | Maanomistaja | Pinta-ala (ha) |
|---|---|---|
| 92-421-6-29 | Yksityinen taho | 0,1702 |
| 92-421-12-23 | Vantaan kaupunki | 0,0677 |
| 92-421-12-996 | Vantaan kaupunki ( osa 1/11 palstaa) | 0,0033 |
| 92-60-9901-0 | Vantaan kaupunki (osa 1/4 palstasta) | 0,0030 |
| 92-421-3-241 | Vantaan kaupunki | 0,0005 |
| **Yhteensä** | **Yhteensä** | **0,2412** |

**Lopputilanne:**

| Tunnus | Maanomistaja | Pinta-ala (ha) |
|---|---|---|
| x | Yksityinen taho | 0,2180 |
| x | Vantaan kaupunki | 0,0232 |
| **Yhteensä** | | **0,2412** |

[32] Autoliikenne Vantaalla 2016/2017, Vantaan kaupunki ja ELY

[33] Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa, ELY ja HSY, Airola ja Myllynen, opas 2, 2015

[34] www.vampatti.vantaa.fi, Vantaan sisäinen karttapalvelu: Pilaantuneet maat

[35] Seveso-laitokset ja maankäytön suunnittelu, Lonka ja Halonen, Kaakkois-Suomen yke, 369 / 2004

[36] Kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeet, tukes, 2.5.2019

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

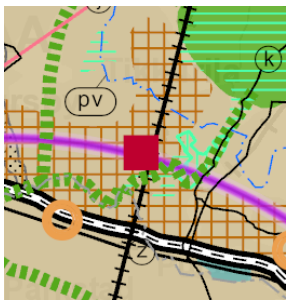
**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan on edistettävä toimivien yhdyskuntien ja kestävän liikkumisen kehittymistä, esimerkiksi edistämällä monikeskuksista ja verkottuvaa sekä hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja luomalla edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle. On tukeuduttava olemassa olevaan rakenteeseen ja varmistettava riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto. Asemakaavatasolle ja tähän kaavamuutostyöhön sopivien tavoitteiden mukaisesti on myös taattava terveellinen ja turvallinen elinympäristö; tulee varautua sään ääri-ilmiöihin ja ilmastonmuutokseen ja sijoittaa uusi rakentaminen nämä sisällöt huomioon ottaen. Melun, tärinän ja huonon ilmanlaadun aiheuttamia haittoja tulee ehkäistä ja terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavia riskejä tulee hallita. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen vaikutusten arviointi -kohdissa.

Tavoitteissa mm.

- 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.
- 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.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. [37]

**Maakuntakaava**



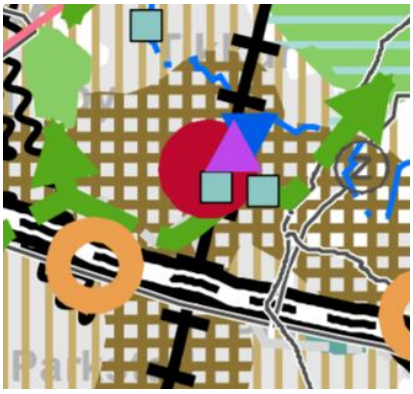

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä kaavamuutosalue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta. Päärata kulkee alueen itäpuolitse. Tikkurilan keskusta on keskustatoimintojen aluetta. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Keravanjoen varressa ja Tikkurilan keskuspuistossa on viheryhteystarve, yhteydet yhdistyvät Jokiniemessä Rekolanojan laaksossa, joka on myös merkitty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (Hanabölen kylämaisema 277). Lähempänä Tikkurilan keskustaa ovat maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ”Tikkurilan kulttuurimaisema” ja valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) kohde Tikkurilan rautatieasema sekä aluekohde Jokiniemen koelaitoksen alue. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen. [38, 39]

[37] Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017

[38] Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, julkaisu E 114, 2012

[39] https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/

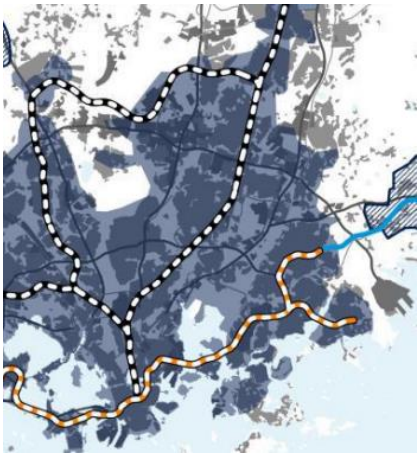
**Uusimaa-kaava 2050**



Uusimaa-kaava 2050 on tullut pääosin voimaan 24.9.2021 Helsingin hallinto-oikeuden käsiteltyä jätetyt valitukset. Lainvoiman kaava saa vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset ratkaistaan korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Valitukset eivät koske asemakaava-aluetta koskevia merkintöjä.

Kartalla punainen ympyrä merkitsee Tikkurilan keskustan keskustatoimintojen alueeksi. Päärata jakaa alueen. Ruskeasävyiset rasterit (viiva ja ruutu) tarkoittavat taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Liila ja sininen kolmio tarkoittavat joukkoliikenteen vaihtopaikkaa ja liityntäpysäköintialuetta. Vaaleanturkoosit ruudut merkitsevät kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta, rautatieasemaa ja Jokiniemen koelaitoksen aluetta. Jokirantaa seurailee viheryhteystarve-merkintä. Kartan yläosassa näkyy Valkealähteen pohjavesialue. Kehä III on valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie. Z-merkitty voimajohto kulkee Jokiniemen ja Hakkilan reunavyöhykkeellä. Sen vierellä kulkee maakaasun runkoputki. [40, 41]

**MAL 2019 -suunnitelma**

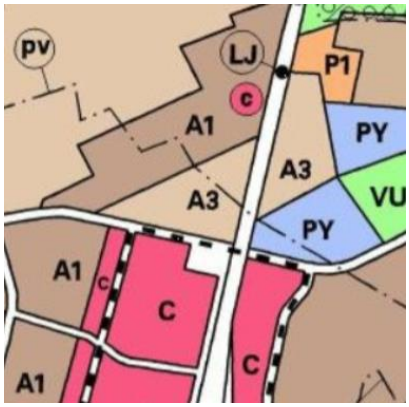


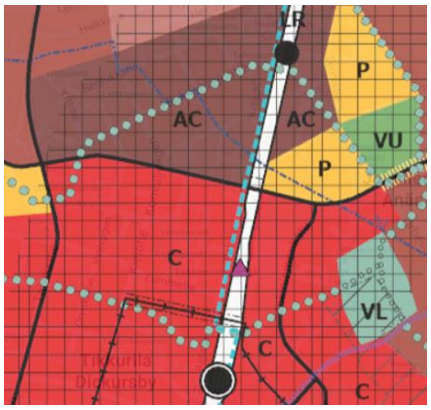
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSLn hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. Uusin MAL-sopimus on Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2020–2031, jonka pohjana on ollut MAL-suunnitelma 2019. Suopursuntien kaavahanke sijoittuu MAL-suunnitelman maankäytön ensisijaiselle kehittämisvyöhykkeelle (kuvassa sininen). [42]

[40] https://www.uudenmaanliitto.fi/files/24933/Kartta_Helsingin_seudun_vaihemaakuntakaava.pdf

[41] https://www.uudenmaanliitto.fi/files/24927/Merkinnat_ja_maaraykset_HELSINKI.pdf

[42] MAL 2019, Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne, MAL-sopimus 2020-2031 Hki:n seutu




**Yleiskaava**

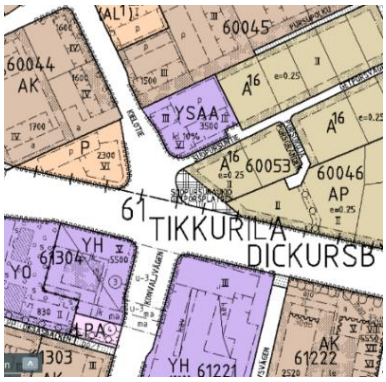
**Yleiskaava 2007**

Alueella on voimassa Vantaan yleiskaava vuodelta 2007 (KV 17.12.2007, tullut voimaan kuulutuksin 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010). Alue on yleiskaavassa 2007 pientaloaluetta (A3), jolle saa ensisijaisesti rakentaa pientaloja. Hiekkaharjun ostoskeskuksen ympäristö on merkitty ”keskustatoimintojen alakeskukseksi”. Päärata on merkitty raideliikenteen alueeksi (LR). Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella (pv). Heti kaavamuutosalueen pohjoispuolella on tehokas asuntoalue (A1).

**Yleiskaava 2020**

Vantaan uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2021, mutta siitä on valitettu, joten se ei ole vielä voimassa selostuksen kirjoitusaikana.

Yleiskaavassa 2020 kaava-alueen ympäristö on merkitty AC-merkinnällä, joka tarkoittaa ”kaupunkikeskustan asuinaluetta” aikaisemman yleiskaavan A3-pientaloaluemerkinnän sijaan. AC-aluetta kehitetään asuntovaltaisena, monipuolisena ja toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Kaikki talotyypit ovat sallittuja. Tikkurilan ydinkeskustan punainen ”kaupunkikeskustan alue” on laajentunut. Päärata on liikennealuetta ja sen päälle keskustassa on merkitty seudullisesti merkittävä liityntäpysäköintialue. Raitiotiemerkintä kulkee Kielotietä, Lummekujaa sekä Valkoisenlähteentietä kohti Jokiniemeä. Merkittävimmät katuyhteydet on merkitty mustalla viivalla, joka on paikallista liikennettä palveleva liikenneyhteys. Pyöräilyn baana seurailee Päärataa. Vihreällä palloviivalla on merkitty virkistysalueyhteydet. Valkealähteen pohjavesialue näkyy kartalla Hiekkaharjun alueella. [43, 44]




**Asemakaava**

Asemakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu käyttötarkoitusalueiltaan monipuoliselle paikalle. Tontilla, jossa kaavamuutosalueen 1930-luvun rakennus sijaitsee, on voimassa Hiekkaharjun alueen ensimmäinen asemakaava ”600100 Hiekkaharju” vuodelta 1980. Siinä kortteli 60053, jossa rakennus sijaitsee, on merkitty asuntorakennusten korttelialueeksi (A16). Tonttitehokkuus on 0,25 ja sallittu kerrosluku korkeintaan kaksi. Tontin reunoille on määrätty istutettava alue. Suopursunaukio sijaitsee viereisen, vuoden 1987 asemakaavan ”Tikkurilan keskusta B, 610900” alueella ja se on merkitty katuaukioksi. Valkoisenlähteentie on katualuetta. Kaavamuutosalueen poh-

[43] www.vampatti.vantaa.fi, Vantaan sisäinen karttapalvelu

[44] https://www.vantaa.fi/yleiskaava2020 / Yleiskaavaehdotuksen selostus

joispuolella on voimassa asemakaavamuutos ”001720 Hiekkaharju” vuodelta 2002. Kaavamuutosalueen tonttia vastapäätä sen pohjoispuolella on ”sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue, YSAA”. Rakennusoikeus on 3500 k-m2, josta liiketilaa tulee olla 10%. Kerrosluvut ovat III ja VI. Tämän tontin reunassa on ”katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää”. Pysäköinti on järjestelty YSAA-tontin koillisreunaan. Kielotien länsipuolella on P:llä merkitty ”palvelurakennusten korttelialue”. Rakennusoikeutta tontilla on 2300 k-m2 ja sallittu kerroskorkeus VI. Pysäköinti on P-tontin luoteisreunassa. Valkoisenlähteen tien eteläpuolelle sijoittuvat YH-alueet eli hallinto- ja virastorakennusten korttelialue sekä AK-merkitty asuinkerrostalojen korttelialue. [45]

**Rakennuskielto**

Maarekisteritilat ovat rakennuskiellossa. Kaavamuutosalueelle tulee tehdä tonttijako ja tonttijaon muutos. Kaavamuutosalueeseen kuuluvat maarekisteritilat 92-421-6-29, sekä katu- tai aukioalueena olevat maarekisteritilan palsta 92-421-12-996 (pieni palsta Suopursunaukiota on osa maarekisteritilaa, johon kuuluu 11 hallintayksikköä eri osoitteissa) ja maarekisteritila 92-421-12-23 (Suopursunaukio). Lisäksi pieni kiilamainen maarekisteritila, joka on kaupungin, liitetään osaksi muodostettavaa tonttia, 92-321-3-241. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu pieni kiila nykyistä katualuetta, joka on useasta katualueesta koostuvan kiinteistön 092-60-9901-0 osa, myös se liitetään osaksi tonttia.

# 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Yksityisen hakijatahon jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.11.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002436. Kaavoitus tuli vireille 18.5.2020.

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

## 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat, mm. Vantaan kaupunginmuseo ja rakennusvalvonta
- Muut viranomaiset ja yhteisöt, mm.: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, TUKES, Uudenmaan ELY-keskus, Pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Elisa Oyj, Finavia, Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

[45] www.vampatti.vantaa.fi, Vantaan kaupungin sisäinen karttapalvelu

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Tikkurilan alueellisessa uutiskirjeessä 062020 ja Vantaan Sanomissa 31.5.2020 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

**Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatiin seitsemän kirjallista mielipidettä. Lisäksi vastaanotettiin yksi puhelu yksityiseltä mielipiteenantajalta. Mielipiteitä saatiin siten yhteensä kahdeksan.

Carunalla ja Fingridillä ei ollut kommentoitavaa OASiin, sillä heillä ei ole johtoja/verkkoa alueella.

HSYn mukaan kaavamuutosalueella ja sen läheisyydessä sijaitsee pääosin vuosina 1997 ja 2010 rakennettua vesihuoltoa. Kaavamuutosalue on liitettävissä Suopursuntien rakennettuun vesihuoltoon. Suopursunaukiolla sijaitsee hulevesiviemäri, joka tulee muutoksen myötä siirtää hankkeen toimesta ja sen kustannuksella.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy lausui sähköverkon pienjännitemaakaapeleista sekä kaukolämmön siirtolinjasta, joita sijaitsee alueella. Alueella ei sijaitse keskijännitekaapeleita. Kaavamuutosalueella sijaitsee pienjänniteverkon jakokaappi 4144 sekä pienjännitekaapeleita. Jakokaapille tulee etsiä paikka nykyisen läheisyydestä. Maakaasu- ja sähköverkon maakaapeleiden ja siirtolinjan sijainnit tulee ottaa huomioon. Mikäli niitä tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti.

Senaatin lausunnossa kerrottiin kaavamuutosalueen naapurissa sijaitsevasta Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimasta Vantaan oikeus- ja poliisitalon kiinteistöstä osoitteessa Kielotie 21. Kiinteistössä tapahtuvan viranomaistoiminnan erityisvaatimukset on huomioitava kaavamuutoksen suunnittelussa ja asiasta tulee neuvotella Senaatti-kiinteistöjen kanssa, jotta viranomaistoiminnan edellytykset täyttyvät.

Kaupunginmuseo lausui rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaavamuutosalueella sijaitsee 1930-luvun rakennuksen, joka tyyliltään yhdistelee funktionalismia ja klassismia. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Suojeluperusteiden selvittämiseksi on teetetty rakennushistoriallinen selvitys. Museo määrittelee selvityksen perusteella rakennuksen suojelun osana kaavatyötä. Alueella ei tunneta muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Ryhmä yksityisiä naapuruston taloyhtiöiden edustajia jätti yhteisen mielipiteen. Ryhmä vastustaa asemakaavan muutosta. Ryhmän mukaan alue on kaavoitettu pientaloalueeksi ja Tikkurilasta olisi hyvä löytää myös houkuttelevia pientaloalueita, kiinnostavia ja arvokkaita. Mielipiteessä on arvioitu Suopursuntien liikennemääriä, melua, ehdotetun rakennuksen korkeutta ja vaikutuksia näkymiin risteyksessä, vaikutuksia pientalojen yksityisyyteen ja varjostukseen, Suopursunaukiota ja sen käyttöä, eriarvoisuutta ja pysäköintiä. Lisäksi on mainittu pohjavesialue, joka sijaitsee lähellä. Johtopäätöksenä mielipiteessään ryhmä vastustaa kaavamuutosta, kerrostalot ovat liian korkeita vanhaan talokantaan nähden, hanke vaikuttaisi negatiivisesti liikenneturvallisuuteen, yksityisyydensuojaan, alueen melutasoon sekä viihtyvyyteen, turvallisuudentunteeseen ja naapuriasuntojen arvoon. Jos kaavaa kuitenkin muutetaan, on mielipiteeseen kerätty ajatuksia tulevasta rakentamisesta. Ryhmä ehdottaa kahta kolmikerroksista rakennusta ja niiden sijoittamista kaavamuutosalueen läntiseen päätyyn. Kerrostalolle parempi vaihtoehto olisi luhti-, pari- ja rivitalorakenne ja rakentamisen tulisi sopia pientaloalueelle.

Kirjallisten mielipiteiden lisäksi saatiin yksi mielipide puhelulla. Yksityinen soittaja kertoi Suopursuntien liikenteestä, Kielotien risteyksen ruuhkautumisesta ja oli huolissaan Vanhan Sahatien yhteyden mahdollisesti avaamisesta. Lisäksi OASissa ehdotettu kerrostalo oli liian korkea ja soittaja ehdotti nelikerroksista rakennusta. Ehdotettu korkeus vaikuttaisi naapureiden yksityisyyteen sitä häiritsevästi.

**Vastineet mielipiteisiin**

**HSY**:n lausunnon mukaisesti kaavamuutosalueen hulevesiyhteydet tulee suunnitella ja toteuttaa uusiksi. Hanke on laatinut suunnitelman, jossa katualueen hulevesiputket uudelleen linjataan. Tontin hulevedet viivytetään tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäristöön.

**Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy**:n kaukolämpöputket ja pienjänniteverkon jakokaappi ja kaapeleita sijaitsee kaavamuutosalueella. Kaukolämpöputken suojaetäisyydet on huomioitu. Pienjänniteverkon kaapeleita sekä jakokaappi tulee siirtää.

**Senaatin** kanssa on neuvoteltu hankkeen mukaisesta ratkaisusta ja Valkoisenlähteentien eteläpuoleisen tontin nykyinen toiminta ja tulevaisuuden kehittäminen eivät vaarannu tai vaikeutu.

**Kaupunginmuseon** mielipiteen mukaisesti Suopursuntien pientalosta on teetetty rakennushistoriallinen selvitys, korjaustarveselvitys ja sen tarkennus. Vierailun seurauksena päädyttiin ratkaisuun, jossa rakennus on mahdollista korvata, sillä rakennuksen terveyden saattoi kyseenalaistaa pelkästään aistinvaraisin huomioin, lisäksi osa rakenneratkaisuista oli toimimattomia. Ratkaisu tarkoittaa käytännössä uudelleen rakentamista.

**Yksityisten mielipiteiden** ehdotuksena oli kolme- ja nelikerroksiset rakennukset. Huolta aiheutti ehdotetun ratkaisun korkeus, liikenneturvallisuus, melu, viihtyvyys ja yksityisyys. Suunnitelmaa kehitettiin siten, että mielipiteiden huomiot otettiin mahdollisimman hyvin huomioon. Kerrostalorakennus sijoitettiin kaavamuutosalueen läntiseen reunaan, kuten palautteissa toivottiin, mahdollisimman kauas naapuritonteista. Rakennus muodostaa Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteykseen muiden risteyksen kerrostalojen kanssa kaupunkimaisen kohdan, joka toimii porttiaiheena Tikkurilan keskustan ja Hiekkaharjun taitteessa. Rakennusmassaa madallettiin siten, että sen pohjoinen siipi on kuusikerroksinen kuten sen pohjoispuoleinen palvelutalo, itäinen siipi taas madallettiin viiteen kerrokseen. Risteyskohta, joka toimii Kielotien keskustaosuuden pohjoisena päätteenä, on kahdeksankerroksinen. Tämä korkein rakennuksen kohta on mahdollisimman kaukana naapureistaan. Yksityisyydentunteen turvaamiseksi on rakennuksen itäisin osa viisikerroksinen. Se on lähimpänä naapurin pientalotontteja. Kaavamääräyksellä on ohjattu parvekkeiden sijoittaminen siten, että niitä ei saa ulottaa itäisen julkisivun ulkopuolelle, lisäksi kaiteet on määrätty umpinaisen vaikutelman antaviksi. Tällä on pyritty huomioimaan itäpuolen pientalotontin yksityisyyttä ja samalla sitä, että kadulle avautuvat parvekkeet näyttäytyvät siisteinä, vaikka parvekkeilla säilytettäisiin tavaroita.

Yksityisten mielipiteissä mainittu liikenneturvallisuus on huomioitu. Kaavamuutosalueen pohjoiseen reunaan on rajattu aikaisempaa leveämpi katualue (1,6 metriä) ja nyt Suopursuntien eteläreunaan saa jalkakäytävän kaavamuutosalueen kohdalla. Ratkaisu leventää katutilaa, mahdollistaa jalankulun turvallisesti kaavamuutosalueen kohdalla ja mahdollistaa autoilijoille paremmat näkymät Kielotien risteyksessä. Liikenteen määrän arvioidaan kasvavan muutamalla kymmenellä autolla.

Rakennus suojaa piha-aluettaan ja sen takana sijaitsevia tontteja Valkoisenlähteentien ja Kielotien melulta. Kaavamääräys ohjaa kerrostalotontin rajaamiseen, mikä tarkoittaa käytännössä aitaa, joka myös torjuu melua Valkoisenlähteentien puolella kohdassa, jossa rakennusta ei ole.

Yksityisiä mielipiteitä huolestuttanut naapurikiinteistöjen arvon aleneminen tai yleneminen Tikkurilan kehityksen myötä ja vireillä olevan kaavamuutoksen myötä on haasteellista arvioida. Tässä vaiheessa kaupunki ei pysty ottamaan kantaa mahdolliseen kiinteistöjen arvon alenemisiin. Muutokset voivat tuoda eteen myös tilanteen, jossa kiinteistöjen arvo nousee. Alue on osa Tikkurilan keskusta-alueen kehittymistä ja sen tonttien tulevaisuutta voidaan tarkastella monella eri tavalla. Rakennukset on mahdollista myydä kehitettäväksi tonttimaaksi tai toisessa ääripäässä säilyttää, korjata ja asua niin kauan kuin asukas itse haluaa.

**Asukastilaisuudet**

Kaavamuutos oli mukana yrittäjille suunnatussa Tikkurila-foorumissa 18.5.2021 ja 19.5.2021 järjestetyssä Uudistuva Tikkurila -teams live -asukastapahtumassa, jotka järjestettiin verkossa koronatilanteen vuoksi.

**Muistutukset ja lausunnot kaavamuutosehdotukseen**

Kaavamuutosehdotuksesta pyydetiin muistutukset ja lausunnot. Lausunnot pyydettiin 8.8.2022 mennessä kolmelta taholta ja niitä saatiin kolme kappaletta. Nähtävilläoloaika oli 8.6-8.8.2022. Muistutuksia saatiin yksi.

**Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n** kaukolämpöputket ja pienjännitemaakaapelit sekä jakokaappi tulee huomioida. Jos niitä täytyy siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n** mukaan Suopursuntiellä on rakennettua vesihuoltoa, johon voi liittyä. Asemakaavamuutos ei edellytä uuden vesihuollon rakentamista. Suopursunaukiolla on yleinen 300 mm hulevesiviemäri, joka tulee siirtää hankkeen toimesta ja kustannuksella. Hankkeen laatimat siirtosuunnitelmat tulee tarkastaa HSY:n verkostosuunnitteluohjeen suhteen.

**Vantaan kaupunginmuseo** lausui OAS-vaiheessa suunnittelualueella sijaitsevasta rakennuksesta, joka on todettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi. Rakennus on melko harvinainen tyylihistoriallisten piirteidensä kannalta. Se on edustava esimerkki kansanfunkiksesta. Julkisivu on yhdistelmä funkista ja klassismia. Sen kaupunkikuvallinen merkitys on vähentynyt sen jäätyä meluaidan ja puuston taakse. Rakennuksen suojeluperusteiden selvittämiseksi teetettiin rakennushistoriallinen selvitys (Suopursuntie 12, Innovarch 23.3.2020) ja korjaustarveselvitys (Suopursuntie 12, Sitowise 19.23.2020) ja sen jatkotutkimus korjattavuuden arvioinnista (Sitowise 6.4.2021). Selvitysten ja kohdekäynnin perusteella oli helppo todeta kunnostus- ja korjaustarpeet, jotka edellyttivät laajaa purkamista ja käytännössä lähes kokonaan uudelleenrakentamista, jolloin alkuperäis- ja historiaarvot menetettäisiin. Rakennuksen suojeluun ei ole riittävästi perusteita laajan korjaustarpeen vuoksi. Rakennus ei vastaa julkisen rakennuksen arvoja. Mikäli päädytään rakentamaan vanhaa imitoiva rakennus purettavan paikalle, ei ole kyse suojelusta.

**Yksityinen taho** antoi kaavamuutosluonnoksesta muistutuksen. Muistutuksessa ehdotettiin kahta korkeintaan kolmikerroksista kerrostaloa tontin länsireunaan. Muistutuksen mukaan ehdotettu kokonaisuus ei sovellu ympäristönsä pientaloalueelle ja se ei huomioi itäpuolen pientaloja. Rakennus on liian lähellä naapurin tonttia ja paloturvallisuusriski. Se varjostaa naapuritonttia kesäiltaisin. Liikenne Suopursuntiellä kasvaa, mikä on haaste. Risteykseen muodostuu sokeakulma ja Kielotielle on vaikea liittyä. Pysäköintipaikkoja on liian vähän, mikä johtaa pysäköintiin Suopursuntiellä, joka on kapea.

**Vastineet lausuntoihin ja muistutukseen**

Vastineet lausuntoihin

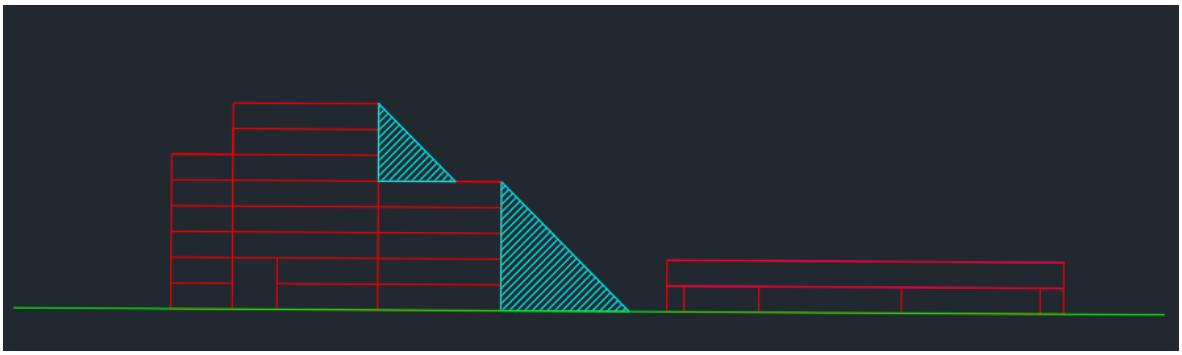
Vantaan Energian ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n sekä HSY:n ja Vantaan kaupunginmuseon lausuntojen tietosisältö on lisätty kaavaselostukseen ylle, eivätkä lausunnot edellytä muutoksia kaavakarttaan. Maanalaisten putkien ja kaapeleiden siirtotarpeesta on lisätty tämän 3.2.2 Vuorovaikutuskohdan lisäksi myös kohtaan 4.4 Vaikutusten arviointi: Pienjännitemaakaapeleita, jakokaappi sekä hulevesiviemäreitä tulee siirtää. Siirroissa toimitaan hankkeen kustannuksella tai tehtyjen sopimusten pohjalta. 4.4-kohdasta löytyy myös tieto rakennusperintökohteen menettämisestä hankkeen myötä. Kaava mahdollistaa funkisrakennuksen toisinnon toteuttamisen, mikä on kokeilu tämänlaisesta ratkaisusta. Kyseessä ei tällöin ole suojelu ja purettavan rakennuksen kulttuuriarvot siten menetetään. Rakennuksen purkaminen on mahdollista sen huonon kunnon vuoksi, jolloin suojeluedellytyksiä ei ole.

Vastineet muistutukseen

*Tiivistyvä Tikkurila*
Suopursuntien asemakaavamuutosalue sijaitsee lähellä Tikkurilan ja Hiekkaharjun asemia. Asemilta on mm. lentokenttäyhteys. Muodostettava tontti on Tikkurilan keskustan pohjoisella rajalla, Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä. Risteys on merkittävä liikenteellinen kohta Vantaan Tikkurilan hallinnollisen keskustan alueella ja muodostaa päätteen Kielotien keskustaosuudelle, mikä tukee risteyksen kehittämistä nykyistä kaupunkimaisemmaksi. Kaupunkikuvaltaan risteyksestä rakentuu Tikkurilan keskustan pohjoinen portti.
Tulevaisuudessa Valkoisenlähteentie tullaan rakentamaan jatkumaan itään Lahdentielle asti, jolloin kadusta muodostuu merkittävä itä-länsisuuntainen läpikulkukatu, joka yhdistää Itä-Hakkilaa ja Tikkurilaa. Tulevaisuudessa lisääntyvä liikenne lisää myös ajoneuvoliikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä alueella. Pientalorakentamista massiivisempi rakentaminen suojaa korttelin sisäosia melulta ja päästöiltä pientalorakentamista paremmin.
Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa Hiekkaharjun eteläosa sijaitsee AC-merkityllä alueella, mikä tarkoittaa kaupunkikeskustan asuinaluetta. Alue on lisäksi kestävän kasvun vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Yleiskaavan mukaan pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden kortteleiden kokonaisuuksina, mikä on tehty Tikkurilan kaavarunko 2020 työn yhteydessä. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavarunkoluonnoksen nähtäville vuonna 2021 ja se on tarkoitus tuoda päätöksentekoon vielä vuoden 2022 aikana. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue sijoittuu pientaloalueelle (A3), keskusta-alueen (C) rajalle, jolloin yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen hanke on myös voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Näin laadittu asemakaavan muutos tukee risteyksen maankäytön monipuolista tehostamista niin voimassa olevassa kuin uudessa yleiskaavassa.
Rakennusjärjestys ei ohjaa maankäytön suunnittelua tai asemakaavojen sisältöä. Asemakaavan kaupunkikuvalliset ynnä muut vaikutukset arvioidaan kaavatyössä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Asemakaavalla voidaan mahdollistaa rakennusjärjestyksestä eroavia ratkaisuja. Tiivistyvällä kaupunkialueella rakentaminen jopa aivan tonttirajaan kiinni on normaalia.
Kaikki risteyksen uudistuneiden tonttien rakennukset ovat kerrostaloja, mikä tukee kohdan tiivistämistä. Uusi kerrostalorakennus on polveileva korkeuksiltaan, sen pohjoinen siipi on kuusikerroksinen, risteyskohta kahdeksankerroksinen ja itäinen siipi viisikerroksinen. Kuusikerroksinen siipi ottaa kiinni palvelutaloon sen pohjoisella puolella, risteyskohta on korkein ja toimii Kielotien päätteenä ja viisikerroksinen siipi huomioi sen itäpuolisen pientalon muuta massaa matalammalla osalla. Rakennuksen molempia siipiä on madallettu hankkeen ehdottamasta massasta kerroksella. Tontin uudelleenrakennettava pientalo nivoo kiinni mittakaavaa kohti idänpuoleisia pientaloja.

*Varjostusvaikutukset*
Kaavatyön yhteydessä on varjotarkasteluissa tutkittu kesä- ja talvipäivänseisauksen ajat sekä kevät- ja syyspäivänseisauksen ajat keskipäivällä kaavahankkeissa totuttuun tapaan. Kun aurinkokulma laskee loppukesästä kohti talvea, pitenevät varjot ja matalakin rakennus luo varjoja ympäristöön, näin erityisesti illalla. Varjotarkasteluja on muistutusten myötä täydennetty ja ne löytyvät selostuksen vaikutustenarviointi-osioista.
Kaupunkikeskustojen suunnittelussa pyritään hyödyntämään aurinkokulmia ja passiivista aurinkoenergiaa, mutta aina kaikkien tonttien ympärivuorokautista valoisuutta ei ole mahdollista huomioida. Mikäli pihoista haluttaisiin varjottomia, kasvaisivat rakennusten etäisyydet pitkiksi ja keskustamaista kaupunkirakennetta ei syntyisi. Tämä edellyttäisi myös suuria tonttikokoja.

*Kuva alla: 45 asteen varjostuskulmalla tarkastellen naapurirakennus jää valoisalle osalle tonttia. Rakennusten välissä on yli 8 metriä tilaa.*



*Sijainti tontilla*

Nyt laadittu asemakaavamuutos sallii uudiskerrostalon rakentamisen lähemmäksi rajaa kuin 4 metriä. Kaavassa osoitettu rakennusalue sijoittuu lähimmillään 2,2 metrin päähän yksityisen maanomistajan tonttirajasta. Raja naapurin kanssa on siksak-mainen kolmio, jonka piikki osoittaa kohti uudiskerrostaloa. Uudiskerrostalo sijoittuu 2,2 metrin päähän tämän piikin kärjestä (uudiskerrostalo kuvassa oranssilla, tontinraja harmaalla).

Palon leviäminen rakennuksesta toiseen ei saa vaarantaa henkilöitä eikä aiheuttaa taloudellisia menetyksiä. Rakennusten etäisyyden on oltava sellainen, ettei palo leviä helposti rakennuksesta toiseen. Jos naapurirakennusten etäisyys on alle 8 metriä, on rakenteellisin tai muin keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta. (Asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017)




Uudiskerrostalon itäisen naapurin on mahdollista voimassa olevan asemakaavan puitteissa rakentaa alueelle, joka on yli 8 metrin päässä asemakaavamuutoksen mahdollistamasta uudiskerrostalosta ja josta ei seuraa vaatimuksia paloturvallisuusnäkökulmasta (Kuva: tumman sininen linja, jota rajaavat vahvan asemakaavan mukainen istutusalue ja tontin luoteisrajalla kulkeva hulevesiviemäri suoja-alueineen).

Mikään itäisen naapurin rakentamis- ja/tai nykytilannetta muuttava asemakaavoitusvaihtoehto ei muodostu mahdottomaksi uudiskerrostalohankkeen kaavamuutoksen myötä. Itänaapurin mahdollisen asemakaavamuutoksen myötä mahdollistuvaan rakennusalaan vaikuttaa tontin rajalla kulkevan hulevesiviemärin sijainti suojaetäisyyksineen, rakennuksen ympärille tarvittava työskentelyvara ja tontin terävä muoto. Paloturvallisuusasetuksessa mainitut henkilövahingot ehkäistään rakennusten välisillä etäisyyksillä, jotka nykytilanteessa täyttyvät ja rakenteiden osastoinnilla, mikäli itänaapurin kaavaa muutettaisiin ja itäisen naapurin uusi rakennusala sijaitsisi niin lähellä asemakaavamuutoksen mahdollistamaa kerrostaloa kuin mahdollista. Asemakaavamuutoshankkeen mukainen ratkaisu ei aiheuta kohtuutonta taloudellista tai yhteiskunnallista haittaa. Itäisen naapurin tasa-arvoinen asemakaavamuutos on mahdollinen.

*Liikenne*
Noin 30 autopaikkaa lisää Suopursuntien varteen tarkoittaa teoreettisesti yhteensä noin 60 ajomatkaa vuorokauden aikana. Pahimmassa tapauksessa tämä on 30 autoa aamun ja iltapäivän huipputuntien aikana -> yksi auto lisää kadulle kahdessa minuutissa yhden tunnin aikana. Käytännössä kaikkia matkoja ei kuitenkaan tulla tekemään vain tunnin aikana, joten pienehkön kerrostalon vaikutus ajoneuvomääriin Suopursuntiellä on hyvin pieni. Uusi kerrostalo tulee aivan Suopursuntien Kielotien puoleiseen päähän ja lisäliikenteen vaikutus kävelijöiden arkeen tulee olemaan vähäinen suurimmalla osalla Suopursuntietä.

Suopursuntieltä ajetaan Kielotien risteykseen korotetun suojatien yli, mikä vähentää nopeuksia ja tuo turvaa pyöräilijöille. Risteyksessä Kielotielle liittymistä haastaa vilkas pohjoisesta tuleva Kielotien liikenne, johon hankkeella ei ole vaikutusta. 1,6 metrin jalkakäytävä helpottaa näkymien syntymistä Suopursuntien risteyksessä. Lisäksi suunniteltu jalkakäytävä lisää katutilan väljyyttä ja näkyvyyttä.

Autopaikkanormit on Vantaalla päätetty tutkimusten perusteella siitä mikä autonomistusaste kaupungin eri osissa on. On tietenkin aina mahdollista, että tällä tontilla autonomistusaste tuleekin olemaan normaalia korkeampi, mutta pysäköintipaikkanormit on päätettävä keskiarvojen mukaan. Suopursuntien autopaikkamäärä perustuu pitkälti Tikkurilan matkakeskuksen läheisyyteen. Suopursuntiellä on pysäköinti kielletty.

**Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin.**

Lausunnot ja muistutukset on koottu selostuksen tähän kappaleeseen (3.2.2) ja niille on annettu vastineet tässä kappaleessa sekä vaikutustenarviointikappaleessa (4.4). Kaavakarttaan ei tullut niiden johdosta muutoksia. Kaavakarttaan on tehty teknisiä korjauksia ja yksi lisäys asemakaavoitustyön seurauksena. Kaavakarttaan tehty muutos on vähäinen ja siitä on neuvoteltu niiden tahojen kanssa, joita muutos tai sen vaikutukset koskevat. Uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

**Kunnan asettamat tavoitteet**

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Vantaan vision mukaan kaupunki on rohkea, rento ja viihtyisä kestävyyden edelläkävijä. Arvot ovat avoimuus, rohkeus, vastuullisuus ja yhteisöllisyys. Kuusi painopistettä ohjaa kaupungin työtä, ne ovat 1 taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki, 2 hyvät asukaslähtöiset palvelut, 3 eriarvoistumisen estäminen, 4 resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa, 5 kukoistavat kaupunkikeskukset sekä 6 merkityksellistä työtä vaikuttavalla johtamisella. Tähän on poimittu painopisteiden tavoitteita, jotka soveltuvat tähän kaavahankkeeseen. 1-kohdan tavoitteista on Vantaa vetovoimaisen asumisen kaupunkina. Resurssiviisaan ja hiilineutraalin Vantaan (4) yksi tavoitteista on luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen. Kukoistavat kaupunkikeskustat (5) tavoittelee viihtyisiä, turvallisia ja toimivia keskustoja, luontoa, joka on lähellä, mm. pihalla, keskustaa, jossa liikkuminen on helppoa ja yritysten kehittymisedellytykset ovat hyvät. Yksi neljästä kärkihankkeesta on Vantaan ratikka, jonka lähin pysäkki on Tikkuraitin pysäkki. [46]

[46] Valtuustokauden 2022-2025 strategia (Kv 31.1.2022)

MAL-tavoitteet, MAL-sopimus 2020–2031

Valtion ja Helsingin seudun kuntien MAL-sopimus on maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, joka perustuu Helsingin seudun 14 kunnan ja valtion yhteiseen tahtotilaan seudun kehittämisestä. Se luo edellytykset seudun monipuoliselle asuntotuotannolle sekä liikenteen ja maankäytön yhteensovittamiselle. Sopimuksessa on tavoitetilat, joihin päästää sovittuja kehityspolkuja ja toimenpiteitä edistämällä. Sopimus uusitaan 2023, jolloin tavoitetilat ja toimenpidepolut tarkistetaan ja sovitaan uusista toimenpiteistä. Alla on lisää sopimuksen tavoitetiloista.

**Kestävän ja vähähiilisen yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän tavoitetila 2030+** mukaan yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä muodostavat kestävää kasvua tukevan kokonaisuuden, jonka myötä sujuva ja turvallinen arki turvataan. Liikkumisen valintojen tulee olla mahdollista kestävästi, mitä tukee kaupunkirakenteen kehitys. 85 % väestöstä sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille ja 65 % kulkutapaosuudesta on kestävää liikkumista. Seutu on houkutteleva työvoiman ja yritysten näkökulmista ja toimintaympäristössä on hyvä. Kansainvälinen, Suomen sisäinen ja seudullinen liikkuminen huomioidaan.

**Asumisen ja elinympäristön laatu** on oma otsikkonsa ja sille on laadittu oma **tavoitetila 2030+.** Sen mukaan seudulle rakennetaan 2030 mennessä noin 200 000 asuntoa ja 90 % tästä sijoittuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille joukkoliikenteen ääreen. Laadukas ja riittävä kaavoitus mahdollistaa seudun väestönkasvun ja koko- sekä hallintamuotojakaumaltaan monipuolisen asuntotuotannon. Seudun asuntomarkkina tukee työvoiman saatavuutta ja työmarkkinoiden toimivuutta. Monipuolinen asukasrakenne on sosiaalisesti kestävää ja heikoimmassa asemassa olevat huomioidaan, asunnottomuus pyritään poistamaan. Erikseen on nostettu puurakentaminen, jonka osuutta halutaan kasvattaa niin asuin- kuin muussa rakentamisessa.

Maapoliittiset maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)
Tavoitetiloja:

- ”Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista.
- Maa- ja asuntopolitiikka on seudullisesta vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.
- Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävää. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti.
- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolla ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja jo olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.
- Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin.
- Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti.” [47]

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015), mm.:

- ”Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Takaamme laadukasta ja kohtuuhintaista asumista keskeisille paikoille.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.

[47] Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (18.6.2018)

- Korostamme keskeisten väylien ja ratojen arkkitehtuuria ja viherrakentamisen laatua.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.” [48]

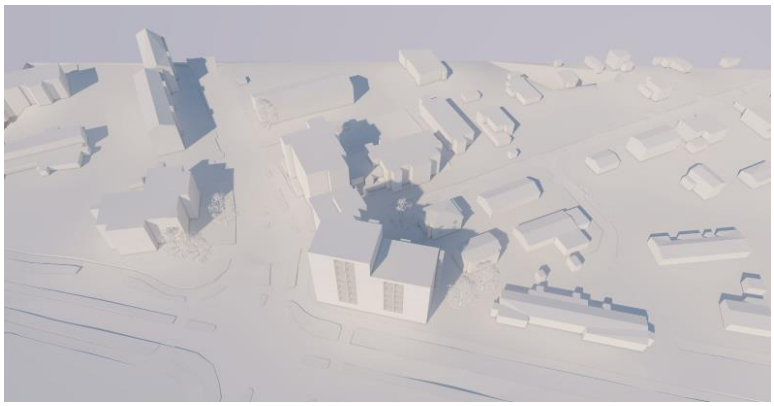
Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018–2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat mm.:
- 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.
- Maankäytön suunnittelun lähtökohtana on resurssi- ja energiatehokkuus [49]

### 3.3.2 Muut tavoitteet

**Kaavamuutoksen hakijatahojen tavoitteet**

Kaavamuutoksen hakijatahon ja sen edustajan tavoitteena on rakentaa muodostettavalle tontille risteyskohtaan sijoittuva kerrostalo, jonka pohjakerroksessa sijaitsee liiketilaa. Ehdotetussa suunnitelmassa tonttiin liitetään Suopursunaukio ja pieni kiila katualuetta. Pysäköinti sijaitsee tontilla ja osin autotalleissa rakennusrungon sisällä. Oleskelupiha sijoitetaan suojaan Valkoisenlähteentien melulta. Kerrosluvut vaihtelevat massan eri osissa kuudesta seitsemään ja korkeimmassa massassa risteyskohdassa kahdeksaan. Tontilla sijaitseva pienkerrostalo halutaan joko korvata tai korjata.



*Kuva. Kuvassa osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen suunnitelma, jota on lähdetty kehittämään kaavamuutosehdotukseksi. Kuva Jalon Oy ja Arkkitehtitoimisto Ajak.*

**Osallisten tavoitteet**

Yksityisten palautteiden joukossa on toivottu ehdotettua matalampaa rakennusta, vaihtoehdoksi tarjottiin kolmi- ja nelikerroksisia rakennuksia ja luhti-, pari ja rivitalorakennetta sekä rakennuksen sijoittamista tontin länsipäähän. Suopursuntien avaamista läpiajettavaksi Vanhalle Sahatielle ei

[48] Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015, Vantaan kaupunki

[49] Resurssiviisauden tiekartta, Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus 2019:2

toivottu. Kielotien risteys on jo nyt ruuhkautunut ja ruuhkien vaikeutumisesta oltiin huolissaan. Suopursunaukion penkki on tärkeä esim. viereisen palvelutalon asukkaille.

**Asemakaavaprosessissa tarkentuneet tavoitteet**

Asemakaavan tavoitteena on kehittää Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteyksestä Tikkurilan keskusta-alueen pohjoinen portti. Tätä tukee kaavassa risteykseen sijoittuvan kerrostalon mahdollistaminen. Kaava-alueen rakennusperintökohdetta haluttiin kunnioittaa mahdollistamalla toisinto, joka tuo kaupunkirakenteeseen muistuman Tikkurilan historiasta.

Kaavatyössä päädyttiin kerrostaloratkaisuun, joka on oman alueensa rakennetta tehokkaampi. Perusteluja tälle ovat eri kaava- ja suunnitelmatasojen; maakuntakaavan, MAL-2019 -suunnitelman ja Vantaan uuden yleiskaavan (2020) tiivistämistä puoltavat sisällöt. Lisäksi sijainti Tikkurilan keskustan pohjoisella rajalla ja lähellä Hiekkaharjun asemaa perustelee pientaloympäristöä tehokkaamman ratkaisun.

Maakuntakaavassa alue on tiivistettävällä taajamatoimintojen alueella. MAL 2019 -suunnitelmassa alue on vyöhykkeellä, jolle pääkaupunkiseudun kasvu ensisijaisesti ohjataan. Yleiskaavan 2020 luonnoksessa alue on tiivistä kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC). Alueen kehittämisessä tulee mm. parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä. Pääradan myötä alueella on ”kestävän kasvun vyöhyke”, jolle ohjataan maankäyttöä tehostuva rakentaminen. Voimassa olevassa yleiskaavassa (2007) alue on pientaloaluetta (A3), jolle saa ensisijaisesti rakentaa pientaloja. Esitetty ratkaisu on poikkeus tästä, ja toissijaisesti on valittu määräystä tehokkaampi ratkaisu, mikä on mahdollista yleiskaavan yleispiirteisyyden perusteella: heti Valkoisenlähteentien eteläpuolella on C-alue (keskusta). Ratkaisua tukee myös kaavamuutosalueen sijainti Hiekkaharjun aseman sekä Tikkurilan aseman läheisyydessä sekä uusi yleiskaava 2020. Lisäksi alueen pohjoispuolella on Hiekkaharjun kerrostaloalue, ja kaavamuutosalueen viereisen risteyksen rakennukset ovat kerrostaloja.

Kaavaprosessin aikana ja naapureiden palautteiden myötä rakennuksen kokoa tarkennettiin osin matalammaksi. Polveilevan rakennuksen kerroskorkeudet suunniteltiin vaihteleviksi: Suopursun palvelutalon kuusikerroksisen massan viereen valittiin saman korkuinen massa, joka ottaa kiinni naapuriinsa. Risteyskohdassa kahdeksan kerrosta korostaa rakennuksen sijaintia risteyksessä ja Kielotien keskustaosuuden päätteenä. Itäpuolisen pientalonaapurin päässä rakennusta kerroksia on viisi, jotta huomioitaisiin naapurin yksityisyys ja pienimittakaavaisuus. Tällä julkisivulla ei sallita rakennusalasta ulosvedettyjä parvekkeita. Kuten palautteissa toivottiin, sijoittuu rakennus tontin länsipäähän.

Rakennushanke ei vaikuta Suopursuntien avaamiselle Vanhalle Sahatielle, katu päättyy jatkossakin, kuten asukaspalautteessa toivottiin. Uuden kerrostalotontin pohjoiseen reunaan varattiin tila 1,6 metrin jalkakäytävälle, jotta jalankulku sujuvoituisi nyt kapealla kadulla. Rakennuksen sijainti tontilla on pyritty uuden jalkakäytävän kanssa asemoimaan niin, että ajonäkemät olisivat mahdollisimman hyvät risteyksissä Kielotiellä.

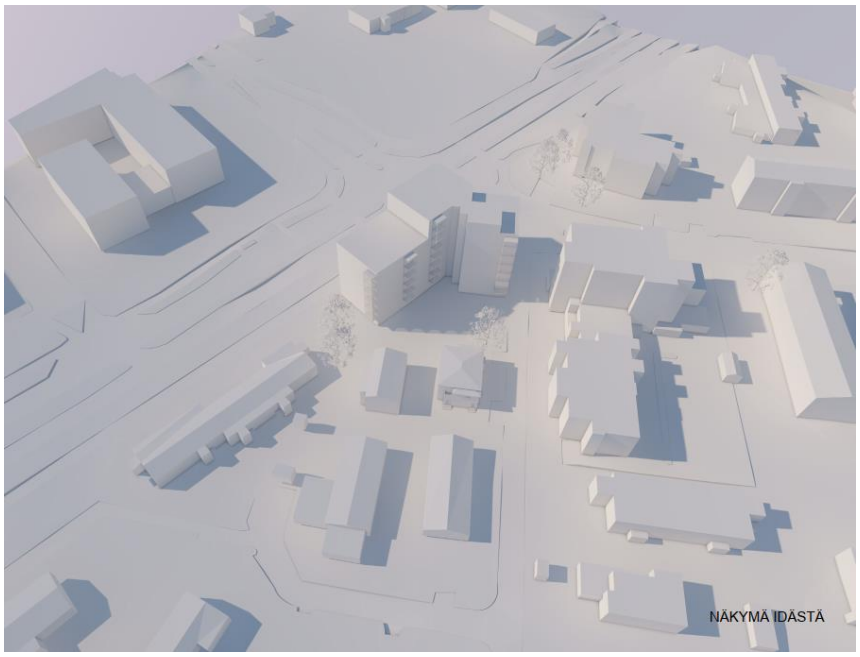
Suopursunaukio käytetään hankkeen myötä rakentamiseen, minkä vuoksi rakennuksen tontille sen kadunpuolelle on suunniteltu pieni aukio. Aukiolle on määrätty istumispaikka yleiseen käyttöön sekä puu istutettavaksi. Sekä toisen porrashuoneen, että liiketilan ulko-ovet avautuvat aukiolle ja siitä muodostuu pieni paikka kohtaamisille. Liiketilassa on mahdollisuus pienen yrityksen toiminnalle.

Tontin piha on pieni ja sille on mahdutettu lukumäärältään rajattu pysäköinti ja kulkuväylät siten, että kävelyn tila on erotettu ajoväylästä. Oleskelu ja leikki sijoittuu tontin keskelle suojan melusta ja huonosta ilmanlaadusta. Piha tulee toteuttaa vihertehokkaasti ja huolehtia hulevesien hallinnasta. Koska piha on pieni ja aamuauringossa, on asukkaille varattu yhteistilaa yhteisestä saunatilasta, joka tulee sijoittaa seitsemänteen tai kahdeksanteen kerrokseen läntiselle julkisivulle iltaaurinkoon.

Kaavamuutoksella on ehkäisty ympäristöhäiriöt rakennuksesta ja tontilta. Karttaan on merkitty meluntorjunnan desibeliarvot. Valkoisenlähteentien mahdollisesti aiheuttama tärinä tulee selvittää ja ehkäistä. Ilmanotto tulee sijoittaa rakennuksen puhdasilmaisemmille puolille. Maaperän mahdolliset epäpuhtaudet tulee selvittää ja kunnostaa.

Suopursuntien pientalo korvataan tai korjataan nykyistä vastaavaksi sen huonon kunnon vuoksi. Korjaamiselle on jätetty mahdollisuus, mutta korvaaminen on todennäköisempi ratkaisu, sillä rakennuksen kunto on huono ja rakenneratkaisut eivät ole toistettavia toimimattomien tai puutteellisten ratkaisujen vuoksi. Käytännössä pääosa rakennuksesta tulisi joka tapauksessa korvata. Koska rakennuksessa on alun perin ollut neljä asuntoa eri kerroksissa, on rakennus tosiasiallisesti pienkerrostalo, jossa myöhemmin toinen pääty on yhdistetty yhdeksi kaksikerroksiseksi asunnoksi. Korvattavan tai korjattavan pientalorakennuksen ratkaisu (A) mahdollistaa sekä pien- että pienkerrostalon rakentamisen. Rakentaja voi itse valita omaan toimintaansa ja markkinatilanteeseen paremmin sopivan ratkaisun. Asemakaavan vaihtoehdoissa alla on kuvattu syyt, miksi rakennuksen suojeluun ei päädytty (3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet).

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT




*Vaihtoehto A: Kaavamuutoshakemuksen mukainen ratkaisu, jossa risteykseen sijoittuu 8-, 7- ja 6-kerroksinen kerrostalo ja Suopursuntien rakennusperintökohde suojellaan. Kuva: Ajak*

**Vaihtoehto A: 8-, 7- ja 6-kerroksinen kerrostalo ja suojeltu rakennusperintökohde**

Vaihtoehdossa Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteykseen sijoittuu kaupunkikuvaa ryhdistävä, ympäristöön nähden verrattain kookas rakennus. Rakennus muodostaa päätteen Kielotien keskustaosuudelle sen pohjoispäässä ja sopeutuu risteyksen muuhun kerrostalomaailmaan. Suopursuntien rakennusperintökohteeksi arvotettu rakennus ajateltiin tässä vaiheessa säilytettäväksi, sillä tarkempia korjaustarveselvityksiä ei vielä ollut tehty.

**Vaihtoehto B: 8-, 6- ja 5-kerroksinen kerrostalo ja rakennusperintökohteen korvaaminen ja osin korjaaminen**

Vaihtoehtoiseksi suunnitelmaksi kehitettiin kevennetty versio kaavamuutoshakemusvaiheen suunnitelmasta. Risteyskohdassa kerrostalon korkein kohta jätettiin kahdeksankerroksiseksi, mutta sen pohjoista ja itäistä siipeä madallettiin, jotta se sopeutuisi paremmin ympäristöönsä. Suopursuntien palvelutaloa vastapäätä sijaitseva siipi laskettiin 6 kerrokseen, kuten palvelutalo naapurissa ja itäinen siipi pientalotontin vierellä madallettiin 5 kerrokseen.

Rakennusperintökohteen korjaustarveselvityksen ja lisäselvitysraportin sekä kohteessa vierailun seurauksena asemakaavoitus ja kaupunginmuseo päättivät lähteä kokeilemaan hankkeen ehdottamaa rakennusperintökohteen korvaamista uudella rakentamisella; korvaamisella ja korjaamisella niissä kohdissa, missä se olisi taloudellisesti ja terveysturvallisesti mahdollista. Käytännössä tämä tarkoittaa lähes kaikkien rakenteiden korvaamista ja päivittämistä toimiviksi. Rakennuksen osia sen sijaan on mahdollista säilyttää, korjata tai huoltaa ja uudelleen käyttää. Ratkaisu on poikkeuksellinen ja samalla kokeilu siitä, miten tämänkaltainen valinta onnistuu.




*Vaihtoehto B: Kuvassa kaavamuutosalueen kerrostalorakennus, joka sijoittuu Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteykseen. Korkein 8-kerroksinen kohta muodostaa Kielotien keskustaosuudelle päätteen, siipiosat taas madaltuvat kohti naapuruston mittakaavaa ja ovat A-vaihtoehtoa matalammat. Pientalorakennus sijoittuu rakennuksen taakse; se ei näy kuvassa.*

### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaehdotuksen pohjaksi valittiin vaihtoehto B, jossa nykyisen pientalon paikalle rakennetaan sitä mahdollisimman hyvin vastaava, korvaava ja korjaava, asuinrakennus ja tontin risteyskohtaan sijoitetaan 5-, 6-ja 8-kerroksinen kerrostalo, jonka pohjakerrokseen sijoittuu liiketilaa.

*Kuva: Asemapiirros. Uudiskerrostalo ja korvattava rakennus uudella tontilla. Kuva AJAK Arkkitehdit*




Kaavaprosessiaikana käydyissä keskusteluissa hankkeen sekä kaupunginmuseon kanssa päädyttiin toteamaan, että tontilla sijaitsevan funkisrakennuksen suojeleminen on haastavaa sen erittäin huonon kunnon vuoksi ja edellyttäisi monessa kohtaa uudelleenrakentamista. Lisäksi toteutuneet rakenneratkaisut eivät olleet turvallisia ja/tai terveitä, mm. eristyskerros rungon välistä ja tuuletusväli pintamateriaalien takaa puuttuivat kokonaan. Vierailun aikana oli aistinvaraisesti haistettavissa vahva maakellarin haju, joka säilyi vaatteissa päiviä käynnin jälkeen. Kellarin lattian alapuolelle kertyi pieneen kaivantoon vettä, jota pumpattiin pois. Kellarin yläpohja oli lotkolla ja puurungon alajuoksujen alta/perustuksen päältä puuttui kosteuskatko. Yläpohjassa katonrajassa rungossa oli lahoa. Rakennuksen ympärillä ei ollut salaojia, vaikka ollaan pohjavesialueen vieressä. Lisäksi tekniset järjestelmät olivat käyttöikänsä loppupäässä. Suurin osa koko rakennuksesta tulisi siten joka tapauksessa korvata ja päivittää terveeksi sekä turvalliseksi. Ainoat säästettävät ja kunnostettaviksi sopivat osat ovat rakennuksen ovia, osia ikkunoista ja tulisijoja. Edellisistä syistä päädyttiin kokeilemaan hankkeen itse ehdottamaa uudelleenrakentamista, eli nykyisen rakennuksen korvaamista ja korjaamista niiden osien osalta, jotka ovat mahdollisia. Ratkaisu ei ole tavallinen, mutta siihen lähdettiin ennakkoluulottomasti ja keräämään kokemusta tämänkaltaisesta ratkaisusta.

Koska korvattava rakennus on alun perin ollut pienkerrostalo, päädyttiin kaavamääräykseen A, joka mahdollistaa niin omakotitalon, paritalon kuin kolme- tai neliasuntoisen pienkerrostalon rakentamisen. Tämä antaa mahdollisuuden hankkeelle punnita paras vaihtoehto toteutukseen. Ratkaisun pysäköintipaikat (3) on sijoitettu korvattavaa rakennusta ympäröivälle pihanosalle.

Uudiskerrostalon massa sovitettiin ympäröivään rakenteeseen ja sitä madallettiin pohjois- ja itäsiivistään asukaspalautteen seurauksena. Risteyskohta säilyi kahdeksankerroksisena. Risteyskohdan liiketilaosa on kuusimetriä korkea ja muodostaa kaupunkimaisen päätteen Kielotien keskustassa kulkevan osan pohjoiseen päähän. Rakennuksen edessä on aukio, johon on määrätty puu ja istuin, jotta se olisi kaupunkimainen ja edustava. Materiaalimaailma valittiin ympäröivästä rakenteesta, vaalea rappaus ja punatiili. Sisäpihalla parvekkeet saa ulottaa rakennusalan yli. Pysäköintipaikat on rajattu, 10 autotalleissa ja 18 pihalla. Pihan keskiosassa on leikki- ja oleskelualue. Koska piha on osin päivästä varjossa, on asumisviihtyvyyttä lisätty määräämällä saunatilan läntiselle puolelle rakennusmassaa, ilta-auringon suuntaan.

Asukkaat toivoivat matalampaa ratkaisua kuin OASissa esitelty ja uudiskerrostalon massaa onkin kevennetty pohjois- ja länsisiivistään. Rakennus on länsipäässä tonttia, kuten palautteissa toivottiin. Suopursuntietä ei ole avattu liikenteelle, mikä huolestutti asukkaita. Korvattava rakennus tuo muistuman menneestä ja niveltää tontin osaksi sen itäpuolista mittakaavaa.

Ratkaisussa on huomioitu alueen tulevaisuus; sijainti Hiekkaharjun aseman läheisyydessä tarkoittaa sitä, että alueella on mahdollisuuksia tiivistyä. Ympäristöään tehokkaampi ratkaisu on käsitelty tarkemmin kohdassa 3.3.2 Muut tavoitteet / Asemakaavaprosessissa tarkentuneet tavoitteet.

# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutos mahdollistaa kerrostalon ja pien- tai pienkerrostalon rakentamisen muodostettaville tonteille. Korvattava rakennus on toisinto tontilta purettavasta rakennusperintökohteesta, joka oli liian huonokuntoinen ja riski korjattavaksi, minkä vuoksi päädyttiin ratkaisuun sen korvaamisesta. Korjaaminen jätettiin kuitenkin mahdolliseksi, jolloin sekin olisi pääosin korvaamista. Risteyksen kerrostalo on viisi-, kuusi- ja kahdeksankerroksinen polveileva kokonaisuus, jonka ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu liiketilaa. Se muodostaa kokonaisuuden risteysympäristön kerrostalomittakaavan kanssa.

Kaavamuutos sallii 2900 k-m2 asuinkerrosalaa ja 60 k-m2 liiketilaa uudiskerrostalolle ja kaavamääräyksissä mainittujen mittapiirustusten mukaisen pinta-alan korvattavalle rakennukselle, jonka voi toteuttaa pien-, pari- tai pienkerrostalona. Kerrostalon kerroskorkeudet ovat V, VI ja VIII, korvattavan rakennus on kaksikerroksinen. Pysäköinti on järjestelty pihalle ja autotalleihin. Kaavan vihertehokkuus on tarkastettu ja se täyttää vaatimuksen 0,9. Leikki- ja oleskelualue sijoittuu uudiskerrostalotontin keskiosaan. Kerrostalon eteen muodostuu pieni aukio, jolle on määrätty penkki sijoitettavaksi yleisön käyttöön.

### 4.1.1 Mitoitus

Rakentaminen mahdollistaa asuntorakentamista noin 58 asukkaalle. Asuntotyyppijakaumasta määrätään maankäyttösopimuksessa; max. 30 % yksiöitä, min. 30 % kolmioita ja suurempia.

**Asuinrakennusten korttelialue A**

Tontin pinta-ala 2180,2 m2.

Rakennusoikeus on kerrostalolle 2900 k-m2 ja 60 k-m2 liiketilalle, korvattavalle rakennukselle nykyistä käytettyä rakennusoikeutta vastaava rakennusoikeus, joka todentuu mittapiirustusten myötä, noin 200 k-m2. Tehokkuusluku koko kaavamuutosalueella on kaavamuutoksen seurauksena 1,45 (ilman korvattavaa taloa 1,36).

Pysäköinti:

- autopaikkoja: 1 ap/110 asuntok-$m^2$, kuitenkin vähintään 1 ap / 2 asuntoa
- 1 ap/ 60 k-$m^2$ liiketilak-$m^2$, kuitenkin vähintään yksi paikka per liiketila
- 1 ap / 5000 k-$m^2$ huollolle
- 1 ap / 1500 k-$m^2$ vieraille
- Paikoista kaksi tulee mitoittaa liikuntaesteisille.
- nimeämättömistä asuntojen pihapaikoista tulee vähentää 15 %
- kerrostalon pihalle saa sijoittaa enintään 18 pysäköintipaikkaa
- 10 paikkaa tulee sijoittaa autotalleihin
- pysäköintipaikoille tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin
- korvattavalle tulee mitoittaa vähintään 2 autopaikkaa, jos se toteutetaan pientalona, muuten toimitaan uudiskerrostalon mitoituksen mukaisesti
- pyöräpaikkoja tulee olla vähintään 2 kpl / asunto

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja ympäristön laatu. Kaavan mukainen rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu joukkoliikenteeseen kestävän kehityksen mukaisesti.

Kaupunkikuva kehittyy nykyisestä. Erityisesti Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteysalueen kaupunkikuva kehittyy. Risteys on portti Tikkurilan keskusta-alueelle. Kerrostalo sopeutuu Valkoisenlähteentien pohjoisreunan ja risteysalueen korkeampaan kerrostalomittakaavaan. Pientalorakentamista tehokkaampi ratkaisu perustellaan sen sijainnilla niin kehittyvän Valkoisenlähteentien varressa kuin Hiekkaharjun aseman läheisyydessä. Ratkaisu on Vantaan uuden yleiskaavan mukainen. Korvattava funkistalo sopeutuu Suopursuntien varren pientalomittakaavaan. Tavoitteena on korkealaatuinen ratkaisu, jossa rakennusperintökohdetta kunnioittaa vanhan korvaava/osin korjaava ratkaisu, jossa on vanhan rakennuksen henkeä ja muistuma siitä. Ratkaisu on samalla kokeilu siitä, miten tämänkaltainen valinta toteutuu.

Yleismääräyksissä on annettu rakentamisen ja arkkitehtuurin laatua käsitteleviä määräyksiä. Korvattavan rakennuksen materiaalimaailma seurailee purettavan rakennuksen materiaali- ja väripalettia. Risteyskohdan kerrostalon tulee olla yhdistelmä paikallamuurattua punatiiltä ja vaaleaa rappausta, jolloin se sopeutuu niin risteyksen punatiilimaailmaan kuin kaavamuutosalueen korvattavan/korjattava pientalon vaaleaan, rapattuun väri- ja materiaalimaailmaan. Kerrostalon ensimmäisen kerroksen käsittelystä on määrätty ja katualueen puolella tulee olla avoin, toiminnallinen ja visuaalisesti kahden kerroksen korkuinen kivijalkakerros, mikä korostaa rakennuksen sijaintia Tikkurilan keskusta-alueen pohjoisessa risteyksessä. Sisäänkäyntejä ja kivijalkakerrosta tulee korostaa.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen täyttää vihertehokkuusmääräyksen. Tontilla sijaitsevia puita on pyrittävä säilyttämään, kuitenkin siten, että maaperän puhdistustyöt ja rakentamisen toimintamahdollisuudet huomioidaan. Kulkuväylät ja pysäköintiruudut tulee päällystää puoliläpäisevällä pinnoitteella ja tontti istuttaa monipuolisin istutuksin. Rakennuksen kiertää sisäpihalta käveltävä väylä, joka on erotettu ajoväylästä. Leikki- ja oleskelualue sijoittuu keskelle tonttia ja on melulta suojassa.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalue jakautuu asuinkerrostalojen korttelialueeseen ja katualueeseen. Muodostettava tontti merkitään asuinrakennusten korttelialueeksi (A).

### 4.3.1 Korttelialueet

**A, asuinrakennusten korttelialue**

5-, 6- ja 8-kerroksinen, katulinjojen mukaan nivelletty asuinkerrostalo sijoittuu Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteykseen. Se madaltuu kohti pohjoispuolista kuusikerroksista palvelutaloa sekä itäpuolen rivitaloa. Korkein osa massaa sijoittuu risteykseen mahdollisimman kauas pientalorakenteesta. Pihaan ajetaan Suopursuntietä ja pysäköinti on järjestelty pihapaikoille ja autotalleihin. Oleskelupiha sijoittuu talomassan pohjoispuolelle, suojaan melulta ja huonolta ilmanlaadulta. Rakennuksen Kielotien puolelle muodostuu aukiomainen tila liiketilaosan eteen.

Asuinkerrostalon rakennusoikeus on 2900 k-m2 asumiselle ja 60 k-m2 liiketilalle. Kaksi ensimmäistä kerrosta muodostavat kaupunkimaisen kivijalkakerroksen ja liiketilan etuosan korkeus on 6 metriä, joka muodostaa risteykseen näyttävän ja urbaanin päätteen. Materiaalimaailma on lainattu naapurirakennuksilta: punatiili ja vaalea rappaus.

Tontilla sijaitseva rakennusperintökohde tulee korvata uudella, vastaavalla rakennuksella ja osin korjata. Rakennuksesta tulee teettää mittapiirustukset ja korvaavassa rakennuksessa jäljitellä rakennusperintökohteen muotoa ja yksityiskohtia ja julkisivun pintakäsittelyä. Kellarin saa jättää rakentamatta korkealla olevan pohjaveden vuoksi. Myös rakenteet saa valita parhaiten korvaavaa ratkaisua tukevaksi ja päivittää. Sisätiloissa tulee ottaa lähtökohdaksi rakennusperintökohteen ratkaisut, mutta tiloja saa päivittää nykymitoitusta vastaavaksi. Lisäksi toteuttajalle on annettu vapaus valita, onko ratkaisu omakoti-, pari- vai asuinkerrostalo. Värimaailma, detaljit ja kunnostettavat osat tulee ottaa osaksi ratkaisua.

Uudiskerrostalon pihalle tulee sijoittaa oleskelu- ja leikkialue, joka on aamuauringossa. Tontilla olevia isoja puita ja pensaita tulee pyrkiä säilyttämään ja alueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Vihertehokkuus 0,9 täyttyy kaavamukaisella ratkaisulla.

### 4.3.2 Muut alueet

Katualue ja tonttialue muuttuvat kaavamuutoshankkeen myötä. Suopursuntien katualue levenee 1,6 metriä, jotta sen eteläiseen laitaan kaavamuutosalueen kohdalle voidaan rakentaa jalkakäytävä. Tämä helpottaa kävelyn turvallisuutta ja sujuvuutta sekä leventää näkymiä autolla ajettaessa Suopursuntien ja Kielotien risteykseen. Suopursunaukio taas otetaan osaksi tonttia, lisäksi Valkoisenlähteentien ja Kielotien risteyskohdan katualueesta siirtyy suikale tontinosaksi.

## 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 Hiekkaharjun alueelle ja on Tikkurilan keskusta-alueen yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen lähelle Hiekkaharjun asemaa sekä bussiyhteyksiä. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

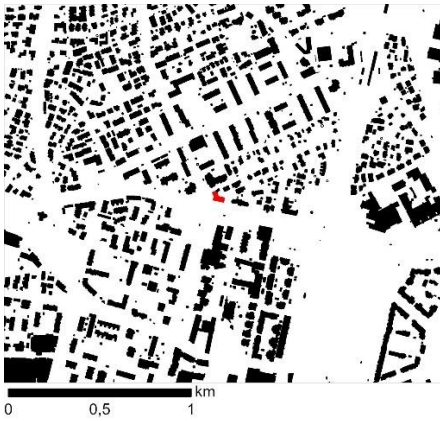
Hanke täydentää Tikkurilan keskusta-alueen tehokkaasti rakennettua aluetta. Se sijoittuu Tikkurilan keskusta-alueen pohjoiselle rajalle Hiekkaharjun puolelle ja muodostaa risteystä ympäröivän rakenteen kanssa keskustan pohjoisen portin.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä funkisrakennus menetetään hankkeen myötä. Rakennusperintökohteen korvaavan/korjattavan rakentamisen toteutumisen myötä Tikkurila saa uuden kohteen, jossa rakennusperintöä on kunnioitettu uudella tavalla. Hanke on samalla kokeilu siitä, miten tämänlainen ratkaisu toteutuu ja toimii. Ratkaisuun päädyttiin kohteen huonon kunnon ja taloudellisten seikkojen yhteisvaikutuksesta. Muistuma ei ole suojelua, mutta sillä on oma jännittävä ja kokeileva arvonsa kertomassa hankkeen myötä menetetystä, paikallisesti merkittävästä rakennusperintökohteesta.

**Väestön rakenne ja kehitys**

Hanke mahdollistaa asumista noin 60 asukkaalle. Erikokoiset asunnot mahdollistavat asumisen eri elämänkaaren vaiheissa. Hiekkaharjussa oli 5410 asukasta vuonna 2020, joten lisäys on noin prosentti alueen asukasmäärään.

**Yhdyskuntarakenne**




Kaavamuutoshanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, se täydentää Tikkurilan keskusta-alueen pohjoista rajaa ja olemassa olevaa kaupunkirakennetta, tukeutuu hyviin joukkoliikenneyhteyksiin ja hyödyntää jo rakennettua infrastruktuuria.

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan keskusta-alueen pohjoisella rajalla ja päivittäispalvelut löytyvät kävelyetäisyydeltä. Se on myös osa radanvarren asuinaluetta: läheinen Hiekkaharjun asema mahdollistaa yhteydet lentokentälle ja seudulle.

Alue sijaitsee lähellä Jokiniemen runsaita virkistysmahdollisuuksia.

**Kaupunkikuva**

Hanke kehittää kaupunkikuvaa nykyistä tiiviimmäksi. Se sopeutuu Tikkurilan keskustan ja Valkoisenlähteentien risteysalueen mittakaavaan ja ryhdistää risteyksen kaupunkikuvaa. Korvattava pientalo ottaa kiinni Suopursuntien pientalorakenteen mittakaavaan ja niveltää kaavamuutosalueen mittakaavan sen itäpuolisiin naapureihin. Kerrostaloratkaisu aktivoi katutilaa, sen sisäänkäynnit ja liiketila sijoittuvat pienen aukion ja kävelyraitin yhteyteen. Risteyskohdan itäisin siipi on madallettu ja huomioi naapurin mittakaavaa. Pientaloaluetta tehokkaampi ratkaisu on perusteltu sijainnilla: Tikkurilan asema, Hiekkaharjun asema, Päärata ja Kehärata yhteyksineen tuo nopeat yhteydet seudulle ja lentokentälle. Sijainti Tikkurilan keskustakadun, Kielotien, päätteenä tukee tätä. Ratkaisu noudattaa myös Vantaan uuden yleiskaavan 2020 linjaa alueen tiivistymisestä ja sijaitsee niin voimassa olevan kuin uuden yleiskaavan keskusta-alueen rajalla.

**Asuminen**
Kaavamuutos mahdollistaa kerrostalon ja pientalon rakentamisen. Asukkaita hanke mahdollistaa noin 60. Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen, se lisää mahdollisuuksia monipuoliselle asuntotuotannolle raideliikenneyhteyksien varteen. Monipuolinen asuntojakauma mahdollistaa monen erilaisen asumistarpeen mukaiset asunnot ja asumisen elinkaaren eri vaiheissa.

**Palvelut ja työpaikat** Kerrostalorakennukseen tulee rakentaa 60 k-m2:n liiketila, joka mahdollistaa pienen yrityksen toiminnan ja muutaman työpaikan sijoittumisen tontille. Tikkurilan keskusta-alue on työpaikkakeskittymä, joka on hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Hanke kasvattaa työpaikkojen sijoittumismahdollisuuksia keskustan alueella ja edistää elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymistä.

**Sosiaalinen ympäristö**

Rakennushanke mahdollistaa tilat noin 60 asukkaalle. Kerrostaloasuntojen huoneistotyyppijakaumaa säädellään siten, että yksiöitä saa olla maksimissaan 30 % asuntomäärästä ja vähintään 30 % tukee olla kolmioita tai suurempia. Asuntojakauma mahdollistaa asumisen eri elämänkaaren vaiheissa ja tukee siten sosiaalisesti tasapainoisen kokonaisuuden rakentumista. Iäkkäille kohde tarjoaa esteettömän asumisen mahdollisuudet lähellä Tikkurilan keskustaa. Hanke edistää VAT:n mukaista sosiaalisesti kestävää kehitystä.

**Virkistys**

Hanke sijoittuu lähelle laajoja virkistysalueita, Jokiniemessä sijaitsevaa Hiekkaharjun liikuntapuistoa ja Tikkurilan urheilupuistoa Viertolassa ja lisää niiden käyttäjämäärää. Hanke ei vaaranna VAT:n pyrkimyksiä edistää luonnon monimuotoisuutta tai huolehtia virkistysalueiden riittävyydestä.

**Liikenne**

Hanke sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja lisää joukkoliikenteen käyttäjiä. Kohde on kävelyetäisyydellä Hiekkaharjun juna-asemasta, josta on yhteydet seudulle ja lentoasemalle. Bussireitti kulkee tontin ohitse. Uudet käyttäjät parantavat joukkoliikenteen kannattavuutta.

Hanke lisää liikennettä Suopursuntiellä muutamalla kymmenellä henkilöautomatkalla lyhyellä matkalla Suopursuntietä sen länsipäässä. Liikenne on asukkaiden liikennettä, lisäksi tontilla on muutama paikka vieraille ja huoltoliikenteelle. Suurimmillaan liikennemäärät ovat aamun ja iltapäivän huipputunteina.

Suopursuntie on päättyvä katu ja yhteydet Kielotielle kulkevat kadun länsipäästä kaavamuutosalueen vierestä. Naapureiden mukaan risteys on ruuhkainen. Uusi rakentaminen lisää liikennettä Kielotien ja Suopursuntien risteyksessä, joka ruuhkautuu Hiekkaharjusta etelään suuntautuvasta liikenteestä ja haastaa Kielotielle liittymistä. Suopursuntien katualuetta on levennetty 1,6 metriä kaavamuutosalueen kohdalta, jolloin katutila väljenee nykyisestä. Levennys on varattu jalkakäytäväksi. Tämä lisää tilaa ja näkyvyyttä kadulla ja helpottaa kävelijöiden kulkua muuten kapealla Suopursuntiellä.

**Vesihuolto**
Uudet rakennuksen voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa.
Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen edellyttää olemassa olevan hulevesiviemäröinnin siirtämistä pois tulevien rakennusten alta Suopursuntiellä sekä Valkoisenlähteentiellä. Yhteensä siirrettäviä osuuksia on noin 160 metriä. Siirrettävät osuudet on esitetty hulevesiviemärin siirtosuunnitelmassa. Hankkeen laatimat siirtosuunnitelmat tulee tarkastaa HSY:n verkostosuunnitteluohjeen suhteen. Kaupunki toteuttaa viemäreiden siirrot yhteistyössä niiden omistajien kanssa ja hanke osallistuu kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin.

**Energiatalous**

Vantaan Energia pyrkii fossiilittoman energian tuotantoon vuoteen 2026 mennessä. Lämmitys on siten mahdollista järjestää kestävästi. Käyttöenergian hankinta uusiutuvilla on mahdollista ja riippuu asujien valinnoista. Hanke lisää energiantarvetta ja sen käyttöä.

Kaukolämpö

Rakennus on mahdollista riittää rakennettuun kaukolämpöverkostoon. Kaukolämpöputkia ei tarvitse siirtää, rakennusala väistää kaukolämpöputkilinjausta.

Sähköverkko

Sähköverkon pienjänniteverkon kaapeleita ja jakokaappi tulee siirtää. Maakaapeleita ja jakokaappia siirrettäessä toimitaan Vantaan Energian ja Vantaan kaupungin yhteistyösopimuksen mukaisesti.

**Tietoliikenne**

Suopursunaukion alla kulkee tietoliikennekaapeleita, jotka tulee siirtää hankkeen myötä. Kaupunki toteuttaa kaapeleiden siirron yhteistyössä johtojen omistajien kanssa ja hanke osallistuu kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin.

### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

**Maisemarakenne**

Alue on rakennettua ympäristöä. Maisemarakenne laajana kokonaisuutena säilyy. Hiekkaharju on kaavamuutosalueen kohdalla tasaista hiekkamaata, joka on osa luodekaakkosuuntaista pitkää harjua. Harju on tasoittunut jääkauden jälkeisten merivaiheiden aikana. Se jatkuu Helsingin puolelta Hiekkaharjuun ja jatkaa Keski-Uudellemaalle. Harju on Vantaan ainoa. Maisemarakenne ei muutu, mutta rakennettu lähimaisema muuttuu, kun risteysalueelle rakennetaan aiempaa tontin käyttöä tehokkaampi rakennus. Rakennus korostaa risteyskohtaa, joka on pohjoinen portti Tikkurilan keskusta-alueelle.

**Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus**

Uudisrakentaminen sijoittuu rakennetulle alueelle, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta luonnonoloihin. Tontti on määrätty istutettavaksi monipuolisin istutuksin, mikä osaltaan huolehtii kasvullisen maan rikkaasta käsittelystä. Olemassa olevia puita on pyrittävä säilyttämään. Mikäli maaperä tulee puhdistaa, sillä saattaa olla vaikutuksia mahdollisuuksiin säästää olemassa olevia istutuksia ja puita. Pihan istutuksia koskevat määräykset tukevat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatetta luonnon monimuotoisuuden edistämisestä.

**Maaperä**

Kaavamuutosalueen maaperä on harjumuodostelman reuna-alueen hiekkaa ja karkeaa hietaa. Ajoväylät on määrätty asvaltoitavaksi, muut päällysteet puoliläpäiseviksi. Pelastustien kohdalta pohjamaa tulee vahvistaa kantavaksi. Maaperän raskasmetallipitoisuudet tulee tarkistaa ja tarvittaessa puhdistaa ennen rakennustöiden aloittamista. Kaavamuutostyön aikana teetetyn ympäristökatselmuksen mukaan tontilla on kohonnut riski koskien maaperän pilaantuneisuutta ja selvitys suosittelee maaperän pilaantuneisselvityksen tekemistä. Riskit liittyvät lyijysulatto Oy Grönberg Ab:n aiheuttamiin mahdollisiin lyijylaskelmiin, mahdolliseen maanalaiseen öljysäiliöön (epätodennäköinen) sekä alueella aiemmin olleeseen saunarakennukseen ja sen purkujätteiden mahdolliseen käsittelyyn. Kaavamääräyksen mukaan kaavamuutosalueen maaperän mahdolliset epäpuhtaudet tulee selvittää ja maaperä mahdollisesti kunnostaa.

**Vesistöt ja vesitalous**

Kaavamuutosalue on osin rakennettua, osin kasvullista maata. Uusi kerrostalo peittää osan aikaisemmasta kasvullisesta maasta ja rakennetun pinnan määrä kasvaa. Hulevesien määrä lisääntyy ja kaavamääräyksen mukaan kattovesiä tulee imeyttää sekä niitä ja muita hulevesiä viivyttää tontilla ennen vesien johtamista hulevesiviemäriin. Vain ajoväylät saa asvaltoida, pysäköintiruudut päällystetään puoliläpäisevällä pinnoitteella. Vihertehokkuusluku 0,9 pitää saavuttaa pihasuunnitelmassa, laskuri huomioi myös hulevedet.

Rakennetulta tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin tontilta poistuisi luonnontilassa. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi hetkellisesti kertyä piha- ja pysäköintialueille ja lopulta johtua hallitusti tulvareittejä pitkin yleisille alueille.
Korttelien hulevedet tulee hallita kaavavaiheessa laaditun hulevesisuunnitelman mukaisesti. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia päivitetty hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

### 4.4.3 Muut vaikutukset

**Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta**

Rakentaminen lisää kasvihuonepäästöjä, samoin rakennuksen käytönaikainen lämmön- ja sähkönkulutus. Hanke on mahdollista liittää kaukolämpöön, mikä on Vantaalla 2026 lähtien fossiilitonta. Sähkön voi hankkia uusituvilla, mikä riippuu kuluttajan valinnasta. Rakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, mikä taas vähentää esimerkiksi liikkumisen tarvetta ja sitä kautta liikenteen päästöjä. Uudisrakentaminen aiheuttaa hiilipiikin, tässä kohteessa myös puretaan pienkerrostalo. Uudisrakennukset tukeutuvat hyviin joukkoliikenneyhteyksiin, mikä tukee niiden kehittymistä ja käyttöä. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita ja luodaan viihtyisää elinympäristöä. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää valitulla alueella. Menetelmää on testattu Vantaan asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien. Suopursuntien hankkeen asemakaavavaiheen vihertehokkuuslaskemien perusteella kaavamuutosalueen tavoitetaso 0,9 on saavutettavissa. Vihertehokkuuslaskurin tuloskortti on selostuksen liitteenä. Säilyttämällä olemassa olevaa kasvustoa ja istuttamalla uutta kaavassa päästään tavoitelukuun. Hulevesien hallintasuunnitelma edistää ilmastonmuutokseen sopeutumista vesien hallinnan suhteen.

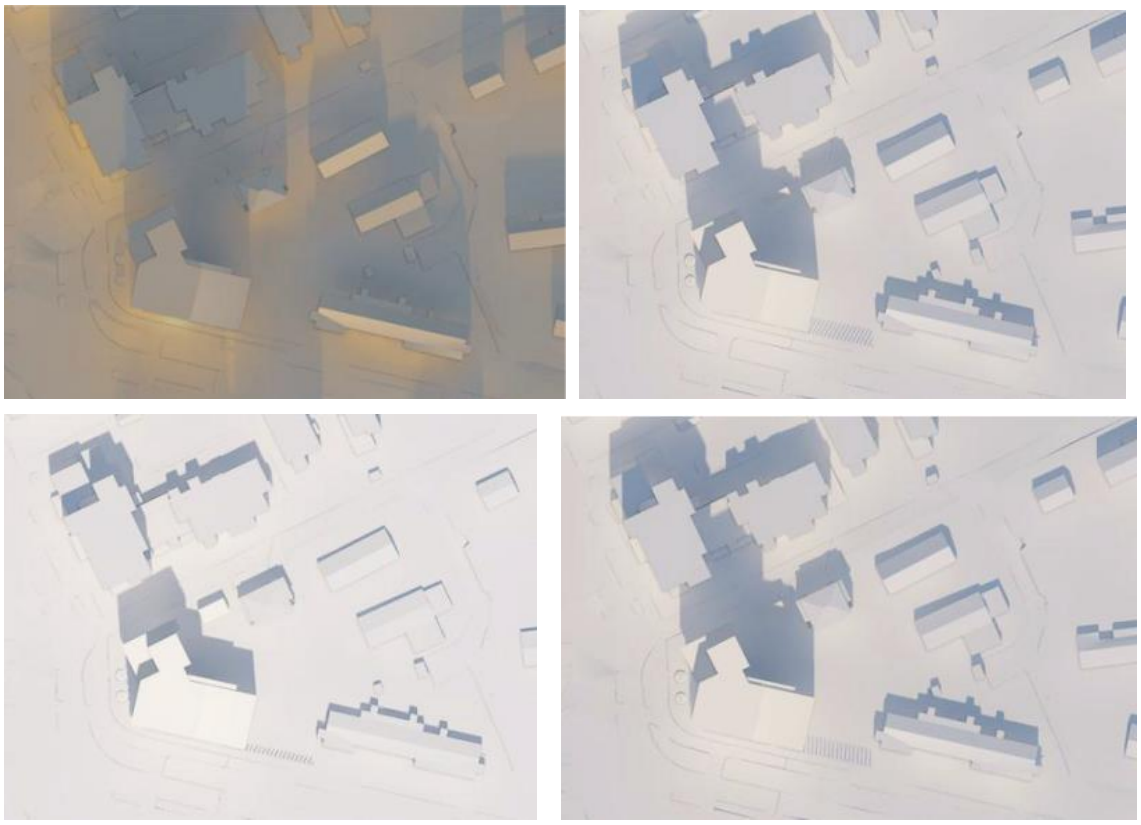
**Varjostusvaikutukset**

Kaavatyön yhteydessä on varjotarkasteluissa tutkittu kesä- ja talvipäivänseisauksen ajat sekä kevät- ja syyspäivänseisauksen ajat keskipäivällä kaavahankkeissa totuttuun tapaan. Kun aurinkokulma laskee loppukesästä kohti talvea, pitenevät varjot ja matalakin rakennus luo varjoja ympäristöön, näin erityisesti illalla.

Kaupunkikeskustojen suunnittelussa pyritään hyödyntämään aurinkokulmia ja passiivista aurinkoenergiaa, mutta aina kaikkien tonttien ympärivuorokautista valoisuutta ei ole mahdollista huomioida. Mikäli pihoista haluttaisiin varjottomia, kasvaisivat rakennusten etäisyydet pitkiksi ja keskustamaista kaupunkirakennetta ei syntyisi. Tämä edellyttäisi myös suuria tonttikokoja.

Rakennusten sijoittelu edistää suojaisan pienilmaston syntymistä. Suojaisalla sisäpihalla on mahdollista oleskella tuulettomassa ja varjoisassa kohdassa. Riippuen päivän ajankohdasta, piha-alue on auringossa tai varjossa.

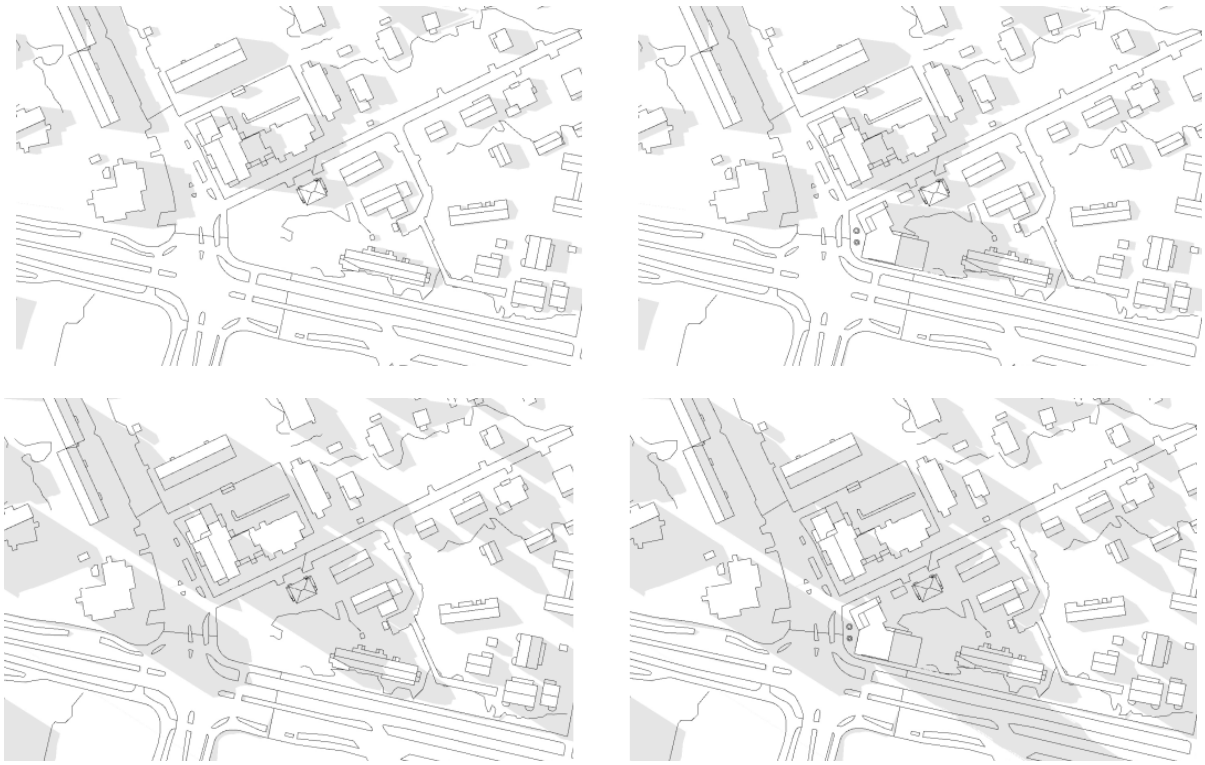
*Kuvat: Varjotarkastelut kello 12 talvella ja keväällä 21.12. ja 21.3., seuraavalla sivulla klo 12 kesällä ja syksyllä, 21.6. ja 21.9., kuvat Arkkitehtitoimisto Ajak Oy*



*Kesän ja syksyn varjot*

Seuraavalla sivulla on verrattu nykytilannetta ja hankkeen jälkeistä tilannetta kesä- ja syysillalla. Kuvissa on nykytilanne ja suunnitelman jälkeinen tilanne 21.6. (yllä) ja 21.9. (alla) klo 18:00 ja klo 20:00. Hankkeen myötä kello kuuden aikaan itäpuolen naapurin etupiha on aurinkoinen, mutta länsipää tontista varjossa.

Hankkeen myötä kello kuuden aikaan kesäkuussa itäpuolen naapurin etupiha on aurinkoinen, mutta länsipää tontista varjossa. Nykytilanteessa kesäkuussa kahdeksalta illalla itäpään naapuri varjostaa omaa pihaansa, mutta länsipää sen tontista on auringossa. Hankkeen myötä koko tontti on illalla 20:00 varjossa. Suurin vaikutus uudishankkeella on naapuritontin länsipäähän illalla. Syyskuussa tilanne on vastaava, länsipää tontista jää illalla 18:00 varjoon hankkeen myötä. Syyskuussa kello 20:00 koko alue on varjossa.



*Kuvat yllä: Nykytilanne ja tilanne hankkeen myötä 21.6. kello 18:00 (ylempi) ja alla kello 20:00. Kuvat Arkkitehtitoimisto Ajak Oy.*



*Kuvat yllä: Nykytilanne ja tilanne hankkeen myötä 21.9. kello 18:00 (ylempi) ja kello 20:00 (alla). kuvat Arkkitehtitoimisto Ajak Oy*

**Taloudelliset vaikutukset**

Uudet asunnot lisäävät asukaspohjaa ja alueen työvoimaa, mikä tukee alueen palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Rakennuksen pohjakerrokseen sijoittuva liiketila mahdollistaa pienimuotoista yrittäjätoimintaa.

Kaavan toteuttamiseen liittyvän kunnallisteknisen rakentamisen kustannus on verrattain vähäinen. Vanhan Sahatien eteläreunaan rakennetaan kaavamuutosalueen kohdalle jalkakäytävä. Johtoverkostot on rakennettu valmiiksi ja uusi rakentaminen voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon ja rakennukset on mahdollista liittää kaukolämpöverkostoon.

Hankkeen tulee kustantaa katualueen hulevesien uusi järjestely. Myös sähköverkon kaapeleita ja tietoliikennekaapeleita tulee siirtää rakentamisen alta ja Suopursunaukion jakokaapille tulee löytää uusi paikka. Sähköverkon siirron kustannusasioissa toimitaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti. Tietoliikenteen kaapeleista tulee olla yhteydessä palvelutarjoajaan ja sopia yksityiskohdista.

Tontille osoitetaan 2900 k-m2 uutta asuinkerrosalaa ja 60 k-m2 liiketilakerrosalaa, joista kaupunki saa korvauksen, jolla hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvattavan rakennuksen rakennusoikeus on noin 200 k-m2 ja se tarkentuu tehtävien mittausten seurauksena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

**Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehitykseen**

Kerrostalon ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa 60 k-m2:n kokoinen liiketila. Tila mahdollistaa pienessä määrin yritystoimintaa ja edistää sitä kautta toimivan kilpailun kehittymistä.

**Vaikutukset ympäristöhäiriöihin**

Melu

Meluntorjunta on huomioitu sitä koskevien määräysten, ohjeiden ja työtä varten tehdyn meluselvityksen pohjalta. Julkisivuille on määrätty äänitasoerovaatimukset 30 dB ja 35 dB. Uuden kerrostalorakennuksen sijainti tontilla ehkäisee melua piha-alueelta, jolla sijaitsee leikki- ja oleskelutila. Koko Vantaata koskevan lentomelun, tieliikenteen aiheuttaman melun sekä ratamelun aiheuttamat häiriöt ovat kaavamääräyksin ja rakennuksen sijoittelulla ehkäisty.

Tärinä

Kaavamääräyksillä on määrätty mahdollisen tärinän selvittämisestä ja vähentämisestä tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,3 mm/s alle. Mikäli tärinämittausten mukaan tärinää esiintyy, on kaavamääräyksellä ehkäisty sen haitat asumiselle.

Maaperä

Kaavamääräyksen mukaan maaperän mahdolliset epäpuhtaudet tulee selvittää ja maaperä kunnostaa ennen rakennustöiden aloittamista. Teollisuushistorian perintönä alueella on havaittu pilaantuneita maa-alueita. Päästöjä ovat aiheuttaneet pääradan varrella sijainnut lyijysulatto ja pääkirjaston paikalla sijainnut akkutehdas. Vantaan ympäristökeskus ei suosittele vihannesten, marjojen tai sienien käyttöä ravinnoksi, ellei maata ole todettu puhtaaksi tai tontin maaperää kunnostettu.

Ilmanlaatu

Rakennus sijaitsee noin 11 metrin päässä kadusta, jolla kulkee 9550 autoa vuorokaudessa. HSY:n suositusetäisyys ei täyty, mutta minimietäisyys 7 metriä ylittyy. Minimietäisyyttä voi soveltaa, kun tehdään kaavamuutosta jo rakennetulle alueelle. Rakennuksen tuloilma on määrätty otettavaksi pihapuolelta, jossa ilmanlaatu on puhtaampaa.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen ja terveellisen elinympäristön rakentuminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon. Kaavan vaikutuksia ympäristöhäiriöihin on käsitelty tarkemmin kohdassa 4.4.3 / Vaikutukset ympäristöhäiriöihin.

# 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen, kaava on saanut lainvoiman ja hankkeelle on saatu rakennuslupa.

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

| | | |
|---|---|---|
| Jalon Uusimaa Oy: | En Janne | |
| | Rentto Kalle | |
| Arkkitehtitoimisto Ajak Oy: | Jaakko Kettunen | arkkitehti |
| Sitowise: | Tomi Valkeapää | korjaustarveselvitys |
| Innovarch: | Rinne-Kanto Maiju | RHS |
| **Vantaan kaupunki:** | | |
| Kaupunkisuunnittelu: | Marjaana Yläjääski | aluearkkitehti |
| | Kotilainen Ritva | ak-arkkitehti/alue-arkkitehti |
| | Niva Seppo | vs. alue-arkkitehti |
| | Kuusisto Terhi | asemakaava-arkkitehti |
| | Huhtala Tuuli | asemakaava-arkkitehti |
| | Kaunismäki Leena | kaavatekninen koordinaattori |
| | Vanhala Anna-Liisa | kaavoitusteknikko |
| | Kujala Ritva-Leena | asemakaavakoordinaattori |
| | Ekroos Elina | Kestävä kaupunki, maisema |
| | Eitsi Eeva | Kestävä kaupunki, maisema |
| Kadut ja puistot: | Luomala Paula | vesihuollon suunnittelu |
| | Keinänen Harri | vesihuollon suunnittelu |
| | Pajunen Jarmo | liikenneinsinööri |
| Rakennusvalvonta: | Kärki Matti | kaupunkikuva-arkkitehti |
| | Panu Latvala | lupa-arkkitehti |
| | Ilkka Laitinen | lupa-arkkitehti |
| | Rekonen Ilkka | lupapäällikkö |
| | Tuire Sulkava | tarkastusinsinööri |
| | Risto Levanto | rakennusvalvontapäällikkö |
| | Tommi Hietanen | rakennuslakimies |
| Kaupunginmuseo: | Silanto Anne | rakennustutkija |
| Kiinteistöhallinta ja asuminen: | Toljander Wilma | asumisen eritysasiantuntija |
| Ympäristökeskus: | Lundén Pyry | ympäristötarkastaja |

**VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkirakenne ja ympäristö, Asemakaavoitus / Tikkurila**

Vantaalla, 25. päivänä lokakuuta 2022

Terhi Kuusisto
asemakaava-arkkitehti

Marjaana Yläjääski
aluearkkitehti

# 7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

**Asemakaavan seurantalomake**
**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kunta | **092 Vantaa** | Täyttämispvm | **11.02.2022** |
| Kaavan nimi | **002436 60 Hiekkaharju kaupunginosa Suopursuntie** | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | **18.05.2020** |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | **092002436** |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | **0,2447** | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | **0,2447** |

| | | |
|---|---|---|
| **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** | **0,2447** | **100,0** | **2960** | **1,21** | **0,0000** | **2581** |
| **A yhteensä** | 0,2180 | 89,1 | 2960 | 1,36 | 0,0662 | 2581 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,0267 | 10,9 | 0 | | -0,0662 | |
| **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** | | | | | |

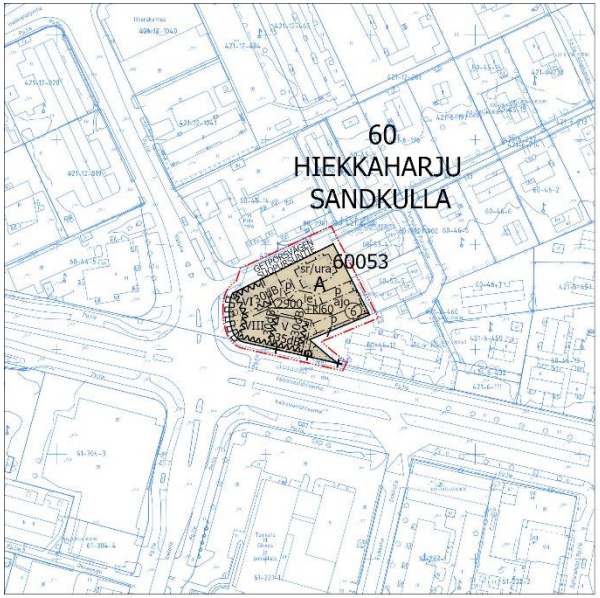
| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm +/-] | [k-m² +/-] |
| **Yhteensä** | **1** | **0** | **0** | **0** |

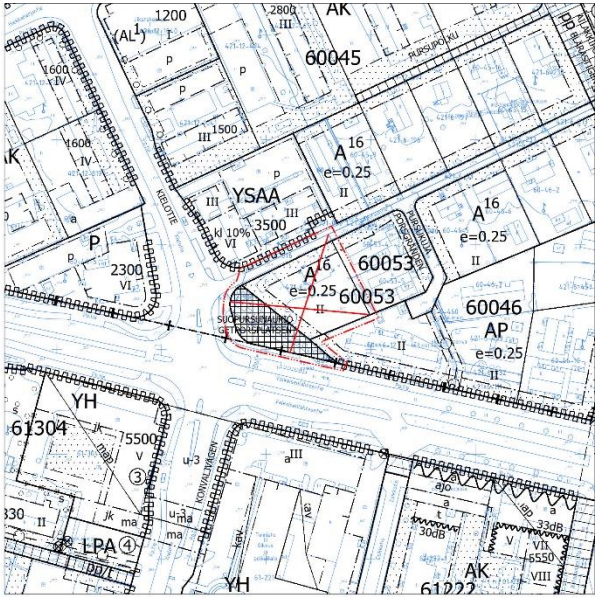
## Alamerkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,2447** | **100,0** | **2960** | **1,21** | **0,0000** | **2581** |
| **A yhteensä** | 0,2180 | 89,1 | 2960 | 1,36 | 0,0662 | 2581 |
| A | 0,2180 | 100,0 | 2960 | 1,36 | 0,0662 | 2581 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,0267 | 10,9 | 0 | | -0,0662 | |
| Kadut | 0,0267 | 100,0 | 0 | | 0,0052 | |
| Katuauk./torit | 0,0000 | | 0 | | -0,0714 | |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm +/-] | [k-m² +/-] |
| **Yhteensä** | **1** | **0** | **0** | **0** |
| Asemakaava | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Ei-asemakaava | | | | |

# 8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET




Muutosehdotus

0 25 50 100 Metriä

Poistettavat merkinnät

1/5

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002436

Päiväys
Datum

25.10.2022

Vantaan kaupunki

# SUOPURSUNTIE

Kaupunginosa 60, Hiekkaharju

Vanda stad

# GETPORSVÄGEN

Stadsdel 60, Sandkulla

**Asemakaavan muutos**
Osa korttelia 60053 ja katualuetta.

**Tonttijako ja tonttijaon muutos**
Osa korttelia 60053.

1:2000

**Ändring av detaljplanen**
Del av kvarteret 60053 och gatuområdet.

**Tomtindelning och ändring av tomtindelningen**
Del av kvarteret 60053.

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

**A**

**Asuinrakennusten korttelialue.**

Kaava-alueella sijaitsevat rakennukset on toteutettava ja otettava käyttöön samanaikaisesti tai siten, että korvattava rakennus on toteutettava ja otettava käyttöön ensimmäiseksi.

**Uudiskerrostalo**

Uudiskerrostalon kerrosala on 2900 k-m². Tämän lisäksi rakennuksen risteyskohtaan tulee sijoittaa liiketilaa katutasoon vähintään 60 k-m².

Asumista palvelevat yhteistilat, varastotilat, tekniset tilat, pysäköintitilat sekä parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.
Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Risteysalueen etupiha tulee suunnitella laadukkaasti ja siitä tulee muodostaa katutilaan luontevasti liittyvä kokonaisuus. Aluetta ei saa aidata. Alueelle tulee sijoittaa istumispaikka yleisön yhteiseen käyttöön.

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

**Kvartersområde för bostadshus.**

Byggnaderna som ligger i planområdet ska uppföras och tas i bruk samtidigt eller på så sätt att den ersättande byggnaden uppförs och tas i bruk först.

**Det nya flervåningshuset**

Det nya flervåningshusets våningsyta är 2900 m²-vy. Utöver detta ska minst 60 m²-vy affärsutrymme placeras i byggnadens gatuplan i korsningen.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, förråd, tekniska utrymmen, parkeringsutrymmen samt balkongernas och terrassernas fast inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser eller skyddsrum anvisas.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.
På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.
De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Gårdsplanen framför korsningsområdet ska planeras så att den är av hög kvalitet och den ska bildas till en helhet som anknyter till gaturummet på ett naturligt sätt. Området får inte inhägnas. I området ska en sittplats placeras för allmänhetens gemensamma bruk.

Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla uloskäynti kadulle ja pihan puolelle. Rakennuksen edessä sijaitsevalta aukiolta tulee järjestää sisäänkäynti porrashuoneeseen ja liiketilaan.

Från varje trapphus ska det finnas en utgång till gatan och gårdssidan. Från den öppna platsen som ligger framför byggnaden ska en entré ordnas till trapphuset och affärsutrymmet.

Asukkaita palveleva yhteinen saunatila tulee sijoittaa seitsemänteen tai kahdeksanteen kerrokseen. Tilojen tulee avautua länteen.

Det gemensamma bastuutrymmet som betjänar de boende ska placeras på sjunde eller åttonde våningen. Utrymmena ska öppna sig västerut.

Katutasokerroksen vähimmäiskorkeus on 3,0 metriä. Katuun rajautuvilta osin liiketilan kerroskorkeuden tulee olla vähintään 6 metriä. Katualueen puolelle tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kahden kerroksen korkuinen kivijalkakerros.

Gatuplansvåningens minimihöjd är 3,0 meter. Till de delar som gränsar till gatan ska affärsutrymmets våningshöjd vara minst 6 meter. På gatuområdets sida ska en öppen, funktionell och visuell, två våningar hög stenfotsvåning bildas.

Kivijalkakerrosta ja sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja/tai valaistuksella.

Stensfotsvåningen och entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel genom ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och/eller belysning.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla paikalla muurattua punatiiltä ja vaaleaa rappausta. Tiilijulkisivussa tulee käyttää vaihtelevia muuraustapoja ja yksityiskohtia.

Byggnadens fasader ska bestå av platsmurat rödtegel och ljus puts. I tegelfasaden ska varierande murningssätt och detaljer användas.

Väestönsuoja voidaan osin tai kokonaan sijoittaa Valkoisenlähteentien julkisivun kohdalle. Ikkunatonta julkisivua väestönsuojan kohdalla tulee korostaa muusta julkisivusta poikkeavalla tililadonnalla.

Skyddsrummet kan delvis eller helt placeras vid fasaden på Vitbäcksvägen. Den fönsterlösa fasaden vid skyddsrummet ska framhävas med tegelsättning som avviker från den övriga fasaden.

Uudiskerrostalon kulkuaukkoja tulee korostaa ja ne tulee rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein, jotka liittyvät kivijalkakerroksen arkkitehtuuriin. Jätetilat tulee rajata katutilasta ja pihasta.

Det nya flervåningshusets passager ska framhävas och de ska avgränsas med konstruktioner som håller hög kvalitet med avseende på stadsbilden och anknyter till stenfotsvåningens arkitektur. Soprummen ska avgränsas från gaturummet och gården.

Parvekkeet saa pihan puolella ulottaa rakennusalan yli kolmannesta kerroksesta lähtien. Rakennuksen itäisimmällä julkisivulla parvekkeet eivät saa ylittää rakennusalan rajaa. Parvekkeen kaideosan tulee antaa umpinainen vaikutelma. Pääosa parvekkeista tulee lasittaa.

På gårdssidan får balkongerna sträcka sig över byggnadsytan räknat från tredje våningen. På byggnadens östligaste fasad får balkongerna inte sträcka sig över byggnadsytans gräns. Balkongens räckesdel ska ge ett solitt intryck. Största delen av balkongerna ska inglasas.

Parvekkeiden taustaseinät voivat materiaaliltaan poiketa muusta julkisivusta. Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä.

Balkongernas fondväggar kan till sina material avvika från den övriga fasaden. Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar.

Parvekkeita ei saa tukea maahan.

Balkonger får inte stöttas mot marken.

Tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Katolle sijoittuvat tekniset tilat tulee sijoittaa pihajulkisivuun rajautuen.

Tekniska utrymmen och anordningar ska anpassas till byggnadens arkitektur. Tekniska utrymmen som placeras på taket ska placeras så att de gränsar till gårdsfasaden.

**Melu**

Valkoisenlähteentien ja Kielotien liikenne aiheuttaa melua, joka tulee huomioida parvekkeiden suunnittelussa. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso ylity.

**Buller**

Vitbäcksvägens och Konvaljvägens trafik orsakar buller som ska beaktas i planering av balkonger. Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.

**Tärinä**

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä tärinäselvitys, joka sisältää tärinämittaukset, tulokset ja ratkaisut tärinän vähentämiseksi tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle.

**Vibrationer**

Till bygglovshandlingarna ska en vibrationsutredning bifogas some innehåller vibrationsmätningar, resultat och lösningar för att minska vibrationernas svängningshastighet till under 0,30 mm/s.

**Ilmanlaatu**

Rakennuksen tuloilma tulee ottaa riittävän korkealta rakennuksen puhdasilmaisemmilta puolilta ja suodattaa tehokkaasti.

**Luftkvalitet**

Byggnadens tilluft ska tas från en tillräckligt hög höjd på de sidor av byggnaden där luften är renare, och filtreras effektivt.

**Maaperä**

Tontin maaperän mahdolliset epäpuhtaudet tulee selvittää ja maaperä tarvittaessa kunnostaa ennen rakennustöiden aloittamista.

**Jord**

Eventuella föroreningar i tomtmarken ska utredas och marken ska vid behov saneras innan byggarbetena inleds.

**Piha**

Pihalle on varattava leikki- ja oleskelualue tontin yhteiseen käyttöön.

Olevia isoja puita ja pensaita tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä säilyttämään.

Alueelle on laadittava yhteinäinen pihasuunnitelma, jossa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja, niittyä ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä tai leikki- ja oleskelualueina, on istutettava.

**Gårdsplan**

På gården ska ett lek- och vistelseområde reserveras för tomtens gemensamma bruk.

Man ska sträva efter att i mån av möjlighet bevara befintliga stora träd och buskar.

För området ska en enhetlig plan för gårdsplanen utarbetas i vilken behoven hos användare i olika åldrar ska beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växlighet där det planteras träd, buskar, perenner, ängar och gräs med beaktande av årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar eller för lek och utevistelse, ska förses med planteringar.

3/5

| | |
|---|---|
| Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa. | Gården ska ha minst 0,9 i gröneffektivitet. Kalkylen över gröneffektiviteten bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen över gården. |
| Kattovedet imeytetään ensisijaisesti tontilla siten, että naapurikiinteistöille ei aiheudu haittaa. Mikäli hulevesiä on johdettava tontilta pois, on niiden kulkua viivytettävä. Pysäköinti- ja ajoväylien hulevedet tulee johtaa viivytyksen jälkeen hulevesiviemäriin. | Takvatten infiltreras i första hand på tomten på ett sådant sätt att detta inte medför olägenhet för grannfastigheterna. Om dagvatten ska avledas från tomten ska avrinningen fördröjas. Dagvatten från parkeringar och körvägar ska efter fördröjning avledas till dagvattenavloppet. |
| Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. | För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan. |
| Vain ajoväylät saa asvaltoida. Pysäköintipaikat tulee päällystää puoliläpäisevillä pinnoitteilla. | Endast körbanorna får asfalteras. Parkeringsplatserna ska beläggas med halvgenomsläppliga ytbeläggningar. |
| Pysäköintialueet tulee rajata istutuksin. | Parkeringsplatserna ska avgränsas med planteringar. |
| **Pysäköinti** | **Parkering** |
| Uudiskerrostalo: | Det nya flervåningshuset: |
| Autopaikkojen vähimmäismäärät: | Minimiantalet bilplatser: |
| Kerrostaloasunnot 1/110 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/2 asuntoa. Lisäksi 1/1500 k-m² vieraille ja 1 /5000 k-m² huoltoa varten. Liiketiloille 1/100 k-m², kuitenkin vähintään yksi paikka per liiketila. | Bostäder i flervåningshus 1/110 m²-vy, dock minst 1 bp/2 bostäder. Dessutom 1/1500 m²-vy för gäster och 1/5000 m²-vy för underhåll. För affärsutrymmen 1/100 m²-vy, trots minst en plats per affärsutrymme. |
| 10 autopaikkaa tulee sijoittaa autotalleihin. | 10 bilplatser ska placeras i garage. |
| Uudiskerrostalon yhteyteen saa sijoittaa enintään 18 pihapysäköintipaikkaa. Pihan asuntoja varten mitoitetut pysäköintipaikat tulee toteuttaa nimeämättöminä. | I anslutning till det nya flervåningshusets gård får högst 18 parkeringsplatser placeras. Parkeringsplatser som dimensionerats för gårdens bostäder ska anläggas så att de är omarkerade. |
| Pihalla sijaitsevista autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä. | De bilplatserna på gården får minskas med 15 % när platserna är omarkerade. |
| Pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. | Parkeringsplatserna ska ha beredskap för laddningställen för elbilar. |
| Pihan 18:sta autopaikasta 2 tulee mitoittaa liikuntaesteisille. Paikat sisältyvät perusmitoitukseen. | Av gårdens 18 bilplatser ska 2 dimensioneras för rörelsehindrade. Platserna är inkluderade i grunddimensioneringen. |
| Pyöräpysäköintipaikkoja tulee varata vähintää 2/asunto. | Minst 2/bostad ska reserveras för cykelparkeringsplatser. |
| Korvattava rakennus: | Byggnad som ska ersättas: |
| Mikäli korvattava rakennus toteutetaan pientalona, mitoitetaan sille vähintään 2 autopaikkaa. Mikäli korvattava rakennus toteutetaan pienkerrostalona, mitotetaan se uudiskerrostalon perusmitoituksella. Korvattavan rakennuksen autopaikat eivät sisälly uudiskerrostalon pihapaikkamäärään vaan mitoitetaan näiden lisäksi korvattavan talon yhteyteen sen pihalle. | Om den ersättande byggnaden byggs som ett småhus ska minst 2 bilplatser dimensioneras för det. Om den ersättande byggnaden byggs som ett låghus dimensioneras det enligt det nya flervåningshusets grunddimensionering. Bilplatserna för den ersättande byggnaden ingår inte i det nya flervåningshusets gårdsplatsantal, utan dimensioneras utöver dessa i anslutning till det ersättande huset på dess gård. |
| sr/ura | **Säilytettävä rakennus/uusi rakennus.** | **Byggnad som ska bevaras/ny byggnad.** |
| | Ominaispiirteiltään, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. | Byggnad som till sina specifika drag är historiskt och stadsbildsmässigt värdefull. |
| | Rakennus on pääosin korvattava ja siinä on käytettävä alkuperäisen rakennuksen osia. | Byggnaden ska huvudsakligen ersättas och den ursprungliga byggnadens delar ska användas vid ersättandet. |
| | **Suunnittelun ja toteuttamisen järjestys** | **Ordningsföljd för planering och genomförande** |
| | Alkuperäisestä asuinrakennuksesta on tehtävä mittapiirustukset. Kaava-alueelle saa hakea rakennuslupaa vasta, kun rakennuksen inventointitiedot ja mittapiirustukset on toimitettu rakennusvalvontaan. | Måttritningar ska göras över det ursprungliga bostadshuset. Bygglov får ansökas för planområdet först då byggnadens inventeringsuppgifter och måttritningar lämnats in till byggnadstillsynen. |
| | Korvattavan rakennuksen rakennus- tai purkamislupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa selvitys korvattavan rakennuksen kunnostettavista ja korjattavista osista sekä niiden varastointisuunnitelma. | I samband med ansökan om bygglov eller rivningstillstånd för byggnaden som ersätts ska en sammanställning lämnas in över de delar av byggnaden som sätts i skick och repareras samt en lagringsplan för dem. |
| | Korvattavan rakennuksen tai sen osan saa purkaa vasta kun korvaavan rakennuksen rakennuslupa on myönnetty ja purkamislupa on myönnetty. | Byggnaden som ersätts eller en del av den får rivas först då den ersättande byggnadens bygglov och rivningstillstånd har beviljats. |
| | **Korjaamiseen liittyvät määräykset** | **Bestämmelser i anslutning till renoveringen** |
| | Korvaavassa rakennuksessa on uudelleenkäytettävä korvattavan rakennuksen alkuperäisiä, käyttökelpoisia rakennusosia kuten ikkunoita tai niiden osia, ulko- ja sisäovia sekä vanhoja puuhelloja ja tulisijoja. Osat tulee tarvittaessa korjata tai kunnostaa. | I den ersättande byggnaden ska man från byggnaden som ersätts återanvända ursprungliga, användbara byggnadsdelar, såsom fönster eller delar av dem, ytter- och innerdörrar samt gamla vedspisar och eldstäder. Delarna ska vid behov repareras eller sättas i skick. |
| | Korjattavat ja kunnostettavat osat tulee varastoida suojattuina kuivissa tiloissa. Varastoinnista tulee laatia suunnitelma. | Delar som repareras och sätts i skick ska lagras skyddade i torra utrymmen. En plan ska göras upp för lagringen. |

4/5

| | Korvaavaa rakennusta koskevat määräykset | Bestämmelser i den ersättande byggnaden |
|---|---|---|
| | Korvaava rakennus tulee toteuttaa asuinrakennuksena. Korvaavan rakennuksen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen saa sijoittaa korvattavan rakennuksen mitattujen ulkomittojen mukaan rakennusoikeutta. | Den ersättande byggnaden ska byggas som ett bostadshus. På första och andra våningen i den ersättande byggnaden får byggrätt placeras enligt de uppmätta yttermåtten hos den byggnad som ersätts. |
| | Korvaavan rakennuksen kellarin saa jättää rakentamatta. Mikäli kellari rakennetaan, saa sinne sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tilat voi rakentaa ensimmäisen ja toisen kerroksen mitatun rakennusoikeuden lisäksi. | Den ersättande byggnadens källare får lämnas obyggd. Om källaren byggs få utrymmen som överensstämmer med det huvudsakliga användningsändamålet placeras i den. Utrymmena kan byggas utöver den första och andra våningens uppmätta byggrätt. |
| | Alkuperäinen rakennus on korvattava sitä ulkonäöltään ja mitoiltaan vastaavalla uudisrakennuksella. Lähtökohtana on alkuperäistä rakennusta ulkoisilta osilta vastaavan rakennuksen rakentaminen. Tarvittaessa voidaan huomioida uudisrakennuksen rakenteiden vaatimukset. | Den ursprungliga byggnaden ska ersättas med en nybyggnad som till utseendet och dimensionerna motsvarar originalet. Utgångspunkten är att uppföra en byggnad som motsvarar den ursprungliga byggnaden till de yttre delarna. Vid behov kan kraven på nybyggnadens konstruktioner beaktas. |
| | Rakentamisen lähtökohtana on ulkonäöltään alkuperäisten rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien, savupiippujen ja niiden yksityiskohtien, ominaispiirteiden, materiaalien, mittojen ja värien käyttäminen siten kuin mitta- ja inventointisuunnitelmissa on todettu. | Utgångspunkten för byggandet är att konstruktioner och byggnadsdelar som till utseendet motsvarar originalen används enligt det som konstaterats i dimensions- och inventeringsplanerna, såsom fasader, yttertak, fönster, ytterdörrar, skorstenar och deras detaljer, specifika drag, material, mått och färger. |
| | Rakennuksen rakenneratkaisut tulee toteuttaa toimivina, terveellisinä ja turvallisina. Rakennuksen kantavat rakenteet ja sisätiloja jakavat väliseinät saa toteuttaa kivialneisena. | Byggnadens konstruktionslösningar ska förverkligas så att de fungerar, är hälsosamma och säkra. Byggnadens bärande konstruktioner och mellanväggar som delar upp inomhusutrymmena får byggas av stenmaterial. |
| | Sisätilojen lähtökohtana tulee pääosin olla korvattavan rakennuksen tilajako. | Utgångspunkten för inomhusutrymmena ska i huvudsak vara rumsindelningen i den byggnad som ersätts. |
| | Korvaavan rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa voi soveltaa korjausrakentamista koskevaa lainsäädäntöä. | I planeringen och byggandet av den ersättande byggnaden kan lagstiftning om reperationsbyggande tillämpas. |
| | **Kaupunginosan raja.** | **Stadsdelsgräns.** |
| | **Kortteleiden välinen raja.** | **Gräns mellan kvarter.** |
| | **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| | **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
| 6 | **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.** |
| HIEKKA | **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 60 | **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| 60053 | **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| SUOPURSUN | **Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.** | **Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.** |
| 2900 | **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** | **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.** |
| 2900+kl60 | **Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.** | **Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.** |
| VIII | **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.** |
| | **Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.** | **Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.** |
| | **Rakennusala.** | **Byggnadsyta.** |
| 35dB | **Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.** | **Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 35 dB.** |

| | | |
|---|---|---|
| le | **Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa** | **För lek och utevistelse reserverad del av område** |
| l | **Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.** | **Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.** |
| | **Istutettava alueen osa.** | **Del av område som skall planteras.** |
| o | **Istutettava puu.** | **Träd som ska planteras.** |
| | **Katu.** | **Gata.** |
| ajo | **Ajoyhteys.** | **Körförbindelse.** |
| p | **Pysäköimispaikka.** | **Parkeringsplats.** |
| | **Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.** | **Del av område reserverad för underjordisk ledning.** |
| | **Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää** | **Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden** |

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

| | |
|---|---|
| Tasokoordinaatisto<br>ETRS-GK25,<br>korkeusjärjestelmä<br>N2000. | Plankoordinatsystemet<br>ETRS-GK25,<br>höjdsystemet<br>N2000. |

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

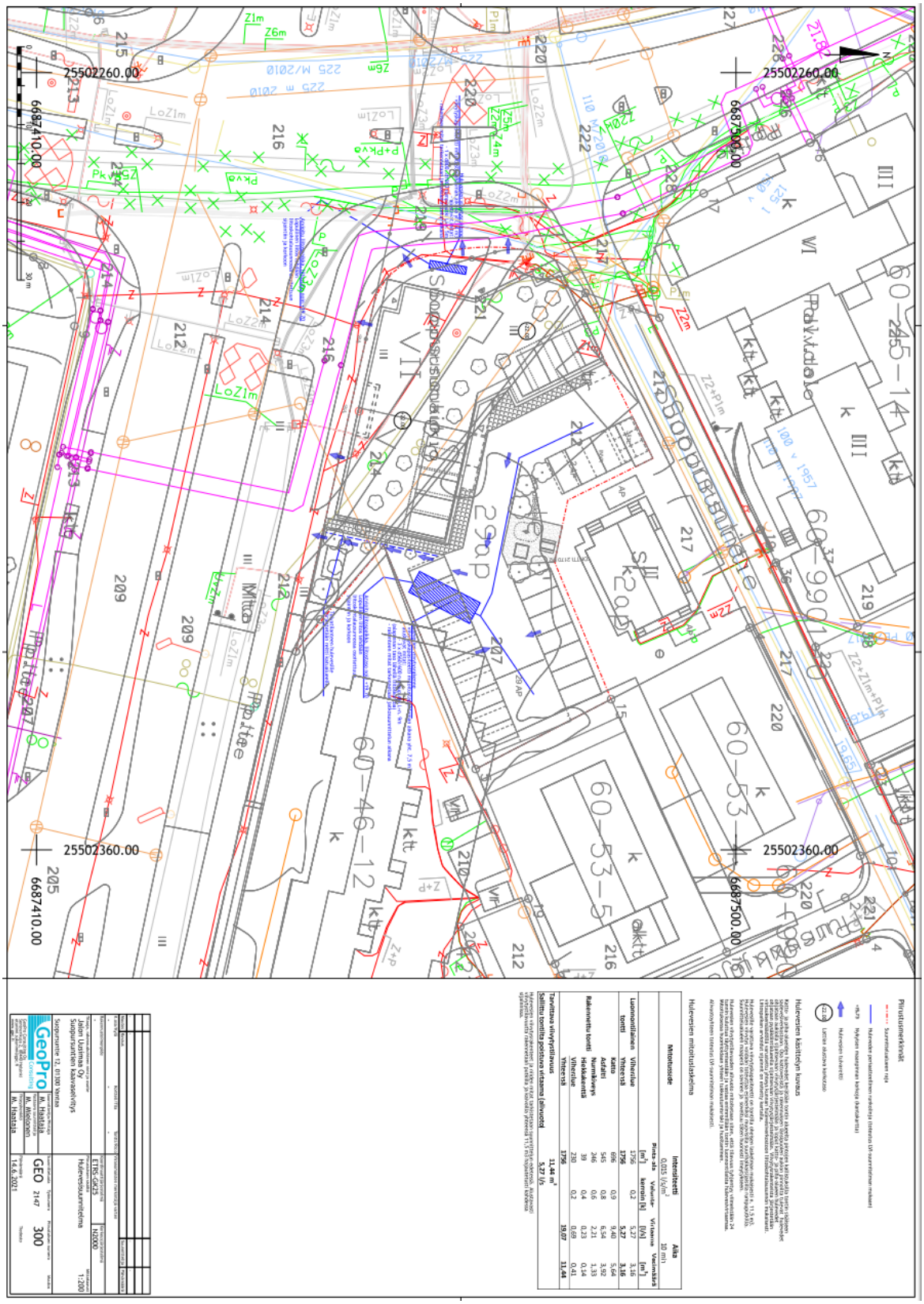
Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

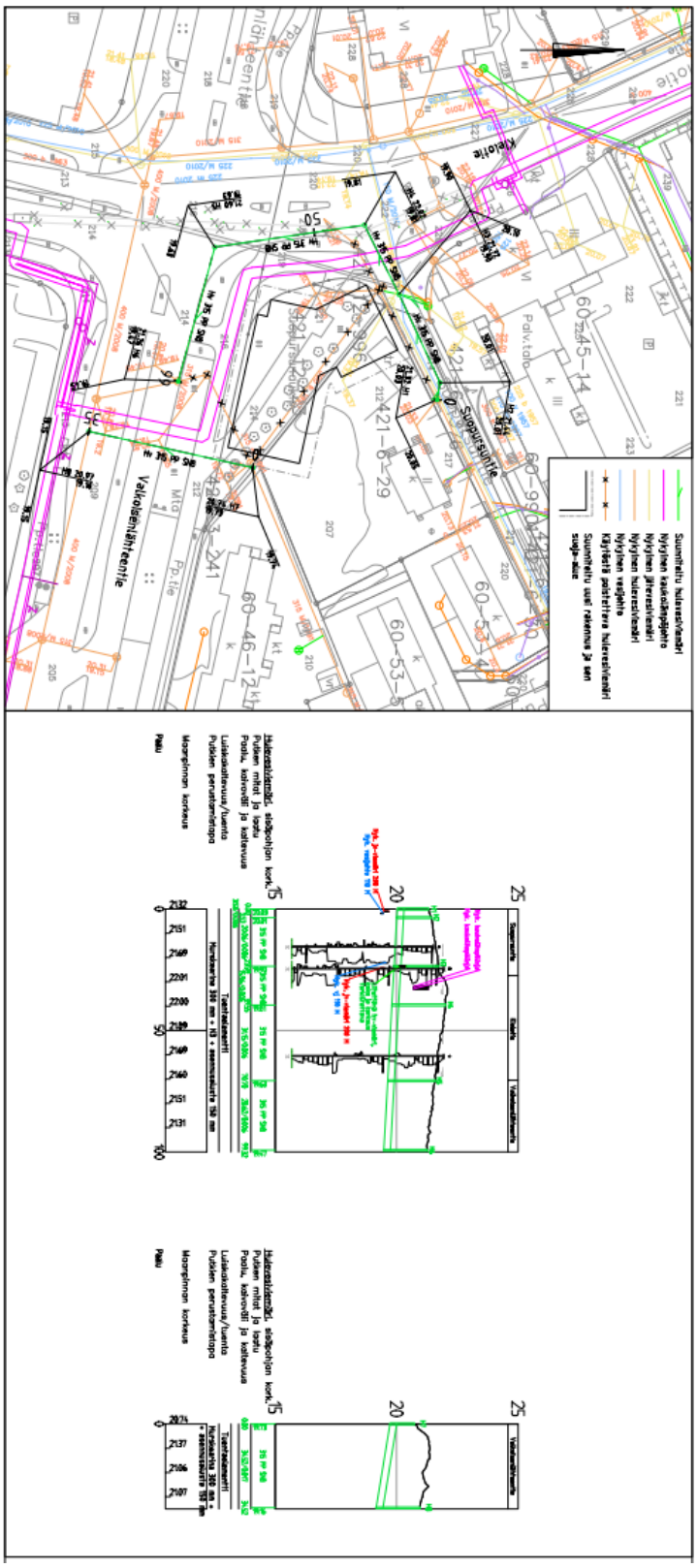
# 9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

## 9.1 ALUSTAVA HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA




Hulevesisuunnitelma, GeoPro consulting Oy

## 9.2 HULEVESIPUTKIEN SIIRTOSUUNNITELMA




| | | | |
|---|---|---|---|
| HSY.n vesihuolto<br>Ilmalanteri 1<br>PL 100<br>00066 HSY<br>p.(09) 156/1, www.hsy.fi | HRO | HYV. 22.10.2021 | L. Korhonen |
| | | TARK. 22.10.2021 | J. Puurunen |

| | |
|---|---|
| Kaupunginosa/Kylä Korttelі/Tila Tontti/mo | Viranomaisten merkintöjä |
| Rakennuksen numero/Rakennusten numerot/Rakennustunnus/Rakennustunnukset | |
| Rakennustoimenpide | Piirustuslaji Juoks.no |
| Rakennuskohde<br>Jalon Uusimaa Oy<br>Suopursuntien hulevesiviemärien siirto<br>Suopursuntie 12<br>Vantaa | Piirustuksen sisältö Mittakaavat<br>Asemapiirustus 1:500<br>Pituusleikkaukset 1:1000/1:100 |
| FCG<br>FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy<br>Satamakatu 22, 2. krs.<br>20100 Turku<br>Puh. 0104090<br>www.fcg.fi | Suunnitteluala, työnumero ja piirustuksen numero Muutos<br>VHT P41575 100<br>Tiedosto<br>Q:\Tku\P415\P41575...\C_suunnittelu\C2_tyo\Piirustukset |
| Päiväys 18.10.2021<br>Pääsuunn.<br>Hyv. | Suunn./Piirt. Katriina Jokinen<br>Tarkastaja Katriina Jokinen<br>Yhteyshenkilö Mikko Mielonen<br>A<br>S |

# Tuloskortti

Päivämäärä #NIMI?

Osoite Suopursuntie 12, Hiekkaharju

Kaavan numero 002436 Suopursuntie

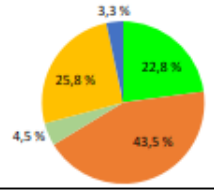
**Vihertehokkuuslaskelma**

| Viher-tehokkuus | 1,0 |
|---|---|
| Tavoitetaso | 0,9 |

**Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit**

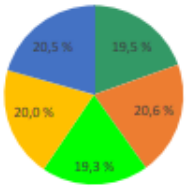
| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| *Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä* | 2 | 7 |
| *Istutettava kasvillisuus* | 3 | 8 |
| *Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot* | 1 | 8 |
| *Pinnoitteet* | 2 | 3 |
| *Hulevesien hallintarakenteet* | 2 | 10 |
| ***Yhteensä*** | **10** | **36** |

| Hulevesimäärä $m^3$ | |
|---|---|
| 9,7 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,7 | |
| Viivytystilavuustarve $m^3$ | |
| 9,7 | |
| Jää viivyttämättä $m^3$ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus $m^3$ |
| 0,0 | 9,9 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 18 % | |




**Osuus painotetusta kokonaispinta-alasta, %**

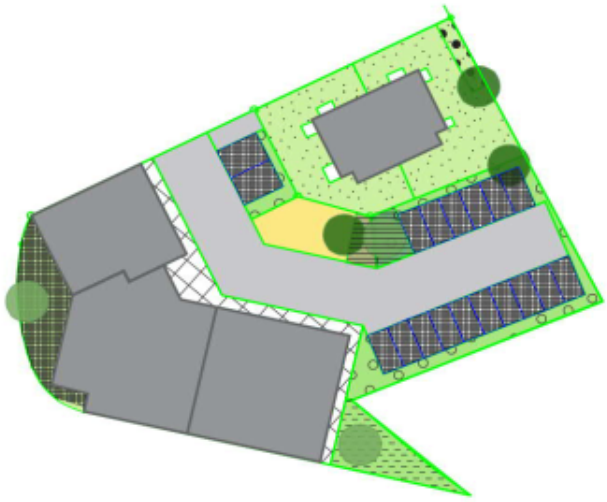
- Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä
- Istutettava kasvillisuus
- Luonnon monimuotoisuus ja kasvill.katot
- Pinnoitteet
- Hulevesien hallinta




**Eri osa-alueiden painoarvo vihertehokkuudessa, %**

- Ekologisuus
- Toiminnallisuus
- Maisema-arvo
- Kunnossapitomäärä
- Hulevesien hallinta

Pihasuunnitelma



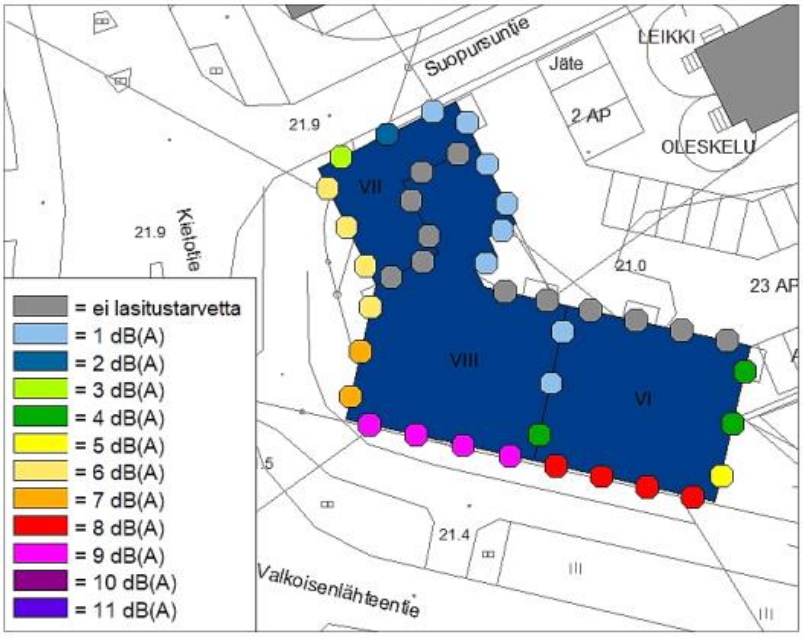
## 9.3 VIHERTEHOKKUUSLASKELMAN TULOSKORTTI

## 9.4 OTTEET MELUSELVITYKSESTÄ

Kuvaotteet meluselvityksestä, Promethor 7.4.2020




**Kuva 3.** Asuinhuoneistojen julkisivujen äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan.




**Kuva 4.** Asuinhuoneistojen parvekkeiden äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan.

## 9.5 PYÖRÄILYN VERKOSTO ALUEELLA




Pääpyöräreitti I

Pääpyöräreitti II

Laatukäytävät

Muut pyöräreitit

**VANTAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**NRO 002436**
**Suopursuntie**
**MUISTUTUKSET JA VASTINEET**
**Asemakaavoitus / TKO** **kala 25.10.2022**

---

**Asemakaavamuutosehdotus 002436 / Suopursuntie** on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **8.6. – 8.8.2022.** Tänä aikana jätettiin yksi (1) muistutus.

| Muistuttaja | Muistutus | Tarkistukset |
|---|---|---|
| NRO 1<br>Muistuttaja 1, 8.8.2022 | Asemakaavaan ehdotetaan kahta korkeintaan kolmikerroksista kerrostaloa tontin länsireunaan.<br>Kaavassa ehdotettu rakennuskokonaisuus ei sovellu pientaloalueelle, ehdotuksessa on liian korkea kerrostalo tähän paikkaan, se ei ole sopusuhtainen viereisten rakennusten kanssa.<br>Korkeusasemissa ei ole huomioitu itäpuolen pientaloja.<br>Ratkaisu ei turvaa yksityisyydensuojaa.<br>Hyvä rakennustapa ei toteudu, rakennus on liian lähellä naapurin rajaa ja siten huomattava paloturvallisuusriski.<br>Rakennusten etäisyys naapurikiinteistölle on liian pieni, pitäisi olla vähintään 4 metriä.<br>Rakennus varjostaa naapuritonttia kesä-syyskuussa iltaisin.<br>Liikenne Suopursuntiellä kasvaa, mikä on haitaksi alueen asukkaille. Kapealla kadulla ei ole jalkakäytävää, mikä tekee siitä vaarallisemman. Liittyminen Kielotielle on jo nyt haastavaa ja Kielotien liikennettä on vaikea havainnoida Suopursuntieltä tullessa uuden kerrostalomassan vuoksi. Risteykseen muodostuu vaarallinen sokeakulma.<br>Pysäköintipaikkoja on liian vähän ja johtaa siihen, että pysäköidään kadun varteen, mikä hankaloittaa hälytysajoneuvojen ja jätehuollon kulkua kadulla. | Muistutus on koottu tähän dokumenttiin sekä osaksi kaavaselostusta ja sille on annettu vastineet.<br><br>Selostusta on täydennetty kappaleissa 3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutus ja 4.4 Kaavan vaikutukset.<br><br>Kaavakarttaan ei tullut muistutuksen johdosta muutoksia. |

**NRO 1**

Muistuttaja 1, 8.8.2022

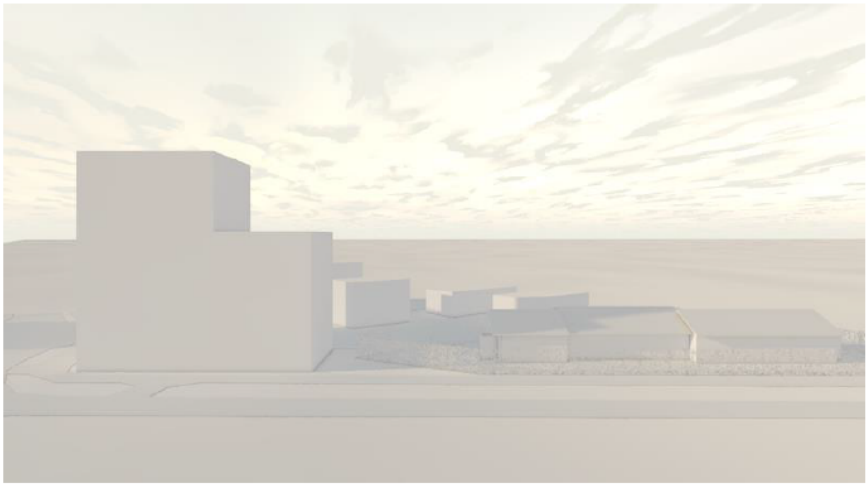
**Muistutus:**

Olemme tutustuneet Suopursuntien asemakaavamuutosselostukseen. Olemme aiemmassa vaiheessa jättäneet mielipiteemme koskien kaavamuutosta. Kaavamuutosselostuksessa on edelleen merkittäviä ongelmia, eikä yhteisön mielipiteitä ole juurikaan otettu huomioon. Tästä johtuen joudumme esittämään muutosta asemakaavaan ja pyytämään asian uudelleen käsittelyä. Esitämme asemakaavaa muutettavaksi niin, että rakennettavia kerrostaloja on kaksi, ne ovat korkeintaan 3-kerroksisia ja ne sijoitetaan tontin länsireunaan. Perustelut esitykselle:

## Arvokas pientaloalue

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen 5 §:ssä säädetään rakennuksen kaupunkikuvallisista vaatimuksista *”Rakennuksen rakentamisen, rakennuksen laajennuksen ja rakennuksen rakentamiseen verrattavan rakentamisen on sovelluttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan sekä tonttiin rajoittuvaan katuun, puistoon, ja muuhun julkiseen kaupunkitilaan rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Tontilla rakennusten on muodostettava kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen ja alueen luonnonarvot huomioon ottava kokonaisuus.”* Nyt kaavailtu rakennuskokonaisuus ei sovellu osaksi pientaloaluetta eikä noudata edellä mainittuja vaatimuksia.

Kaavamuutoksen suurin ongelma on uusien kerrostalojen korkeus. Rakennusjärjestyksen 8§ *”Rakennuksen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin.”* Huomattavasti alueen muuta talokantaa korkeammat talot rikkovat nykyisen harmonisen pientaloalueen. Uusi kerrostalokokonaisuus on jopa seitsemän kerrosta vanhaa talokantaa korkeampi, mikä aiheuttaa alueen asukkaille ja varsinkin naapureille monin tavoin merkittävää haittaa. Kontrasti on valtava. Tikkurilan keskustan aluetta on viime aikoina uudistettu nopealla tahdilla. Ympäri Tikkurilaa on rakennettu useita uusia kerrostaloja, joista viimeisimpänä Kielotien vanhan virastotalon ympäristöön on nousemassa toistakymmentä uutta kerrostaloa. Muutokset pitäisinkin aloittaa vanhan kerrostalokannan uudistamisesta ja Tikkurilan ydinkeskustan tiivistämisestä ennen kuin aletaan kaavoittamaan ydinkeskustan ulkopuolella kaupunkikuvaa rikastuttavia pientaloalueita.



” Rakennuksen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä pintavaaituskartta tai vastaava selvitys, joka osoittaa tontin ja ympäröivän alueen

olemassa olevat korkeussuhteet.” – Vantaan kaupunki. Massoittelua havainnollistettu viereiseen yksikerroksiseen rivitaloon. Korkeusasemat ovat erittäin poikkeavat toisistaan.

Kaupunkikuva ja korkeusasemat

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys 5 §

Rakennuksen rakentamisen, rakennuksen laajennuksen ja rakennuksen rakentamiseen verrattavan rakentamisen on sovelluttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan sekä tonttiin rajoittuvaan katuun, puistoon, ja muuhun julkiseen kaupunkitilaan rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.
Tontilla rakennusten on muodostettava kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen ja alueen luonnonarvot huomioon ottava kokonaisuus.

• **Uudisrakennus tulee olemaan ympäröivän alueen korkein rakennus**, joka ei ole sopusuhtainen sen viereisiin rakennuksiin.

• Korkeusasemissa ei ole huomioitu itäisen puolen yksikerroksisia pientaloja. Jotta rakennus olisi sopusuhtainen myös 1 kerroksisten talojen kanssa, tulisi kerroksia laskea huomattavasti. 3 kerroksinen talo on jo paljon sopusuhtaisempi 1 kerroksisien kanssa.

Viereisessä kuvassa, joka on otettu Valkoisenlähteentieltä on hieno esimerkki, miten 3 kerroksinen uudempi kerrostalo on sovitettu 1 kerroksisen vanhemman pientalon viereen. Myös rakennusten välimatka toisiinsa lisää levollisuutta. Vaikutelma on sopusuhtainen ja luonnollisen oloinen



## Yksityisyys

Asemakaavamuutosselostuksessa on todettu seuraavaa: *”Kerrostalorakennus sijoitettiin kaavamuutosalueen läntiseen reunaan, kuten palautteissa toivottiin, mahdollisimman kauas naapuritonteista.”* Todellisuudessa kuitenkin kaavapiirrustuksen mukaan tontin itärajalle tuleva viisikerroksinen talo on lähimmillään noin metrin päässä naapuritontin rajasta. Selostuksessa on otettu myös kantaa naapureiden yksityisyydentunteen turvaamiseen: *”Yksityisyydentunteen turvaamiseksi on rakennuksen itäisin osa viisikerroksinen. Se on lähimpänä naapurin pientalotontteja. Kaavamääräyksellä on ohjattu parvekkeiden sijoittaminen siten, että niitä ei saa ulottaa itäisen julkisivun ulkopuolelle, lisäksi kaiteet on määrätty umpinaisen vaikutelman antaviksi. Tällä on pyritty huomioimaan itäpuolen pientalotontin yksityisyyttä.”* Jokainen ymmärtää, että jos rakennat viisikerroksisen talon metrin päähän naapurin pientalotontista, yksityisyydentunteen turvaaminen ei toteudu. Kerrostalon ikkunoista ja parvekkeilta on suora näkymä niin naapuritontin rivitalon yksityisille takapihoille, kuin etupihallekin, joilla asukkaat viettävät paljon aikaa. Ratkaisu ei turvaa yksityisyydensuojaa millään tavalla, päinvastoin.

Rakennuksen etäisyydestä naapuritontin rajasta säädetään Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen 7 §:ssä *”Ellei asemakaavassa toisin määrätä, tulee rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta olla asemakaava-alueella vähintään 4 metriä ja asemakaava-alueen ulkopuolella 5 metriä. Tästä voidaan poiketa rajanaapurin suostumuksella tai milloin rakennuksen sijoittaminen lähemmäksi rajaa ei aiheuta haittaa naapurikiinteistölle tai vaikeuta sen sopivaa rakentamista.”* Eli lähtökohtaiseksi minimietäisyydeksi rajasta on säädetty asemakaava-alueella 4 metriä. Tässä tapauksessa minimietäisyydestä on poikettu asemakaavan määräyksellä. Kysymys kuuluukin, miksi on hyväksytty näin suuri poikkeama Vantaan kaupungin itse säätämästä lähtökohtana pidettävästä 4 metrin määräyksestä? On selvää, että metrin päähän rajasta viisikerroksisen talon rakentaminen aiheuttaa merkittävää haittaa naapurikiinteistölle, eikä tällaista lupaa olisi naapureilta tultu saamaan. Näin lähelle rakentaminen on myös huomattava paloturvallisuusriski naapurikiinteistöille. Todennäköisesti 4 metrin alitus on hyväksytty kaavaan, koska rakennuskokonaisuus ei muuten mahtuisi tontille, mikä taas osiltaan näyttää muistutuksemme toteen, rakennukset ovat liian suuria ja niitä on liian monta suhteutettuna tontin kokoon. Kaavoituksia ei pitäisi sallia tehtävän naapureiden kustannuksella. Tässä kaavamuutoksessa hyvä rakennustapa ei toteudu.

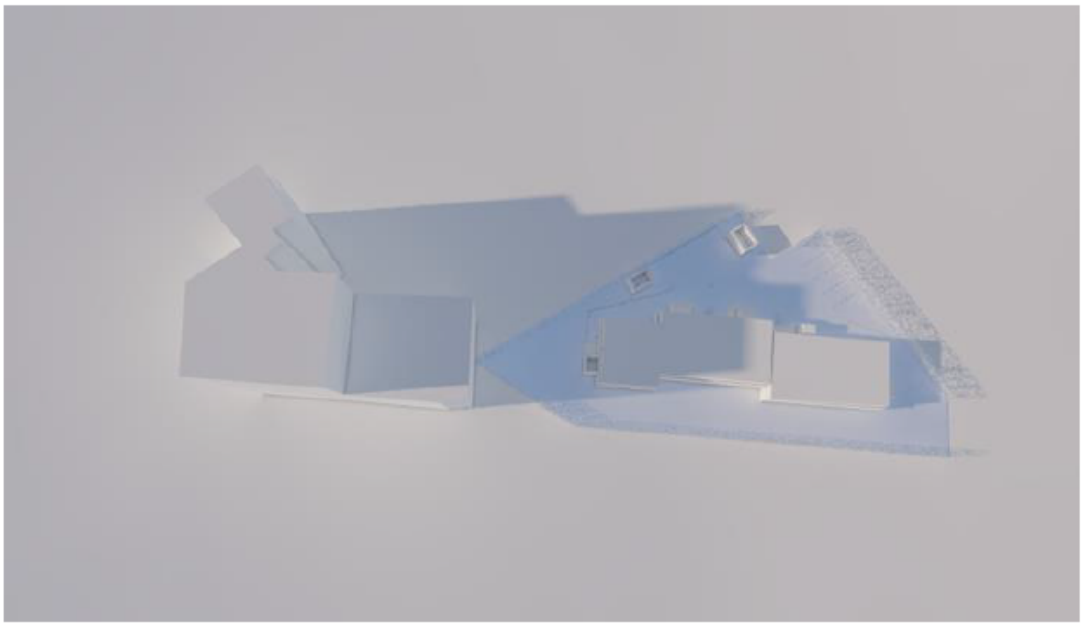



Arkkitehdin kuvasta mittakaavaan laitetun kuvan mukaisesti uusi kerrostalo sijaitsee alle metrin päässä rajanaapurista. ”Ellei asemakaavassa toisin määrätä, tulee rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta olla asemakaava-alueella vähintään 4 metriä ja asemakaava-alueen ulkopuolella 5 metriä.”

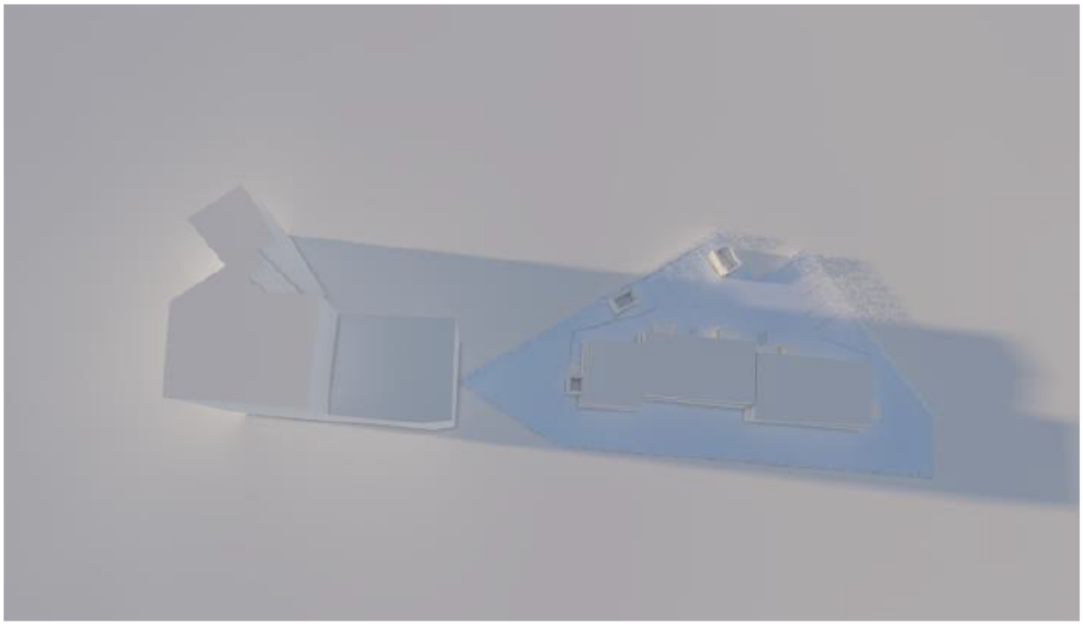
## Varjostukset

Kaavamuutosselostuksessa on käyty hyvin suppeasti läpi rakennettavan kerrostalokokonaisuuden aiheuttamia varjostuksia lähiympäristöön. Selostuksessa varjostustarkastelut on tehty ainoastaan kello 12 talvella ja keväällä 21.12. ja 21.3. ja klo 12 kesällä ja syksyllä, 21.6. ja 21.9. Laskelmassa muiden ajankohtien varjostukset on jätetty huomioimatta.

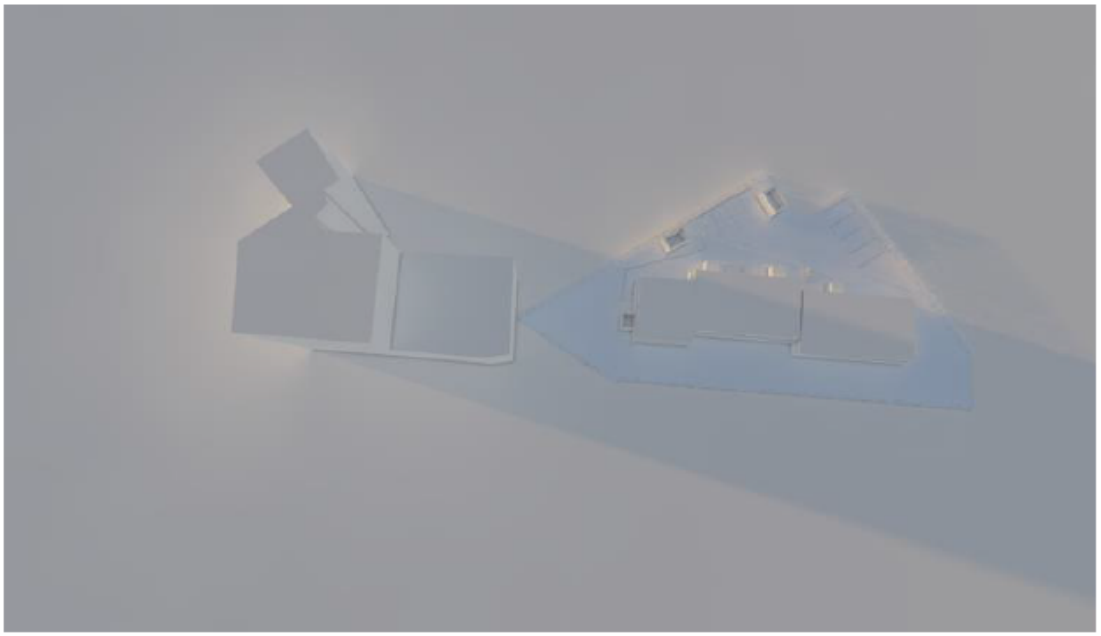
Olemme tehneet kerrostalon varjostuslaskelmat kesäkuukausille käyttäen Suncalculator-ohjelmaa. Laskelmien mukaan kesä-syyskuussa iltapäivä- ja ilta-aikaan kerrostalot aiheuttavat huomattavat varjostukset naapuritonteille. Laskelmiin on otettu esimerkiksi kesä-syyskuu kello 19. Jo kesäkuussa, jolloin aurinko paistaa korkeammalta, yli puolet naapurin pientalotontista jää varjostusten alle. Heinä-syyskuussa koko tontti jää varjostusten alle. Syyskuussa klo 19 kerrostalon varjo yltää Valkoisenlähteentien suuntaisesti jopa Vanhan Sahatien yli noin 150 metrin matkan varjostaen kaikki tontit tällä välillä. Varjostukset ajoittuvat juuri niihin aikoihin, kun ihmiset menevät pihalle töiden jälkeen nauttimaan auringosta. Suunnitteilla olevan kerrostalon koosta ja sijainnista johtuen viereiset pientalot jäävät kesäiltaisin varjoon.



6/22 klo 18:00



6/22 klo 19:00



6/22 klo 20:00

**Varjolaskelmat**

Varjolaskelma
Kesäkuu
n.Klo 19:00

Punainen ympyrä kuvaa alotun kerrostalon sijaintia, jonka korkeudeksi on merkitty tähän 24 metriä. Musta palkki kuvaa rakennuksesta syntyvää varjoa.

Rakennuksesta syntyvä varjo peittää Pursukuja 5 kiinteistöjen pihat kesäiltapäivinä/iltoina lähes kokonaan.



Varjolaskelma
**Heinäkuu**
**n.Klo 19:00**

Punainen ympyrä kuvaa aiotun kerrostalon sijaintia, jonka korkeudeksi on merkitty tähän 24 metriä. Musta palkki kuvaa rakennuksesta syntyvää varjoa.

Rakennuksesta syntyvä varjo peittää Pursukuja 5 kiinteistöjen pihat kesäiltapäivinä/iltoina lähes kokonaan.




Varjolaskelma
**Elokuu**
**n.Klo 19:00**

Punainen ympyrä kuvaa aiotun kerrostalon sijaintia, jonka korkeudeksi on merkitty tähän 24 metriä. Musta palkki kuvaa rakennuksesta syntyvää varjoa.

Rakennuksesta syntyvä varjo peittää Pursukuja 5 kiinteistöjen pihat kesäiltapäivinä/iltoina lähes kokonaan.



Varjolaskelma
**Syyskuu**
**n.Klo 19:00**

Punainen ympyrä kuvaa alotun kerrostalon sijaintia, jonka korkeudeksi on merkitty tähän 24 metriä. Musta palkki kuvaa rakennuksesta syntyvää varjoa.

Rakennuksesta syntyvä varjo peittää Pursukuja 5 kiinteistöjen pihat kesäiltapäivinä/iltoina lähes kokonaan.




Varjolaskelma
**heinäkuu**
**12 tuntia**
**Klo 9-21**

Varjolaskelmaan valikoitui kesäkuukaudet, sillä silloin piha-alueita käytetään.

Tässä varjostavan rakennuksen korkeus on 24 metriä. Todellisuudessa, varjoalue on suurempi, sillä laskelmassa ei ole huomioitu rakennuksen todellista muotoa/kokoa.

Rakennuksesta syntyvä varjo peittää Pursukuja 5 kiinteistöjen pihat kesäiltapäivinä/iltoina lähes kokonaan.

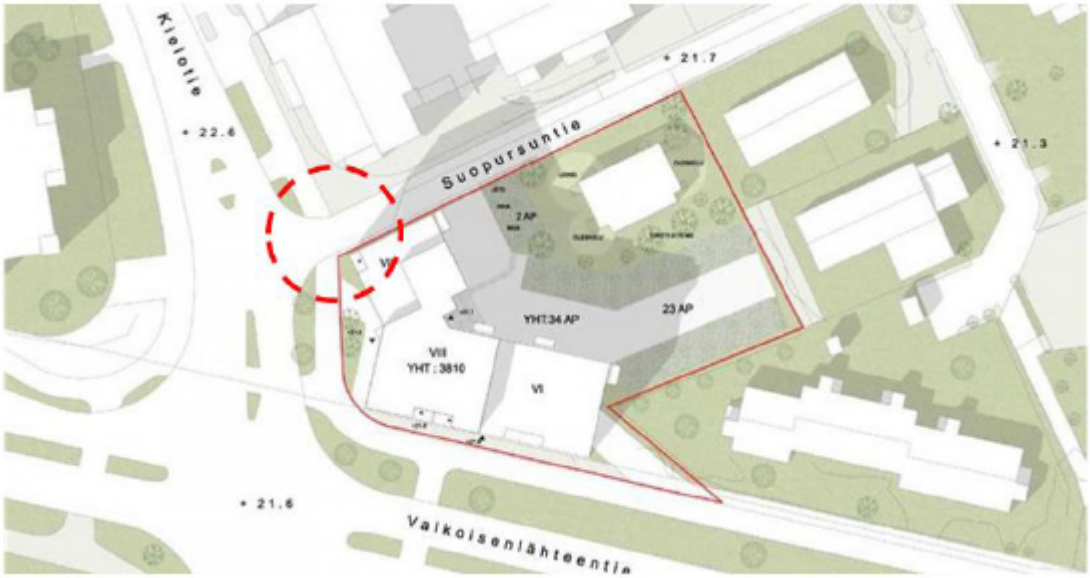



## Liikenne

Jos kerrostalot rakennettaisiin kaavan mukaisesti, liikenne Suopursuntiellä tulee kasvamaan. Alueella liikkuu lapsia ja Suopursun palvelutalon asukkaita, joille autoliikenteen lisääminen olisi haitaksi. Suopursuntie on kapea, eikä siinä ole jalkakäytävää, mikä tekee siitä vielä vaarallisemman. Jo nyt liittyminen Suopursuntieltä Kielotielle on haastavaa. Liikennemäärien lisääntyessä se vaikeutuisi entisestää. Kerrostaloille kaavaillut pysäköintipaikat ovat selvässä epäsuhdassa asukasmäärän kanssa. Pysäköintipaikkoja on 28 eli 1 autopaikka/110 asuntok-m2, kuitenkin vähintään 1 autopaikka / 2 asuntoa.

Yksi autopaikka joka toista asuntoa kohden on liian vähän. Traficomin tilaston (https://trafi2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/TraFi/TraFi__Liikennekaytossa_olevat_ajoneuvot/010_kanta_tau_101.px/) mukaan vuonna 2022 vantaalaisille oli rekisteröity 113642 autoa. Tämä tarkoittaa, että noin joka toisella vantaalaisella on auto. Useilla perheillä on nykyään myös enemmän kuin yksi auto. Autopaikkojen riittämättömyys johtaa siihen, että autot on pakko parkkeerata jo valmiiksi kapean Suopursuntien reunaan, mikä aiheuttaa liikenneturvallisuuden vaarantumisen. Tämäkin ongelma ratkeaa talojen kerroksia vähentämällä.

Tontti on tällä hetkellä melkein luonnontilassa, siellä on hedelmäpuita, kukkia ja villiä kasvustoa, mitkä ovat tärkeitä pölyttäjille. Suunnitteilla olevat kerrostalot eivät mahdollista samanlaisen biodiversiteetin säilymistä, sillä kerrostalojen ympärille tulee lähes koko tontin laajuudelta asfaltilla päällystetyt parkkipaikat.




Otetaan tarkasteluun punaisin katkoviivoin merkitty risteysalue ja autojen lisääntyminen alueelle.

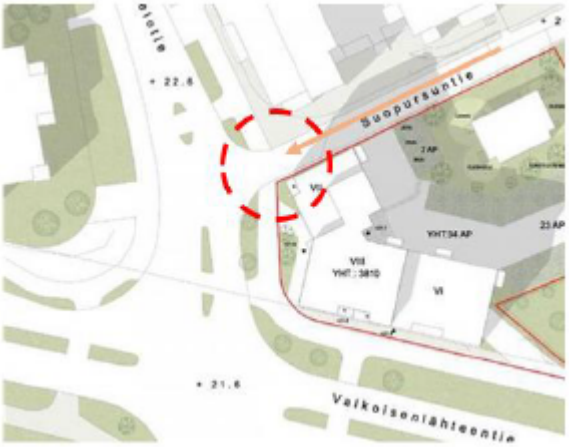
Uuden kerrostalo tontin on ilmoitettu sisältävän autopaikkoja 10 autotallissa ja 18 pihalla.

Määrä on erittäin optimistisesti suunniteltu ottaen huomioon, että uudiskerrostalossa asuntoja on 60.

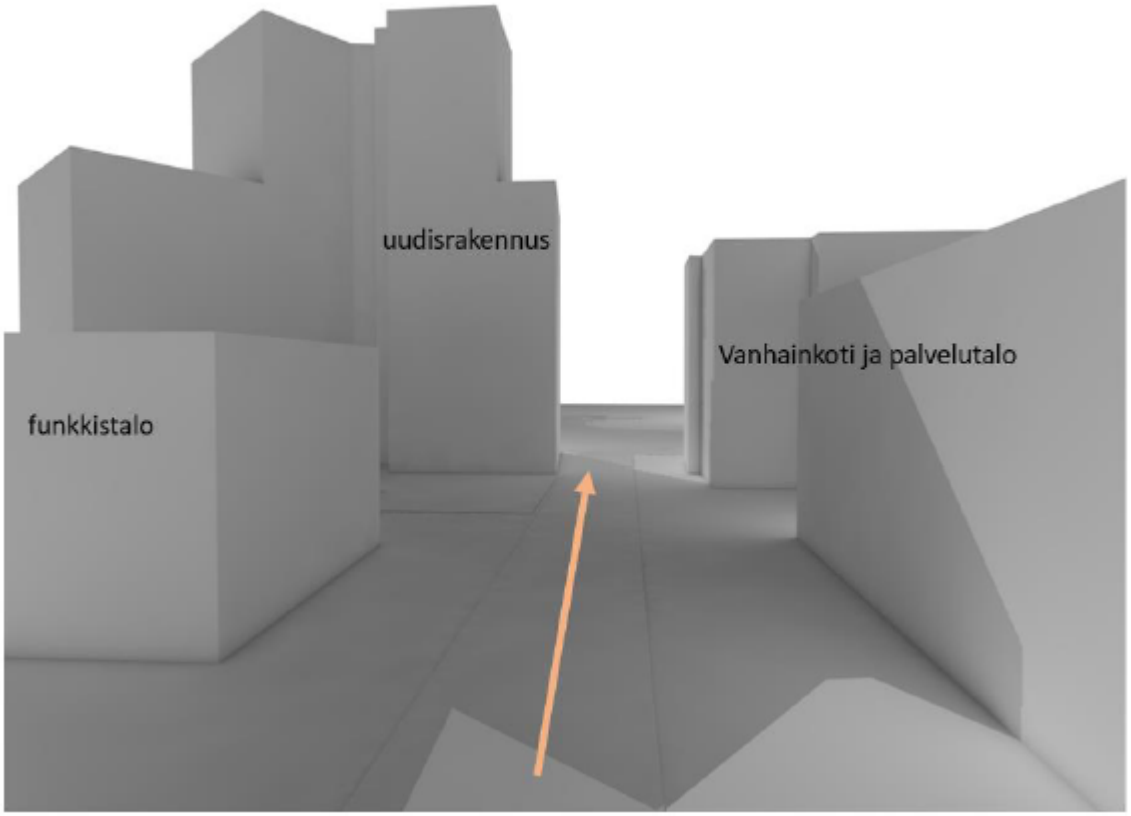
Pääkaupunkiseudulla juuri Vantaalaisilla on eniten autoja ja määrä lisääntyy pääkaupunkiseudun nopeinta vauhtia. (Helsingin sanomat 23.5.2019 : https://www.hs.fi/kaupunki/vantaa/art-2000006047461.html )

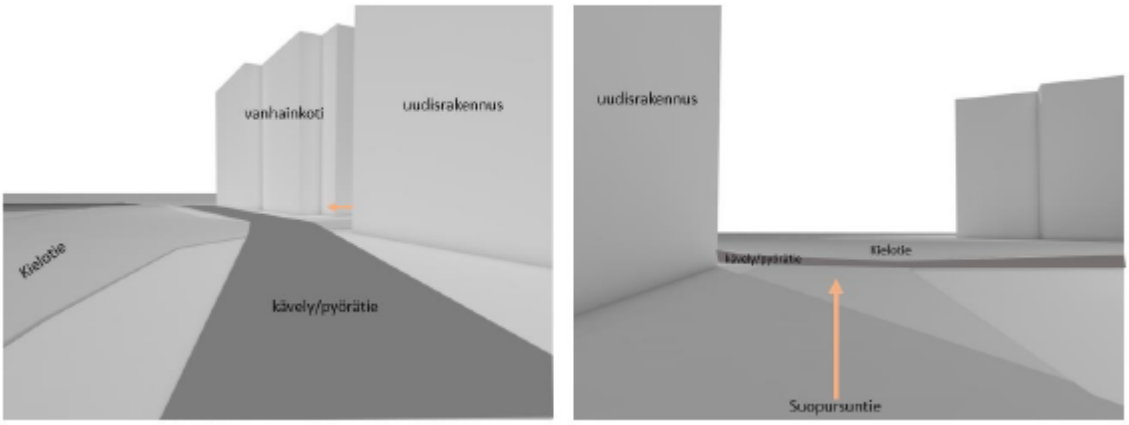
Uudiskerrostalon tontilla tulisi olla pysäköinti tilaa runsaasti enemmän, jotta autoja ei ala ilmestyä kadunvarsille tukkien hälytysajoneuvojen ja jätehuollon kulkua Suopursuntiellä. Koska uudisrakennusta vastapäätä suopursuntiellä sijaitsee vanhainkoti/palvelutalo on ambulanssi usein tavattavissa tällä katuosuudella.

Pysäköintiongelma on helposti ratkaistavissa vähentämällä asuntojen määrää uudisrakennustontilla




Näkymä johon on massoiteltu olemassa olevat rakennukset ja suunnitteilla oleva uudisrakennus. Suopursuntieltä lähestyttäessä Kielotielle ei pysty arvioimaan Kielotien liikennettä tältä etäisyydeltä. Lisäruuhkaa alueelle syntyy todennäköisesti työliikenteen aikoihin aamuisin ja iltapäivisin. Näinä aikoina, jolloin myös alueella asuvat pienet lapset liikkuvat päiväkotiin/kouluun.






Uudisrakennuksen myötä risteykseen muodostuu vaarallinen sokeakulma, jossa jalankulkijan/ pyöräilijän on vaikea havaita Suopursuntieltä tulevaa autoa.

Myös autoilijan on erittäin vaikea nähdä kävely/pyörätien keskustan suunnasta tulevaa liikennettä, sillä uudisrakennus estää näkymän. Käytännössä tässä tilanteessa autoilijan on mahdollista havaita jalankulkijat ja pyöräilijät vasta suojatien kohdalla. Koska alueella liikkuu paljon pyöräilijöitä, lapsia ja nuoria välillä kovallakin nopeudella, tulee tämä risteys olemaan erittäin vaarallinen.

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys 17 § mukaan tontin ajoneuvoliikenne on suunniteltava ja toteutettava siten, että ajoneuvoliikenteestä ei aiheudu vaaraa.

## Vastineet:

*Tiivistyvä Tikkurila*

Suopursuntien asemakaavamuutosalue sijaitsee lähellä Tikkurilan ja Hiekkaharjun asemia. Asemilta on mm. lentokenttäyhteys. Muodostettava tontti on Tikkurilan keskustan pohjoisella rajalla, Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä. Risteys on merkittävä liikenteellinen kohta Vantaan Tikkurilan hallinnollisen keskustan alueella ja muodostaa päätteen Kielotien keskustaosuudelle, mikä tukee risteyksen kehittämistä nykyistä kaupunkimaisemmaksi. Kaupunkikuvaltaan risteyksestä rakentuu Tikkurilan keskustan pohjoinen portti.

Tulevaisuudessa Valkoisenlähteentie tullaan rakentamaan jatkumaan itään Lahdentielle asti, jolloin kadusta muodostuu merkittävä itä-länsisuuntainen Tikkurilan suuralueen läpikulkukatu, joka yhdistää Itä-Hakkilaa ja Tikkurilaa. Tulevaisuudessa lisääntyvä liikenne lisää myös ajoneuvoliikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä alueella. Pientalorakentamista massiivisempi rakentaminen suojaa korttelin sisäosia melulta ja päästöiltä pientalorakentamista paremmin.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa Hiekkaharjun eteläosa sijaitsee AC-merkityllä alueella, mikä tarkoittaa kaupunkikeskustan asuinaluetta. Alue on lisäksi kestävän kasvun vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Yleiskaavan mukaan pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden kortteleiden kokonaisuuksina, mikä on tehty Tikkurilan kaavarunko 2020 työn yhteydessä. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavarunkoluonnoksen nähtäville vuonna 2021 ja se on tarkoitus tuoda päätöksentekoon vielä vuoden 2022 aikana. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue sijoittuu pientaloalueelle (A3), keskusta-alueen (C)

rajalle, jolloin yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen hanke on myös voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Näin laadittu asemakaavan muutos tukee risteyksen maankäytön monipuolista tehostamista niin voimassa olevassa kuin uudessa yleiskaavassa.

Rakennusjärjestys ei ohjaa maankäytön suunnittelua tai asemakaavojen sisältöä. Asemakaavan kaupunkikuvalliset ynnä muut vaikutukset arvioidaan kaavatyössä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Asemakaavalla voidaan mahdollistaa rakennusjärjestyksestä eroavia ratkaisuja. Tiivistyvällä kaupunkikeskustan alueella rakentaminen jopa aivan tonttirajaan kiinni on normaalia.

Kaikki risteyksen uudistuneiden tonttien rakennukset ovat kerrostaloja, mikä tukee kohdan tiivistämistä. Uusi kerrostalorakennus on polveileva korkeuksiltaan, sen pohjoinen siipi on kuusikerroksinen, risteyskohta kahdeksankerroksinen ja itäinen siipi viisikerroksinen. Kuusikerroksinen siipi ottaa kiinni palvelutaloon sen pohjoisella puolella, risteyskohta on korkein ja toimii Kielotien päätteenä ja viisikerroksinen siipi huomioi sen itäpuolisen pientalon muuta massaa matalammalla osalla. Rakennuksen molempia siipiä on madallettu hankkeen ehdottamasta massasta kerroksella. Tontin uudelleenrakennettava pientalo nivoo kiinni mittakaavaa kohti idänpuoleisia pientaloja.

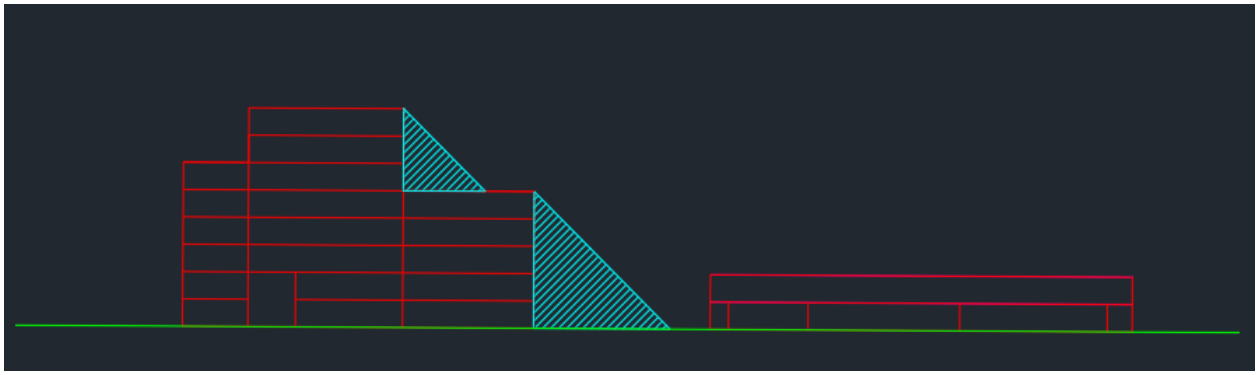
*Varjostusvaikutukset*

Kaavatyön varjotarkasteluissa on tutkittu kesä- ja talvipäivänseisauksen ajankohdat sekä kevät- ja syyspäivänseisauksen ajankohdat keskipäivällä. Kun aurinkokulma laskee loppukesästä kohti talvea, pitenevät varjot ja matalakin rakennus luo varjoja ympäristöön, näin erityisesti illalla. Varjotarkasteluja on muistutusten myötä täydennetty ja ne löytyvät selostuksen vaikutustenarviointi-osioista.

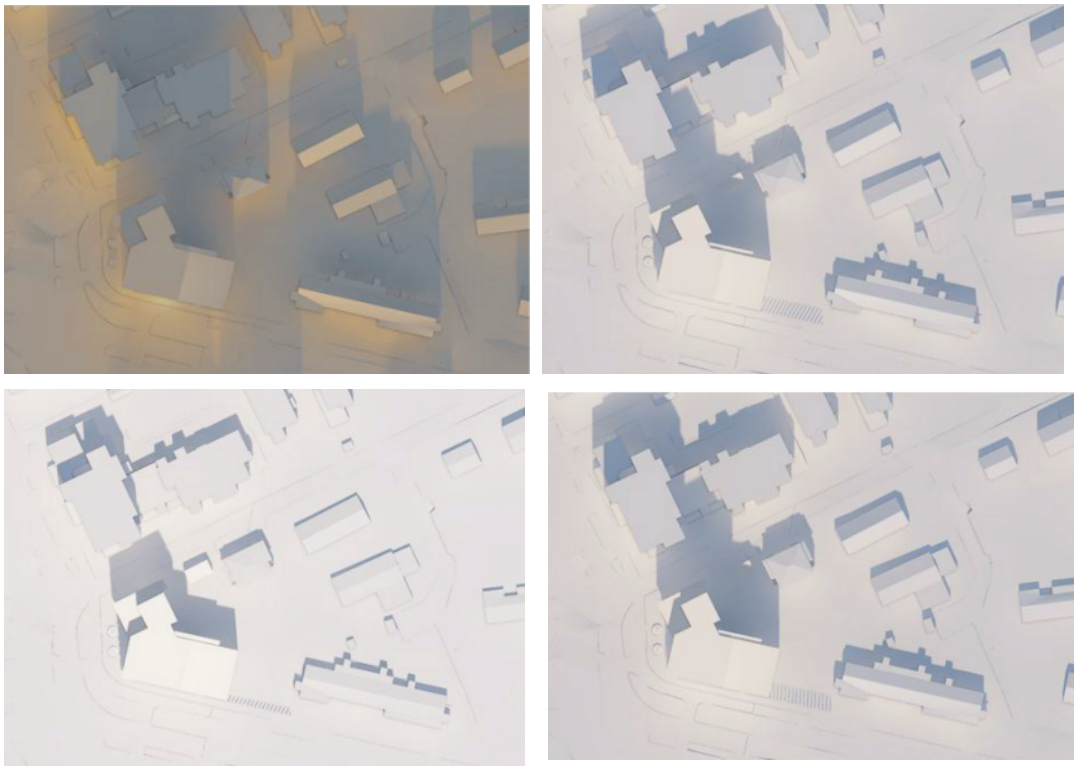
Kaupunkikeskustojen suunnittelussa pyritään hyödyntämään aurinkokulmia ja passiivista aurinkoenergiaa, mutta aina kaikkien tonttien ympärivuorokautista valoisuutta ei ole mahdollista huomioida. Mikäli pihoista haluttaisiin varjottomia, kasvaisivat rakennusten etäisyydet pitkiksi ja keskustamaista kaupunkirakennetta ei syntyisi. Tämä edellyttäisi myös suuria tonttikokoja.

Seuraavalla sivuilla on kuvat hankkeen varjostusvaikutuksista.

*Kuva alla: 45 asteen varjostuskulmalla tarkastellen naapurirakennus jää valoisalle osalle tonttia ja rakennusten välissä on yli 8 metriä tilaa.*



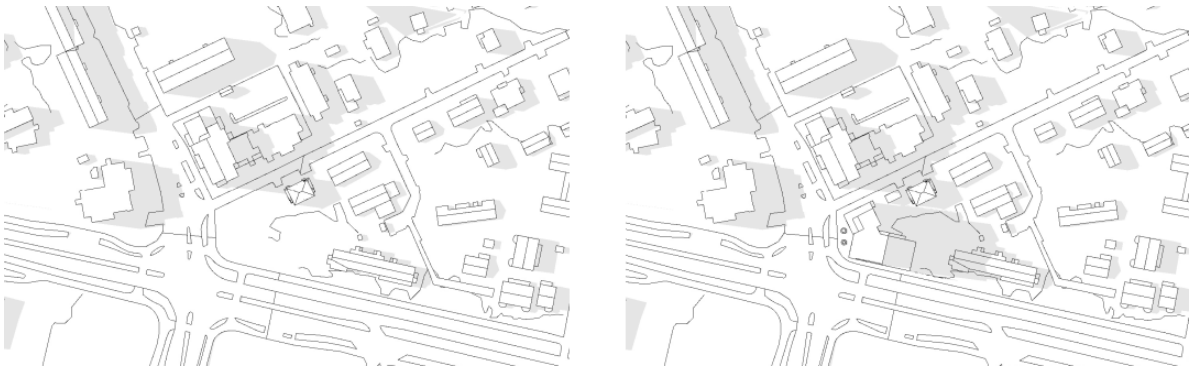
*Kuvat: Varjotarkastelut kello 12 talvella ja keväällä 21.12. ja 21.3., alla klo 12 kesällä ja syksyllä, 21.6. ja 21.9., kuvat Arkkitehtitoimisto Ajak Oy.*



*Kesän ja syksyn illan varjot*

Alla on verrattu nykytilannetta ja hankkeen jälkeistä tilannetta kesä- ja syysillalla. Kuvissa on nykytilanne ja suunnitelman jälkeinen tilanne 21.6. (yllä) ja 21.9. (alla) klo 18:00 ja klo 20:00.

Hankkeen myötä kello kuuden aikaan kesäkuussa itäpuolen naapurin etupiha on aurinkoinen, mutta länsipää tontista varjossa. Nykytilanteessa kesäkuussa kahdeksalta illalla itäpään naapuri varjostaa omaa pihaansa, mutta länsipää sen tontista on auringossa. Hankkeen myötä koko tontti on illalla 20:00 varjossa. Suurin vaikutus uudishankkeella on naapuritontin länsipäähän illalla. Syyskuussa tilanne on vastaava, länsipää tontista jää illalla 18:00 varjoon hankkeen myötä. Syyskuussa kello 20:00 koko alue on varjossa.



*Kuva yllä: Nykytilanne ja tilanne hankkeen myötä 21.6. kello 18:00, kuvat Arkkitehtitoimisto Ajak Oy.*



*Kuva yllä: Nykytilanne ja tilanne hankkeen myötä 21.6. kello 20:00, kuvat Arkkitehtitoimisto Ajak Oy.*



*Kuvat yllä: Nykytilanne ja tilanne hankkeen myötä 21.9. kello 18:00 (ylempi) ja kello 20:00 (alla). kuvat Arkkitehtitoimisto Ajak Oy*

*Sijainti tontilla*

Nyt laadittu asemakaavamuutos sallii uudiskerrostalon rakentamisen lähemmäksi rajaa kuin 4 metriä. Kaavassa osoitettu rakennusalue sijoittuu lähimmillään 2,2 metrin päähän yksityisen maanomistajan tonttirajasta. Raja naapurin kanssa on siksak-mainen kolmio, jonka piikki osoittaa kohti uudiskerrostaloa. Uudiskerrostalo sijoittuu 2,2 metrin päähän tämän piikin kärjestä (uudiskerrostalo kuvassa oranssilla, tontinraja harmaalla).

Palon leviäminen rakennuksesta toiseen ei saa vaarantaa henkilöitä eikä aiheuttaa taloudellisia menetyksiä. Rakennusten etäisyyden on oltava sellainen, ettei palo leviä helposti rakennuksesta toiseen. Jos naapurirakennusten etäisyys on alle 8 metriä, on rakenteellisin tai muin keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta. (Asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017)




Uudiskerrostalon itäisen naapurin on mahdollista voimassa olevan asemakaavan puitteissa rakentaa alueelle, joka on yli 8 metrin päässä asemakaavamuutoksen mahdollistamasta uudiskerrostalosta ja josta ei seuraa vaatimuksia paloturvallisuusnäkökulmasta (kuva yllä: tumman sininen linja, jota rajaavat vahvan asemakaavan mukainen istutusalue ja tontin luoteisrajalla kulkeva hulevesiviemäri suoja-alueineen (2,5m)).

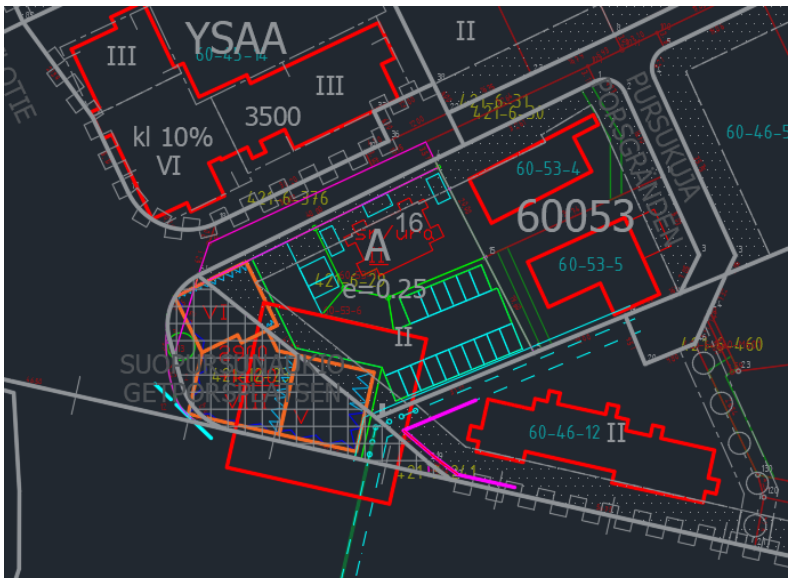
Mikään itäisen naapurin rakentamis- ja/tai nykytilannetta muuttava asemakaavoitusvaihtoehto ei muodostu mahdottomaksi uudiskerrostalohankkeen kaavamuutoksen myötä. Itänaapurin mahdollisen asemakaavamuutoksen myötä mahdollistuvaan rakennusalaan vaikuttaa tontin rajalla kulkevan hulevesiviemärin sijainti suojaetäisyyksineen, rakennuksen ympärille tarvittava työskentelyvara ja tontin terävä muoto. Paloturvallisuusasetuksessa mainitut henkilövahingot ehkäistään rakennusten välisillä etäisyyksillä, jotka nykytilanteessa täyttyvät ja rakenteiden osastoinnilla, mikäli itänaapurin kaavaa muutettaisiin ja itäisen naapurin uusi rakennusala sijaitsisi niin lähellä asemakaavamuutoksen mahdollistamaa kerrostaloa kuin mahdollista. Asemakaavamuutoshankkeen mukainen ratkaisu ei aiheuta kohtuutonta taloudellista tai yhteiskunnallista haittaa. Itäisen naapurin tasa-arvoinen asemakaavamuutos on mahdollinen.

Alla on kuvattu kaksi vaihtoehtoa mahdollisen kaavamuutoksen myötä.

Mikäli itänaapuri lähtisi muuttamaan asemakaavaansa, olisi Vantaan rakennusjärjestyksessä mainittu 4 metrin etäisyydellä rajasta sijaitseva rakentamisalue yli 8 metrin päässä uudiskerrostalosta, jolloin ei tule

paloturvallisuuteen liittyviä vaatimuksia. Kuvassa alla on rakennusalaa merkitsevä keltainen linja 4 metriä tontin rajasta, rakennukset sijoittuisivat täten yli 8 metrin päähän toisistaan, eikä paloturvallisuusvaatimuksia syntyisi.




Jos taas itäinen naapuri haluaisi uuden rakennuksen niin lähelle läntistä tonttia, kuin mahdollista uudesta asemakaavasta johtuen ja nykyisiä tonttirajoja noudattaen, rakennusalue olisi 2,5 metrin päässä tontin rajalla olevasta hulevesiputkesta ja työskentelyvaran verran lounaispuolen tontinrajasta. Rakennusala olisi teräväkulmainen ja mahdollinen rakennus tulisi kärjestään osastoida, mikäli se rakennettaisiin tähän rajaan kiinni (kuva: pinkki linja, joka risteää 8 metrin etäisyydellä uudiskerrostaloa ympäröivästä punaisesta kehästä).

*Liikenne*

Noin 30 autopaikkaa lisää Suopursuntien varteen tarkoittaa teoreettisesti yhteensä noin 60 ajomatkaa vuorokauden aikana. Pahimmassa tapauksessa tämä on 30 autoa aamun ja iltapäivän huipputuntien aikana -> yksi auto lisää kadulle kahdessa minuutissa yhden tunnin aikana. Käytännössä kaikkia matkoja ei kuitenkaan tulla tekemään vain tunnin aikana, joten pienehkön kerrostalon vaikutus ajoneuvomääriin

Suopursuntiellä on hyvin pieni. Uusi kerrostalo tulee aivan Suopursuntien Kielotien puoleiseen päähän ja lisäliikenteen vaikutus kävelijöiden arkeen tulee olemaan vähäinen suurimmalla osalla Suopursuntietä.

Suopursuntieltä ajetaan Kielotien risteykseen korotetun suojatien yli, mikä vähentää nopeuksia ja tuo turvaa pyöräilijöille. Risteyksessä Kielotielle liittymistä haastaa vilkas pohjoisesta tuleva Kielotien liikenne, johon hankkeella ei ole vaikutusta. 1,6 metrin jalkakäytävä helpottaa näkymien syntymistä Suopursuntien risteyksessä. Lisäksi suunniteltu jalkakäytävä lisää katutilan väljyyttä ja näkyvyyttä.

Autopaikkanormit on Vantaalla päätetty tutkimusten perusteella siitä mikä autonomistusaste kaupungin eri osissa on. On tietenkin aina mahdollista, että tällä tontilla autonomistusaste tuleekin olemaan normaalia korkeampi, mutta pysäköintipaikkanormit on päätettävä keskiarvojen mukaan. Suopursuntien autopaikkamäärä perustuu pitkälti Tikkurilan matkakeskuksen läheisyyteen. Suopursuntiellä on pysäköinti kielletty.

**Tarkistukset:**

Muistutus on koottu tähän dokumenttiin sekä osaksi kaavaselostusta ja sille on annettu vastineet. Selostusta on täydennetty kappaleissa 3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutus ja 4.4 Kaavan vaikutukset. Kaavakarttaan ei tullut muistutuksen johdosta muutoksia.

**VANTAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**NRO 002436**
**Suopursuntie**
**LAUSUNNOT JA VASTINEET**
**kala 25.10.2022**

**Asemakaavoitus MYL / TKO**

---

Kaupunginhallitus 23**.**5.2022 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **002436 Suopursuntie**. Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 3 kpl.

| **Lausunnonantaja** | **Lausunto** | **Tarkistukset** |
|---|---|---|
| NRO 1, 20.7.2022<br>HSY | Alueen välittömässä läheisyydessä on rakennettu yleistä vesihuoltoa, johon rakennukset voivat liittyä. Alueella oleva 300 mm yleinen hulevesiviemäri on siirrettävä hankkeen kustannuksella. Hankkeen siirtosuunnitelmat on tarkistettava HSY:n verkostosuunnitteluohjeen suhteen. | Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen ja sille on annettu vastine. Vaikutustenarviointikappaleeseen on lisätty tieto, että hulevesiviemäri siirretään kaupungin, vesihuollon omistajan ja hankkeeseen ryhtyvän yhteistyönä ja tehdyt siirtosuunnitelmat tulee tarkistaa. Ei muutoksia kaavakarttaan. |
| NRO 2, 8.8.2022<br>Vantaan kaupunginmuseo | Alueen funkkistyylisen asuintalon huonon kunnon perusteella päädyttiin ratkaisuun, jonka mukaan se voidaan korvata uudisrakennuksella. Tällöin kyse ei ole suojelusta. | Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen ja sille on annettu vastine. Ei muutoksia kaavakarttaan. |
| NRO 3, 6.7.2022<br>Vantaan Energia | Sähköverkon maakaapelit ja kaukolämpöverkon putket tulee huomioida. Mikäli maakaapeleita tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energian sopimuksen mukaisesti. Mikäli kaukolämpöputkia tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energian sopimuksen mukaisesti. | Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen ja sille on annettu vastine. Vaikutustenarviointi kappaleeseen on lisätty tieto, että kun sähköverkon maakaapeleita ja jakokaappi tulee siirtää hankkeen myötä. Siirrettäessä toimitaan Vantaan Energian ja Vantaan kaupungin yhteistyösopimuksen mukaisesti. Ei muutoksia kaavakarttaan. |

**NRO 1**
HSY 20.7.2022
**Lausunto:**

Kaavamuutosalue sijaitsee Hiekkaharjussa Tikkurilan kaupunginosan pohjoisrajalla Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Suopursuntien länsipään maarekisteritila osoitteessa Suopursuntie 12 sekä sen viereinen Suopursunaukio ja osa ympäröivistä katualueesta.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan kahden asuinrakennuksen rakentaminen. Toinen on uudiskerrostalo ja toinen tontilla sijaitsevan rakennusperintökohteen korvaava pien- tai pienkerrostalo. Korttelialue merkitään asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Rakennusoikeus on uudiskerrostalolle 2900 k-m2 ja sen liiketilalle 60 k-m2, pien- tai pienkerrostalon rakennusoikeus tarkentuu myöhemmin tehtävällä olemassa olevan rakennuksen mittauksella ja on noin 200 k-m2. Kerrosluvut uudiskerrostalossa ovat V, VI ja VIII, korvattava rakennus on kaksikerroksinen. Mikäli korvattavan talon pinta-ala on 200 k-m2, on kaava-alueen tonttitehokkuus 1,45, ilman korvattavaa rakennusta 1,36. Hanke edellyttää maanvaihtoa kaupungin ja hankkeen kesken. Hanke tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta seuraavaa:**
Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Suopursuntiellä on rakennettua yleistä vesihuoltoa, johon uudet rakennukset voivat liittyä. Asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista. Suunnittelualueella, Suopursunaukiolla, sijaitseva betoninen 300 mm yleinen hulevesiviemäri (rv. 1997) on siirrettävä hankkeen toimesta ja kustannuksella. Hanke on laatinut siirtosuunnitelmat, joiden pätevyys HSY:n verkostosuunnitteluohjeen suhteen on huolellisesti vielä tarkastettava.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

**Vastine:**
Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen ja sille on annettu vastine. Vaikutustenarviointikappaleeseen on lisätty, että Suopursunaukiolla sijaitseva 300 mm yleinen hulevesiviemäri tulee siirtää. Hanke osallistuu kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin ja kaupunki toteuttaa siirrot yhteistyössä viemäreiden omistajan kanssa. Hankkeen laatimat siirtosuunnitelmat tulee tarkastaa HSY:n verkostosuunnitteluohjeen suhteen. Hanketta on tiedotettu asiasta.

**Tarkistukset:**
Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen ja sille on annettu vastine. Ei muutoksia kaavakarttaan.

**NRO 2**
Vantaan kaupunginmuseo 8.8.2022
**Lausunto:**

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutoksesta 002436 Suopursuntie. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudiskerrostalon ja korvattavan pien- tai pienkerrostalon rakentaminen muodostettavalle tontille. Kaavamuutosalue sijaitsee Hiekkaharjussa Tikkurilan kaupunginosan pohjoisrajalla Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vantaan kaupunginmuseon lausui 18.6.2020 kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (Dnro VKM/103/2020). Kaupunginmuseo totesi, että suunnittelualueella sijaitsee rakennus, joka on inventoinneissa todettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi. Rakennus on melko harvinainen tyylihistoriallisten piirteidensä kannalta Vantaalla. Funkis-tyylisiä asuintaloja on rakennettu melko vähän Vantaalle ja niitä on myöhemmin purettu, tai niiden ulkoasua on muutettu merkittävästi. Rakennus on edustava esimerkki kansanfunkiksen, tyypillisestä tyylistä 1930-1940-luvuilta. Rakennuksen julkisivu edustaa funktionalistista tyyliä, mutta siinä on muistumia 1920-luvun klassismista. Rakennuksen noppamainen muoto, vaakasuuntainen ikkuna-aukotus ja minimalistinen puitejako ovat funkistyylisiä. Sen sijaan aumakaton muoto on viittaus uusklassistiseen tyylisuuntaan. Rakennuksen kaupunkikuvallinen merkitys on viime vuosina vähentynyt, sillä rakennus on jäänyt Valkoisenlähteentielle rakennetun meluaidan, ja korkeaksi kasvaneen puuston peittoon.

Rakennuksen suojeluperusteiden selvittämiseksi kaavatyötä varten tilattiin rakennushistoriallinen selvitys, jonka perusteella museolla oli mahdollisuus tarkentaa rakennuksen mahdollista suojelutarvetta kaavaprosessin aikana (Suopursuntie 12 / Innovarch 23.3.2020). Kohteesta teetettiin myös korjaustarveselvitys ja sen tarkennusraportti, sillä rakennuksessa oli havaittavissa monia korjaustarpeita (Korjaustarveselvitys, Suopursuntie 12, Sitovvise 19.3.2020 sekä jatkotutkimus liittyen rakennuksen korjattavuuden arviointiin, Sitovvise 6.4.2021). Kaupunginmuseon rakennustutkija on tutustunut kaavaprosessin yhteydessä selvityksiin ja käynyt paikan päällä kohteessa. Selvitysraporteissa esitetyt kunnostus- ja korjaustarpeet oli museon edustajan helppo todentaa myös aistinvaraisin havainnoin rakennuksessa. Kohdekäynnin jälkeen museo totesi kaavoittajan kanssa käydyissä keskusteluissa, että rakennuksen korjaaminen terveysturvalliseksi merkitsisi laajaa purkamista, käytännössä sen uudelleen rakentamista ja näin ollen oleellisten rakennusperintöarvojen häviämistä. Mikäli rakennus kuitenkin päädyttäisiin korjaamaan, sen historia- ja alkuperäisyysarvot menetettäisiin, eikä rakennuksen suojeluun olisi museon näkökulmasta enää riittävästi perusteita. Museo huomioi päätelmässään myös sen, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot on inventoinneissa todettu vain joiltain osin paikallisesti merkittäviksi verrattaessa sitä Vantaan merkittävimpiin paikallisten rakennusperintökohteiden joukkoon. Tällaisia ovat mm. julkiset rakennukset, joihin liittyy erityisiä arkkitehtonisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, tai esimerkiksi historiallista todistusvoimaisuutta kunnan vaiheista ja sen kehittymisestä kertovana merkkirakennuksena. Kaupunginmuseo toi keskusteluissa esille myös sen, että mikäli rakennus päädytään purkamaan ja rakentamaan tilalle vanhaa rakennusta imitoiva uusi rakennus, ei sitä pidä sekoittaa rakennuksen suojeluun. Kaavamuutosehdotuksessa rakennusta ei ole suojeltu, vaan se voidaan korvata uudisrakennuksella.

**Vastine:**
Johtuen funkisrakennuksen korjaustarpeista, joiden seurauksena se olisi täytynyt rakentaa lähes kokonaan uudelleen, ei rakennuksen suojelua nähty perustelluksi. Rakennushankkeen ehdottamana päädyttiin rakennuksen korvaamiseen uudella. Sen vaihtoehtona olisi ollut purettavan rakennuksen kohdalla sijaitsevan tontinalan käyttö virkistyspihana. Korvaava rakennus on kiinnostava kokeilu siitä, miten tämänlainen ratkaisu toimii. Kyseessä ei tällöin ole suojelu, vaan uudisrakennus, kuten museo lausunnossaan kirjoittaa. Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus menetetään.

**Tarkistukset:**
Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen ja sille on annettu vastine. Ei muutoksia kaavakarttaan.

**NRO 3**
NRO 3, Vantaan Energia 6.7.2022

**Lausunto:**

## Sähköverkko

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

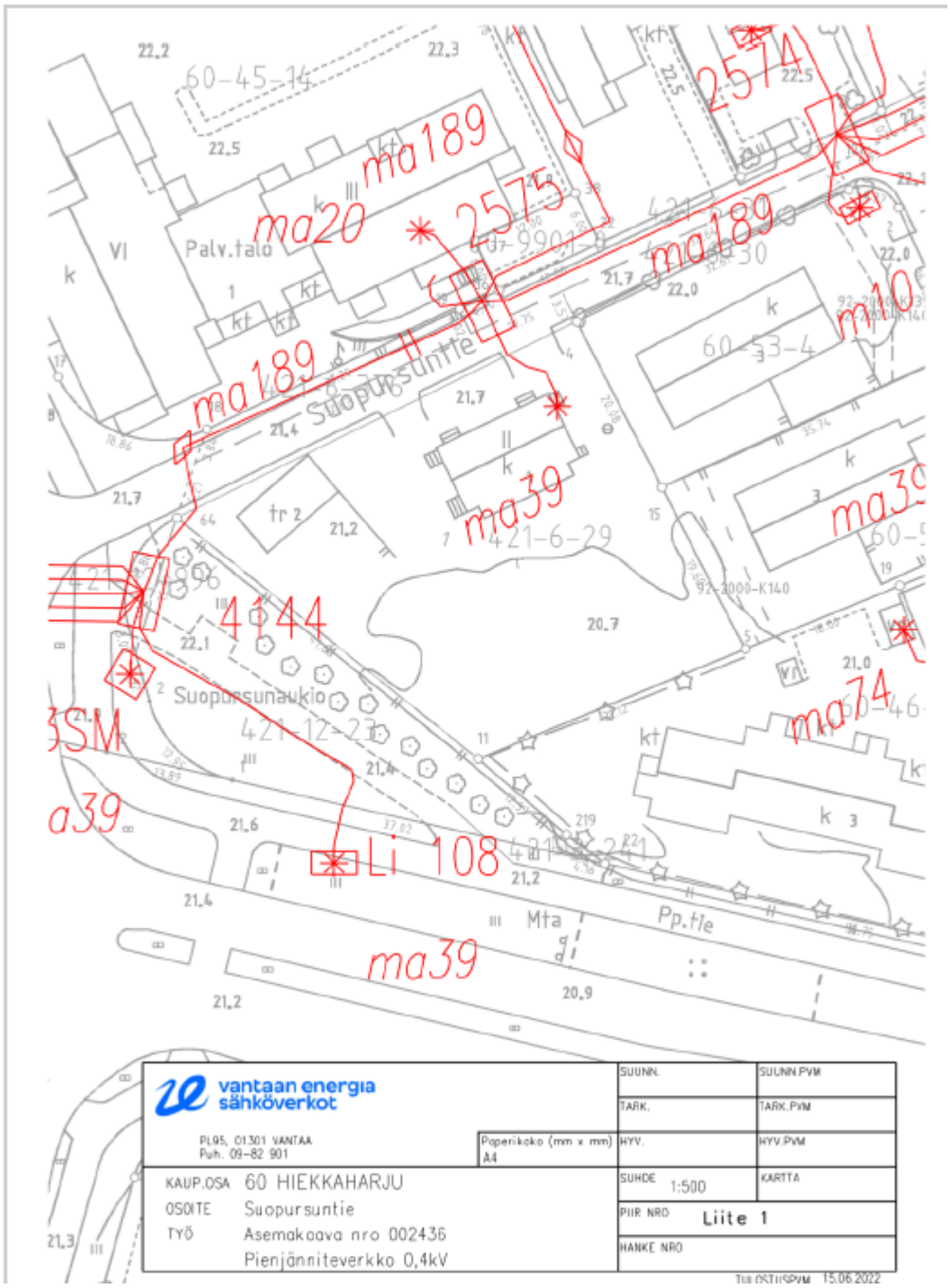
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 2).

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.

LIITTEET

1. Pienjänniteverkon kartta 1:500
2. Kaukolämpöverkon kartta 1:500


ma189
ma20
2575
2574
ma189
ma189
Suopursuntie
ma39
421-6-29
4144
Suopursunaukio
421-12-23
Li 108
ma39
ma74
Mta
Pp.tie
Palv.talo
60-45-14
60-53-4
vantaan energia
sähköverkot
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901
Paperikoko (mm x mm)
A4
KAUP.OSA 60 HIEKKAHARJU
OSOITE Suopursuntie
TYÖ Asemakaava nro 002436
Pienjänniteverkko 0,4kV
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
SUHDE 1:500
KARTTA
PIIR NRO Liite 1
HANKE NRO
TULOSTUSPVM 15.06.2022




**Vastine:**
OAS-vaiheen mielipidevastineissa on kuvattu sähköverkon pienjänniteverkon kaapeleiden ja jakokaapin siirtotarve. Muistutusvaiheessa selostuksen vastinetta on tarkennettu. Tarkennuksen mukaan maakaapeleita ja jakokaappia siirrettäessä toimitaan Vantaan Energian ja Vantaan kaupungin yhteistyösopimuksen mukaisesti. Tieto on lisätty myös vaikutustenarviointikappaleeseen. Hanketta on tiedotettu asiasta.

**Tarkistukset:**
Muistutus on tiivistetty kaavaselostukseen ja sille on annettu vastine. Sähköverkon pienjänniteverkon johtojen ja jakokaapin siirtotarpeen lisäksi on mainittu Vantaan Energian ja Vantaan kaupungin yhteistyösopimus. Ei muutoksia kaavakarttaan.

16 § **Asemakaavan muutos 002430 ja tonttijaon muutos, 62 Jokiniemi / Haxas / TLA**

VD/10261/10.02.04.00/2019
TLA/MYL/THU/VIK

**Kaava-alue sijaitsee Jokiniemessä. Haxasin rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta pihapiiriä täydennetään kaksikerroksisilla pari- ja rivitaloilla. Erillisten pientalojen korttelialue muuttuu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Päärakennuksen ja makasiinirakennuksen suojelua jatketaan, ja maakellari suojellaan. Uusi asuntorakentaminen sijoittuu muodostuvalle pohjoiselle tontille, jonka asuinrakennusoikeus on 1100 k-m2. Suojellut rakennukset ovat eteläisellä tontilla. Nykyisen päärakennuksen laajuus on 80 k-m2. Koko korttelin aikaisempi rakennusoikeus oli 200 k-m2, ja nyt osoitettu asuinrakennusoikeus on yhteensä 1180 k-m2, eli kasvua on 980 k-m2. Kaava-alueen pinta-ala on 0,56 ha. Korttelitehokkuus on e= 0,21, kun mukaan lasketaan suojeltu rakennus, ja e= 0,20 ilman suojeltua rakennusta. Aikaisempi korttelitehokkuus oli e= 0,036. Uusia asuntoja on 12 kpl, ja viitesuunnitelmassa niiden keskipinta-ala on noin 76 huoneistoneliömetriä. Uusia autopaikkoja on 18 kpl.**

**Asemakaavamuutos** koskee korttelia 62207, kaupunginosassa 62 Jokiniemi.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 62207, kaupunginosassa 62 Jokiniemi.

**Tonttijaon muutos** koskee korttelia 62207, kaupunginosassa 62 Jokiniemi.

**Alue sijaitsee** Jokiniemessä, Winterinmäen koillispuolella. Alueeseen kuuluu Ohratien, Elopolun, Satopolun ja Korsipolun rajaama kiinteistö osoitteessa Ohratie 8. Alueella on 1800-luvulla rakennettu Haxasin tilan päärakennus sekä neljä talousrakennusta: makasiini, maakellari, navetta/talli ja sauna. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 1000 metriä ja Hiekkaharjun asemalle noin 900 metriä.

**Hakija**
Alueen maanomistaja.

**Maanomistus**
Alue on yksityisessä omistuksessa.

**Valmistelu**
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Casagrande Laboratory hakijan konsulttina.

Asemakaavatyön aikana kaavatyön tueksi on laadittu seuraavat selvitykset, jotka ovat kaupunkiympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenten nähtävillä extranetissä:
Haxas – rakennushistoriallinen selvitys asemakaavoitusta varten 3.5.2019, Vantaan kaupunginmuseo
Korjattavuusselvitys Haxas talousrakennus, Asiantuntijamestarit Oy

**Yleiskaava**
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1). Valtaosa alueesta sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.

Uusi **yleiskaava 2020** on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Alue on merkitty asuinalueeksi (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä

rakentamisen tapoja. Valtaosa suunnittelualueesta sijaitsee pohjavesialueella, joka on erityisen merkittävä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta.

**Asemakaavamuutos**

Kaava-alue sijaitsee Jokiniemessä. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Haxasin rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pihapiirin täydentäminen puurakenteisin pientaloin. Päärakennuksen ja makasiinirakennuksen suojelua jatketaan, ja maakellari suojellaan. Uudisrakentaminen sijoittuu korttelin länsi- ja pohjoislaidoille. Uudisrakentamisen tieltä puretaan vanha navetta/tallirakennus.

Korttelialue muuttuu erillisten pientalojen korttelialueesta (AO) asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Kortteli jaetaan kahdeksi tontiksi. Uusi asuntorakentaminen sijoittuu pohjoiselle tontille, jonka asuinrakennusoikeus on 1100 k-m2. Suojellut rakennukset ovat eteläisellä tontilla. Nykyisen päärakennuksen laajuus on 80 k-m2. Korttelin asuinrakennusoikeus on yhteensä 1180 k-m2, ja korttelitehokkuus e= 0,21 (e= 0,20 ilman suojeltua rakennusta). Molemmille tonteille osoitetaan rakennusala uudelle talousrakennukselle.

Uudisasuntojen enimmäismäärä on 12 kpl. Asunnot sijoittuvat kaksikerroksisiin pari- ja rivitaloihin. Rakennusten koko, kattomuoto ja julkisivumateriaalit liittävät uudisrakentamisen olemassa olevaan kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Korsipolun varrella rakennukset yhdistetään toisiinsa katoksin ja rakennelmin. Ratkaisulla rajataan korttelipihaa pohjoispuolen kerrostaloaluetta vasten.

Kortteli muodostaa jatkossakin yhden vehreän pihapiirin, jossa tonttien välistä rajaa ei aidata. Pihan vehreys ja viihtyisyys varmistetaan 0,9:n vihertehokkuusvaatimuksella. Korttelin vanhoja tammia säilytetään. Istutettavan kasvillisuuden ja pihan pintamateriaalien tulee soveltua vanhaan kulttuuriympäristöön. Pysäköintipaikat sijoitetaan hajautetusti maantasoon ja rakennusten välisiin katoksiin.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja on yhdyskuntarakenteellisesti sekä -taloudellisesti perusteltua.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 2.3.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 8 kpl. Kaupunginmuseo toteaa kannanotossaan, että se on selvittänyt kiinteistön rakennushistoriaa, ja esittää kaikkien 1800-luvun rakennusten (päärakennus, navetta/talli, makasiini ja kellari) säilyttämistä pihapiirissä. Mahdollinen uudisrakentaminen tulee sovittaa pihapiirin kokonaisuuteen ja mittakaavaan. Yksityisissä mielipiteissä (2 kpl) haluttiin säilyttää nykyinen miljöö rakennuksineen. Uudet ajoyhteydet ja parkkipaikat herättivät huolta.

Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yhteensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti: kaavaehdotuksessa jatketaan voimassa olevassa asemakaavassa suojeltujen rakennusten (päärakennus ja makasiini) suojelua, ja suojelun piiriin lisätään maakellari. Purettavan navetta/tallirakennuksen kuntoa ja mahdollista tulevaa käyttötarkoitusta selvitettiin kaavatyön aikana. Uudisrakentaminen sovitetaan pihapiiriin kaavamääräyksin, jotka ohjaavat mm. runkosyvyyttä, kattomuotoa ja julkisivumateriaalia. Istutettavan kasvillisuuden ja pihan pintamateriaalien tulee soveltua vanhaan kulttuuriympäristöön, ja pysäköintipaikat sijoitetaan hajautetusti.

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava tuottaa 1100 k-$m^2$ uutta asuntokerrosalaa ja enintään 12 uutta asuntoa.

**Sopimus**
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

**Muutoskustannukset maksaa** hakija, yksityinen maanomistaja, ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 6100 €.

**Kaupunkiympäristölautakunta 7.6.2022 § 10**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 7.6.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002430 ja tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Haxas,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija, yksityinen maanomistaja, maksaa muutoskustannukset (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 6100 €.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

_____

**Kaupunginhallitus 20.6.2022 § 12**

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Päätetään, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 7.6.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002430 ja tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Haxas,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija, yksityinen maanomistaja, maksaa muutoskustannukset (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 6100 €.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

_____

**Nähtävilläolo**
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 29.6.-29.8.2022. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

**Kaavalausunnot**

Kaupunginhallitus päätti 20.6.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 8 ja saatiin 6 kappaletta. Lausuntopyyntöön vastasivat Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Vantaan Energia Oy ja Vantaan energia Sähköverkot Oy, Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Vantaan kaupunginmuseo ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut. ELY-keskuksen ja kaupunginmuseon lausunnoissa arvioidaan asemakaavamuutosehdotuksen suhdetta korttelin kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin. Lausunnot on otettu huomioon vastineissa.

**Tehdyt tarkistukset**
Kaavakarttaan ei ole tehty tarkistuksia.

**Kaavaselostuksen tarkistukset**
Selostusta on täydennetty kaavaprosessin vaiheiden sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen osalta.

**Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 16**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään selostukseen esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 7.6.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002430 ja tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Haxas.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 7.6.2022
- Asemakaavamuutoksen selostus 7.6.2022, 25.10.2022 tarkistettu
- Lausunnot ja vastineet 25.10.2022

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002430

Päiväys
Datum

7.6.2022

Vantaan kaupunki

# HAXAS

Kaupunginosa 62, JOKINIEMI

**Asemakaavan muutos**
Kortteli 62207.

**Tonttijaon muutos**
Kortteli 62207.

1:1000

Vanda stad

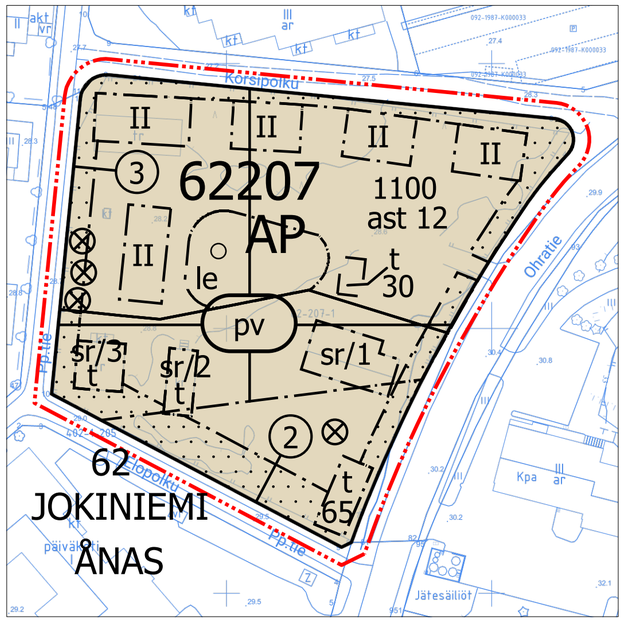
# HAXAS

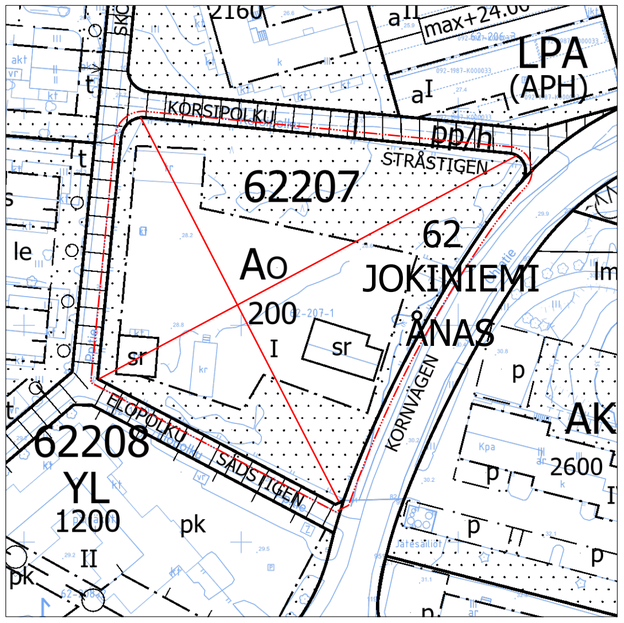
Stadsdel 62, ÅNÄS

**Ändring av detaljplanen**
Kvarter 62207.

**Ändring av tomtindelningen**
Kvarter 62207.

1:1000




**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

AP

**Asuinpientalojen korttelialue.**

**Kvartersområde för småhus.**

Alueen rakennusten tulee sopia vanhaan kulttuuriympäristöön.

Byggnaderna i området ska passa in i den gamla kulturmiljön.

Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta.

Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner samt till fasaderna huvudsakligen bestå av trä.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.

Byggnaderna ska förses med sadeltak.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Byggnaderna bör förses med öppen takfot.

Asuinrakennuksissa kattokulmien tulee tulee olla likimäärin 1:2 - 1:3. Talousrakennuksissa ja täydentävissä rakennusosissa kattokulma voi olla loivempi.

I bostadshusen ska takvinklarna vara ungefär 1:2 - 1:3. I ekonomibyggnader och kompletterande byggnadsdelar kan takvinkeln vara flackare.

Rakennusten runkosyvyys on enintään 8,3 metriä.

Byggnadernas stomdjup är högst 8,3 meter.

Asuntokohtaisen katetun tai katetun ja lasitetun ulkotilan saa rakentaa maantasokerrokseen runkosyvyyden ja rakennusalan estämättä. Ulkotilan leveysmitta voi olla enintään 70 % asunnon pihajulkisivun leveysmitasta.

Ett övertäckt eller övertäckt och inglasat uterum får byggas för respektive bostad på markplansvåningen oberoende av stomdjupet och byggnadsytan. Uterummets breddmått kan vara högst 70 % av breddmåttet hos bostadens gårdsfasad.

Korsipolun varren rakennukset tulee yhdistää toisiinsa katoksin ja rakennelmin, joihin saa sijoittaa autopaikkoja. Katosten ja rakennelmien tulee mahdollistaa asuntokohtainen kulku Korsipolulta korttelipihalle.

Byggnaderna utmed Stråstigen ska sammankopplas med tak och konstruktioner i vilka bilplatser får placeras. Taken och konstruktionerna ska möjliggöra bostadsvis passage från Stråstigen till kvartersgården.

Teknisen tilan, asuntokohtaiset varastot ja pyörävaraston saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asuntokohtaisen varaston voi rakennusalan estämättä sijoittaa sisäänkäynnin yhteyteen tai Korsipolun varren rakennuksia yhdistävään katokseen ja rakennelmaan.

Ett tekniskt utrymme, bostadsvisa förråd och ett cykelförråd får byggas utöver byggrätten. Bostadsvisa förråd kan oberoende av byggnadsytan placeras i anslutning till entrén eller taket och konstruktionen som sammankopplar byggnaderna utmed Stråstigen.

Julkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja. Tontilla 3 rakennusten tulee väritykseltään poiketa toisistaan pienin sävyeroin.

Fasaderna ska ha en bruten färgskala. På tomt 3 ska byggnaderna till sin färgsättning avvika från varandra genom små nyansskillnader.

Korttelin vihertehokkuuden tulee tonttikohtaisesti täyttää tavoiteluku 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kvarterets gröneffektivitet ska på respektive tomt uppfylla målsättningstalet 0,9. Att gröneffektiviteten uppnås ska i samband med bygglovet styrkas med en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään.

Rent dagvatten ska i mån av möjlighet infiltreras i marken.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.

Tontin 2 viemäröinti voidaan järjestää tontin 3 kautta joko erillisen tai tonttien yhteisen järjestelmän kautta.

Avloppssystemet för tomt 2 kan ordnas genom tomt 3 antingen genom ett separat system eller ett gemensamt system för tomterna.

Kaupunkikuvalliseti ja ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että puuston kaupunkikuvallinen arvo säilyy.

Det för stadsbilden och miljöhelheten värdefulla trädbeståndet ska bevaras och vid behov förnyas så, att trädbeståndets stadsbildmässiga värde bevaras.



| | | |
|---|---|---|
| | Alueelle istutettavan kasvillisuuden tulee sopia vanhaan kulttuuriympäristöön. Suositaan monipuolista perinnekasvien käyttöä. | Växtligheten som planteras i området ska passa in i den gamla kulturmiljön. Varierande traditionella växter gynnas i planteringarna. |
| | Pihojen pintamateriaalien tulee olla perinteisiä; asfaltointia tai laajoja laatoituksia ei sallita. | Gårdsplanernas ytmaterial skall vara traditionella; asfaltering eller stora ytor belagda med plattor är inte tillåtna. |
| | Korttelialuetta rajaava säleaita säilytetään tai korvataan uudella vastaavalla aidalla. | Pålstaketet som avgränsar kvartersområdet bevaras eller ersätts med ett nytt motsvarande staket. |
| | Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan. | En tomt får inte inhägnas mot en annan tomt. |
| | Asuntopihoja saa rajata ainoastaan pensasaidoin, joiden enimmäiskorkeus on 1 m. | Bostadsgårdarna får endast avgränsas med häckar som är högst 1 m höga. |
| | Autopaikkojen vähimmäismäärät: | Minimiantalet bilplatser: |
| | Asuinpientalot 1,5 ap/ asunto | Småhus 1,5 bp/ bostad |
| | Pysäköinti tulee hajauttaa enintään viiden vierekkäisen autopaikan yksiköihin. | Parkeringen ska delas upp i enheter med högst fem bilplatser bredvid varandra. |
| | **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| | **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
| | **Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.** | **Riktgivande gräns för område eller del av område.** |
| 3 | **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.** |
| 62 | **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| JOKI | **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 62207 | **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| 1100 | **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.** |
| | **Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.** | **Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.** |
| | **Rakennusala.** | **Byggnadsyta.** |
| ast 12 | **Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa tontille saa rakentaa.** | **Beteckningen anger hur många bostäder som får byggas på tomten.** |
| t | **Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen** | **Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras** |
| | Tontin 2 talousrakennuksen tulee kattomuodon, väritykseen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta sopeutua olemassa olevaan pihapiiriin ja olla mitoiltaan alisteinen vanhalle päärakennukselle. | Ekonomibyggnaden på tomt 2 ska när det gäller takformen, färgsättningen och fasadernas dimensioner anpassas till den befintliga gårdsmiljön och till sina dimensioner vara underordnad den gamla huvudbyggnaden. |
| t | **Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.** | **Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.** |
| | Rakennusalalle saa sijoittaa pyörävaraston. | Ett cykelförråd får placeras på byggnadsytan. |
| le | **Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa** | **För lek och utevistelse reserverad del av område** |
| ⊗ | **Suojeltava puu.** Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana. | **Träd som skall skyddas.** Träd som bevaras ska skyddas under byggandet. |
| ○ | **Istutettava puu.** Puu säilytetään tai korvataan isoksi kasvavalla puulla. | **Träd som ska planteras.** Trädet bevaras eller ersätts med ett träd som får växa sig stort. |
| | **Istutettava alueen osa.** Istutettavalle alueen osalle saa sijoittaa jätevaraston sekä asunnon sisäänkäyntikatoksen ja siihen liittyvän asuntokohtaisen varaston. | **Del av område som skall planteras.** På den områdesdel som planteras får soprum samt bostadens entrétak med tillhörande bostadsvisa förråd placeras. |
| sr | **Suojeltava rakennus.** Rakennus 1, päärakennus: Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. | **Byggnad som skall skyddas.** Byggnad 1, huvudbyggnad: En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovanstående värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. |
| | Rakennukset 2 ja 3, kellari ja makasiini: Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta erittäin merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. | Byggnaderna 2 och 3, källare och magasin: En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet mycket betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovanstående värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. |
| pv | **Tärkeä pohjavesialue.** | **Viktigt grundvattensområde.** |
| | TONTTIJAKO | TOMTINDELNING |
| | Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu. | För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts. |

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Marjaana Yläjääski, Aluearkkitehti, 12.10.2022 8.35

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

# 002430 HAXAS

## JOKINIEMI



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 7.6.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002430. Kaavoitus on tullut vireille 2.3.2020.**

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

**Asemakaavan muutos**:

Kortteli 62207 kaupunginosassa 62 Jokiniemi. (kumoutuvan asemakaavan kortteli 62207, kaupunginosassa 62 Jokiniemi).

**Tonttijaon muutos**:

Kortteli 62207 kaupunginosassa 62, Jokiniemi.

Kaava-alue sijaitsee Jokiniemessä. Haxasin rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta pihapiiriä täydennetään kaksikerroksisilla pari- ja rivitaloilla. Erillisten pientalojen korttelialue muuttuu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Päärakennuksen ja makasiinirakennuksen suojelua jatketaan, ja maakellari suojellaan. Uusi asuntorakentaminen sijoittuu muodostuvalle pohjoiselle tontille, jonka asuinrakennusoikeus on 1100 k-m2. Suojellut rakennukset ovat eteläisellä tontilla. Nykyisen päärakennuksen laajuus on 80 k-m2. Koko korttelin aikaisempi rakennusoikeus oli 200 k-m2, ja nyt osoitettu asuinrakennusoikeus on yhteensä 1180 k-m2, eli kasvua on 980 k-m2. Kaava-alueen pinta-ala on 0,56 ha. Korttelitehokkuus on e= 0,21, kun mukaan lasketaan suojeltu rakennus, ja e= 0,20 ilman suojeltua rakennusta. Aikaisempi korttelitehokkuus oli e= 0,036. Uusia asuntoja on 12 kpl, ja viitesuunnitelmassa niiden keskipinta-ala on noin 76 huoneistoneliömetriä. Uusia autopaikkoja on 18 kpl.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

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

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI




Kaavamuutosalue sijaitsee Jokiniemessä, Winterinmäen koillispuolella. Alueeseen kuuluu Ohratien, Elopolun, Satopolun ja Korsipolun rajaama kiinteistö osoitteessa Ohratie 8. Alueella on 1800-luvulla rakennettu Haxasin tilan päärakennus sekä neljä talousrakennusta: makasiini, maakellari, navetta/talli ja sauna. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 1000 metriä ja Hiekkaharjun asemalle noin 900 metriä.

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 6.9.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002430.
- Kaavoitus tuli vireille 2.3.2020.
- Mielipiteet pyydettiin 6.4.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.

- 17.5.2022 verkossa asukastilaisuus Tikkurilan suuralueen ajankohtaisista asemakaavoista.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.6.2022.
- Kaupunginhallitus 20.6.2022.
- Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 29.6.-29.8.2022. Määräaikana ei saatu muistutuksia.
- Lausuntoja pyydettiin 29.8.2022 mennessä ja niitä saatiin yhteensä 6/8 kappaletta.
- Kaavakarttaan ei ole tehty tarkistuksia. Selostusta on täydennetty kaavaprosessin vaiheiden sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen (3.2.2) osalta.

**SISÄLLYSLUETTELO**

**1. Tiivistelmä ... 4**
**2. Lähtökohdat ... 5**
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 5
2.2 Suunnittelutilanne ... 11
**3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 14**
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 14
3.3 Asemakaavan tavoitteet ... 16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 17
**4. Asemakaavan kuvaus ... 20**
4.1 Kaavan rakenne ... 20
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 20
4.3 Aluevaraukset ... 20
4.4 Kaavan vaikutukset ... 21
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 24
**5. Asemakaavan toteutus ... 24**
**6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 25**
**7. Asemakaavan seurantalomake ... 26**
**8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 28**
**9. Muu suunnitelma-aineisto ... 32**

**SELOSTUKSEN LIITTEET:**

Vesihuollon esisuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Vihertehokkuuslaskelman tuloskortti

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

- Haxas – rakennushistoriallinen selvitys asemakaavoitusta varten 3.5.2019, Vantaan kaupunginmuseo
- Korjattavuusselvitys Haxas talousrakennus, Asiantuntijamestarit Oy
- Viitesuunnitelma 14.2.2022, Casagrande Laboratory

# 1. TIIVISTELMÄ

Kaava-alue sijaitsee Jokiniemessä. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Haxasin rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pihapiirin täydentäminen puurakenteisin pientaloin. Päärakennuksen ja makasiinirakennuksen suojelua jatketaan, ja maakellari suojellaan. Uudisrakentaminen sijoittuu korttelin länsi- ja pohjoislaidoille. Uudisrakentamisen tieltä puretaan vanha navetta/tallirakennus.

Korttelialue muuttuu erillisten pientalojen korttelialueesta (AO) asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Kortteli jaetaan kahdeksi tontiksi. Uusi asuntorakentaminen sijoittuu pohjoiselle tontille, jonka asuinrakennusoikeus on 1100 k-m2. Suojellut rakennukset ovat eteläisellä tontilla. Nykyisen päärakennuksen laajuus on 80 k-m2. Korttelin asuinrakennusoikeus on yhteensä 1180 k-m2, ja korttelitehokkuus e= 0,21 (e= 0,20 ilman suojeltua rakennusta). Molemmille tonteille osoitetaan rakennusala uudelle talousrakennukselle.

Uudisasuntojen enimmäismäärä on 12 kpl. Asunnot sijoittuvat kaksikerroksisiin pari- ja rivitaloihin. Rakennusten koko, kattomuoto ja julkisivumateriaalit liittävät uudisrakentamisen olemassa olevaan kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Korsipolun varrella rakennukset yhdistetään toisiinsa katoksin ja rakennelmin. Ratkaisulla rajataan korttelipihaa pohjoispuolen kerrostaloaluetta vasten.

Kortteli muodostaa jatkossakin yhden vehreän pihapiirin, jossa tonttien välistä rajaa ei aidata. Pihan vehreys ja viihtyisyys varmistetaan 0,9:n vihertehokkuusvaatimuksella. Korttelin vanhoja tammia säilytetään. Istutettavan kasvillisuuden ja pihan pintamateriaalien tulee soveltua vanhaan kulttuuriympäristöön. Pysäköintipaikat sijoitetaan hajautetusti maantasoon ja rakennusten välisiin katoksiin.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja on yhdyskuntarakenteellisesti sekä -taloudellisesti perusteltua.




*Kuva yllä pohjautuu Casagrande Laboratoryn asemapiirrokseen. Suojeltavat rakennukset on merkitty sinisellä: päärakennus (1), kellari (2) ja makasiini (3).*
*Kannen kuva Casagrande Laboratory*

# 2. LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Jokiniemen kaupunginosa sijaitsee pääradan itäpuolella ja rajautuu länsireunastaan Tikkurilan ja Hiekkaharjun kaupunginosiin. Junaradan lisäksi Jokiniemeä rajaavat etelän ja idän suunnassa Keravanjoki sekä koillisen suunnassa Rekolanoja. Tikkurilan ja Hiekkaharjun asemat palvelevat Jokiniemen aluetta, ja lentoasema on noin viiden kilometrin päässä.

### 2.1.2 Luonnon ympäristö

**Maisemakuva ja -rakenne**

Keskellä Jokiniemeä on metsäinen Winterinmäki, joka on osa Hiekkaharjun matalaa harjuselännettä. Keravanjoen ja Rekolanojan varret ovat alavaa savitasankoa, ja Jokiniemen pohjoisosa liittyy Hanabölen peltomaisemaan. Jokiniemen länsireuna muodostaa osan tiivistyvää Tikkurilan kaupunkikeskustaa, jossa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa. Myös Winterinmäen rinteet on pääosin rakennettu.

Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.

**Vesistöt ja vesitalous**

Kaavamuutosalue on väljästi rakennettu pientalokortteli, jonka pinta-alasta valtaosa on vettä läpäisevää istutettua aluetta. Eteläisintä kulmaa lukuun ottamatta kortteli sijoittuu tärkeälle Valkealähteen pohjavesialueelle.

**Maaperä ja rakennettavuus**

Maaperä: Maalajikartan (kuva alla) mukaan kaava-alueen maaperä on hiekkaa. Alueen maanpinta on noin tasovälillä +27…+30, laskien kohti luodetta. Pohjatutkimusten mukaan täytön (0–2 m) alla on silttiä, hiekkaa, soraa ja moreenia. Kairaukset ovat ulottuneet n. 1–12 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.




*Kuva: Maalaji- pohjatutkimuskartta (ei mittakaavassa!)*

Rakennettavuus maaperän suhteen: Kitkamaan sekä ohuen saven ja siltin alueilla perustamistapa voi olla maanvarainen tai massanvaihdolla maanvarainen. Paksuilla siltti- ja savialueilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti. Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

**Topografia**

Suunnittelualue on melko tasainen: maaston korot vaihtelevat +27,5 ja 29,5 metrin välillä. Lähiympäristössä sekä Winterinmäen että Satomäen huippujen korkeusasema on noin +36 metriä, Keravanjoen rannan noin +16 metriä.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

**Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa**

Jokiniemessä asui vuoden 2020 lopussa noin 6 100 henkilöä. Alueen väkiluku on noussut tasaisesti, ja vuodesta 2010 nousu on ollut noin 1 000 henkilöä. Jokiniemen asukkaista lapsia ja nuoria on yhteensä 16 % (koko Vantaa 18 %) ja 65-vuotiaita tai vanhempia 9 % (koko Vantaa 15 %). Tikkurilan suuralueella asui vuoden 2020 lopussa noin 46 200 henkilöä. Määrän ennustetaan kasvavan eniten Tikkurilan kaupunginosassa, mutta myös Jokiniemi tiivistyy ja väestömäärä jatkaa kasvuaan.[1]




*Ilmakuva pohjoisen suunnasta, kuva Vampatti-karttapalvelu*

**Asuminen/nykytilanteen kuvaus**

Kaavamuutosalueena on kulttuurihistoriallisesti arvokas Haxasin kiinteistö, jonka pihapiiri muodostuu päärakennuksesta ja neljästä talousrakennuksesta. Lähiympäristö on rakentunut tiiviiksi asuinalueeksi 1960-luvulta lähtien, ja tyypillistä naapurikortteleille on sekä rakennustyyppien että toteutusvuosien vaihtelu. Haxasin länsipuolella 2010-luvulla rakennettuja rivi- ja paritaloja, pohjoispuolella kolmikerroksisia 1980-luvun lamellikerrostaloja maantasopysäköinteineen. Ohratien itäpuolella on 1960-luvulla toteutettuja pistetaloja ja rinteeseen porrastettuja lamellikerrostaloja sekä niitä täydentävä 2013 valmistunut 8-kerroksinen pistetalo. Haxasin etelänaapurina on 1991 valmistunut Jokiniemen päiväkoti.

**Sosiaalinen ympäristö**

Jokiniemessä asuntokuntien keskikoko on 1,79 henkilöä, ja yksin asuu 49 % väestöstä. (koko Vantaalla keskikoko 2,03 ja yksin asuvia 42 %). Tikkurilan suuralueella työttömyys on hieman vähäisempää kuin Vantaalla keskimäärin.

**Palvelut ja työpaikat**

Tikkurila on toiseksi merkittävin työpaikka-alue Vantaalla heti Aviapoliksen jälkeen. Tikkurilassa oli vuonna 2018 noin 6 700 työpaikkaa. Jakauma on monipuolinen ja palvelupainotteinen: mm. julkinen hallinto sekä sosiaali- ja terveysala ovat suuria toimialoja. Jokiniemessä on toiminnoiltaan

[1] Tilastot ja tutkimukset | Vantaa

sekoittunutta kaupunkirakennetta etenkin Tikkurilan kupeessa pääradan varrella. Vuonna 2018 Jokiniemen työpaikkamäärä oli noin 2 500.[2]

**Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualueen ympäristö on ajallisesti kerrostunutta asuntoaluetta. Lähikortteleihin sijoittuu suomenkielinen päiväkoti sekä ruotsinkielinen päiväkoti ja koulu. Monipuoliset palvelut löytyvät noin kilometrin etäisyydeltä Tikkurilan aseman tuntumasta. Toiminnoiltaan sekoittunut kaupunkikeskusta on laajenemassa myös pääradan itäpuolella Jokiniemessä.

**Kaupunkikuva**

Jokiniemen kaupunkikuvalle tyypillinen piirre on monipuolisuus. Tikkurilan keskustan tuntumaan on rakentunut toimistoja ja tiiviitä asuinkortteleita 1990-luvulta alkaen. Maamerkkinä toimii asemakeskus Dixi, joka samalla muodostaa Tikkurilaa ja Jokiniemeä yhdistävän reitin. Kauempana pääradasta sijaitseva Jokiniemen osa on asuntovaltainen, väljä ja vehreä. Katuverkko ei ole suorakulmainen, vaan seurailee maaston muotoja. Viheralueita on runsaasti, samoin rakennusperintökohteita eri aikakausilta.



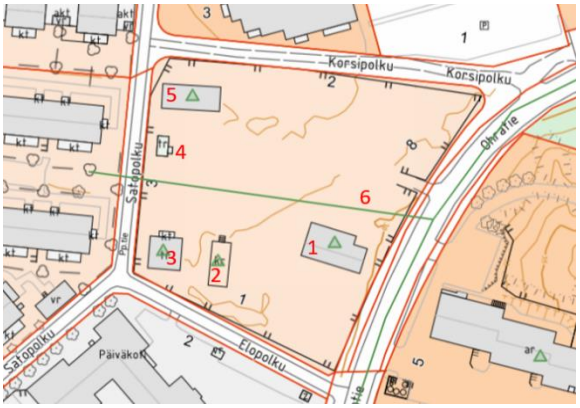
*Rakeisuuskartta kaava-alueesta ja ympäristöstä*

**Rakennettu kulttuuriympäristö**

Jokiniemen asutushistoria on pitkä. Suunnittelualueen tuntumassa sijaitseva Jokiniemen Muinaispuisto on yksi Suomen laajimmista tunnetuista kivikautisista asuinpaikoista. Muinaisjäännöskokonaisuuteen kuuluvat Satomäen, Stenkullan, Maarinkunnaan ja Tikkurilan maatalouden tutkimuskeskuksen asuinpaikat.

Haxbölen kylänpaikan historia ulottuu 1500-luvulle, ja keskiaikaisen Turusta Viipuriin johtaneen Suuren rantatien linjaus kulkee Tikkurilantiellä. Jokiniemen koelaitoksen valtakunnallisesti merkittävä RKY-alue on rakentunut vähitellen 1900-luvun alusta alkaen. Se rajautuu lähimmillään noin 200 metrin päähän suunnittelualueesta.

[2] Tilastot ja tutkimukset | Vantaa




Tontilla sijaitsevat rakennukset:
1. päärakennus R2, suojeltu asemakaavassa
2. kellari R1
3. makasiini R1, suojeltu asemakaavassa
4. sauna
5. talli/navetta R2

Tielinjaus:
6. Ohratie-Satomäentie R2

*Tontilla sijaitsevat rakennukset sekä historiallinen tielinjaus*

Kaavamuutosalueena on Haxasin historiallisesti arvokas pihapiiri. Kiinteistönomistajan pyynnöstä Vantaan kaupunginmuseo on laatinut inventoinnin **Haxas – rakennushistoriallinen selvitys asemakaavoitusta varten 3.5.2019**, jossa arvioidaan tontilla sijaitsevien rakennusten rakennushistoriallinen arvo. Inventoinnin perusteella kellarin ja makasiinin rakennushistorialliset arvot ovat erittäin merkittävät (R1), päärakennuksen ja tallin/navetan merkittävät (R2). Arvotetuista rakennuksista makasiini, päärakennus ja talli/navetta on kokonaan tai osittain rakennettu 1800-luvun puolella, kellari todennäköisesti 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa. Saunarakennus on 1940-luvulta, ja sen rakennushistorialliset arvot ovat vaatimattomat.

Kellarin arvot: Rakennus on ainutlaatuinen. Tiilestä muurattuja, vuosisadan vaihteen kellareita on Vantaalla vain muutamia, eikä yhdessäkään niistä ole samanlaista detaljiikkaa, kuin tässä rakennuksessa. Tiililadonnoilla on pyritty arkkitehtoniseen ilmaisuun, joka ei ole ollut tyypillistä maakellareissa. Tämä tuo rakennukseen rakennustaiteellista arvoa. Ratakiskojen varaan tehdyt kappaholvit olivat yleisiä 1900-luvun alkupuolella kivitaloissa, mutta ainakaan vantaalaisissa kellareissa ei kovin monessa tätä rakennetta ole. Rakennus on hyvin säilynyt.

Makasiinin arvot: Rakennus on harvinainen, samanlaisia rakennuksia ei ole Vantaalla muita. Rakennustyyppinä(viljamakasiini) ja teknisten ratkaisujen käytön puolesta se on harvinainen (pyramidikatto, pylväsperustus). Rakennuksessa on käytetty paljon yksityiskohtia, jotka nostavat muuten talonpoikaiskulttuuriin kuuluvan rakennuksen arvoa myös rakennustaiteellisessa mielessä. Rakennuksella on alkuperäisyysarvoa ja se on erittäin tärkeä osa pihapiirin kokonaisuutta. Rakennuksella on myös historiallista todistusvoimaisuutta siihen liittyvissä käytön merkeissä, jotka liittävät rakennuksen Huberien sukuun.

Päärakennuksen arvot: Rakennus on harvinainen, koska se on rakennettu mahdollisesti jo 1800-luvun alussa ja siinä on tyylipiirteitä, joita ei esiinny muissa vantaalaisissa taloissa. Rakennus kertoo vielä alueella olleesta maatalouskulttuurista, vaikka sen ympäristö onkin rajusti muuttunut. Muuttuneessa ympäristössä sen historiallinen todistusvoimaisuus on noussut. Hirsirakenteinen rakennus edustaa talonpoikaista, perinteistä rakentamistapaa, jossa kuitenkin on rakennustaiteellisina yksityiskohtina päätyjen sahalaitakuviot. Rakennuksella on alkuperäisyysarvoa, vaikka se onkin hieman heikentynyt tehtyjen muutostöiden takia. Rakennus on erittäin tärkeä osa pihapiirin kokonaisuutta.

Tallin/navetan arvot: Rakennus on harvinainen, koska Vantaalla ei ole säästynyt monia hirsirunkoisia 1800-luvun navettarakennuksia. Rakennuksella on alkuperäisyysarvoa ja se on erittäin tärkeä osa pihapiirin kokonaisuutta.




*Ajantasa-asemakaavassa suojellut rakennukset: päärakennus (R2) ja makasiini (R1), kuvat Vantaan kaupunginmuseo*




*Kellari (R1), kuva Vantaan kaupunginmuseo* *Navetta/talli (R2), kuva Asintuntijamestarit Oy*

Ohratien toisella puolella sijaitsevat 1950- ja 60-luvulla rakennetut asuinkerrostalot ovat rakennusperintökohteita. Naapuruston lähimmät asemakaavalla suojellut rakennukset ovat Sandkullan päärakennus 1920-luvulta sekä Dickursby skola (koulu/nykyinen kirjasto 1800-luvun lopulta, piharakennus 1900-luvun alusta ja koulu vuodelta 1939).

**Virkistys**

Keravanjoen rantojen viheralueet muodostavat vetovoimaisen ja monipuolisen viheraluekokonaisuuden. Kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsevat myös Winterinmäen metsäinen puistoalue ja Hiekkaharjun liikuntapuisto.

**Liikenne**

Ajoyhteys suunnittelualueelle on korttelin länsipuoliselta Ohratieltä. Lähimmät kokoojakadut ovat Urheilutie ja Valkoisenlähteentientie. Muilta sivuiltaan kortteli rajautuu kevyen liikenteen reitteihin, joista Korsipolun itäosassa on lisäksi sallittu huoltoajo. Urheilutiellä ja Tikkurilantiellä kulkee pääpyöräreitti.

Urheilutien ja Tikkurilantien bussipysäkeiltä on yhteydet mm. Tikkurilan asemalle, lentokentälle, Hakaniemeen ja Hakunilan kautta Rautatientorille. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 1000 metriä ja Hiekkaharjun asemalle noin 900 metriä.

Nykytilanteessa kaava-aluetta palvelevat autopaikat sijoittuvat pihapiiriin. Asemakaava edellyttää vähintään yhtä autopaikkaa asuntoa kohti.

**Vesihuolto**

Kaava-alue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

Vedenjakelu

Kaava-alue tukeutuu vedenjakelussa Satopolulla ja Elopolulla olevaan vesijohtoon (VJ 300 V 1976).

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Vesitornin varastotilavuus on 8000 m³.

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

Alueen painetasot vaihtelevat välillä + 75 m… +80 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen jätevesiviemärit sijaitsevat Satopolun ja Korsipolun risteysalueella (JV 250 M 1977) sekä Elopolun ja Ohratien risteyksessä (JV 250 M 1990).

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Satopolun jätevesiviemäriin ja sieltä edelleen Satomäen halki Keravanjoen varren runkoviemäriin. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Satopolulla (HV 300 B 1977) sekä Elopolun ja Ohratien risteyksessä (HV 300 B 1990).

Kaavamuutosalueen hulevedet johtuvat nykytilanteessa Satopolun hulevesiviemäriin ja sitä kautta Satomäen halki Keravanjokeen.

**Kaukolämpö**

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Ohratien ja Elopolun katualueilla.

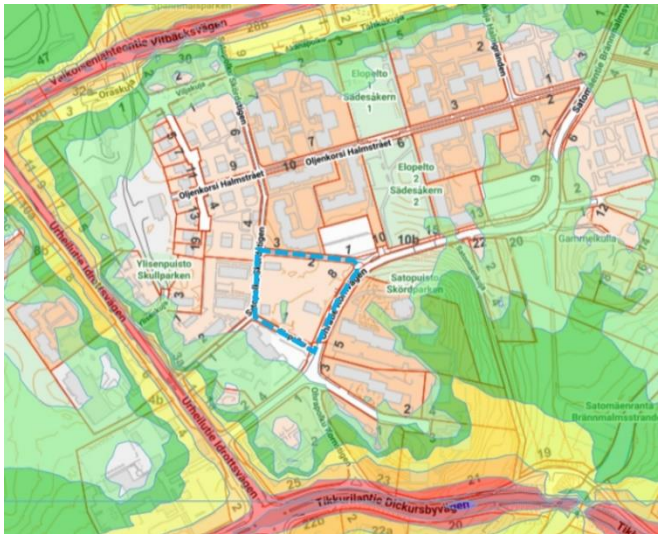
**Sähköverkko**

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

**Ympäristöhäiriöt**

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

Kaava-alueella ei ole pilaantuneita maita.




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

### 2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen AO-alueen (kiinteistön 92-62-207-1) omistaa kaavamuutoksen hakija.

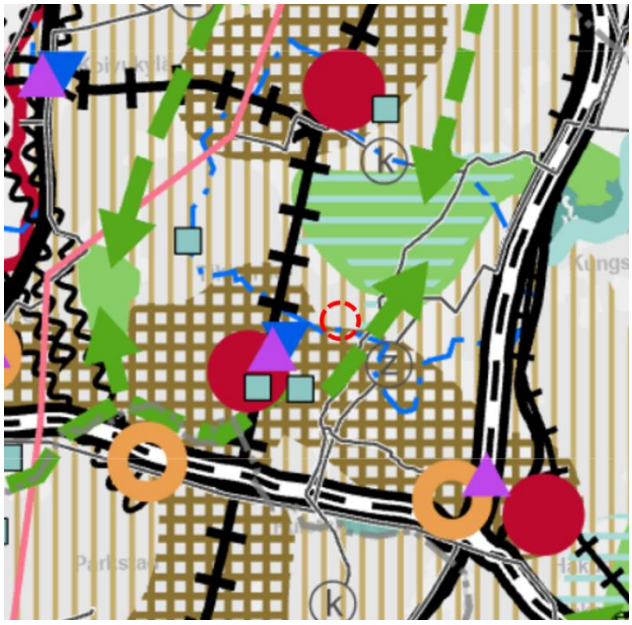
## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

**Maakuntakaava**



Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätösten 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. Hyväksyttyjen valitusten osalta Uusimaa-kaavan ratkaisut ovat edelleen täytäntöönpanokiellossa eivätkä voi tulla voimaan, ellei korkein hallinto-oikeus muuta tai kumoa hallinto-oikeuden ratkaisua. Lainvoiman kaavat voivat saada vasta, kun jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

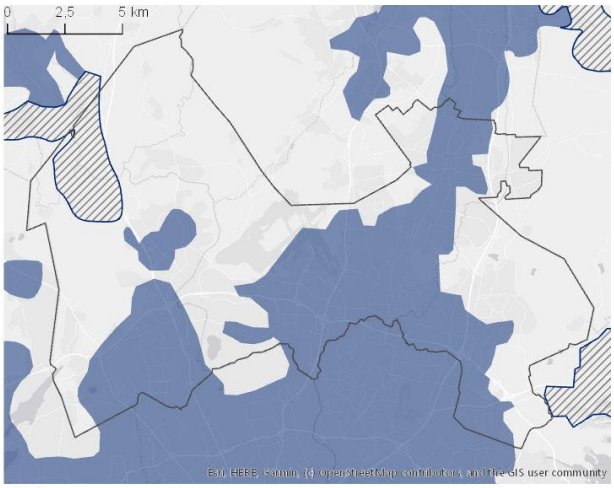
Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle (pystyraita) ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen (ruuturasteri) rajalle sekä pohjavesialueelle (sininen pistekatkoviiva). Alueen itäpuolella virtaavan Keravanjoen varteen on merkitty viheryhteystarve.

**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 tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä

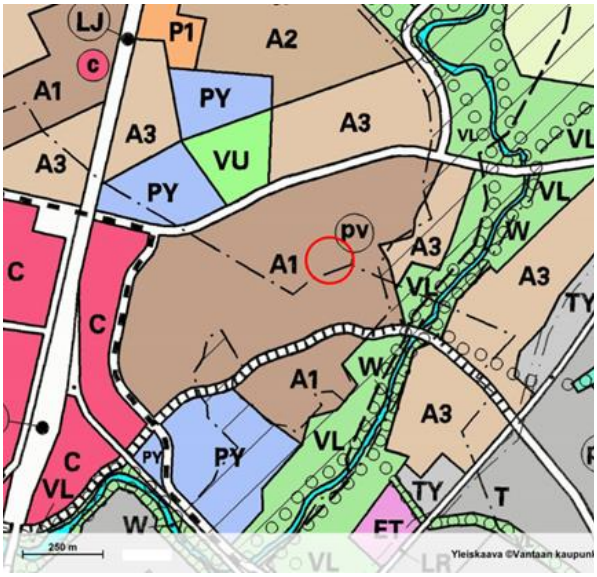
tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSLn hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.




MAL ensisijainen vyöhyke

MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke

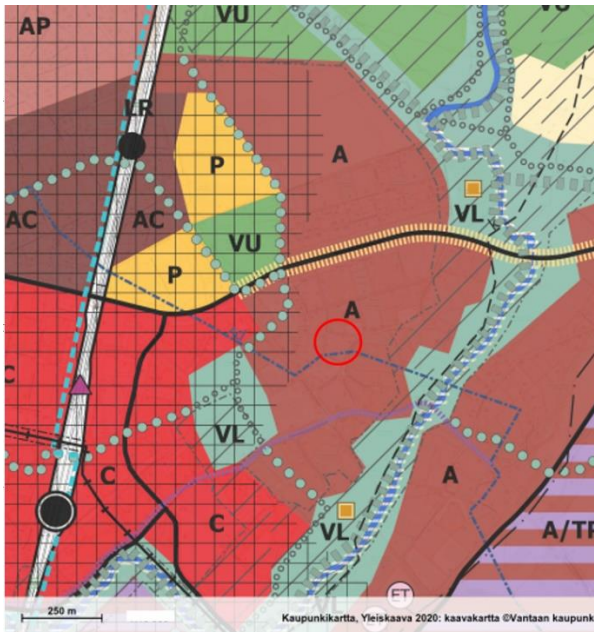
**Yleiskaava 2007**




Voimassa olevassa yleiskaavassa tontti on tehokasta asuntoaluetta (A1). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Valtaosa tontista sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella (pv), joka on erityisen merkittävä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta.

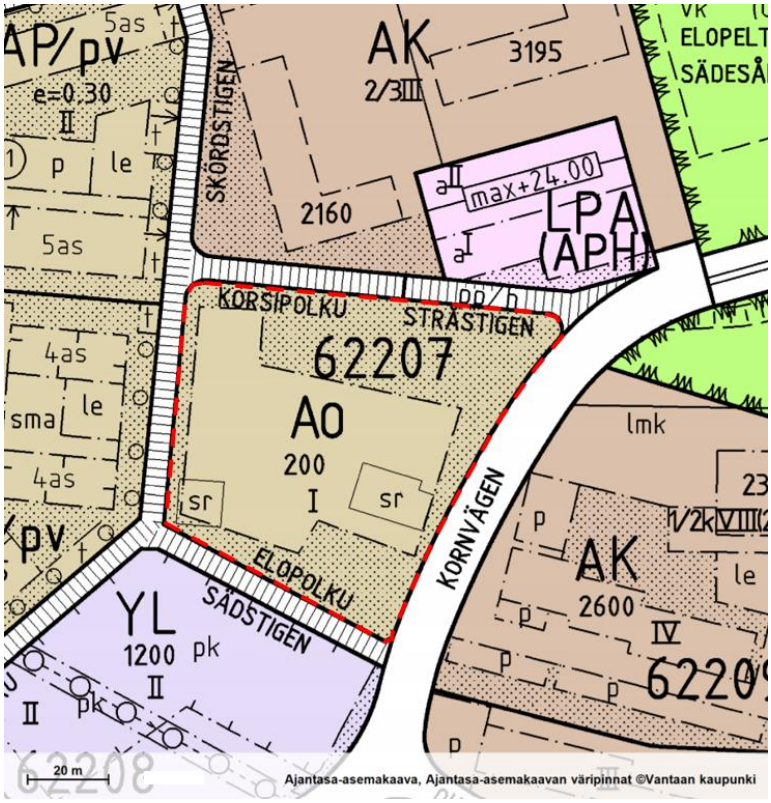
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

**Yleiskaava 2020**




Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Yleiskaavaehdotuksessa kortteli on asuinaluetta (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen. Alueelle saa sijoittua asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja.
Valtaosa suunnittelualueesta sijaitsee pohjavesialueella, joka on erityisen merkittävä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta.
Kaavahanke on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

**Asemakaava**




Korttelissa on voimassa asemakaavamuutos nro 000103 (Kv 20.11.1978). Siinä kortteli on erillisten pientalojen korttelialuetta (AO). Rakennusoikeutta on 200 k-m2, ja suurin sallittu kerrosluku on yksi. Tontilla on kaksi historiallisesti arvokasta rakennusta (sr), joita ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa. Tontin laitoja kiertää istutettava korttelin osa, jonka leveys vaihtelee.

# 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 6.9.2019. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002430 ja kaavoitus tuli vireille 2.3.2020.

## 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 3.2.1 Osalliset

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

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kirjallisia mielipiteitä saatiin 8 kpl.

**Vantaan Energia Oy**:llä ja **Vantaan Energia Sähköverkot Oy**:llä ei ole huomautettavaa. Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti. **HSY**:n mukaan Elopolulla ja Satopolulla sijaitsee rakennettua yleistä vesihuoltoa. Suunnittelualueen nykyinen tonttiviemäri liittyy lähellä Satopolun ja Korsipolun risteystä sijaitsevaan tarkastuskaivoon ja tonttivesijohto Elopolun vesijohtoon. Uuden yleisen vesihuollon tarve ja laajuus riippuu kaavatyön yhteydessä tehtävästä tonttijaosta.
**HSL**:llä ei ole kaavamuutokseen lausuttavaa. Asemakaavoitettavalla alueella ei ole **Fingridin** voimajohtoja eikä **Caruna Oy**:n sähköverkkoa.

**Kaupunginmuseo** toteaa, ettei alueella ei ole muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Museo on selvittänyt kiinteistön rakennushistoriaa. Haxbölen kylän kantatila jakautui aikanaan kolmeen erilliseen tilaan, joista Haxas on ainoa yhtenäisenä säilynyt vanhasta rakennuskannasta ja sen pihapiiristä muodostuva kokonaisuus. Arvokkaita ovat kokonaan tai osittain 1800-luvulla rakennetut rakennukset (päärakennus, navetta, makasiini ja kellari), jotka tulee museon näkemyksen mukaan säilyttää pihapiirissä.
Mahdollinen uudisrakentaminen tulee sovittaa pihapiirin kokonaisuuteen ja mittakaavaan. Erillistalot ovat mittakaavansa puolesta parempi vaihtoehto kuin rivi- ja paritalot. Asemakaavatyön yhteydessä tulee määritellä uudisrakennuksissa käytettävät materiaalit. Tilakokonaisuuden sisälle ei tule aidata yksittäisiä pihoja.

**Yksityisissä** mielipiteissä (2 kpl) halutaan säilyttää nykyinen miljöö kokonaisuutena kaikkine rakennuksineen. Esitetty uudisrakentaminen muuttaisi alueen luonteen, peittäisi nykyiset suojeltaviksi määrätyt rakennukset alleen sekä edellyttäisi uusia tieyhteyksiä ja parkkipaikkoja. Tontilla sijaitsee suojeltavaksi esitettyjen tammien lisäksi myös muita arvokkaita puita.

**Vastineet mielipiteisiin**
Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yhteensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti: kaavaehdotuksessa mahdollistetaan eteläisen tontin viemäröinti pohjoisen tontin kautta. Voimassa olevassa asemakaavassa suojeltujen rakennusten (päärakennus ja makasiini) suojelu jatkuu, ja suojelun piiriin lisätään maakellari. Purettavan navetta/tallirakennuksen kuntoa ja mahdollista tulevaa käyttötarkoitusta selvitettiin kaavatyön aikana. Vaihtoehtoiset tarkastelut ja kaavaratkaisun perusteet on esitetty selostuksen kohdassa 3.4. Uudisrakennuksissa on 2 tai 3 asuntoa. Rakennukset sovitetaan pihapiiriin kaavamääräyksin, jotka ohjaavat mm. runkosyvyyttä, kattomuotoa ja julkisivumateriaalia. Alueelle istutettavan kasvillisuuden tulee sopia vanhaan kulttuuriympäristöön, ja asuntopihoja saa rajata ainoastaan matalin pensasaidoin. Uudisrakentaminen tuottaa kortteliin yhden uuden ajoliittymän. Asemakaavaehdotukseen on merkitty asuntojen maksimimäärä. Pysäköintipaikat on hajautettu tontille, ja niiden määrä on sidottu asuntojen määrään. Tontin kaikille reunoille on osoitettu istutettava alueen osa, jotta ympäröivien katualueiden vehreys säilyisi myös jatkossa.

**Asukastilaisuudet**
17.5.2022 järjestettiin verkossa asukastilaisuus, jossa esiteltiin Tikkurilan suuralueen ajankohtaisia asemakaavoja, mm. Haxasin kaavamuutosehdotusta.

**Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen**
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.6.2022 esittää kaupunginhallitukselle (20.6.2022), että kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja asemakaavoitus oikeutetaan pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Lausunnot**
Lausuntoja pyydettiin 29.8.2022 mennessä 8 ja saatiin 6 kappaletta.
Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (**Tukes**) ei ollut lausuttavaa.
**Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia sähköverkot Oy:n** lausunnossa todetaan, ettei sähköverkon osalta ole huomautettavaa. Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti tulee huomioida. Mahdollisten siirtokustannusten osalta toimitaan laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
**Uudenmaan ELY-keskus** lausuu, että kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot sekä suojelutavoitteet on tunnistettu ja tietyin varauksin turvattu. Talli-/navettarakennuksen purkaminen on valitettavaa, ja sen korvaaminen uudisrakennuksella muuttaa vanhan pihapiirin ilmettä ja tontin perinteistä typologiaa. Kaava täyttää riittävästi maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavalle asettamat sisältövaatimukset.
**Uudenmaan liitto** ilmoitti, ettei anna lausuntoa.
**Vantaan kaupunginmuseon** lausunnossa todetaan, että museo on lausunut mielipiteensä OAS-vaiheessa ja osallistunut asemakaavatyöhön. Uudisrakentamisen sovittamisesta vanhaan pihapiiriin on annettu kaavassa määräyksiä. Museon selvityksessä arvokkaiksi todettiin 1800-luvun rakennukset (päärakennus, navetta, makasiini ja kellari). Asemakaavaehdotuksessa suojeltaviksi on merkitty päärakennus, makasiini ja kellari, joiden suojelumääräykset ovat museon ehdotuksen mukaisia. Museo pitää valitettavana, että navettarakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot tulevat katoamaan ja vanhan pihapiirin rakenteen hahmottuminen heikentyy.

**HSY** Helsigin seudun ympäristöpalvelut lausuu, ettei asemakaavamuutos edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä siirtämistä.

**Vastineet lausuntoihin**
Asemakaavatyössä otetaan huomioon maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Mahdollisissa siirtokustannuksissa noudatetaan laadittuja yhteistyösopimuksia.
Asemakaavaehdotus on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Vanhan pihapiirin rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot on pyritty turvaamaan suojeltavia rakennuksia, pihapiiriä ja uudisrakentamista koskevin kaavamääräyksin. Kaavatyössä tutkittiin mahdollisuutta säilyttää myös korttelin luoteiskulman navetta/tallirakennus. Museon esityksestä poiketen rakennusta ei kuitenkaan esitetä suojeltavaksi. Purkamisen perusteina ovat rakennuksen huono kunto sekä luontevan käyttötarkoituksen puuttuminen. Täydennysrakentamisen myötä korttelin pohjoisosan luonne muuttuu talouspihasta asumisen pihapiiriksi, ja alueen luoteiskulmaa rajataan likimain poistuvan talousrakennuksen sijaintiin rakentuvalla uudisrakennuksella.

Lausuntojen johdosta ei tehty tarkistuksia kaavamateriaaliin.

**Muistutukset**
Nähtävilläoloaikana 29.6.- 29.8.2022 ei saatu yhtään muistutusta.

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

**Kunnan asettamat tavoitteet**

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyyden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)
- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään 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.

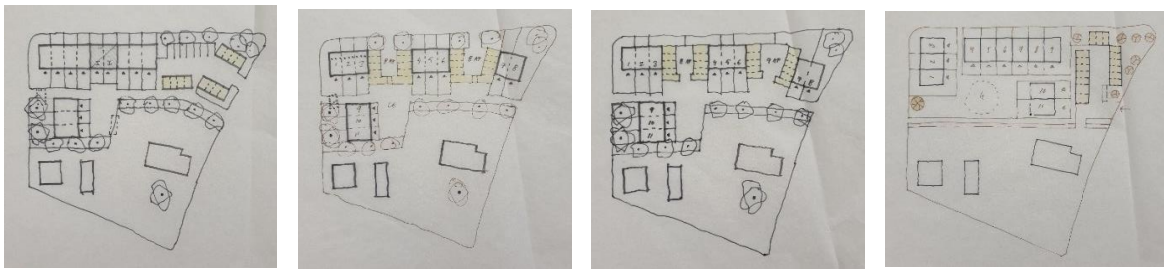
### 3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on korttelin täydennysrakentaminen.

Museoviranomaisen (kaupunginmuseon) tavoitteena on korttelin säilyminen yhtenä pihapiirinä, arvotettujen rakennusten suojelu sekä uudisrakentamisen sovittaminen ympäristöön.

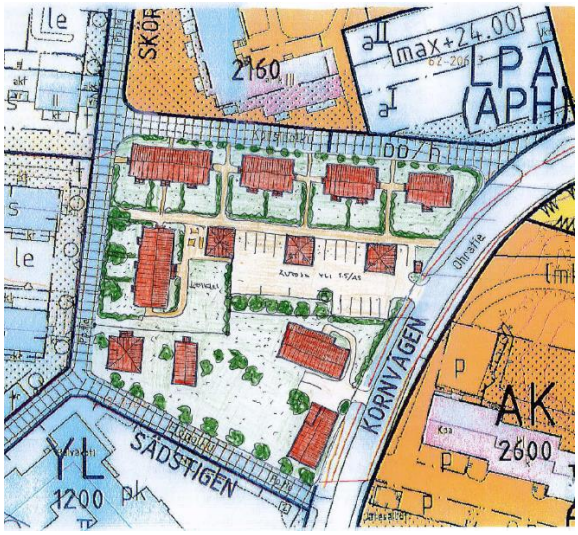
## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavatyön alussa tutkittiin vaihtoehtoisia malleja täydentää korttelia. Lähtökohtina olivat päärakennuksen ja makasiinin suojelun jatkaminen, kellarin liittäminen suojelun piiriin, merkittävien tammien suojelu ja uudisrakentamisen sovittaminen pihapiirin mittakaavaan. Vaihtoehtojen kautta sopivaksi uudisrakentamisen volyymiksi muodostui 10–12 perheasuntoa. Uuden ja vanhan rakennuskannan yhteensovitusta tukivat parhaiten ratkaisut, joissa uudisrakentaminen oli jaettu 2–3 asunnon yksiköihin ja pysäköinti hajautettu tontille. Tontille ajon sallimista Korsipolun kautta ei pidetty perusteltuna, mikä osaltaan karsi vaihtoehtoja.



*Vaihtoehtoisia tontinkäyttöluonnoksia, kuvat asemakaavoitus / Tikkurila*

OAS-vaiheen luonnoksessa uudet asunnot sijoittuivat korttelin pohjois- ja länsilaidoille kolmeen paritaloon ja kahteen rivitaloon. Pysäköintiä oli rytmitetty katoksin. Jatkosuunnittelussa pysäköinti hajautettiin, jotta korttelipihasta muodostuisi vehreämpi ja väljempi. Korsipolun varren rakennukset yhdistettiin katoksin.

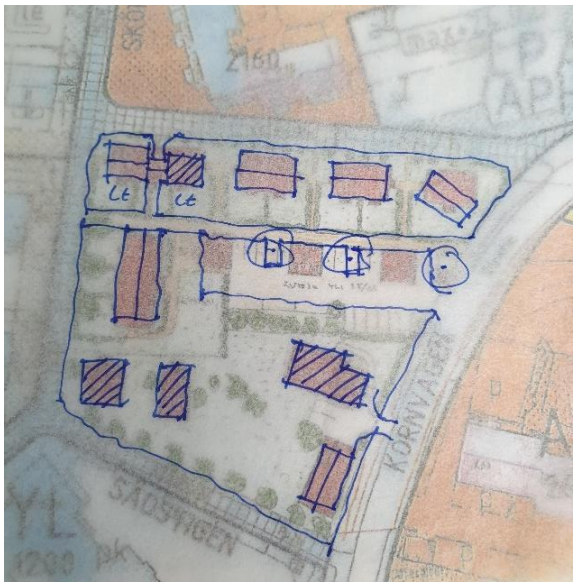






*Kuvat Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy*

Kaavatyössä tutkittiin mahdollisuutta säilyttää myös korttelin luoteiskulman navetta/tallirakennus, jonka kaupunginmuseo on arvottanut luokkaan R2. Maanomistaja teetti rakennuksesta selvityksen: **Korjattavuusselvitys Haxas talousrakennus, Asiantuntijamestarit Oy**. Rakennuksen itäosa on aikanaan tehty suurelta osin muista rakennuksista puretuista hirsistä. Sen jatkeena on lautaseinäinen varastotila. Selvityksen perusteella itäosan korjaaminen on työlästä, mutta mahdollista. Karjasuojana toiminutta rakennusta ei kuitenkaan korjattunakaan voisi käyttää esim. asumista palvelevana varastotilana. Vaille käyttöä jäävän rakennuksen säilyttäminen vähentäisi uudisrakentamisen määrää 2–3 asunnolla, mikäli yhtenäinen korttelipiha haluttaisiin säilyttää. Tallin/navetan tärkeää roolia korttelia rajaavana rakennuksena on mahdollista korvata likimain samaan sijaintiin rakentuvalla uudisrakennuksella.




*Vaihtoehtoinen luonnos, jossa talli/navettarakennuksen hirsirakenteinen itäosa säilyy (vanhat rakennukset merkitty vinoviivoituksella), kuva asemakaavoitus / Tikkurila*

### 3.4.1 Asemakaavatyöhön liittyvät selvitykset

Asemakaavatyön aikana kaavatyön tueksi on laadittu seuraavat selvitykset:

Haxas – rakennushistoriallinen selvitys asemakaavoitusta varten 3.5.2019, Vantaan kaupunginmuseo: selvityksessä tunnistetut arvot, rakennusten luokitus sekä valokuvia kaavaselostuksen kohdassa 2.1.3 Lähtökohdat/Rakennettu ympäristö/Rakennettu kulttuuriympäristö.
Korjattavuusselvitys Haxas talousrakennus, Asiantuntijamestarit Oy: selvityksen johtopäätökset kaavaselostuksen kohdassa 3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.

### 3.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaehdotuksen pohjana on Casagrande Laboratoryn viitesuunnitelma, joka puolestaan pohjautuu kohdassa 3.4 esiteltyyn suunnittelutyöhön. Korttelia täydennetään siten, että ajatus yhdestä ehjästä rakennusten, istutettavien alueiden ja aidan rajaamasta pihapiiristä säilyy. Alue jakautuu kahteen tonttiin, joista eteläiselle sijoittuvat suojeltavat rakennukset sekä uusi talousrakennus. Uudet asuinrakennukset sijoittuvat pohjoiselle tontille, ja rajaavat pihapiiriä Korsipolun ja Satopolun suuntaan. Navetta/tallirakennus puretaan, ja yksi uusista asuinrakennuksista sijoittuu likimäärin vastaavaan paikkaan tontin luoteiskulmaan. Purkamisen perusteina ovat rakennuksen huono kunto, sen sijainti erillään muiden suojeltavien rakennusten muodostamasta kokonaisuudesta sekä luontevan käyttötarkoituksen puuttuminen. Lisäksi puretaan saunarakennus, jonka rakennushistorialliset arvot ovat vaatimattomat.

Ajoliittymät ovat Ohratiellä. Pohjoinen tontti hyödyntää nykyistä liittymää. Uudet pysäköintipaikat on hajautettu osin maantasoon ja osin Korsipolun rakennuksia yhdistäviin katoksiin. Pihapiirin vehreyden säilyttämiseksi arvokkaita tammia suojellaan, ja kaikki korttelin reunat ovat istutettavaa aluetta.




*Kuva Casagrande Laboratory*

# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla mahdollistetaan Haxasin pihapiirin täydennysrakentaminen. Nykyinen erillisten pientalojen korttelialue (AO) muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Alue jaetaan kahdeksi tontiksi, joille ajetaan Ohratien puolelta.

### 4.1.1 Mitoitus

**Asuinpientalojen korttelialue AP**

| | |
|---|---|
| Tontin pinta-ala | 5618 $m^2$ |
| Rakennusoikeus/asunnot | 1100 k-$m^2$ (uudisrakennukset, tontti 3) + 80 k-$m^2$ (suojeltu päärakennus, tontti 2), yhteensä 1180 k-$m^2$ |
| Korttelin tehokkuusluku | e = 0,21 (ilman suojeltua rakennusta e = 0,20) |
| Pysäköinti | 1,5 ap/asunto |

Uudisasuntojen maksimimäärä on 12 kpl. Viitesuunnitelmassa on 2 kpl kolmioita ja 10 kpl neliöitä. Asuntojen keskipinta-ala on noin 76 huoneistoneliömetriä. Uusia asukkaita tulee noin 30. (Vuonna 2020 Vantaalla sijaitsevissa omakoti- ja paritaloissa asuntokunnan keskikoko oli 2,7, rivitaloissa 2,5 ja asuinkerrostaloissa 1,7 henkilöä.[3])

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja ympäristön laatu. Päärakennuksen ja makasiinirakennuksen suojelua jatketaan, ja maakellari suojellaan. Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset sovitetaan korttelin mittakaavaan. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu runkosyvyyttä, kattomuotoa, julkisivumateriaaleja ja -väritystä koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Edellytetään puurakentamista, ja vihertehokkuudesta sekä hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Vanhoja tammia säilytetään. Istutettava kasvillisuus ja pihan pintamateriaalit tulee sovittaa arvokkaaseen ympäristöön.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Kaava-alue on asuinpientalojen korttelialuetta AP.

### 4.3.1 Korttelialueet

**AP, asuinpientalojen korttelialue**

Korttelialue jakautuu kahteen tonttiin. Eteläiselle tontille sijoittuu kolmen suojeltavan rakennuksen kokonaisuus ja sitä täydentävä uusi talousrakennus. Päärakennus on historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä, kellari ja makasiini erittäin merkittäviä rakennuksia. Talousrakennuksen tulee sopeutua pihapiiriin ja olla mitoiltaan alisteinen vanhalle päärakennukselle. Eteläisen tontin viemäröinnin voi järjestää pohjoisen tontin kautta.

Pohjoisella tontilla kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus 1100 kerrosneliömetriä. Asuntojen maksimimäärä on 12, ja ne sijoittuvat viidelle rakennusalalle tontin pohjois- ja länsilaidoille. Rakennusten tulee olla kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Rakennuksissa on

[3] Vantaan väestö 2020/2021

harjakatto, avoräystäät ja maksimissaan 8,3 metrin runkosyvyys. Julkisivuvärityksessä käytetään murrettuja sävyjä. Korsipolun varren rakennukset yhdistetään toisiinsa katoksin ja rakennelmin. Kaavamääräyksin mahdollistetaan teknisen tilan ja asumisen aputilojen rakentaminen kerrosalan lisäksi sekä ohjataan aputilojen ja asuntokohtaisten katettujen ulkotilojen sijoittumista. Tontilla on ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala. Leikkiin ja oleskeluun varattu tontin osa on tontin etelälaidalla, korttelin keskellä.

Koko korttelin laajuisen pihapiirin säilymiseksi tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan ja asuntopihoja saa rajata ainoastaan matalin pensasaidoin. Korttelin laitoja rajaavat istutettava alueen osa sekä vanha säleaita, joka säilytetään tai korvataan vastaavalla aidalla. Vihertehokkuuden tavoiteluku on 0,9, ja hulevesien käsittelyä ohjataan kaavamääräyksin. Kuusi vanhaa tammea suojellaan. Alueelle istutettavien kasvien tulee sopia vanhaan kulttuuriympäristöön ja pihan pintamateriaalien olla perinteisiä. Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1,5 ap/asunto. Paikat tulee hajauttaa enintään viiden vierekkäisen autopaikan yksiköihin. Kaavamääräykset mahdollistavat autopaikkojen sijoittamisen Korsipolun rakennuksia yhdistäviin katoksiin. Pohjavesialue on merkitty kaavaan.

## 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. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

**Väestön rakenne ja kehitys**

Kaavamuutos lisää Jokiniemen asukasmäärää noin 30 henkilöllä. Pari- ja rivitaloasunnot Jokiniemen koulujen ja päiväkotien sekä Tikkurilan keskustan palvelujen ja liikenneyhteyksien tuntumassa soveltuvat esim. lapsiperheille.

**Yhdyskuntarakenne**



*Rakeisuuskartta kaava-alueesta ja ympäristöstä*

Alue sijoittuu Jokiniemen kaupunginosaan. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 1000 ja Hiekkaharjun asemalle 900 metriä. Alue on asuinaluetta, ja sijaitsee lähellä Keravanjoen rannan ja Winterinmäen virkistysalueita. Ratkaisu edistää alueen täydennysrakentamista ja tiivistää maltillisesti kaupunkirakennetta.

**Kaupunkikuva**

Alue säilyy pientalokorttelina, ja uudisrakentaminen sovitetaan vanhaan kulttuuriympäristöön. Suurin muutos katukuvassa on Korsipolun varren rajaaminen rivi- ja paritaloin, jotka kytketään toisiinsa katoksin. Ratkaisulla rajataan korttelin pihapiiriä pohjoispuolen kerrostalokorttelia vasten. Satopolun suuntainen uudisrakennus sijoittuu kauemmas kadusta, jotta katuvarren vanhat tammet voidaan säilyttää. Korttelin eteläosassa on suojeltavien rakennusten kokonaisuus sekä niitä täydentävä uusi talousrakennus. Vanhan päärakennuksen ympärillä on väljyyttä. Elopolun ja Ohratien suuntaan katukuvan muutos on maltillinen.

Kortteli muodostaa jatkossakin yhden vehreän pihapiirin, jossa tonttien välistä rajaa ei aidata. Koko korttelia kiertää istutusalue, ja nykyinen aita säilytetään tai korvataan vastaavalla uudella. Istutettava kasvillisuus ja pihan pintamateriaalit sovitetaan ympäristöön.



*Aluejulkisivu Korsipolululle, kuva Casagrande Laboratory*

**Rakennettu kulttuuriympäristö**

Voimassa olevassa asemakaavassa suojeltujen rakennusten (päärakennus R2 ja makasiini R1) suojelua jatketaan, ja lisäksi suojellaan maakellari (R1). Uudisrakentamisen tieltä puretaan talli/navetta (R2). Yksi uusista asuinrakennuksista sijoittuu likimäärin vastaavaan paikkaan rajaamaan pihapiirin luoteiskulmaa. Uudisrakennukset sovitetaan pihapiiriin kaavamääräyksin, jotka ohjaavat mm. runkosyvyyttä, kattomuotoa ja julkisivumateriaalia. Vanhoja tammia suojellaan, ja alueelle istutettavan kasvillisuuden ja pihan pintamateriaalien tulee sopia vanhaan kulttuuriympäristöön.

**Asuminen**

Kaava-alueelle tulee yhteensä 12 asuntoa, joista 6 kpl rivitaloissa ja 6 kpl paritaloissa. Hanke lisää alueen asuntokantaa ja mahdollistaa pientaloasumisen Tikkurilan keskustan tuntumassa.



*Pihanäkymä korttelin luoteiskulmasta, kuva Casagrande Laboratory*

**Palvelut ja työpaikat**

Kaava-alue säilyy asumisen alueena, jolle ei sijoitu työpaikkarakentamista. Uusien asukkaiden määrä on maltillinen, mutta vaikuttaa omalta osaltaan positiivisesti lähialueen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Myös päiväkoti- ja koulupaikkojen tarve kasvaa jonkin verran.

**Taloudelliset vaikutukset**

Kaavan toteuttamiseen ei liity merkittäviä kunnallisteknisen rakentamisen kustannuksia. Kadut ja johtoverkot on rakennettu ja kulkevat tontin vieritse. Uudet asunnot lisäävät asukaspohjaa ja työvoimaa, mikä tukee alueen palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Kaavamuutoksen hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

**Sosiaalinen ympäristö**

Alueelle tulee uusia asukkaita. Uudet pari- ja rivitaloasunnot Tikkurilan palveluiden ja liikenneyhteyksien tuntumassa tarjoavat vaihtoehdon kerrostaloasumiselle ja soveltuvat esim. omistusasuntoon investoiville lapsiperheille.

**Virkistys**

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Winterinmäen ja Hiekkaharjun liikuntapuiston käyttöä. Uudisrakennukset täydentävät nykyistä asuinkorttelia, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

**Liikenne**

Ohratie on päättyvä kerrostaloalueen tonttikatu, jonka liikennemäärät koostuvat alueen asukkaiden matkojen lisäksi päiväkodin liikenteestä. Volyymiltään pienellä asuntokohteella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikennemääriin. Kadulle tulee tonttijaon myötä toinen ajoliittymä.

Etäisyys kaavamuutosalueelta Tikkurilan asemalle on noin 1000 metriä ja Hiekkaharjun asemalle noin 900 metriä. Bussipysäkit ovat lähietäisyydellä. Ratkaisu lisää osaltaan alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

**Vesihuolto**

Uudet rakennuksen voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa.

**Ympäristöhäiriöt**

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

### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen täydentää olemassa olevaa asuinkorttelia, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Tontilla säilytetään vanhoja tammia, ja vehreys varmistetaan vihertehokkuusmääräyksillä. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

**Vesistöt ja vesitalous**

Kaavamuutosalue on pääosin kasvipintaista maata ja alueella sijaitsee runsaasti puustoa. Uusi rakentaminen peittää osan aikaisemmasta kasvullisesta maasta ja rakennetun pinnan määrä kasvaa. Hulevesien määrä lisääntyy ja kaavamääräyksen mukaan muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ja imeyttää tontilla ennen vesien johtamista hulevesiviemäriin.

Rakennetulta tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin tontilta poistuisi luonnontilassa. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi hetkellisesti kertyä piha- ja pysäköintialueille ja lopulta johtua hallitusti tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

Asemakaavamuutoksen korttelialueella vaaditaan kaavan määräyksissä vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuden - viherpintojen ja puiden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

Kaavamääräysten edellyttämä puurakentaminen toimii omalta osaltaan hiilivarastona.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

# 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen Casagrande Laboratoryn viitesuunnitelmaan.

**Vantaan kaupunki:**

| | | |
|---|---|---|
| Asemakaavoitus: | Marjaana Yläjääski | aluearkkitehti |
| | Tuuli Huhtala | asemakaava-arkkitehti |
| | Kimmo Kangas | kaavatekninen koordinaattori |
| | Anna-Liisa Vanhala | kaavoitusteknikko |
| Yleiskaavoitus: | Eeva Eitsi | maisema-arkkitehti |
| Kadut ja puistot: | Harri Keinänen | suunnitteluinsinööri/vesihuolto |
| | Samuli Haveri | liikenneinsinööri |
| Kiinteistöt ja tilat: | Armi Vähä-Piikkiö | tonttipäällikkö |
| | Janne Karppinen | geotekniikkainsinööri |
| Rakennusvalvonta: | Ilkka Laitinen | lupa-arkkitehti |
| Kaupunginmuseo: | Susanna Paavola | rakennustutkija |

**VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus**

Vantaalla, 7. päivänä kesäkuuta 2022

Marjaana Yläjääski
aluearkkitehti

Tuuli Huhtala
asemakaava-arkkitehti

# Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kunta | **092 Vantaa** | Täyttämispvm | **06.04.2022** |
| Kaavan nimi | **002430 Haxas, Jokiniemi 62** | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | **17.03.2020** |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | **092002430** |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | **0,5618** | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | **0,5618** |

| | | |
|---|---|---|
| **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** | **0,0000** | | **1100** | | **0,0000** | **900** |
| **A yhteensä** | 0,0000 | | 1100 | | 0,0000 | 900 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | | | | | | |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

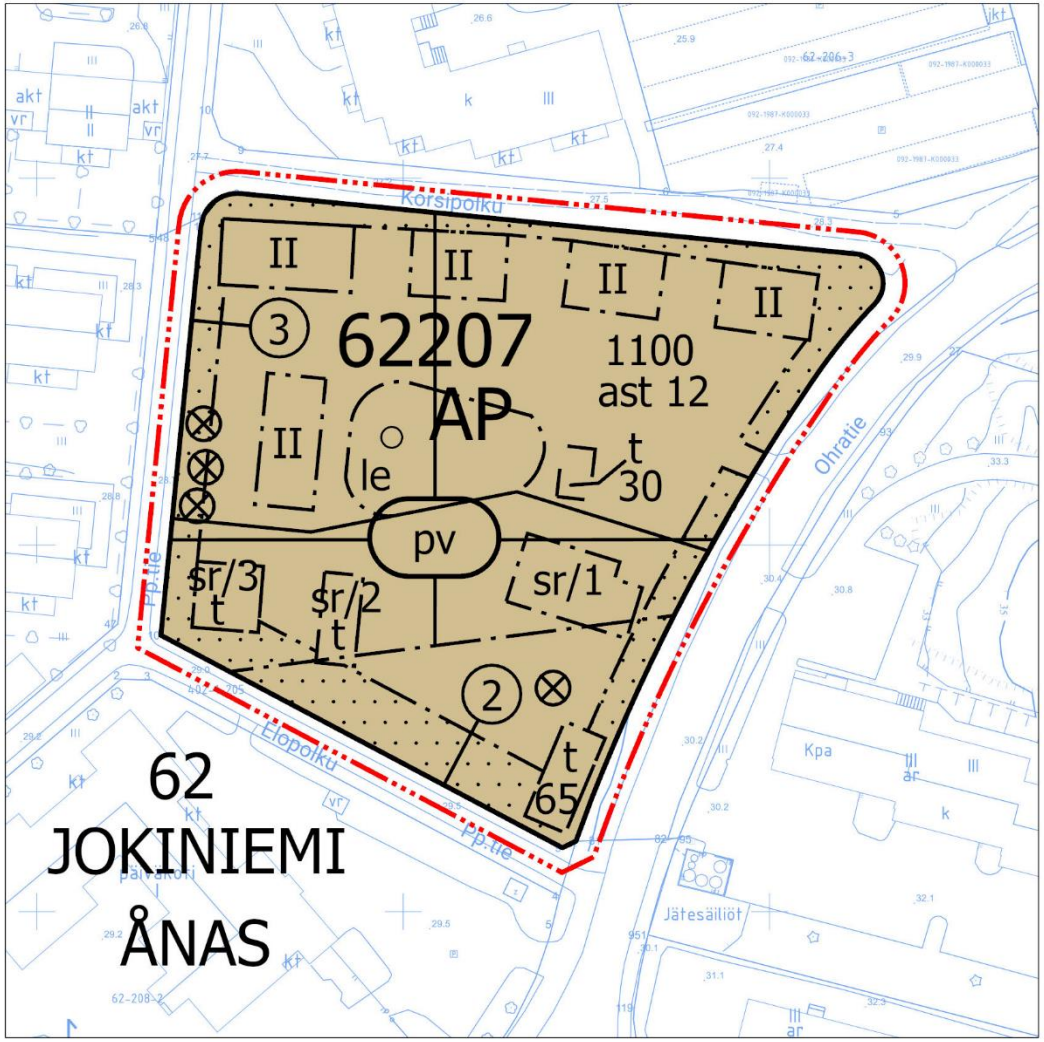
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm +/-] | [k-m² +/-] |
| **Yhteensä** | **1** | **80** | **1** | **80** |

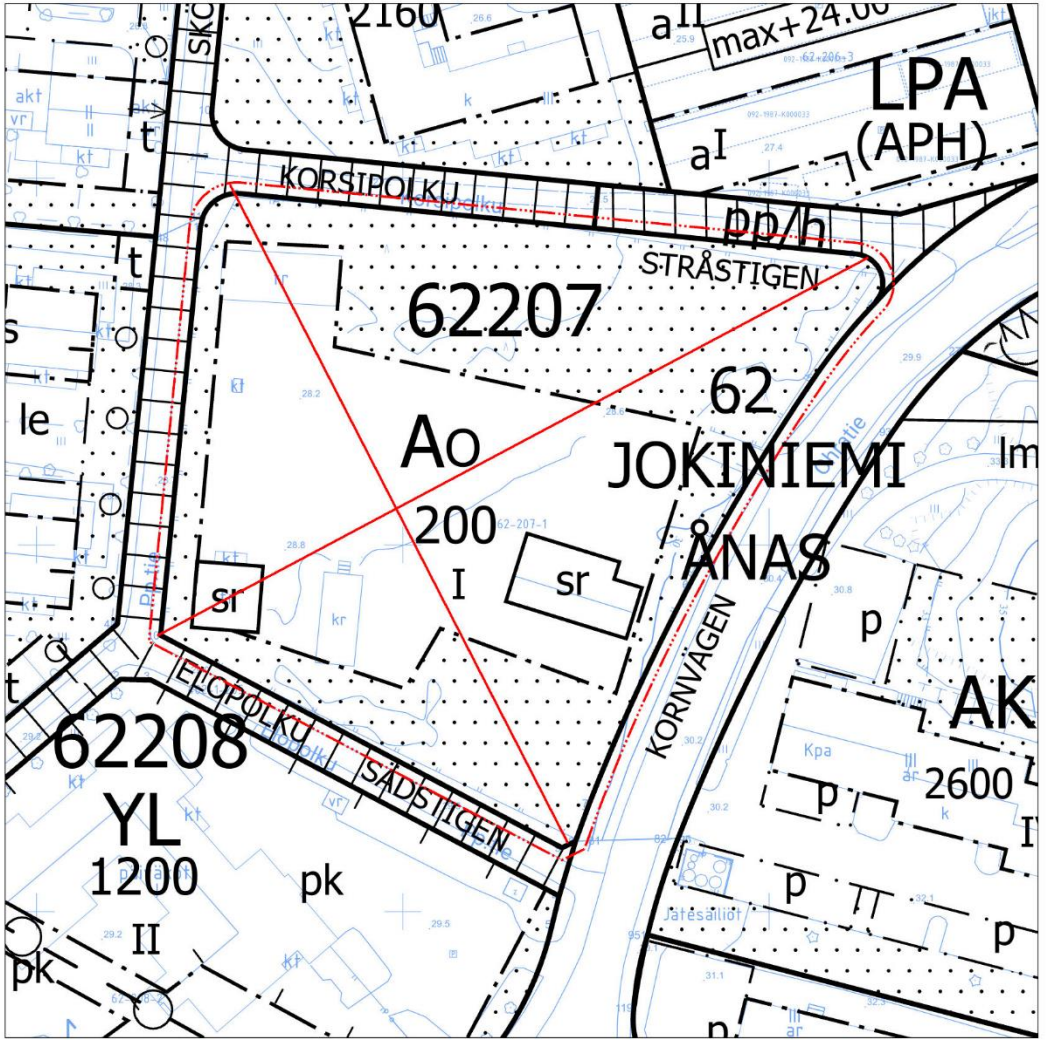
## Alamerkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,0000** | | **1100** | | **0,0000** | **900** |
| **A yhteensä** | 0,0000 | | 1100 | | 0,0000 | 900 |
| A | -0,5618 | | | | -0,5618 | -200 |
| AP | 0,5618 | | 1100 | 0,20 | 0,5618 | 1100 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | | | | | | |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm +/-] | [k-m² +/-] |
| **Yhteensä** | **1** | **80** | **1** | **80** |
| Asemakaava | 1 | 80 | 1 | 80 |
| Ei-asemakaava | | | | |




ASEMAKAAVANMUUTOS EHDOTUS




POISTUVAT MERKINNÄT

Metriä
0 10 20 40 60 80

*1/3*

| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum |
|---|---|
| 002430 | 7.6.2022 |

Vantaan kaupunki
# HAXAS
Kaupunginosa 62, JOKINIEMI

Vanda stad
# HAXAS
Stadsdel 62, ÅNÄS

**Asemakaavan muutos**
Kortteli 62207.

**Ändring av detaljplanen**
Kvarter 62207.

**Tonttijaon muutos**
Kortteli 62207.

**Ändring av tomtindelningen**
Kvarter 62207.

1:1000

1:1000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

**AP**

**Asuinpientalojen korttelialue.**

Alueen rakennusten tulee sopia vanhaan kulttuuriympäristöön.

Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Asuinrakennuksissa kattokulmien tulee tulee olla likimäärin 1:2 - 1:3. Talousrakennuksissa ja täydentävissä rakennusosissa kattokulma voi olla loivempi.

Rakennusten runkosyvyys on enintään 8,3 metriä.

Asuntokohtaisen katetun tai katetun ja lasitetun ulkotilan saa rakentaa maantasokerrokseen runkosyvyyden ja rakennusalan estämättä. Ulkotilan leveysmitta voi olla enintään 70 % asunnon pihajulkisivun leveysmitasta.

Korsipolun varren rakennukset tulee yhdistää toisiinsa katoksin ja rakennelmin, joihin saa sijoittaa autopaikkoja. Katosten ja rakennelmien tulee mahdollistaa asuntokohtainen kulku Korsipolulta korttelipihalle.

Teknisen tilan, asuntokohtaiset varastot ja pyörävaraston saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asuntokohtaisen varaston voi rakennusalan estämättä sijoittaa sisäänkäynnin yhteyteen tai Korsipolun varren rakennuksia yhdistävään katokseen ja rakennelmaan.

Julkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja. Tontilla 3 rakennusten tulee väritykseltään poiketa toisistaan pienin sävyeroin.

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

**Kvartersområde för småhus.**

Byggnaderna i området ska passa in i den gamla kulturmiljön.

Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner samt till fasaderna huvudsakligen bestå av trä.

Byggnaderna ska förses med sadeltak.

Byggnaderna bör förses med öppen takfot.

I bostadshusen ska takvinklarna vara ungefär 1:2 - 1:3. I ekonomibyggnader och kompletterande byggnadsdelar kan takvinkeln vara flackare.

Byggnadernas stomdjup är högst 8,3 meter.

Ett övertäckt eller övertäckt och inglasat uterum får byggas för respektive bostad på markplansvåningen oberoende av stomdjupet och byggnadsytan. Uterummets breddmått kan vara högst 70 % av breddmättet hos bostadens gårdsfasad.

Byggnaderna utmed Stråstigen ska sammankopplas med tak och konstruktioner i vilka bilplatser får placeras. Taken och konstruktionerna ska möjliggöra bostadsvis passage från Stråstigen till kvartersgården.

Ett tekniskt utrymme, bostadsvisa förråd och ett cykelförråd får byggas utöver byggrätten. Bostadsvisa förråd kan oberoende av byggnadsytan placeras i anslutning till entrén eller taket och konstruktionen som sammankopplar byggnaderna utmed Stråstigen.

Fasaderna ska ha en bruten färgskala. På tomt 3 ska byggnaderna till sin färgsättning avvika från varandra genom små nyansskillnader.

002430 *2/3*

| | | |
|---|---|---|
| | Korttelin vihertehokkuuden tulee tonttikohtaisesti täyttää tavoiteluku 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. | Kvarterets gröneffektivitet ska på respektive tomt uppfylla målsättningstalet 0,9. Att gröneffektiviteten uppnås ska i samband med bygglovet styrkas med en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl. |
| | Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. | Rent dagvatten ska i mån av möjlighet infiltreras i marken. |
| | Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. | För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. |
| | Tontin 2 viemäröinti voidaan järjestää tontin 3 kautta joko erillisen tai tonttien yhteisen järjestelmän kautta. | Avloppssystemet för tomt 2 kan ordnas genom tomt 3 antingen genom ett separat system eller ett gemensamt system för tomterna. |
| | Kaupunkikuvalliseti ja ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että puuston kaupunkikuvallinen arvo säilyy. | Det för stadsbilden och miljöhelheten värdefulla trädbeståndet ska bevaras och vid behov förnyas så, att trädbeståndets stadsbildmässiga värde bevaras. |
| | Alueelle istutettavan kasvillisuuden tulee sopia vanhaan kulttuuriympäristöön. Suositaan monipuolista perinnekasvien käyttöä. | Växtligheten som planteras i området ska passa in i den gamla kulturmiljön. Varierande traditionella växter gynnas i planteringarna. |
| | Pihojen pintamateriaalien tulee olla perinteisiä; asfaltointia tai laajoja laatoituksia ei sallita. | Gårdsplanernas ytmaterial skall vara traditionella; asfaltering eller stora ytor belagda med plattor är inte tillåtna. |
| | Korttelialuetta rajaava säleaita säilytetään tai korvataan uudella vastaavalla aidalla. | Pålstaketet som avgränsar kvartersområdet bevaras eller ersätts med ett nytt motsvarande staket. |
| | Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan. | En tomt får inte inhägnas mot en annan tomt. |
| | Asuntopihoja saa rajata ainoastaan pensasaidoin, joiden enimmäiskorkeus on 1 m. | Bostadsgårdarna får endast avgränsas med häckar som är högst 1 m höga. |
| | Autopaikkojen vähimmäismäärät: | Minimiantalet bilplatser: |
| | Asuinpientalot 1,5 ap/ asunto | Småhus 1,5 bp/ bostad |
| | Pysäköinti tulee hajauttaa enintään viiden vierekkäisen autopaikan yksiköihin. | Parkeringen ska delas upp i enheter med högst fem bilplatser bredvid varandra. |
| | **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| | **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
| | **Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.** | **Riktgivande gräns för område eller del av område.** |
| ③ | **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.** |
| 62 | **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| JOKI | **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 62207 | **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| 1100 | **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.** |
| | **Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.** | **Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.** |
| | **Rakennusala.** | **Byggnadsyta.** |
| ast 12 | **Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa tontille saa rakentaa.** | **Beteckningen anger hur många bostäder som får byggas på tomten.** |
| t | **Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen** | **Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras** |
| | Tontin 2 talousrakennuksen tulee kattomuodon, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta sopeutua olemassa olevaan pihapiiriin ja olla mitoiltaan alisteinen vanhalle päärakennukselle. | Ekonomibyggnaden på tomt 2 ska när det gäller takformen, färgsättningen och fasadernas dimensioner anpassas till den befintliga gårdsmiljön och till sina dimensioner vara underordnad den gamla huvudbyggnaden. |
| t | **Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.** | **Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.** |
| | Rakennusalalle saa sijoittaa pyörävaraston. | Ett cykelförråd får placeras på byggnadsytan. |
| le | **Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa** | **För lek och utevistelse reserverad del av område** |

002430

3/3

⊗ **Suojeltava puu.**
Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.

**Träd som skall skyddas.**
Träd som bevaras ska skyddas under byggandet.

○ **Istutettava puu.**
Puu säilytetään tai korvataan isoksi kasvavalla puulla.

**Träd som ska planteras.**
Trädet bevaras eller ersätts med ett träd som får växa sig stort.

**Istutettava alueen osa.**
Istutettavalle alueen osalle saa sijoittaa jätevaraston sekä asunnon sisäänkäyntikatoksen ja siihen liittyvän asuntokohtaisen varaston.

**Del av område som skall planteras.**
På den områdesdel som planteras får soprum samt bostadens entrétak med tillhörande bostadsvisa förråd placeras.

sr **Suojeltava rakennus.**

Rakennus 1, päärakennus: Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Rakennukset 2 ja 3, kellari ja makasiini: Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta erittäin merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

**Byggnad som skall skyddas.**

Byggnad 1, huvudbyggnad: En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovanstående värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Byggnaderna 2 och 3, källare och magasin: En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet mycket betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovanstående värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

ÖV **Tärkeä pohjavesialue.**

TONTTIJAKO

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

**Viktigt grundvattensområde.**

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

| | |
|---|---|
| Tasokoordinaatisto<br>ETRS-GK25,<br>korkeusjärjestelmä<br>N2000. | Plankoordinatsystemet<br>ETRS-GK25,<br>höjdsystemet<br>N2000. |

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__


Vantaan kaupunki
copyright
Harri Keinänen
tulosteen laatija
7.4.2022
päiväys
Vesihuollon esisuunnitelma
002430 Haxas
0
20
100 m
ETRS-GK25
Koord.järj.
N2000
Korkeusjärj.
1:1000
Mittakaava




*Alustava pihasuunnitelma: Casagrande Laboratory*

# Tuloskortti

**Päivämäärä** 21.4.2022

**Osoite** Ohratie 8, 01370 Vantaa, 62-Jokiniemi

**Kaavan numero** 002430 - HAXAS

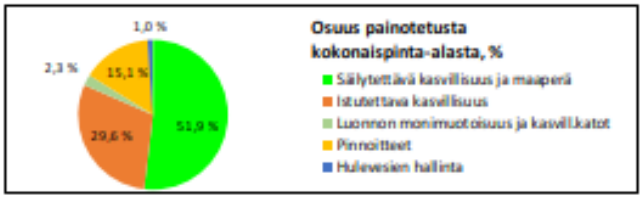
## Vihertehokkuuslaskelma

| Viher-tehokkuus | 1,4 |
|---|---|
| Tavoitetaso | 0,9 |

## Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| *Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä* | 4 | 7 |
| *Istutettava kasvillisuus* | 5 | 8 |
| *Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot* | 1 | 8 |
| *Pinnoitteet* | 3 | 3 |
| *Hulevesien hallintarakenteet* | 1 | 10 |
| **Yhteensä** | **14** | **36** |

| Hulevesimäärä $m^3$ | |
|---|---|
| 12,0 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,4 | |
| Viivytystilavuustarve $m^3$ | |
| 12,0 | |
| Jää viivyttämättä $m^3$ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus $m^3$ |
| 0,0 | 12,0 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 3 % | |







Pihasuunnitelma - Kaavavaihe



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 16 §

Vantaa

**Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus**

Kaupunginhallitus 20.6.2022 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta **nro 002430** / **Haxas**. Lausuntoja pyydettiin 8 ja saatiin 6 kpl.

| **Lausunnonantaja** | **Lausunto** | **Tarkistukset** |
|---|---|---|
| NRO 1<br><br>Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) | - Ei lausuttavaa. | - Ei tarkistuksia. |
| NRO 2<br><br>Vantaan Energia Oy ja Vantaan energia Sähköverkot Oy | - Sähköverkon osalta ei huomautettavaa.<br><br>- Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti tulee huomioida. Mahdollisten siirtokustannusten osalta toimitaan laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. | - Lausunto ja sen vastine on tiivistetty kaavaselostukseen.<br><br>- Ei tarkistuksia. |
| NRO 3<br><br>Uudenmaan ELY-keskus | - Kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot sekä suojelutavoitteet on tunnistettu ja tietyin varauksin turvattu.<br><br>- Talli-/navettarakennuksen purkaminen on valitettavaa. Sen korvaaminen uudisrakennuksella muuttaa vanhan pihapiirin ilmettä ja tontin perinteistä typologiaa.<br><br>- Kaava täyttää riittävästi maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavalle asettamat sisältövaatimukset. | - Lausunto ja sen vastine on tiivistetty kaavaselostukseen.<br><br>- Ei tarkistuksia. |
| NRO 4<br><br>Uudenmaan liitto | - Ei anna lausuntoa. | - Ei tarkistuksia. |

| | | |
|---|---|---|
| NRO 5<br><br>Vantaan kaupunginmuseo | - Museo on lausunut mielipiteensä OAS-vaiheessa ja osallistunut asemakaavatyöhön.<br><br>- Uudisrakentamisen sovittamisesta vanhaan pihapiiriin on annettu kaavassa määräyksiä.<br><br>- Museon selvityksessä arvokkaiksi todettiin 1800-luvun rakennukset (päärakennus, navetta, makasiini ja kellari). Asemakaavaehdotuksessa suojeltavaksi on merkitty päärakennus, makasiini ja kellari, joiden suojelumääräykset ovat museon ehdotuksen mukaisia.<br><br>- Museo pitää valitettavana, että navettarakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot tulevat katoamaan ja vanhan pihapiirin rakenteen hahmottuminen heikentyy. | - Lausunto ja sen vastine on tiivistetty kaavaselostukseen.<br><br>- Ei tarkistuksia. |
| NRO 6<br><br>HSY Helsigin seudun ympäristöpalvelut | - Asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä siirtämistä. | - Ei tarkistuksia. |

**NRO 1**
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) 13.7.2022

**Lausunto:**
Hei,
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto on tutustunut lausuntopyynnön aineistoon eikä ole lausuttavaa asemakaavan muutoksesta.
YT.
Taina Viitamäki
Ylitarkastaja, Teolliset prosessit | Senior Officer, Industrial Processes Unit
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) | Finnish Safety and Chemicals Agency
Opastinsilta 12 B, 00521 Helsinki, FINLAND

**Vastine:**
-
**Tarkistukset:**
Ei tarkistuksia kaavamateriaaliin.

**NRO**
Vantaan Energia Oy ja Vantaan energia Sähköverkot Oy 17.8.2022

**Lausunto:**
Sähköverkko

Ei huomauttamista.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 2 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.
Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen

Kaukolämpöverkko
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.
Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa kaukolämpöinsinööri Tero Kortesmäki
VANTAAN ENERGIA OY
Tero Kortesmäki

VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY
Antti Hartikainen
LIITTEET
1. Keskijänniteverkon kartta 1:1000
2. Pienjänniteverkon kartta 1:1000
3. Kaukolämpöverkon kartta 1:1000

**Vastine:**
Asemakaavatyössä otetaan huomioon maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Mahdollisissa siirtokustannuksissa noudatetaan laadittuja yhteistyösopimuksia.
**Tarkistukset:**
Ei tarkistuksia kaavamateriaaliin.

**NRO 3**
Uudenmaan ELY-keskus 18.8.2022

**Lausunto:**
Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Haxaksen asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002430). Kaava-alueen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot sekä suojelutavoitteet on tunnistettu ja tietyin varauksin turvattu asianmukaisin suojelumääräyksin. Talli-/navettarakennuksen purkaminen on valitettavaa ja sen korvaaminen uudisrakennuksella muuttaa vanhan pihapiirin ilmettä, heikentäen sen historiallista todistusvoimaa Vantaalla harvinaistuneesta agraarista rakentamisesta. Lisäksi menetetään arvokkaaksi todettu vanha talousrakennus. Mainitussa rakennuskulttuurissa on ollut tavallista, että esimerkiksi navetta on sijoitettu etäämmälle asuinrakennuksen pihapiiristä, minkä vuoksi mainittua piha-alueittakin on kutsuttu talouspihaksi. Purkaminen muuttaa siis myös tontin perinteistä typologiaa.
Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaava täyttää riittävästi maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavalle asettamat sisältövaatimukset.
Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

**Vastine:**
Tontilla sijaitsevien rakennusten rakennushistoriallinen arvo on määritelty Vantaan kaupunginmuseon laatimassa inventoinnissa Haxas – rakennushistoriallinen selvitys asemakaavoitusta varten 3.5.2019. Tunnistetut arvot on pyritty turvaamaan suojeltavia rakennuksia, pihapiiriä ja uudisrakentamista koskevin kaavamääräyksin.
Kaavatyössä tutkittiin mahdollisuutta säilyttää myös korttelin luoteiskulman navetta/tallirakennus, jonka kaupunginmuseo on arvottanut luokkaan R2. Rakennuksen itäosa on aikanaan tehty suurelta osin muista rakennuksista puretuista hirsistä. Sen jatkeena on lautaseinäinen varastotila. Maanomistajan teettämän korjattavuusselvityksen perusteella itäosan korjaaminen on työlästä, mutta mahdollista. Karjasuojana toiminutta rakennusta ei kuitenkaan korjattunakaan voisi käyttää esim. asumista palvelevana varastotilana. Museon esityksestä poiketen navettarakennusta ei esitetä suojeltavaksi. Purkamisen perusteina ovat rakennuksen huono kunto sekä luontevan käyttötarkoituksen puuttuminen.
Navetta/tallirakennus sijaitsee erillään muiden suojeltavien rakennusten muodostamasta kokonaisuudesta. Täydennysrakentamisen myötä korttelin pohjoisosan luonne muuttuu talouspihasta asumisen pihapiiriksi, ja alueen luoteiskulmaa rajataan likimain poistuvan talousrakennuksen sijaintiin rakentuvalla uudisrakennuksella.

**Tarkistukset:**
Ei tarkistuksia kaavamateriaaliin.

**NRO 4**

**Lausunto:**
Uudenmaan liitto 19.8.2022

Hei,
Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa kyseisestä asemakaavamuutosehdotuksesta.
Ystävällisin terveisin,
Inka Kytö
Maakunta-arkkitehti

**Vastine:**
-
**Tarkistukset:**
Ei tarkistuksia kaavamateriaaliin.

**NRO 5**
Vantaan kaupunginmuseo 29.8.2022

**Lausunto:**
Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutoksesta 002430 Haxas. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta pihapiiriä kaksikerroksisilla pari- ja rivitaloilla. Museo on lausunut mielipiteensä asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 6.4.2020 päivätyssä lausunnossaan (Dnro VKM/047/2020). Lisäksi museo on osallistunut asemakaavan suunnittelu- ja viranomaispalavereihin. Museo kiinnitti mielipiteessään huomiota arvokkaan pihapiirin uudisrakentamiseen. Museon näkökulmasta uudisrakentaminen tulee sovittaa pihapiirin kokonaisuuteen ja mittakaavaan. Uudisrakentamisen sovittamisesta vanhaan pihapiiriin on annettu kaavassa määräyksiä, jotka määrittelevät muun muassa rakennusten runkosyvyyttä, kattomuotoa ja julkisivumateriaaleja. Pihan istutuksista ja pihojen aitaamisesta on annettu erilliset määräykset.
Vantaan kaupunginmuseo on selvittänyt kiinteistön rakennushistoriaa (Haxas -Rakennushistoriallinen selvitys kaavoitusta varten, Paavola 3.5.2019). Haxasin rakennuskannasta todettiin selvityksessä arvokkaiksi 1800-luvun rakennukset (päärakennus, navetta, makasiini ja kellari), joita museo on esittänyt suojeltavaksi asemakaavassa, varta vasten kullekin rakennuksella laadituin kaavamerkinnöin ja määräyksin. Asemakaavaehdotuksessa suojeltavaksi on merkitty päärakennus, makasiini ja kellari, joiden suojelumääräykset ovat museon ehdotuksen mukaisia. Sen sijaan navettarakennuksen suojeltavaksi ehdotettu hirsinen osa on päätetty asemakaavassa jättää suojelun ulkopuolelle. Museo pitää valitettavana, että kaavan toteutuessa navettarakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot tulevat katoamaan ja samalla vanhan pihapiirin rakenteen hahmottuminen heikentyy.

**Vastine:**
Asemakaavaehdotus on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Vanhan pihapiirin rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot on pyritty turvaamaan suojeltavia rakennuksia, pihapiiriä ja uudisrakentamista koskevin kaavamääräyksin.
Kaavatyössä tutkittiin mahdollisuutta säilyttää myös korttelin luoteiskulman navetta/tallirakennus, jonka kaupunginmuseo on arvottanut luokkaan R2. Rakennuksen itäosa on aikanaan tehty suurelta osin muista rakennuksista puretuista hirsistä. Sen jatkeena on lautaseinäinen varastotila. Maanomistajan teettämän korjattavuusselvityksen perusteella itäosan korjaaminen on työlästä, mutta mahdollista. Karjasuojana toiminutta rakennusta ei kuitenkaan korjattunakaan voisi käyttää esim. asumista palvelevana varastotilana. Museon esityksestä poiketen navettarakennusta ei esitetä suojeltavaksi. Purkamisen perusteina ovat rakennuksen huono kunto sekä luontevan käyttötarkoituksen puuttuminen.
Navetta/tallirakennus sijaitsee erillään muiden suojeltavien rakennusten muodostamasta kokonaisuudesta. Täydennysrakentamisen myötä korttelin pohjoisosan luonne muuttuu talouspihasta asumisen pihapiiriksi, ja alueen luoteiskulmaa rajataan likimain poistuvan talousrakennuksen sijaintiin rakentuvalla uudisrakennuksella.

**Tarkistukset:**
Ei tarkistuksia kaavamateriaaliin.

**NRO 6**
HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut 6.9.2022

**Lausunto:**
”Kaavamuutosalue sijaitsee Jokiniemessä, Winterinmäen koillispuolella. Alueeseen kuuluu Ohratien, Elopolun, Satopolun ja Korsipolun rajaama kiinteistö osoitteessa Ohratie 8. Alueella on 1800-luvulla rakennettu Haxasin tilan päärakennus sekä neljä talousrakennusta: makasiini, maakellari, navetta/talli ja sauna. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin kilometri ja Hiekkaharjun asemalle noin 900 metriä.

Korttelialue muuttuu erillisten pientalojen korttelialueesta (AO) asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Kortteli jaetaan kahdeksi tontiksi. Uusi asuntorakentaminen sijoittuu pohjoiselle tontille, jonka asuinrakennusoikeus on 1100 k-m2. Suojellut rakennukset ovat eteläisellä tontilla. Nykyisen päärakennuksen laajuus on 80 k-m2. Korttelin asuinrakennusoikeus on yhteensä 1180 k-m2, ja korttelitehokkuus e= 0,21 (e= 0,20 ilman suojeltua rakennusta). Molemmille tonteille osoitetaan rakennusala uudelle talousrakennukselle. Uudisasuntojen enimmäismäärä on 12 kpl. Asunnot sijoittuvat kaksikerroksisiin pari ja rivitaloihin

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta seuraavaa:

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on rakennettua yleistä vesihuoltoa, johon uudet rakennukset voivat liittyä. Asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä siirtämistä. Lisätietoja antaa aluepäällikkö Mikko Stenius

**Vastine:**
-
**Tarkistukset:**
Ei tarkistuksia kaavamateriaaliin.

17 § **Asemakaava ja asemakaavamuutos 232800 ja tonttijako, 23 Kivistö / Kvartsikulma / TLA**

VD/1851/10.02.04.00/2019
TLA/A-RK/EHA/VIK/

**Kvartsikulman asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tiivistä, resurssiviisasta asuntorakentamista, joka jatkaa Kivistön keskustan kaupunkirakennetta, elävöittää kaupunkikuvaa ja täydentää keskusta-alueen palvelu- sekä viherrakennetta. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 46 200 k-m$^2$, josta asumisen osuus on 44 500 k-m$^2$.**

**Asemakaava** koskee kortteleita 23143, 23144, 23145, 23146, 23147, 23148 ja 23149 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 23, Kivistö.

**Asemakaavan muutos** koskee osaa katualuetta asemakaavassa Marja-Vantaan asuntomessualue (nro 231000) ja Kivistön jäteasema (nro 231700) sekä osaa rautatiealuetta asemakaavassa Kehärata (nro 701100) kaupunginosassa 23, Kivistö.

**Tonttijako** koskee kortteleita 23143, 23144, 23145, 23146, 23147, 23148 ja 23149 kaupunginosassa 23, Kivistö.

**Alue sijaitsee** Kivistön keskustassa Kehäradan pohjoispuolella. Etäisyys Kehäradan Kivistön asemalle on noin 800 metriä ja Lapinkylän tulevalle asemalle 500 metriä. Suunnittelualue rajautuu lounaassa Lumikvartsinkatuun, etelässä Kehärataan. Luoteessa ja pohjoisessa alue rajautuu asemakaavoitettuun Kvartsijuonen puistoon. Koillisessa ja idässä aluetta rajaavat asemakaavan ulkopuoliset rakentamattomat alueet. Alueen pinta-ala on noin 3,5 ha.

**Hakija**
Vantaan kaupunki

**Maanomistus**
Kaava-alueen pääasiallisena maanomistajana on Vantaan kaupunki. Kehäradan rautatiealueen omistaa Suomen valtio.

**Valmistelu**
Kaava on tehty kaupungin työnä.

**Yleiskaava**
Marja-Vantaan osayleiskaavassa (kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) suunnittelualue on merkitty tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1), jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Lisäksi alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 eli Lden 50–55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen. Finavian ympäristöluvassa esittämien uusien lentomeluennusteiden toteutuessakaan kaava-alueen melutaso ei muutu nykyisestä.

**Asemakaava**
Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella laajennetaan Kivistön keskustaa kohti Lapinkylän asemavarausta ja mahdollistetaan koteja noin 1000 asukkaalle. Suunnitelma edistää kävelijäystävällisen, elävän ja urbaanin, laadukkaan keskusta-alueen toteutumista. Alueen ratkaisuissa vehreys, ekologisuus ja resurssiviisaus ovat keskeisiä tekijöitä.

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta lukuun ottamatta Kehäradan rautatiealuetta (LR) sekä Sinikvartsinkadun ja Lumikvartsinkadun katualueita. Kaava koostuu kuudesta tehokkaaseen asuntorakentamiseen osoitetusta korttelista (A, AR) ja yhdestä keskustatoiminnoille (C) osoitetusta hybridikorttelista. Korttelialueiden lisäksi kaavaan sisältyy luonnontilaisena säilytettävää puistoalueita (VL) ja katualueita.

Rakennusoikeutta kaavassa osoitetaan yhteensä 46 200 k-m², josta valtaosa (44 500 k-m²) on asuntorakentamista ja loput (1 700 k-m²) liiketiloja. Asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat kahdesta kahdeksaan. Alueelle on mahdollista toteuttaa monipuolista asuntorakentamista, perinteisten piste- ja lamellikerrostalojen lisäksi alueelle voidaan toteuttaa rivitalo- ja/tai kaupunkipientalo tyyppistä rakentamista. Talotyypistä riippumatta osaan maantasokerrokseen sijoittuviin asuntoihin on mahdollista toteuttaa huoneistokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja. Liiketiloille osoitettu rakennusoikeus sijoittuu asuinrakennusten maantasokerrokseen Lumikvartsinkadun ja Sinikvartsinkadun varteen sekä keskustatoimintojen kortteliin, johon sijoittuu myös koko kaava-aluetta palveleva viisikerroksinen pysäköintilaitos.

Alueelle tulee useita luonteeltaan erilaisia katualueita. Kaava-alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan Lumikvartsinkatuun liittyvän Sinikvartsinkadun ja Kvartsiraitin kevyenliikenteen väylän kautta. Alueen lounas-koillinen suunnassa halkaiseva Sinikvartsinkatu toimii kokoojakatuna ja se on mitoitettu myös bussiliikenteelle. Sinikvartsinkadusta erkanevat kaksi katua ovat kokooja- ja pihakatuja. Kaava-alueen eteläosalla Kehäradan suuntaisesti kulkevat maanalaiset putkilinjat ja niiden säilyttäminen nykyisellä paikallaan on ollut yksi kaavan lähtökohta. Maanalaisten putkien vaikutus kaavaratkaisuun näkyyn kaavan katuverkossa ja kortteleiden mitoituksessa. Maanalaisen putkilinjan päälle on kaavassa osoitettu matalajuurisia pensasistutuksia ja Kissankullanpolku-niminen jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, jolla huoltoajo tonteille on sallittu. Kissankullanpolkua lukuun ottamatta jokaiselle uudelle rakentamattomalle katualueelle on osoitettu puuistutuksia ja kadunvarsipysäköintiä. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevasta Kehäradan rautatiealueesta osa muutetaan jo rakennetun Kvartsiraitin katualueeksi.

Kaava-alue rajautuu lounaassa vireillä olevaan Lumikvartsin (232700) kaava-alueeseen, jonka tavoitteena on mm. mahdollistaa Kehäradan ylittävän Lumikvartsinkadun sillan toteuttaminen. Sillan yleissuunnitelma on laadittu yhteistyössä vireillä olevien kaavatöiden kanssa. Toteutuessaan silta yhdistää Kivistön keskustan etelä- ja pohjoisosat ja luo alueellisen solmukohdan.

Pohjoisessa alue rajautuu Kvartsijuonenpuiston metsäalueeseen. Kaavassa luo-merkinnällä osoitettu lähivirkistysalue laajentaa nykyistä Kvartsijuonenpuistoa ja vahvistaa osaltaan liito-oravan sekä laho-kaviosammalen elinaluetta. Kaavakartan luo-merkintä edellyttää olemassa olevan puuston säilyttämistä ja tarvittaessa uuden puuston istuttamista liito-oravien tarvitseman latvusyhteyden turvaamiseksi. Tämän lisäksi merkintä pyrkii takaamaan lahokaviosammalen säilymisen alueella. Asemakaavaa on laadittu rinnan alueen koillispuolelle sijoittuvan Kvartsijuonen (nro 233000) asemakaavan kanssa, joka jatkaa Kivistön keskustan metsäisiä yhteyksiä pohjoiseen ja itään.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 5.3.2019.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 29.3.2019 mennessä 8 kappaletta.

Mielipiteissä edellytettiin monipuolista asuntotuotantoa, toimivia yhteyksiä joukkoliikenteen pysäkeille sekä lentoliikenteen huomioon ottamista. Kaava-alueen rajauksen muututtua osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 11.11.2019. Mielipiteitä saatiin 13.12.2019 mennessä 6 kappaletta. Mielipiteissä tuotiin esiin alueella sijaitsevien vesihuoltolinjojen sekä lahokaviosammalen huomioon ottaminen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä ja vastineet niihin on selostettu asemakaavaselostuksen liitteenä olevissa Osallisten mielipiteet -asiakirjoissa, saatavilla kaavan verkkosivulla https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/kiviston_kaavat/kiviston_kaavat_arkisto/101/0/143918.

Kvartsikulman alueella on järjestetty kaavakävely 6.3.2019, kaava-aineistoa on esitelty asukastilaisuudessa 18.6.2019 ja Kivistön kyläjuhlissa 7.9.2019. Yleisötilaisuuksia on järjestetty Kivistön kaupunkisuunnittelun avointen ovien tilaisuutena asukastila Rubiinissa Kivistössä 28.11.2019 ja 30.1.2020. Koronarajoitteiden myötä on vuorovaikutus painottunut verkkoon: osallistuvavantaa.fi > Suunnitellaan Kivistö.

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu lähes kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 44 500 k-m² eli asuntoja noin 1 000 uudelle asukkaalle.

**Sopimus**
Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2021 § 14**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2021 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kvartsikulma,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

---

**Kaupunginhallitus 26.4.2021 § 24**

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2021 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kvartsikulma,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Päätös:**
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

---

**Kaupunginhallitus 10.5.2021 § 17**

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2021 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kvartsikulma,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Käsittely:**
Kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkanen esitti jäsen Lauri Kairan kannattamana seuraavan muutosesityksen selostusosan kaavamääräykseen: ”Porrashuoneiden tulee olla ~~luonnonvaloisia ja~~ viihtyisiä. Porrashuoneiden kokonaisalasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen.”

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan pohjaesitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkasen muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 7 jaa-ääntä (Tahvanainen, Norrena, Kähkönen, Kaukola, Pajunen, Puoskari, Tyystjärvi), 6 ei-ääntä (Multala, Jääskeläinen, Kaira, Niikko, Orpana, Rokkanen), joten puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

_____

**Nähtävilläolo**
Asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 26.5.2021-24.6.2021. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

**Kaavalausunnot**
Kaupunginhallitus päätti 10.5.2021 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 16 kpl ja saatiin 6 kpl. Lausunnot vastineineen ovat liitteenä.

**Tehdyt tarkistukset**
Kvartsijuonenpuistoa on laajennettu (534 $m^2$) kaava-alueen luoteis- ja pohjoisosassa Lippupuiston suuntaan liito-oravanydinalueen suojapuustovyöhykkeen ja puustoisen kulkuyhteyden turvaamiseksi. Puiston laajenemisen takia korttelialueiden rajauksiin, rakennusaloihin ja rakentamisen määrään tehtiin seuraavia tarkistuksia: Korttelin 23143 luoteenpuoleista rajaa siirrettiin 10 m kaakkoon siten, että Kvartsijuonenpuiston Lumikvartsinkatuun rajautuva sivu leveni 10 m. Rajan siirron takia korttelin 23143 pinta-ala pieneni 296 $m^2$, pinta-alan muutoksesta huolimatta rakennusoikeus on pidetty ennallaan. Korttelin 23145 Kvartsijuonenpuiston puoleisia kolmea rajaa siirrettiin siten, että korttelin pinta-ala putosi 1115 $m^2$:sta 877 $m^2$ (yhteensä 238 $m^2$). Korttelin 23145 pienentyessä myös sen rakentaminen on tutkittu uudestaan. Rakennusoikeutta on vähennetty 1430 k-$m^2$.

Lentomelun heijastusvaikutukset on otettu paremmin huomioon täsmentämällä määräystä ”Kattomateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.” seuraavanlaiseksi: ”Rakennusmateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.” Lisäksi määräys on lisätty koskemaan myös C- korttelialuetta.

C-korttelialuetta koskenut määräys: ”Oleskelualueella tulee alittaa melun ohjearvot ja määrittää tarvittava meluntorjunta rakennuslupavaiheessa”, on muutettu seuraavaksi: ”Oleskelualueilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.”

A kortteiden 23146 ja 23147 runkomelua ja tärinää koskeviin määräyksiin on lisätty seuraavat määräykset:

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso tulee rajoittaa rakenneratkaisuilla asuinhuoneistoissa 30 dB.

Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso tulee rajoittaa rakenneratkaisuilla asuinhuoneistoissa 0,3 mm/s. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.

A ja AR korttelialueille on lisätty seuraavat melunhallintaa ja parvekkeita koskevat määräykset:

Ulko-oleskelualueilla ja oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.

Jokaisessa asunnossa tulee olla vähintään yksi oleskeluparveke tai tuuletusparveke.

A korttelialueille on lisätty kaavan tavoitteita tukevat seuraavat parvekkeita ja kulkuaukkoja koskevat määräykset:

Vähintään 40 % asunnoista on oltava enemmän kuin yksi parveke. Toinen parveke voi olla ranskalainen parveke.

Asuntokohtaisia tuuletusparvekkeita ei saa lasittaa.

Lumikvartsinkadun, Sinikvartsinkadun ja Kissankullankadun puoleisilla julkisivuilla oleskeluparvekkeet tulee pääsääntöisesti olla sisäänvedettyjä, mutta yksittäiset arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut ulokeratkaisut ovat sallittuja.

Jokaisella julkisivulla tulee olla parvekkeita, joista oleskeluparvekkeita vähintään 10 %, tuuletusparvekkeita vähintään 20 % ja ranskalaisia parvekkeita 20 %.

Parvekkeiden, kulkuaukkojen ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivujen laatutasoa vastaavasti.

Korttelia 23147 koskien määräyksiin on lisätty melunhallintaa ja kaavan tavoitteita tukevat parvekkeiden sijoittelua ja asuntojen suuntaamista koskevat seuraavat määräykset:

Korttelissa 23147 asunnot eivät saa avautua ainoastaan Kehäradan suuntaan.

> Korttelissa 23147 asunnon parvekkeen voi sijoittaa meluisimmalle julkisivulle radan suuntaan, mikäli asunnon toinen parveke on sijoitettu hiljaisemmalle julkisivulle.

A korttelialueiden porrashuoneita koskeva määräys: ” Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia ja viihtyisiä. Porrashuoneiden kokonaisalasta ei lasketa 20 k-m2:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen.” on muutettu seuraavaksi: "Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloisa ja viihtyisä ja sen alasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen. Sisääntulokerroksessa ei lasketa 30 k-m²:n alaa aulamaista tilaa rakennusoikeuteen."

A kortteleita koskevaan määräykseen on lisätty lihavoitu osuus: ”Kortteleissa 23143, 23144, 23146, 23147 ja 23149 rakennusalaan rajautuvat istutettavat alueet tulee toteuttaa huoneistokohtaisina **pääsisäänkäynti**pihoina, yhteiskäyttöisinä **hyöty**puutarhoina tai liiketiloihin liittyvinä ulkotiloina.”

A korttelialueita koskevassa määräyksessä: ”Julkisivut tulee jäsentää enintään 25 metrin mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja aukotuksen sommittelun suhteen. Kaavaselostuksen viitteellisen värityssuunnitelman periaatteita tulee noudattaa.” oleva mitta 25 m on muutettu 20 metriin.

Kortteleiden 23143 ja 23145 talousrakennusten rakennusaloille on kaavan tavoitteiden varmistamiseksi lisätty vih- kaavamerkintä. Merkinnän mukaan alueelle on rakennettava kasvikatto.

VL alueelle osoitetun luo -rajausta koskeva määräys: ”Alueella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Lumikvartsinkatuun ja Sinikvartsinkatuun rajautuvalla alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää.” on poistettu ja sen tilalle on lisätty seuraavat määräykset:

> Alueella on luonnonsuojelulailla 49§ suojeltavan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää puustoisena.
>
> Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Lumikvartsinkatuun ja Sinikvartsinkatuun rajautuvilla alueen osilla tulee säilyttää ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita.

Kaavan meluselvitys (21.3.2021) on päivitetty 18.2.2022. Uusi meluselvitys on liitetty kaavan asiakirjoihin.

Kaavan rakennusoikeus on muutosten jälkeen 44 770 k-m², josta asumisen osuus on 43 100 k-m². Kaavan arvioidaan tuottavan asuntoja noin 1 000 uudelle asukkaalle. Kaavan rajaukseen ja pinta-alaan ei ole tehty muutoksia. Tarkistukset melun hallintaa, liito-oravan suojelua ja muita kaavan tavoitteita tukevia ja täsmentäviä.

Tarkistukset eivät ole merkittäviä, joten uusi nähtäville asettaminen ei ole tarpeen.

**Sopimus**
Asemakaavan toteuttamiseen liittyy Suomen valtion kanssa tehtävä kiinteistökauppa.

**Kaavan valmisteluun osallistuneet**
Kaava on tehty kaupungin työnä.

**Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 17**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty, asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kvartsikulma.

**Käsittely:**
Merkittiin, että esittelijä muutti teknisenä korjauksena A-korttelialueiden julkisivujen jäsentämistä koskevan kaavamääräyksen esittelytekstin mukaiseen muotoon (muutettu kohta kursiivilla):
”Julkisivut tulee jäsentää enintään *20 metrin* mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja aukotuksen sommittelun suhteen. Kaavaselostuksen viitteellisen värityssuunnitelman periaatteita tulee noudattaa.”

**Päätös:**
Hyväksyttiin korjattu esitys.

Liitteet:
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022 (II)
- Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus 25.10.2022 (II)
- Lausunnot ja vastineet 25.10.2022

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, p. 050 302 8799
asemakaava-arkkitehti Veli-Pekka Ristimäki, p. 043 825 0515
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

232800

Päiväys
Datum

25.10.2022

Vantaan kaupunki

# KVARTSIKULMA

Kaupunginosa 23, Kivistö

Vanda stad

# KVARTSHÖRNAN

Stadsdel 23, Kivistö

**Asemakaava**
Korttelit 23143-23145, 23148, 23149 osat kortteleista 23146 ja 23147 sekä katu- ja virkistysalueet.

**Asemakaavan muutos**
Osat kortteleista 23146 ja 23147 sekä katualueetta.

**Tonttijako**
Korttelit 23143-23149.

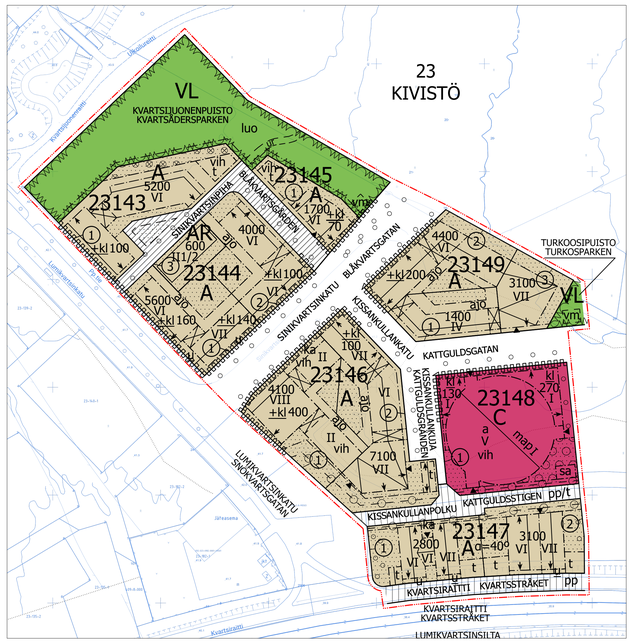
1:1000

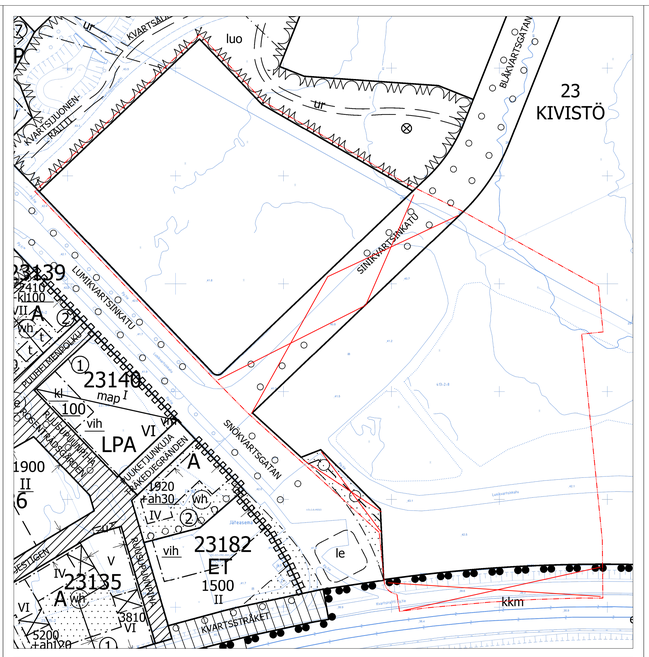
**Detaljplan**
Kvarteren 23143-23145, 23148, 23149 delar av kvarteren 23146 och 23147 samt gatu och rekreationsområden.

**Ändring av detaljplanen**
Delar av kvarteren 23146 och 23147 samt gatuområden.

**Tomtindelning**
Kvarteren 23143-23149.

1:1000




## ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

**Asuinrakennusten korttelialue.**

A

Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä ja kaupunkikuvaa rikastuttavaa.

Kaupunkitilan tulee olla pienimittakaavaista kävelymiljöötä.

Rakennusten ja kortteleiden tulee muodostaa ihmimillistä ja monimuotoista kaupunkia.

Toisiinsa kiinni sijoitetuilla rakennusaloilla rakennukset tulee rakentaa toisiinsa kiinni.

Rakennuksiin saa kerrosluvun estämättä rakentaa kellareita, joihin saa sijoittaa vain irtaimistovarastoja ja väestönsuojatiloja. Irtaimistovarastoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen.

Polkupyörä-, ulkoväline- ja lastenvaunuvarastot tulee sijoittaa maantasoon tai asuntojen välittömään läheisyyteen.

Kortteleissa 23146 - 23148 rakentaminen maanalaisten johtojen läheisyydessä ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa maanalaisille verkostoille.

### Rakennusoikeus

Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloisa ja viihtyisä ja sen alasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen. Sisäänlukokerroksessa ei lasketa 30 k-m²:n alaa aulamaista tilaa rakennusoikeuteen.

Asukkaiden yhteistilat kuten talopesulat, kuivaustilat, talosaunat, harrastetilat, säilytystilat, varastot, vierhuoneet, kierrätyshuoneet, kasvihuoneet ja talousrakennukset saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Kaavamääräyksissä määrätyt asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava vähintään seuraavat yhteistilat:

Talosauna, jossa on parveke tai vilvoitteluterassi. Ei koske korttelin 23149 tonttia nro 1.

Jokaisessa korttelissa on rakennettava kaikkia korttelin asukkaita palvelevaa yhteistä oleskelutilaa vähintään 1 % korttelin asumisen rakennusoikeudesta. Yhteisen oleskelutilan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Oleskelutilaan on liityttävä ulko-oleskelutila ja/tai viherhuone. Maantasokerroksen oleskelutilaan on oltava kulku kadulta, puistosta tai pihalta.

Lisäksi on toteutettava kortteleissa 23144 ja 23146 vähintään kolme (3) ja kortteleissa 23143, 23145 ja 23147 vähintään kaksi (2) seuraavista ratkaisuista:

- yhteispihalle tai kattoterassille asukkaiden yhteinen kasvihuone, jonka koko on vähintään 10 m²

- yhteiskäyttöinen kattopuutarha oleskelutiloineen

- monimuotoinen sadepuutarha

- puurakenteminen tai muiden hiiltä sitovien rakennusmateriaalien tai -tekniikoiden käyttö

- uusiutuvan energian tuotanto ja/tai hyödyntäminen

- muu perusteltu innovatiivinen, hiilineutraaliuutta kehittävä ratkaisu

### Julkisivut

Rakennusten julkisivuissa tulee olla vaihtelua eri kerrosten välillä; alimmaisen ja ylimmän kerroksen on poikettava muista kerroksista.

Tonteilla 23144-1 ja 23146-1 sijaitsevien rakennusten kadunpuoleisella julkisivulla kahden alimmaisen kerroksen ja ylimmäisen kerroksen on poikettava muista kerroksista.

Julkisivut tulee jäsentää enintään 20 metrin mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja aukotuksen sommittelun suhteen. Kaavaselostuksen viitteellisen väritysuunnitelman periaatteita tulee noudattaa.

Julkisivuissa ei sallita näkyviä vaakasuuntaisia elementtisaumoja. Mahdollisten pystysuuntaisten elementtisaumojen on oltava oleellinen osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Jokaisessa asunnossa tulee olla vähintään yksi oleskeluparveke tai tuuletusparveke.

Asuntokohtaisia tuuletusparvekkeita ei saa lasittaa.

Vähintään 40 % asunnoista on oltava enemmän kuin yksi parveke. Toinen parveke voi olla ranskalainen parveke.

Lumikvartsinkadun, Sinikvartsinkadun ja Kissankullankadun puoleisilla julkisivuilla oleskeluparvekkeet tulee pääsääntöisesti olla sisäänvedettyjä, mutta yksittäiset arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltut ulokeratkaisut ovat sallittuja.

Jokaisella julkisivulla tulee olla parvekkeita, joista oleskeluparvekkeita vähintään 10 %, tuuletusparvekkeita vähintään 20 % ja ranskalaisia parvekkeita 20 %.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Ulokeparvekkeiden alapinnan tulee olla vähintään 6 m etäisyydellä katutasosta.

Ulokeparvekkeet tulee sijoittaa vapaasti sitten, että julkisivusta syntyy eloisa kokonaisuus.

Parvekkeiden, kulkuaukkojen ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivujen laatutasoa vastaavasti.

Rakennuksissa tulee olla harja- tai satulakatto tai niiden muunnoksia, lukuun ottamatta tontin 23146-1 II-kerroksisia rakennusaloja.

Korttelin 23146 viherkattojen pinta-alasta 70 % tulee toteuttaa toiminnallisena ulko-oleskelutilana.

Harja- tai satulakaton alle muodostuvaan tilaan tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja kattopiintoja tulee jäsentää ja rytmittää siroilla kattoikkunoilla ja -lyhdyillä.

Katoille saa kattomuodosta huolimatta rakentaa kattoterasseja ja kattopuutarhoja.

Kortteleissa 23143 - 23147 ja korttelin 23149 tonteilla 2 ja 3 räystäslinja tulee olla rakennuksen ylimmän asuinkerroksen lattiapinnan tasolla tai sen alapuolella, ellei ylimmän kerroksen tasolla julkisivussa ole kattoterassia.

### Kivijalkakerrokset ja pihat

Katualueen puolella sijaitseviin liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Kortteleissa 23143, 23144, 23146, 23147 ja 23149 rakennusalaan rajautuvat istutettavat alueet tulee toteuttaa huoneistokohtaisina pääsisäänkäyntipihoina, yhteiskäyttöisinä hyötypuutarhoina tai liiketiloihin liittyvinä ulkotiloina.

Etupuutarhojen ja asuntopihojen on liityttävä ensimmäisen kerroksen huoneistoihin omilla sisäänkäynneillä.

Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöjä tulee korostaa.

Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Kortteleiden 23144, 23146, 23147 ja 23149 sisäpihan on muodostettava vehreä, suojaisa ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue. Yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Pihoille ei saa sijoittaa pelastautumiseen tarkoitettuja nostopaikkoja.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

### Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

AR

Arkitekturin ska vara av hög kvalitet, färggrann och den ska berika stadsbilden.

Byggnaderna och kvarteren ska bilda en människovänlig och mångsidig stad.

### Byggrätt

Gemensamma utrymmen för de boende som tvättstugor, torkrum, gemensamma bastur, hobbyrum, förvaringsutrymmen, förråd, grönrum, återvinningsrum, växthus och ekonomibyggnader får byggas utöver den byggrätt som anvisats i planen.

Byggrätterna för gemensamma utrymmen som betjänar boendet och tillåtna övriga tilläggsbyggrätter för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

I byggnadsskedet ska minst en (1) av följande lösningar genomföras:

- byggande i två eller utnyttjande av andra byggnadsmaterial eller -tekniker som binder kol

- produktion och/eller utnyttjande av förnybar energi

- en annan grundad, innovativ lösning som främjar klimatneutralitet

### Fasader

Byggnadernas fasader ska ha variation mellan olika våningar; den nedersta och översta våningen ska skilja sig från de övriga våningarna.

Fasaderna ska struktureras in i högst 10 meter långa delar som skiljer sig från varandra genom färger eller material och utformningen av öppningar. Principerna i planbeskrivningens riktgivande färgsättningsplan ska iakttas.

I fasaderna tillåts inga synliga vägråta elementfogar. Eventuella lodräta elementfogar ska utgöra en väsentlig del av byggnadens arkitektur.

Varje bostad ska ha minst en balkong för vistelse eller en vädringsbalkong.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Balkongerna får inte stöttas upp från marken.

Byggnaderna ska ha ås- eller sadeltak eller variationer av dem.

Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Tukimurien ja aitojen tulee materiaaleineen olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa.

Porrashuoneiden edustat on kivettävä.

Tonteilta saa taloyhtiön hoitovastuulla rakentaa yhteyden puistoon.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

### Liikenne ja pysäköinti

Autopysäköintipaikat on sijoitettava korttelissa 23148 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen lukuun ottamatta kortteleiden 23143, 23144, 23146 ja 23149 liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja.

Liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja varataan 2 ap / alkava 2 500 k-m², jonka jälkeen 1 ap / alkava 2 500 - 5 000 k-m². A -korttelialueilla paikat sijoitetaan esteettömän kulkuyhteyden päähän porraskäytävästä.

Autopaikat saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:

asuminen vähintään 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap kolmea asuntoa kohden,

vieraspysäköinti 1 ap / 1 500 k-m²,

palvelu- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m2 palvelu- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m²

kuitenkin siten, että pysäköinnin toteutuessa nimeämättömänä pysäköintilaitoksessa sallitaan 15 % poikkeama vähimmäismäärästä. Myös vuorottaispysäköinnin toteuttaminen mahdollistaa poikkeaman erillisen selvityksen perusteella.

Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä ei saa sijoittaa kortteleiden sisäpihoille.

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

asuminen 2 pp / asunto,

palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²

Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia ja säältä suojattuja tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja.

### Hulevedet

Rakennuspaikan varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Hulevedet on hallittava tonttijaosta riippumatta. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

### Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Yhteiskäyttöön tarkoitetuilla ulko-oleskelualueilla ja oleskelun tarkoituksiin tarkoitetuilla parvekkeilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.

Kortteleiden 23146 ja 23147 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -äränsä torjuntatarve.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso tulee rajoittaa rakenneratkaisuilla asuinhuoneistoissa 30 dB.

Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso tulee rajoittaa rakenneratkaisuilla asuinhuoneistoissa 0,3 mm/s. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.

Korttelissa 23147 asunnot eivät saa avautua ainoastaan Kehäradan suuntaan.

Korttelissa 23147 asunnon parvekkeen voi sijoittaa meluisimmalle julkisivulle radan suuntaan, mikäli asunnon toinen parveke on sijoitettu hiljaisemmalle julkisivulle.

Rakennusmateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Asemakaava-alueen asuinkortteleiden kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Putkikeräysjärjestelmään soveltumattomien kierrätysjakeiden (esim. suurikokoisten pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin) keräämiseksi kortteleihin 23143, 23144, 23147 ja 23149 on sijoitettava naapurikortteleiden kanssa yhteiskäyttöinen ja riittävän kokoinen kierrätyshuone, kuitenkin vähintään 20 m². Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.

### Kvartersområde för centrumfunktioner.

C

Liiketiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Rakennusoikeuden estämättä a-merkityille rakennusalalle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen.

Pysäköintiin osoitettujen tilojen seinät tulee rakentaa tiiviisrakenteisina vähintään 3 metrin korkeuteen saakka.

Rakennusmateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Rakentaminen maanalaisten johtojen läheisyydessä ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa maanalaisille verkostoille.

Ajovalojen suuntautumiseen tulee kiinnittää huomiota siten, että valo ei häiritse asuinhuoneistoja.

Julkisivut tulee käsitellä taiteen keinoin ja/tai julkisivut tulee toteuttaa viherseininä.

Pysäköintilaitoksen tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.

Pysäköintilaitoksessa tulee olla esteetön kulku.

Pysäköintilaitokseen sijoittuvista pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee varustaa sähköauton latausmahdollisuudella.

Sähköauton latausmahdollisuutta vailla olevat autopaikat tulee olla helposti muutettavissa latauksen soveltuviksi.

Pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen saa sijoittaa helposti huollettavissa olevaa muuntamon.

Pysäköintilaitoksen saa sijoittaa väestönsuojan.

Pysäköintilaitos on katettava. Pysäköintilaitoksen katolle on toteutettava hulevesien viivyttämiseksi luonnon naturens mångfald anläggas för fördröjning av dagvatten eller så ska det anvädas som utrymme för samvaro och motion.

Oleskelualueilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.

I-kerroksiset rakennuksen osat tulee toteuttaa kasvikattoisina.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää viherkertoimelle asetettu tavoiteluku vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Erillisen saunarakennuksen tulee arkkitehtuuriltaan selkeästi erottua korttelin muista rakennuksista ja rikastuttaa kaupunkikuvaa.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Gårdarna för respektive bostad får inhägnas på ett sätt som passar ihop med byggnadens arkitektur.

Stödmurar och staket ska till sina material hålla samma kvalitetsnivå som byggnaderna.

Områdena framför trapphusen ska stenläggas.

Från tomterna får på husbolagets skötselansvar byggas en förbindelse till parken.

Kvarterets grönefektivitet ska uppfylla ett målsättningstal på minst 0,9. Grönefektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en grönefektivitetskalkyl.

### Trafik och parkering

Bilparkeringsplatserna ska placeras i parkeringsanläggningen i kvarteret 23148 med undantag av parkeringsplatserna för rörelsehindrade i kvarteren 23143, 23144, 23146 och 23149.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade reserveras 2 bp / varje påbörjad 2 500 m²-vy, efter vilket 1 bp / varje påbörjad 2 500 - 5 000 m²-vy. I kvartersområdena A placeras platserna på ett sådant avstånd till trapphuset att förbindelsen är hinderfri.

Bilplatser får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:

boende minst 1 bp / 130 m²-vy, dock minst 1 bp per tre bostäder,

gästparkering 1 bp / 1 500 m²-vy,

service- och affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy service- och affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy

dock så att när parkeringen förverkligas som omarkerade platser i en parkeringsanläggning tillåts en avvikelse på 15 % från minimiantalet. Också förverkligande av växelvis parkering möjliggör en avvikelse på grundval av en separat utredning.

Kortvarig serviceparkering och parkering för hemvård får inte placeras på kvarterens innergårdar.

Minimiantalet cykelplatser som ska byggas:

boende 2 cp / bostad

Minst 50 % av cykelplatserna för boende ska vara låsbara och väderskyddade utrymmen, 30 % får förses med tak och 20 % utan tak.

### Dagvatten

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. Dagvattnen ska hanteras oberoende av tomtindelningen. Anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska tekniskt och funktionellt anknytas till dagvattenhanteringen.

### Miljöstörningar och energiförsörjning

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB.

I områden för utomhusvistelse avsedda för gemensamt bruk och på balkonger som är avsedda för vistelse ska man som ett minimum uppnå riktvärdena för buller i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 eller det riktvärde som gäller vid respektive tidpunkt.

Vid planeringen av byggnaderna i kvarteren 23146 och 23147 ska behovet av att bekämpa stombuller och -vibrationer tas i beaktande.

Maximinivån för det buller i stommen, Lprm, som spårtrafiken orsakar ska begränsas till 30 dB i bostadsrummen genom konstruktionslösningar.

Den maximala nivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar ska begränsas till 0,3 mm/s i bostadsläget enligt gällande konstruktionslösningar. I samband med bygglovsansökan ska en utredning presenteras om hur stomburller och vibrationer har beaktats.

I kvarteret 23147 får bostäderna inte öppnas upp endast mot Ringbanan.

I kvarteret 23147 kan bostadens balkong placeras på den mest bullriga fasaden i banans riktning, om bostadens andra balkong har placerats på en tystare fasad.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av byggnadsmaterial.

Fastigheterna i detaljplaneområdets bostadskvarter ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall i Kivistö centrum.

Ett återvinningsrum som används gemensamt med grannkvarteren och som är tillräckligt stort, dock minst 20 m² ska placeras för kvarteren 23143, 23144, 23147 och 23149 för insamling av återvinningsfraktioner som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem (t.ex. större storlekar av kartong och blandavfall samt mindre metallskrot och insamlingsglas). Återvinningsrummen ska vara lätta att utföra service i.

### Keskustatoimintojen korttelialue.

Asuntoihin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöjä tulee korostaa.

Katualueen puolella sijaitseviin yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Pihoille ei saa sijoittaa pelastautumiseen tarkoitettuja nostopaikkoja.

Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Harja- tai satulakaton alle muodostuvaan tilaan tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja kattopintoja tulee jäsentää ja rytmittää siroilla kattoikkunoilla ja -lyhdyillä.

Katoille saa kattomuodosta huolimatta rakentaa kattoterasseja ja kattopuutarhoja.

Räystäslinja tulee olla rakennuksen ylimmän asuinkerroksen lattiapinnan tasolla tai sen alapuolella, ellei ylimmän kerroksen tasolla julkisivussa ole kattoterassia.

### Kivijalkakerrokset ja pihat

Asuntoihin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöjä tulee korostaa.

Katualueen puolella sijaitseviin yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

I det utrymme som bildas under ås- eller sadeltaket ska utrymmen i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet placeras och taktorna ska struktureras och varieras med siriliga takfönster och takplanteringar.

Takterrasser och takträdgårdar får byggas på taken oberoende av takformen.

Takfotslinjen ska ligga på samma nivå som golvnivån i byggnadens översta bostadsvåning, eller nedanför den om det inte finns en takterrass i fasaden i nivå med den översta våningen.

### Stenfotsvåningar och gårdar

Bostäderna ska ha entréer både från gården och gatan.

Entréerna och deras omgivning ska framhävas.

Utrymmena för gemensamt bruk på gatuområdets sida ska ha en direkt förbindelse från gatan och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar.

Våggarna i utrymmen som används för parkering ska byggas så att de är kompakta upp till minst 3 meters höjd.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av byggnadsmaterial.

Byggande i närheten av underjordiska ledningar får inte äventyra eller skada de underjordiska nätverken.

Strålkastarnas riktning ska beaktas så att ljuset inte stör bostadsrummen.

Fasaderna ska behandlas med konstnärliga metoder och/eller byggas som grönväggar.

Säkerheten i och användbarheten av parkeringsanläggningens utrymmen ska främjas med hjälp av belysningen och användningen av färger.

Parkeringsanläggningen ska ha fri passage.

Minst 50 % av de parkeringsplatser som placeras i parkeringsanläggningen ska utrustas med möjlighet att ladda elbilar.

Bilplatser som saknar möjlighet att ladda elbilar ska enkelt kunna ändras så att de lämpar sig för laddning.

En transformator som är lätt att underhålla får placeras i parkeringsanläggningens markplansvåning.

Ett skyddsrum får placeras i parkeringsanläggningen.

Parkeringsanläggningen ska övertäckas. På parkeringsanläggningen ska tak ett grönt tak som stödjer naturens mångfald anläggas för fördröjning av dagvatten eller så ska det användas som utrymme för samvaro och motion.

I områden för vistelse ska man som ett minimum uppnå riktvärdena för buller i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 eller det riktvärde som gäller vid respektive tidpunkt.

Byggnadsdelar med en våning ska förses med gröna tak.

Kvarterets grönefektivitet ska uppfylla det målsättningstal på minst 0,9 som fastställts för grönytefaktorn. Grönefektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en grönefektivitetskalkyl.

Den separata bastubyggnaden ska till arkitekturen tydligt skilja sig från kvarterets övriga byggnader och berika stadsbilden.

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten.

## VL Lähivirkistysalue — Område för närrekreation

**Koko kaava-aluetta koskevat määräykset:**

Rakennuspaikalla tulee rakennusluvan yhteydessä tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

**Taide:**

Asemakaavan alueella tulee noudattaa taiteen konseptia, joka on asemakaavan liitteenä. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Julkisten ulkotilojen suunnittelun yhteydessä tulee laatia puisto- ja katusuunnitelma, jossa noudatetaan taiteen konseptia. Asuinkortteleiden suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti–taiteilija-työpari, joka kehittää ja toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa.

**Uusiutuva energia:**

Asemakaavan alueella tulee tuottaa ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa.

Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, ellei kattoa käytetä muuhun toimintaan.

**Område för rekreation**

**Bestämmelser som gäller hela planområdet:**

På byggplatsen ska en byggplatsspecifik grundundersökning genomföras i samband med bygglovet. Bygglösningarna ska baseras på byggplatsspecifika grundundersökningar och planer.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras så att de bildar en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

**Konst:**

I detaljplaneområdet ska det till detaljplanen bifogade konstkonceptet iaktttas. Konst ska redan i inledningsskedet tas med i all arkitektonisk planering och miljöplanering. I samband med planeringen av det offentliga uterummet ska en park- och gatuplan utarbetas, där konstkoncepte iaktttas. I planeringen av bostadskvarteren ska ett arbetspar bestående av en arkitekt och en konstnär delta och de ska utveckla och förverkliga ett konstkoncept i byggprojekten.

**Förnybar energi:**

I detaljplaneområdet ska förnybar energi produceras och utnyttjas.

Takytorna ska utnyttjas för insamling av solenergi om inte taket används för annan verksamhet.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

③ Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att betecknngen slopas.

23 Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

KIVISTÖ Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

23146 Korttelin numero.

Kvartersnummer.

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

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

5200 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.

II ½ Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningytan.

4100+kl400 Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.

Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinjen visar området som betecknngen gäller.

α=40° Kattokaltevuus.

Taklutning.

u Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.

Rakennusala.

Byggnadsyta.

sa Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.

Byggnadsyta där bastubyggnad får placeras.

vm Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.

kl Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.

Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.

t Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras

ka Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.

Byggnadsyta där ett skärmtak.

a Auton säilytyspaikan rakennusala

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil

maap Maanalainen pysäköintitila

Underjordiskt parkeringsutrymme

u Uloke

Utspång

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Linje som anger takåsens riktning.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko

Genomfartsöppning i byggnad

Kulkuaukot tulee toteuttaa vähintään kahden kerroksen korkuisina ja niiden päälle tulee sijoittaa kerroksia tai vastaavia rakenteita.

Passager ska förverkligas så att de är minst två våningar höga och ovanpå dem ska våningar eller motsvarande konstruktioner placeras.

Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.

Beteckningen anger att denna sida av byggnaden skall ha direkt utgång från trapphusen.

Ohjeellinen ulkoilureitti.

Riktgivande friluftsled.

Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.

Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.

Planteringsområdet skall bestå av träd och buskar.

Kissankullanpolkua reunustavat istutettavat alueet tulee erottaa katualueesta matalla reunakivellä ja vähintään 3 m leveältä alueelta, kulkuväylää ja saunan ulko-oleskelualuetta lukuun ottamatta, istuttaa kukkivilla matalajuurisilla pensailla.

Områden som ska planteras och gränsar till Kattguldsgatan ska avskiljas från gatuområdet med låga kantstenar och planteras med blommande buskar med korta rötter i ett minst 3 m brett område, bortsett från passager och bastuns ute-oleksområde.

Maanalaista johtoa varten varatulle alueelle sijoittuvissa pensaistutuksissa tulee käyttää juurimattoa. Alueelle ei saa istuttaa puita.

Vid plantering av buskar i området som reserverats för en underjordisk ledning ska rotmatta användas. Träd får inte planteras i området.

Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Riktgivande del av område som skall planteras.

Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.

Planteringsområdet skall bestå av träd och buskar.

Säilytettävä/istutettava puurivi

Trädrad som skall bevaras/planteras

vih Kasvikatto.

Växttak.

Alueelle on rakennettava kasvikatto. Kasvikaton kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Kasvikaton on oltava tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha.

I området ska ett växttak anläggas. Växttakets växtunderlag ska ha en tjocklek av minst 20 cm. Växttaket ska till typen vara ett ängs-/fälttak eller en takträdgård.

Alueen osa, jolle on istutettava puita.

Del av område där träd skall planteras.

Alueen osa, jolla sijaitsee arvokkaita, suojeltavia puita. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja.

Områdesdel där det finns värdefulla träd som ska skyddas. Endast landskapsvårdande åtgärder tillåts i området.

luo Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.

Alueella on luonnonsuojelulain 49 § mukaan suojeltavan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää puustoisena.

I området finns en föröknings- och viloplats för den skyddade flygekorren. Föröknings- och viloplatsen får enligt 49 § i naturvårdslagen inte försämras och trädbeståndet i dess omgivning ska bevaras.

Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Lumikvartsinkatuun ja Sinikvartsinkatuun rajautuvilla alueen osilla tulee säilyttää ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita.

Nya träd ska planteras i området, träd som blir högväxta ska bevaras och planteras särskilt i de områdesdelar som gränsar till Snökvartsgatan och Blåkvartsgatan.

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää.

I området

# 232800 KVARTSIKULMA

## KIVISTÖ




KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen selostus, joka koskee 25.10.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 232800. Kaavoitus on tullut vireille 5.3.2019.**

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

**Asemakaava** koskee kortteleita 23143, 23144, 23145, 23146, 23147, 23148 ja 23149 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 23, Kivistö.

**Asemakaavan muutos** koskee osaa katualuetta muutettavassa asemakaavassa Marja-Vantaan asuntomessualue (nro 231000) ja Kivistön jäteasema (nro 231700) sekä osaa rautatiealuetta muutettavassa asemakaavassa Kehärata (nro 701100) kaupunginosassa 23, Kivistö.

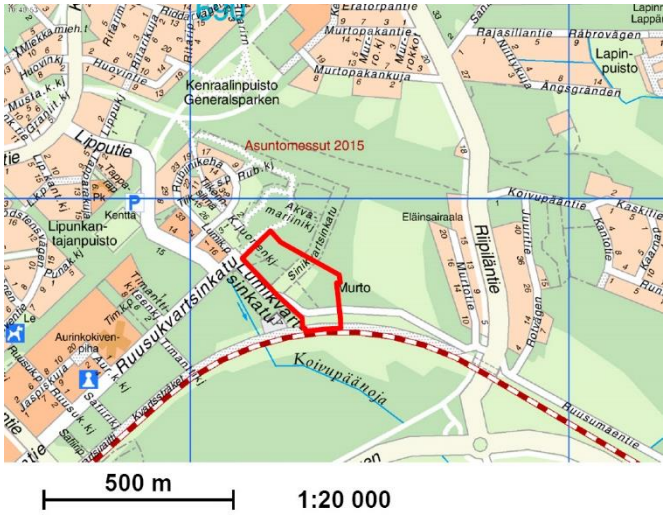
**Tonttijako** koskee kortteleita 23143, 23144, 23145, 23146, 23147, 23148 ja 23149 kaupunginosassa 23, Kivistö

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tiivistä, resurssiviisasta keskustarakentamista, joka jatkaa Kivistön keskustan kaupunkirakennetta, elävöittää kaupunkikuvaa ja täydentää keskusta-alueen palvelurakennetta. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 44 770 k-m$^2$, josta asumisen osuus on 43 100 k-m$^2$.

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan eli kaupungin toimesta. Kaavaan ei liity maankäyttösopimuksia.

**Kaavan laatija:** Veli-Pekka Ristimäki, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 043 825 0515.

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI




Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan pohjoispuolella. Etäisyys Kehäradan Kivistön asemalle on noin 800 metriä ja Lapinkylän tulevalle asemalle 500 metriä. Suunnittelualue rajautuu lounaassa Lumikvartsinkatuun, etelässä Kehärataan. Luoteessa ja pohjoisessa alue rajautuu asemakaavoitettuun Kvartsijuonen puistoon. Koillisessa ja idässä aluetta rajaavat asemakaavan ulkopuoliset rakentamattomat alueet. Alueen pinta-ala on noin 3,5 ha.

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaavoituksen 10-vuotissuunnitelmassa on mainittu Kivistön sinikvartsi. Kvartsikulma on osa tuolloin rajattua Sinikvartsin aluetta.
- Kaavatyö on tullut vireille 5.3.2019 kaupungin omana kaavatyönä. Kaavatyö on otettu kaavoitusohjelmaan 2020.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) pyydettiin mielipiteet 29.3.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kpl.
- OAS päivitettiin 11.11.2019. Mielipiteet pyydettiin 13.12.2019 mennessä ja niitä saatiin 6 kpl.
- Alueen suunnittelusta pidettiin yleisötilaisuus 30.1.2020
- Koronavirusepidemian aikana työn etenemisestä viestitty kaupungin verkkosivuilla.
- Koronarajoitusten takia 22.4.2021 järjestetty yleisötilaisuus pidettiin verkossa.
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 13.4.2021.
- Kaupunginhallituksen käsittelyssä 26.4.2021 asemakaava ja asemakaavan muutos jätettiin pöydälle. Seuraavassa kaupunginhallituksen kokouksessa 10.5.2021 kaava-aineisto hyväksyttiin asetettavaksi nähtäville.
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 26.5.2021-24.6.2021. Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.
- Lausunnot ehdotuksesta pyydettiin 15.8.2021 mennessä. Lausuntoja pyydettiin 16 kpl ja niitä saatiin 6 kpl.
- Asemakaavaa koskeva viranomaisneuvottelu pidettiin Uudenmaan ELYn kanssa 6.10.2021.
- Kivistön kirjastolla 27.10.2021 pidetyssä yleisötilaisuudessa esiteltiin kaavan nähtävillä ollutta aineistoa ja kaavan suunnittelun tilannetta.
- Liito-oravan elinympäristön ja asemakaavan aluerajauksia sekä niihin tehtäviä mahdollisia tarkistuksia arvioitiin kaava-alueen maastossa yhdessä kaupungin ja ELYn viranomaisten kanssa 18.11.2021.
- Kivistön kirjastolla 31.3.2022 pidetyssä yleisötilaisuudessa esiteltiin kaavan nähtävillä ollutta aineistoa ja selostettiin ELYn lausunnon pohjalta kaavaan mahdollisesti tehtäviä tarkistuksia.
- 10. ja 30.5.2022 ELYn viranomaisten kanssa pidetyissä työpalavereissa käytiin läpi ja sovittiin ELYn lausunnon pohjalta kaavaehdotukseen tehtävät tarkistukset sekä keskusteltiin kaavaan tehtävistä muista tarkistuksista.
- Tarkistettu asemakaava ja asemakaavan muutos on kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 25.10.2022.

**SISÄLLYSLUETTELO**

**1. Tiivistelmä ..... 6**
**2. Lähtökohdat ..... 8**
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 8
2.2 Suunnittelutilanne ..... 15
**3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ..... 20**
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... 20
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ..... 20
3.3. Asemakaavan tavoitteet ..... 23
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ..... 25
**4. Asemakaavan kuvaus ..... 29**
4.1 Kaavan rakenne ..... 29
4.2 Kaupunkiympäristön laatutavoitteet ja niiden toteutuminen ..... 30
4.3 Aluevaraukset ..... 32
4.4 Ympäristöhäiriöt, yhdyskuntatekniset ratkaisut ja kaavatalous ..... 36
4.5 Kaavan vaikutukset ..... 41
4.6 Nimistö ..... 44
**5. Asemakaavan toteutus ..... 45**
**6. Kaavatyöhön osallistuneet ..... 45**
**7. Asemakaavan seurantalomake ..... 47**
**8. Asemakaavakartta ja –määräykset ..... 49**
**9. Muu suunnitelma-aineisto ..... 60**

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA: ”Muu suunnitelma-aineisto”**

- LIITE 1: katujen yleissuunnitelma
- LIIITE 2: vesihuollon yleissuunnitelma
- LIITE 3: vihertehokkuus, viitteelliset pihasuunnitelmat
- LIITE 4: vihertehokkuus, tuloskortit
- LIITTEET 5-7: taiteen konsepti

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA (KAAVAN VERKKOSIVULLA)**

- Nähtävilläolovaiheen lausunnot ja vastineet 25.10.2022, koonti
- Kvartsikulman meluselvitys (Sitowise 18.2.2022)
- OAS-vaiheen mielipiteet 5.3.2019 ja vastineet, koonti (13.4.2021)
- OAS-vaiheen mielipiteet 11.11.2019 ja vastineet, koonti (13.4.2021)
- Kvartsikulman meluselvitys (Sitowise 21.3.2021)
- Tärinä- ja runkomeluselvitys (WSP, 2.9.2020)

- Kvartsikulman alustava katusuunnitelma 2021 (19.2.2021)
- KEKO Kvartsikulma (18.3.2021)
- Kivistön keskusta-alueen hulevesisuunnitelma (Sitowise Oy, 16.6.2020)
- Vantaan Kivistön lahokaviosammal- ja luontotyyppiselvitys (FCG Oy, 2020a)
- Vantaan Kivistön ja Vantaanpuiston liito-oravaselvitys (FCG Oy, 2020b)
- Vantaan Kivistön seuranta-alueen liito-oravaselvitys (FCG Oy, 2020c)
- Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 26.5.2022)
- Kivistön keskustan liito-oravaseurannat (Ramboll Finland Oy, 2017, 2018, 2019)
- Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön liito-oravaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016)
- Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. Faunatican raportteja 1/2020 (Manninen, O. & Nieminen, M., 2020)
- Uudenmaan lahokaviosammalien luokittelu ja priorisointi (Uudenmaan ELY-keskus, 30.4.2019)
- Vantaan Kivistön linnusto- ja lepakkoselvitys (Faunatica Oy, 7.10.2021)
- Marja-Vantaan alueen matelija- ja sammakkoeläinselvitys (Faunatica Oy, 2011)
- Kolopuulausunto ja -katselmus (Luontoselvitys Metsänen Oy 27.5.2022)
- Vantaan Marjaradan rakentamisen luontoselvitys (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, 2003)

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

- Kivistön keskustan kaavarunko (Vantaan kaupunki, kh 22.3.2021) ladattavissa https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/kiviston-visio-ja-keskustan-kaavarunko
- Kivistön keskustan kaavarungon viher- ja virkistyssuunnitelma, päivitys 2020-2021 (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Vantaan kaupunki, 9.3.2021)
- Vantaan hulevesiohjelma 2019
- Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli 2014

# 1. TIIVISTELMÄ

Kvartsikulman asemakaavalla laajennetaan Kivistön keskustaa kohti Lapinkylän asemaa ja mahdollistetaan koteja noin 1000 asukkaalle. Suunnitelma edistää kävelijäystävällisen, elävän ja urbaanin, laadukkaan keskusta-alueen toteutumista, jonka ratkaisuissa vehreys, ekologisuus ja resurssiviisaus ovat keskeisiä tekijöitä.



*Näkymä kaava-alueelle Kehäradan eteläpuolelta. Kuvassa vasemmalla suunnitteilla oleva Lumikvartsinkadun silta.*

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta lukuun ottamatta Kehäradan rautatiealuetta (LR) sekä Sinikvartsinkadun ja Lumikvartsinkadun katualueita. Kaava koostuu kuudesta tehokkaaseen asuntorakentamiseen osoitetusta korttelista (A, AR) ja yhdestä keskustatoiminnoille (C) osoitetusta hybridikorttelista. Korttelialueiden lisäksi kaavaan sisältyy luonnontilaisena säilytettävää puistoalueista (VL) ja katualueita.

Rakennusoikeutta kaavassa osoitetaan yhteensä 44 770 k-m², josta valtaosa (43 100 k-m²) on asuntorakentamista ja loput (1 670 k-m²) liiketiloja. Asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat kahdesta kahdeksaan. Alueelle on mahdollista toteuttaa monipuolista asuntorakentamista, perinteisten piste- ja lamellikerrostalojen lisäksi alueelle voidaan toteuttaa rivitalo- ja kaupunkipientalo tyyppistä rakentamista. Talotyypistä riippumatta, osaan maantasokerrokseen sijoittuviin asuntoihin on mahdollista toteuttaa huoneistokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja. Liiketiloille osoitettu rakennusoikeus sijoittuu asuinrakennusten maantasokerrokseen Lumikvartsinkadun ja Sinikvartsinkadun varteen sekä keskustatoimintojen kortteliin, johon sijoittuu myös koko kaava-aluetta palveleva viisikerroksinen pysäköintilaitos.

Alueelle tulee useita luonteeltaan erilaisia katualueita. Kaava-alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan Lumikvartsinkatuun liittyvän Sinikvartsinkadun ja Kvartsiraitin kevyenliikenteen väylän kautta. Alueen lounas-koillinen suunnassa halkaiseva Sinikvartsinkatu toimii kokoojakatuna ja se on mitoitettu myös bussiliikenteelle. Sinikvartsinkadusta erkanevat kaksi katua ovat kokooja- ja pihakatuja.

Kaava-alueen eteläosalla Kehäradan suuntaisesti kulkevat maanalaiset putkilinjat ja niiden säilyttäminen nykyisellä paikallaan on ollut yksi kaavan lähtökohdista. Maanalaisten putkien vaikutus kaavaratkaisuun näkyy kaavan katuverkossa ja kortteleiden mitoituksessa. Maanalaisen putkilinjan päälle on kaavassa osoitettu matalajuurisia pensasistutuksia ja Kissankullanpolku niminen jalanku-

lulle ja pyöräilylle varattu katualue, jolla huoltoajo tonteille on sallittu. Kissankullanpolkua lukuun ottamatta, jokaiselle uudelle rakentamattomalle katualueelle on osoitettu puuistutuksia ja kadunavarsipysäköintiä. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevasta Kehäradan rautatiealueesta osa muutetaan jo rakennetun mukaiseksi Kvartsiraitin katualueeksi.

Kaava-alue rajautuu lounaassa vireillä olevaan Lumikvartsin (232700) kaava-alueeseen, jonka tavoitteena on mm. mahdollistaa Kehäradan ylittävän Lumikvartsinkadun sillan toteuttaminen. Sillan yleissuunnitelma on laadittu yhteistyössä vireillä olevien kaavatöiden kanssa. Toteutuessaan silta yhdistää Kivistön keskustan Kehäradan etelä- ja pohjoispuolet ja luo alueellisen solmukohdan.




*Kaava-alueen rajaus ja rakenne havainnollistettuna.*

Pohjoisessa alue rajautuu Kvartsijuonenpuiston metsäalueeseen. Kaavassa luo-merkinnällä osoitettu lähivirkistysalue (VL) laajentaa nykyistä Kvartsijuonenpuistoa ja vahvistaa osaltaan liito-oravan sekä lahokaviosammalen elinaluetta. Kaavakartan luo-merkintä edellyttää olemassa olevan puuston säilyttämistä ja tarvittaessa uuden puuston istuttamista liito-oravien tarvitseman latvusyhteyden turvaamiseksi. Tämän lisäksi merkintä pyrkii takaamaan lahokaviosammalen säilymisen alueella. Asemakaavaa on laadittu rinnan alueen koillispuolella vireillä olevan Kvartsijuonen (nro 233000) asemakaavan kanssa, joka jatkaa Kivistön keskustan metsäisiä yhteyksiä pohjoiseen ja itään.

# 2. LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu etelässä Kehärataan, lännessä Lumikvartsinkatuun ja pohjoisessa Kvartsijuonen puiston metsäalueeseen. Koillisessa ja idässä aluetta rajaavat asemakaavan ulkopuoliset rakentamattomat alueet. Suunnittelualue sijaitsee noin 800 metrin etäisyydellä Kivistön juna-asemasta ja noin 500 metrin etäisyydellä tulevasta Lapinkylän asemasta. Alueen pinta-ala on noin 3,5 hehtaaria. Suunnittelualue on rakentamatonta sekametsää, katualuetta ja väliaikaisen pysäköinnin aluetta.

### 2.1.2 Luonnonympäristö

**Maisemakuva ja -rakenne**

Suunnittelualue on osin rakentamatonta havupuuvaltaista metsää, osin aukeaa, jopa kasvipeitteetöntä aluetta. Suunnittelualueen alkuperäisestä metsästä lähes puolet on kaadettu arviolta vuonna 2012, tulevan Sinikvartsinakadun linjauksen mukaan. Hakkuualueen lopullinen laajuus ja sijainti ilmenevät vuoden 2017 ilmakuvasta. Puustoa on kaatunut paikoin myös myrskyjen seurauksena. Metsäinen maisema jatkuu suunnittelualueen pohjoispuolella asemakaavoitettuna Kvartsijuonen puistona. Kvartsiraitin ja sen suuntaisen Sinikvartsinkadun väliin rajautuva suunnittelualueen eteläinen osa on avointa, kasvipeitteeltään kulunutta ja vailla puustoa.

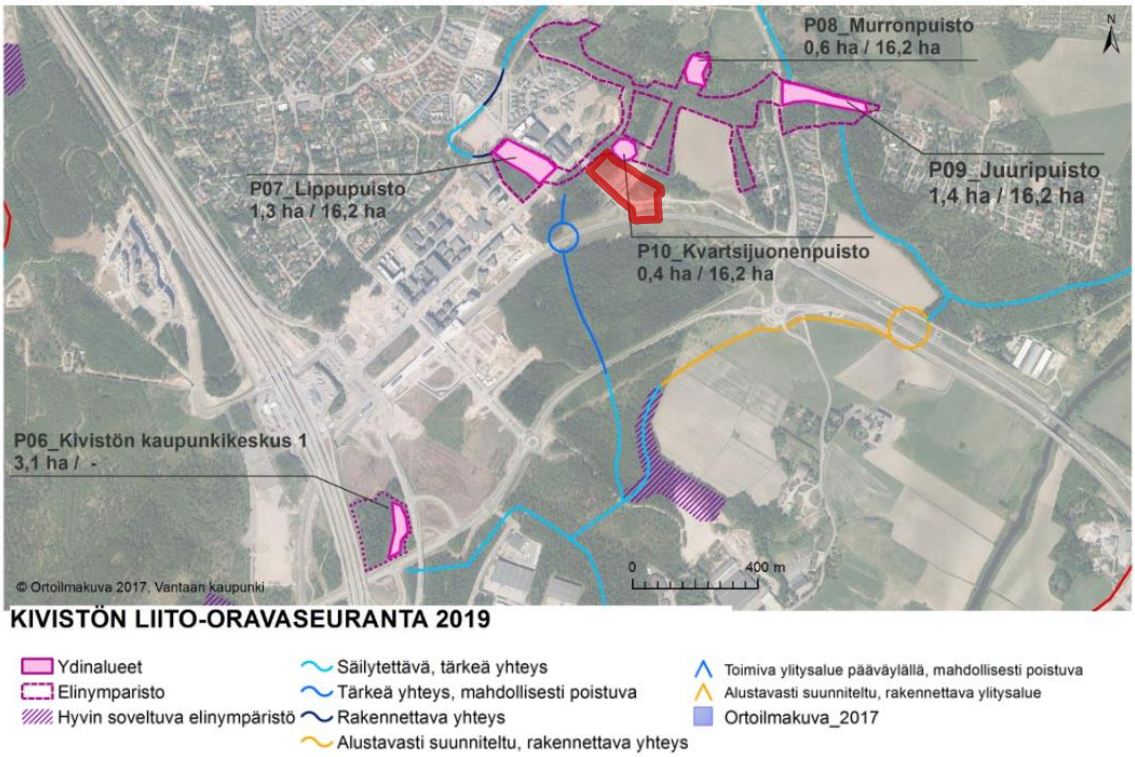
**Luontoarvot**

Alueen ajantasaisin luontoarvoja kartoittanut selvitys, Kivistön kaavarunkoalueen luontotyyppi- ja lahokaviosammalkartoitus (FCG 2020a), on selvittänyt luontotyyppiarvoja seuraavasti: rauhoitetut, silmälläpidettävät, uhanalaiset tai alueellisesti uhanalaiset kasvilajit sekä muu huomionarvoinen lajisto. Luontotyypeistä selvitettiin uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit sekä metsälain (10§), vesilain (2. luku 11§) ja luonnonsuojelulain (29§) mukaiset suojeltavat luontotyypit. Suunnittelualueelta ei tunnistettu erityisiä luontoarvoja.

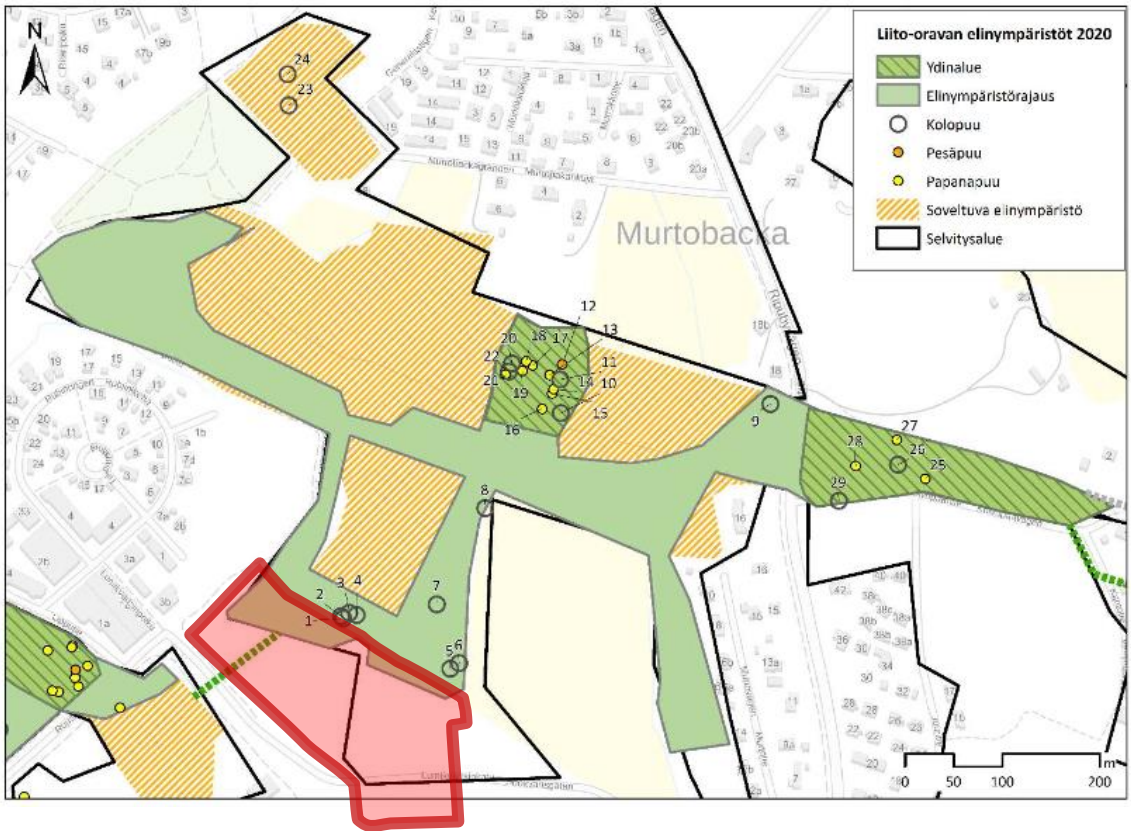
Alueen eläinlajistoa (sammakot, matelijat, linnut ja lepakot) koskevia kartoituksia on vuosilta 2011 ja 2021 (Faunatica). Maankäytön suunnittelussa keskeisenä tavoitteena koko Kivistön kaavarunkoalueella on riittävän leveiden ekologisten käytävien turvaaminen, jotta ne hyödyttävät niin liito-oravia kuin esimerkiksi lepakoita ja lintuja.

Liito-orava (Pteromys volans)
Liito-orava on luontodirektiivilaji ja se on luokiteltu vaarantuneeksi. Liito-oravan tyypillinen elinympäristö on varttunut kuusivaltainen sekametsä, jossa on järeää puustoa, kolopuita pesä- ja piilopaikoiksi ja lehtipuita ravinnoksi**.** Liito-oravien tulee pystyä liikkumaan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sekä mahdollisten erillisten ruokailualueiden välillä. Kulkuyhteyksinä voi olla paitsi varttuneita metsiä, myös nuoria, puustoltaan yli 10 m korkeita metsiä sekä riittävästi puita kasvavia siemenpuukuvioita, puutarhoja ja puistoalueita. (FCG 2020b).

Kivistön keskustan alueella tehdyissä vuosittaisissa liito-oravaseurannoissa (2016–2022) alueella on tehty liito-oravahavaintoja. Kaava-alueen pohjois-koillisosa on liito-oravan elinympäristöä. Vuoden 2018 suorannassa tunnistettiin elinympäristössä uusi pieni ydinalue, Kvartsijuonenpuisto. Ydinalueen rajaus muuttui idemmäs vuoden 2019 seurannassa. (Ramboll 27.6.2019)




*Kuvassa liito-oravaseuranta 2019 (Ramboll 2019). Suunnittelualueen sijainti ja rajaus on merkitty karttaan punaisella.*




*Kuvassa liito-oravan elinympäristöt 2020 (FCG 2020b). Suunnittelualueen sijainti ja rajaus on merkitty karttaan punaisella.*

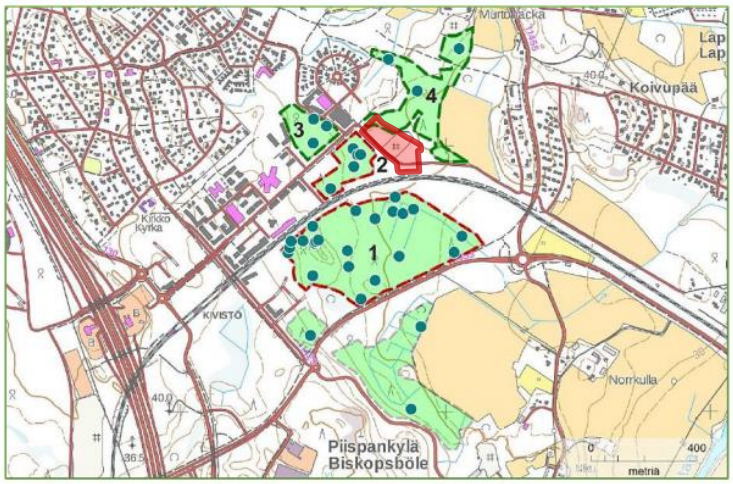
Kaavan vireilläolo oloaikana laadittu vuoden 2020 Vantaan Kivistön ja Vantaanpuiston liito-oravaselvityksessä (FCG 2020b) suunnittelualueen pohjois-koillisosassa on tunnistettu kolopuita ja alue on määritelty liito-oravan elinympäristöksi. Kaava-alueen elinympäristörajaus on pysynyt jokseenkin yhdenmukaisena aiempien vuosien liito-oravahavaintojen elinympäristörajaukseen (FCG 2020b, 2020c).

Edellisellä sivulla on vuoden 2020 liito-oravaseurannan tulokset esittävä kartta, jonka mukaan suunnittelualueella on liito-oravan elinympäristöä ja kolopuita. Suunnittelualueella ei ole liito-oravan ydinaluetta (FCG Oy, 2020b, 2020c).

Koko kaupungin kattavan Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll Finland Oy 2022) työn yhteydessä Kivistön alueella tehtiin maastokartoituksia keväällä 2021. Maastokartoitusten tulosten perusteella liito-oravan elinympäristössä ei ole tapahtunut Kvartsikulman asemakaava-alueen osalta merkittäviä muutoksia verrattuna aikaisempien vuosien (2016-2020) seurantaraporttien tuloksiin. Kevään 2021 kartoitustöiden yhteydessä tarkastelu alueelta löydettiin useita uusia kolopuita, joista yksi sijoittuu Kvartsikulman kaava-alueen koillisosaan. Kaava-alueelle sijoittuvan kolopuun soveltuvuutta liito-oravalle on tutkittu tarkemmin erillisessä konsulttityössä (Luontoselvitys Metsänen Oy, 2022). Tarkemman selvityksen maastokatselmuksessa havaittiin, että maasta tarkasteltuna keväällä 2021 havaittu kolo on ainoastaan kolon alku. Maastokatselmuksessa havaittiin lisäksi yksi uusi kolo, jonka soveltuvuutta liito-oravalle myös tutkittiin. Em. tarkempiin tutkimuksiin pohjautuva lausunto ja katselmuksen yhteydessä otetut valokuvat olivat esillä Uudenmaan ELYn kanssa pidetyssä työpalaverissa 30.5.2022. Työpalaverissa ELYn taholta todettiin, ettei kyseinen kolopuu vaikuta alueen suunnitteluun.

Lahokaviosammal (Buxbaumia viridis)

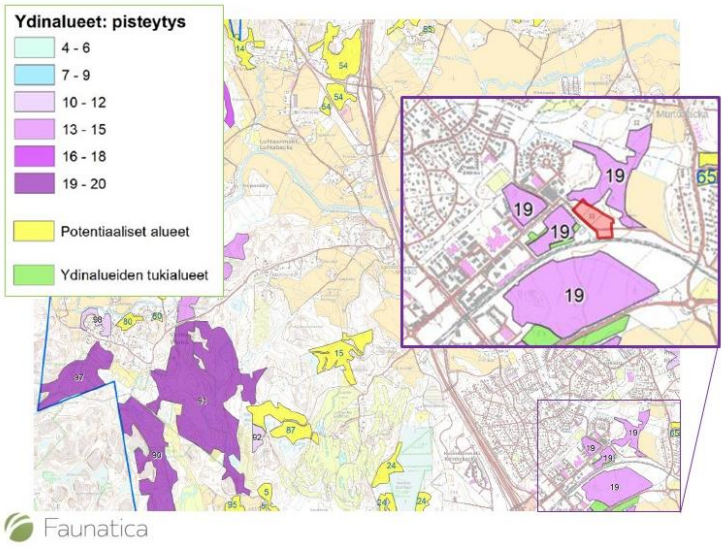
Lahokaviosammal on luonnonsuojeluasetuksella erityisesti suojeltava laji, jonka uusia esiintymiä on löydetty viime vuosina runsaasti eri puolilta Uuttamaata (Enviro 2019). Kvartsikulman suunnittelualueella on lahokaviosammalelle soveltuvaa maapuuta ja lahopuuta. Vantaan kaupungin tilaamassa koko kaupungin kattavassa lahokaviosammalen esiintymäselvityksessä osa suunnittelualueesta on määritelty lahokaviosammalen ydinalueeksi.




**Kuva 48**. Kivistön alueella on tehty enemmän lahokaviosammalhavaintoja kuin missään muualla Uudellamaalla. Alueelta on rajattavissa kaksi erittäin merkittävää esiintymää (1 Koivupääoja, 2 Timanttikujan metsä) sekä kaksi merkittävää esiintymää (3 Lippupuisto, 4 Murronpuisto). Etelämpänä Piispankylän alueella on lisäksi tehty yksittäisiä havaintoja lahokaviosammalelle hyvin sopivilta metsäkuvioilta (harmaat rajaukset).

*Kuvakaappaus Uudenmaan ELY:n tilaamasta, Enviro Oy:n toteuttamasta Uudenmaan lahokaviosammalesiintymisen luokittelu ja priorisointi -selvityksestä. Selvityksen julkaisun jälkeen on lahokaviosammalesiintymiä löydetty merkittäviä määriä.*

*Suunnittelualue (merkitty karttaan punaisella) sijaistee osittain lahokaviosammalesiintymän numero 4 alueella. (Enviro 2019)*




*Manninen & Nieminen 2020: Kivistön keskusta-alueen lahokaviosammalen ydinalueet ja niiden pisteytykset. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan punaisena alueena.*

Vantaan kaupungin tilaama lahokaviosammalen esiintymäselvitys ja suojelusuunnitelma lahokaviosammalen huomioimiseksi kaavoituksessa ja lajin suotuisan suojelutason säilymisen arvioimiseksi (Manninen, O. & Nieminen, M. 2020) on koko kaupungin tasoinen. Selvityksen tavoitteena on turvata lajin suotuisan suojelutason säilyminen Vantaalla.

Selvityksessä otetaan huomioon se, että osaan tunnetuista esiintymistä kohdentuu maankäytön muutospaineita. Selvityksessä todetaan, että yleiskaava 2020:een osoitetut maankäytön muutokset kompensoivat pinta-alan ja kasvupaikkojen (havaittu itiöpesäke tai itujyväsryhmä) osalta rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevien lahokaviosammalesiintymien heikennykset riittävällä tasolla, jotta lajin suojelutaso säilyy Vantaalla suotuisana seuraavin varauksin:

- Yleiskaavaehdotuksessa esitetyt lahokaviosammalen ydinalueita turvaavat merkinnät pysyvät kaavassa ja suojelualueet toteutetaan
- Yleiskaavaehdotuksen metsätalousalueilla, virkistysalueilla ja muilla viheralueilla olevien lahokaviosammalen ydinalueiden turvaamiseen panostetaan, jotta kasvupaikat säilyvät niillä mahdollisimman kattavasti.
- Lahokaviosammalen ydinalueisiin ja kasvupaikkoihin jatkossa mahdollisesti kohdistuvat heikennykset kompensoidaan niiltä osin kuin se on mahdollista.
- Populaatioiden muutosta seurataan erikseen valittavilla kohdealueilla ja mahdolliseen negatiiviseen kehitykseen puututaan.
- Yleiskaavaehdotuksessa rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevat lahokaviosammalen kasvupaikat säästetään niiltä osin kuin se yksityiskohtaisen maankäyttösuunnittelun avulla on mahdollista.

**Topografia**

Maaston muodoiltaan suunnittelualue on loivasti kaakkoon viettävää rinnettä. Korkeuseroa on alueen korkeimman ja matalimman pisteen välillä on vain noin 4 metriä ja alue hahmottuu maisemassa tasaisena. Maanpinnan korot vaihtelevat noin +39.3 metristä +43.0 metriin merenpinnan yläpuolella.

**Maaperä ja rakennettavuus**

Maalajikartan mukaan kaava-alueen maaperä on pääosin savea. Alueen kaakkoisnurkassa maaperä on hiekkaa ja silttiä. Alueen luoteisnurkassa maaperä on hiekkaa.

Kaava-alueella on tehty pohjatutkimuksena painokairauksia, otettu maanäytteet kolmesta pisteestä ja asennettu kolme pohjaveden mittausputkea. Pohjatutkimusten mukaan pintamaakerros on n. 0,1-2,8 m syvyydelle humusta, silttiä ja/tai savea. Pintamaan alla on n. 1,8-14,5 m kerros silttistä hiekkaa, hiekkaa ja/tai soraa. Hiekan ja soran alla on kallion pintaa päällystävä moreeni. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon n. 4,9-17,5 m syvyydellä maanpinnasta.

Rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Liikennöitävät alueet ja kunnallistekniset rakenteet voidaan pääsääntöisesti rakentaa maanvaraisina. Junaliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu tulee huomioida suunniteltaessa rakentamista lähelle junarataa. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

**Vesistöt ja vesitalous**

Kaava-alue kuuluu Koivupäänojan valuma-alueeseen. Alue on nykytilanteessä vettäläpäisevää metsäistä aluetta, joskin väliaikaisessa pysäköintikäytössä oleva osa suunnittelualueesta on asfalttipäällysteinen.

Ennen junaradan rakentamista alueen länsipuolella virtasi Koivupäänoja pohjoisesta etelään. Kehäradan rakentamisen seurauksena vesien luonnollinen reitti kuitenkin katkesi ja pohjoisesta virtaavat vedet johdetaan nykyään hulevesiviemäreissä Murronpuiston viivytysaltaaseen. Murronpuistosta vedet jatkavat matkaa hulevesiviemärissä idän suuntaan, päätyen Ruusumäentien pohjoispuolella Koivupäänojaan. Koivupäänoja virtaa siitä edelleen kohti itää laskien vedet Vantaanjokeen.

Kehäradan rakentaminen on alentanut alueen pohjavedenpinnan tasoa. Alueen keskellä sijaitsevassa pohjaveden havaintoputkessa pohjavesi on vaihdellut vuosien 2012-2020 välillä noin tasovälillä +35,43…+38,47 eli noin 3,8 - 6,9 metrin syvyydellä maanpinnasta. Aluetta ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

**Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa**

Kivistön kaupunginosassa asuu yli 9 600 asukasta ja kilometrin säteellä Kivistön asemasta asukkaita on yli 7 300. Kivistön asemasta korkeintaan 1 000 metrin etäisyydellä asuvista 51 % on 19-34-vuotiaita (yli 3700 asukasta), 35-64-vuotiaita reilu neljäsosa (yli 2000 asukasta) ja yli 65-vuotiaita vain 4 % eli runsaat 300 asukasta. Alle kouluikäisä on 8 % (600 lasta), 7-12-vuotiaita 4 % (326 lasta) kuten on myös 13-18-vuotiaita (323 lasta). (seuturuutu.hsy.fi, 22.2.2021)

Kivistön keskusta-alue on Vantaan nopeimmin kasvavia alueita.

**Asuminen**

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

**Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat**

Suunnittelualueelta on lyhimmillään noin 800 metriä Kivistön asemalle, jonne tullaan toteuttamaan kaupallisia palveluita ja tiloja julkisille palveluille sekä noin 450 metriä suunnitellulle Lapinkylän asemalle.

Ruusukvartsinkadulla sijaitsee päivittäistavarakauppa ja Aurinkokiven palvelukeskus, jossa on päiväkoti, yhtenäiskoulu ja neuvola sekä erilaisia harrastetoimintoja. Lähialueilla sijaitsee myös muita päiväkoteja ja kaupallisia palveluja kivijalkaliiketiloissa. Kivistön aseman kupeeseen rakennettavasta palvelukeskittymästä on tehty päätös (kh 14.12.2020). Kivistön asukkaista valtaosa käy töissä alueen ulkopuolella. Kivistön kaupunginosassa keskeisimmät työllistävät alat ovat rakentaminen sekä terveys- ja sosiaalipalvelut.

**Kaupunkikuva**

Kivistön keskusta on uusi kaupunkikeskus, joka jatkaa rakentumistaan tulevina vuosina ja vuosikymmeninä. Kivistön keskustan jo toteutuneille osille luonteenomaista ovat 5 – 7 -kerroksiset kerrostalot ja näiden väliin jäävät matalammat talot ja erilaiset piharakennukset. Katupuut sekä katualueiden muut istutukset tuovat vehreyttä ajoin kiviseksi koettuun kaupunkikeskustaan.

**Virkistys**

Kivistön keskusta liittyy laajempiin virkistysalueisiin. Keskeistä keskustan kehittämisessä on viheryhteyksien vahvistaminen ja kehittäminen. Tunnistettujen luontoarvojen vaalimisen lisäksi tavoitteena on, että asumisessa on 300 metrin maksimietäisyys viheryhteyteen, joka johtaa laajemmalle viheralueelle. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat jo rakennetut Kvartsijuonenpuiston, Lipunkantajankentän ja Lipunkantajanpuiston lähivirkistys- ja puistoalueet. Kvartsijuonenpuistossa kaupunkiviljely ja leikkipaikat mahdollistavat tekemistä kaiken ikäisille. Lipunkantajankenttä tarjoaa lähiliikuntapalveluita. Laajemmat viheralueet löytyvät Kvartsijuonenpuiston pohjoispuolelta, Kenraalinpuistosta. Kivistön keskustasta, aseman kupeesta, avautuu lumitalvina yhtenäinen latuyhteys Petikkoon, Hämeenlinnan väylän länsipuolelle.

**Liikenne**

Kaava-alue sijaitsee lähimmillään noin 800 metrin etäisyydellä Kivistön juna-asemasta. Suunnittelualueen eteläpuolella, Kehäradan pohjoisreunassa, kulkee Vantaan ensimmäinen toteutettu pyöräilyn laatukäytävän osa, Kvartsiraitti. Kivistön keskustaa kehitetään tavoin, joilla tuetaan jalankulkua ja pyöräilyä sekä joukkoliikenteen käyttöä. Autopysäköinti on Kivistön keskustan alueella järjestetty ensisijaisesti rakenteellisena, keskitettynä pysäköintinä. Kadunvarsipysäköinti Kivistön keskustassa on muuttunut maksulliseksi 2018.

**Vesihuolto**

Vedenjakelu

Kaava-alue tullaan liittämään HSY:n vesihuollon toiminta-alueeseen. Kaava-alue liitetään Lumikvartsinkadun DN500 runkovesijohtoon. Kivistön keskusta kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m3, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85.86. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä, Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Myllymäen paineenkorottamon kautta. Myllymäen paineenkorottamolta vesi johdetaan DN 500 - 400 vesijohdolla Kivistöön. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +89 ja ylin painetaso noin +100.

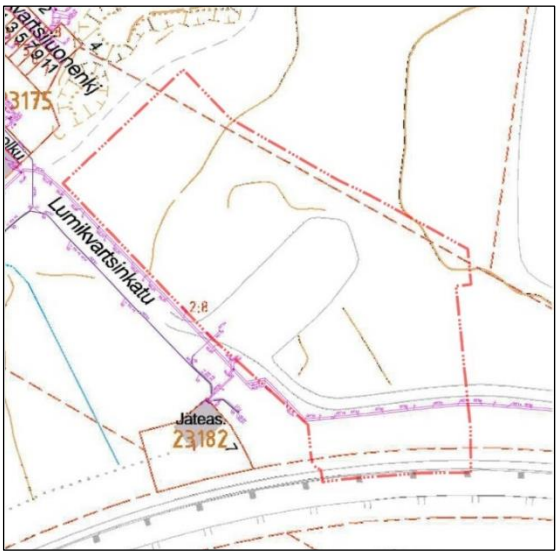
Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Lumikvartsinkadun DN560 runkojätevesiviemäriin, joka johtaa jätevedet kaakkoon Piispankylän jätevedenpumppaamolle. Jätevedet pumpataan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen hulevedet tullaan liittämään Sinikvartsinkadun DN1200 hulevesiviemäriin, josta edelleen hulevedet johdetaan avo-ojan kautta Murronpuiston hulevesialtaaseen. Murronpuiston altaalta vedet ohjataan hulevesiviemäriä pitkin kaakkoon, missä ne johtuvat Lapinkylässä Koivupäänojaan.

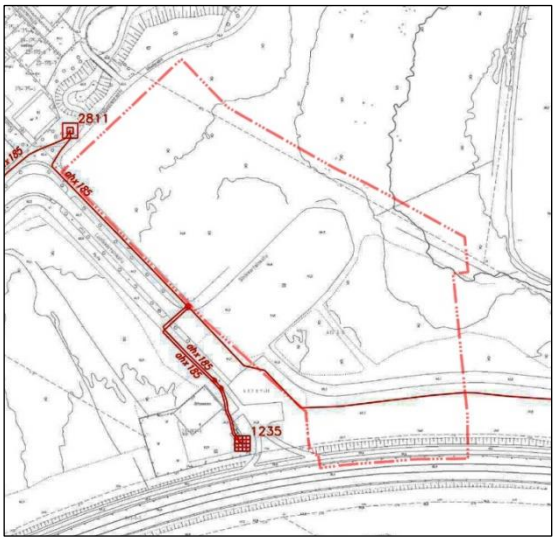
**Kaukolämpö**




Suunnittelualueen eteläosalla Kehäradan suuntaisesti sijaitsee osa Vantaan energia Oy kaukolämpöverkkoa.

Suunnittelualueen rajaus merkitty kuvaan punaisella pistekatkoviivalla.

**Sähköverkko**




Suunnittelualueen eteläosalla Kehäradan suuntaisesti sijaitsee Vantaan energia Oy keskijännite maakaapeleita. Suunnittelualueella ei sijaitse sähkön jakeluverkkoa.

Suunnittelualueen rajaus merkitty kuvaan punaisella pistekatkoviivalla.

**Ympäristöhäiriöt**

Tie- ja rautatieliikenteen melu

Tällä hetkellä kaava-alueen tieliikennemelutaso on päiväaikaan enimmillään tasolla 50 – 55 dB ja yöaikaan alle 45 dB (2016 tiedot). Rautatiemelua on päiväaikaan pääosin alle 50 dB ja yöaikaan alle 45 dB (2016 tilanne).

Lentomelu

Tiedot alueen lentomelusta ja sen kehityksestä perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhokäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa ja edelleen Marja-Vantaan osayleiskaavassa. Asemakaava perustuu Marja-Vantaan osayleiskaavaan ja sen mukaisesti lento-

melu ei estä asuinrakentamista. Lentomelua on kuultavissa koko kaava-alueella. Asemakaava-alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50 – 55 dB), joka ei estä uusien asuinalueiden rakentamista. Lentomeluvyöhykkeen 2 (Lden 55 – 60 dB) raja kulkee lyhimmillään 440 m etäisyydellä alueen eteläpuolella.

Lentomelutilanne kaava-alueella ei muutu Finavian ympäristöluvassaan esittämien uusienkaan verhokäyrien myötä. Yleiskaavan 2020 mukaisen lentomelualuetarkastelun mukaan suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50-55 dB), jolla asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. lentomeluvyöhykkeen 2 raja kulkee lähimmillään 240 metrin etäisyydellä alueen eteläpuolella.

Lentomelun osalta koko Kivistön keskusta-alueella on erikseen sovittu käytettäväksi 35 dB ääneneristävyysvaatimusta kaikissa asuinrakennuksissa.

Ilmanlaatu

HSY:n ilmanlaatukartan mukaan kaava-alue on Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen ulkopuolella, ja alueella on keskimäärin parempi ilmanlaatu kuin alueilla lähempänä Helsingin keskustaa.

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole pilaantuneita yms. maita.

### 2.1.4 Maanomistus

| Tunnus | Maanomistaja | Pinta-ala (ha) |
|---|---|---|
| 092-413-2-8 | Vantaan kaupunki | 3,2 |
| 092-409-1-34 | Vantaan kaupunki | 0,2 |
| 092-871-1-1 | Suomen valtio / Väylävirasto | 0,1 |
| **Yhteensä** | | **3,5** |

## 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 ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

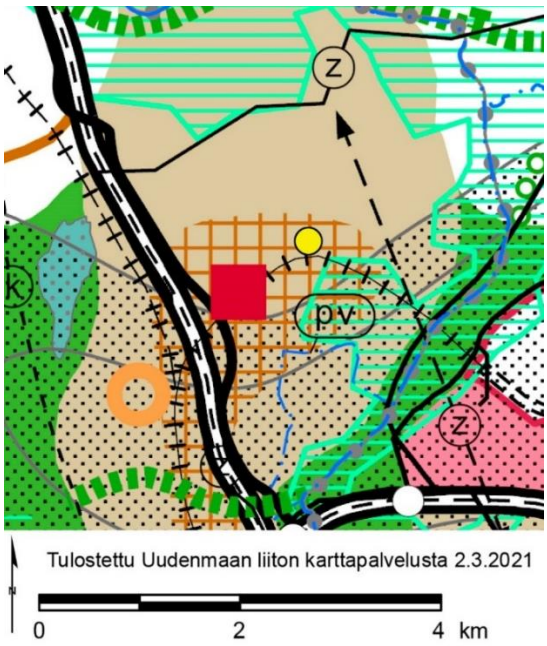
Kaava-alue toteuttaa resurssitehokkaan ja vähähiilisen yhdyskuntakehityksen tavoitetta. Alue on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa on varauduttu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Samalla huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta sekä edistetään ekologisten yhteyksien säilymistä.

Asemakaava vastaa VAT-tavoitteisiin muun muassa seuraavien tavoitteiden osalta:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

**Maakuntakaava**




Vantaan alueella on voimassa useita maakuntakaavoja: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavat sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin alue. Oheisessa kartassa on ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi (ruskeat pysty- ja vaakaviivat).

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella ympyrällä.

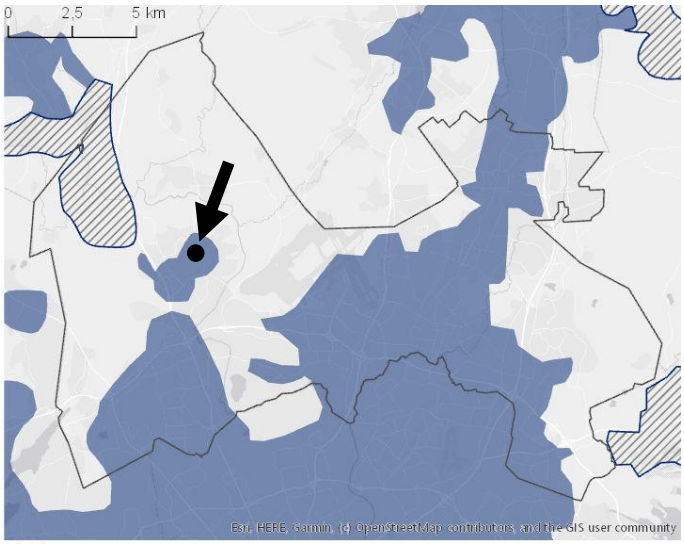



Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuus on valmistunut ja sen on tarkoitus korvata kaikki muut voimassa olevat maakuntakaavat paitsi Östersundomin alueen kaavaa. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuun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

Uusimaa-kaava 2050 kaavassa Kivistö on merkitty keskustatoimintojen alueeksi ja keskukseksi (punainen ympyrä) sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi (ruskea pysty- ja vaakaviivat).

Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella ympyrällä.

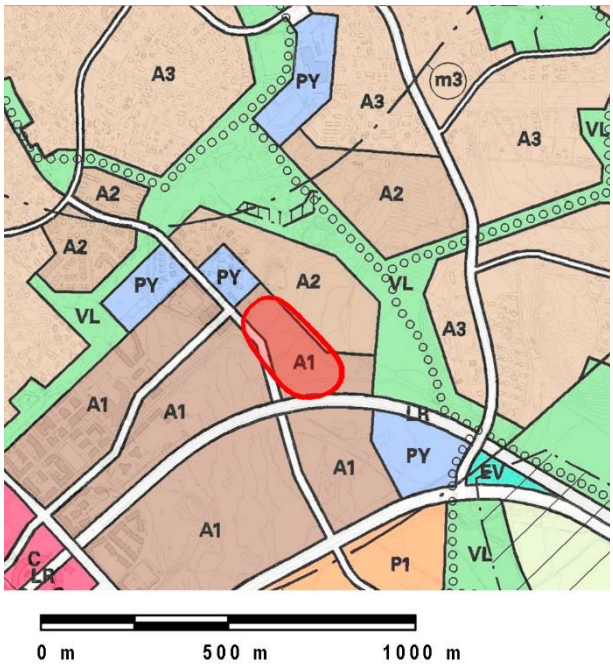
**MAL 2019 -suunnitelma**




Ote MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisesti kehitettävistä vyöhykkeistä. Kaava-alueen sijainti on esitetty nuolen osoittamalla mustalla ympyrällä.

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm., että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.

**Yleiskaava**

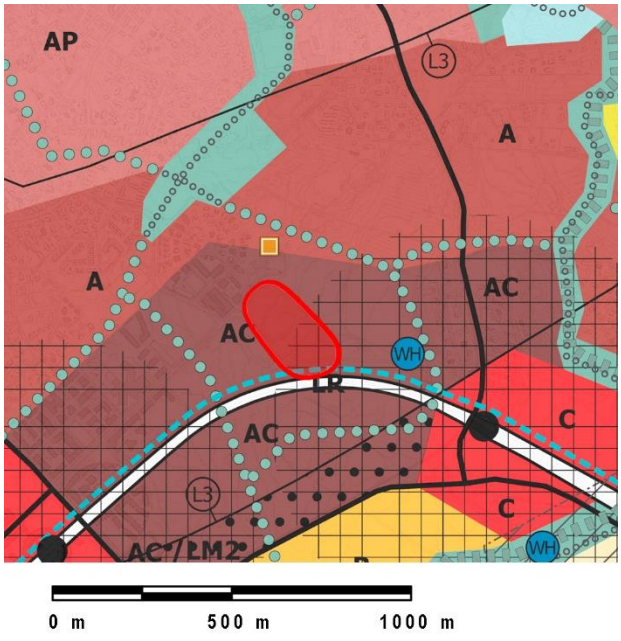



Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta (kv 19.6.2006, voimaan 9.7.2008).

Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella viivalla. Suunnittelualue on merkitty tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1), jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Lisäksi alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 eli Lden 50 – 55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen. Finavian ympäristöluvassa esittämien uusien lentomeluennusteiden toteutuessakaan kaava-alueen melutaso ei muutu nykyisestä. Kaavahanke on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen.

Kaavahanke on lainvoimaisen yleiskaavan mukainen.

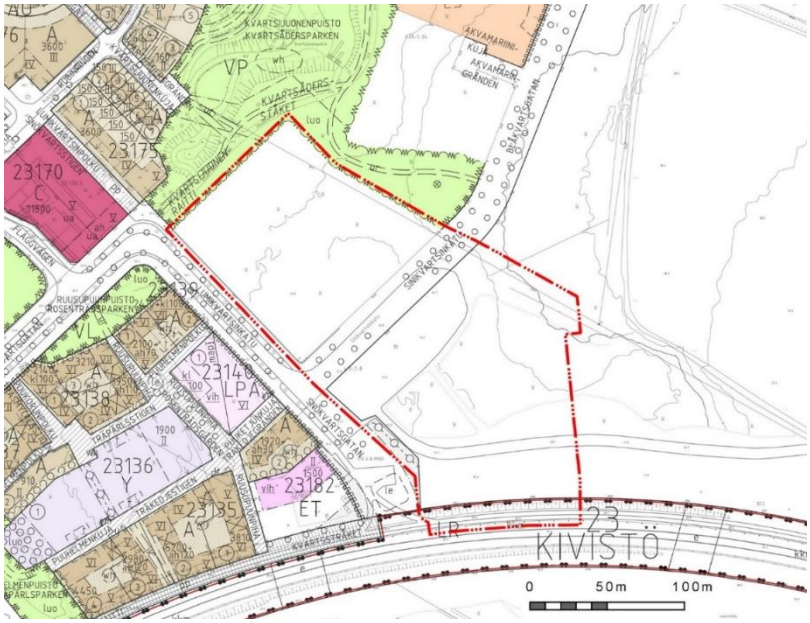
**Yleiskaava 2020**




Koko Vantaan kattava uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Vantaan yleiskaava 2020 tulee korvaamaan muun muassa Marja-Vantaan osayleiskaavan. Yleiskaava 2020 mukaan suunnittelualue on Kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC) ja eteläosassa lisäksi lentomelualueen laajenemisvyöhykettä (/LM2), jolloin alueen kehittämisessä huomioidaan lentomeluun varautuminen. Alue on lisäksi osoitettu merkinnällä Kestävän kasvun vyöhyke: joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Kaavahanke on yleiskaavan 2020 mukainen.

Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella viivalla.

**Asemakaava**




Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamaton. Alue rajautuu Marja-Vantaan asuntomessualue 231000 -nimiseen asemakaavaan (kv 21.5.2012). Lounaassa suunnittelualue rajautuu asemakaavaan Kivistön jäteasema nro 231700 (kv 16.12.2013) sekä etelässä asemakaavaan Kehärata nro 701100 (kv 15.12.2008)

**Muut päätökset ja suunnitelmat**

Kivistön suuralueen visio 2042

Suunnittelulla toteutetaan Kivistön vision 2042 mukaisia tavoitteita (kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017). Visioksi on määritelty Onnellinen Kivistö – vehreä ja aktiivinen kotikaupunki. Visiotyössä Kivistön suuralue on määritelty muodostuvan viidestä eri aluetyypistä: Kivistön keskusta, Tiivistyvä Kivistö, Kulttuurimaiseman Kivistö, Metsäinen Kivistö ja Elinkeinojen Kivistö. Kaava-alue sijoittuu Kivistön keskustan alueelle. Kivistön keskustan aluetyypin tavoitetilaksi on määritelty: Kivistön keskusta on kahden asemanseudun muodostama monipuolinen ja värikäs kaupunki.

Kivistön keskustan kaavarunko

Kivistön keskustan kaavarunko on hyväksytty noudatettavaksi ohjeena alueen asemakaavoituksessa (kh 22.3.2021). Kivistön keskustan kaavarunko esittää vision kestävästä, kahden aseman kaupunkikeskustasta tavoitevuodelle 2050. Kaavarungolla osoitetaan Lapinkylän aseman toteuttamisen ja käyttöönoton edellyttämä asukasmäärä mahdolliseksi. Kivistön tiivis ja vehreä kaupunkikeskusta mahdollistaa tulevaisuudessa asumista 45 000 asukkaalle ja merkittävän määrän työpaikkoja ja palveluja. Sekoittunut, pienimittakaavainen kaupunkirakenne perustuu kävelyyn ja kohtaamispaikkojen syntymiseen kaupunkiympäristössä sekä luontoarvot ja biodiversiteetin huomioivaan viherrakenteeseen. Kaavarunkoaineisto on luettavissa kokonaisuudessaan osoitteessa http://www.vantaa.fi/kiviston_visio_ja_kaavarunko. kaavarungot

Vesihuoltoon vaikuttavia kaava-aluetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä ja selvityksiä:

- Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2009)
    - Hulevesiohjelman tavoitteena on vähentää kaupunkirakenteen tiivistymisen haitallisia vaikutuksia tulvariskien hallintaan ja ympäristönsuojeluun.
- Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli (Vantaan kaupunki, 2014)
    - Vantaan hulevesiohjelmaa tukeva toimintamalli ohjaa suunnittelua hulevesien hajautettuun ja luonnonmukaiseen käsittelyyn.

- Kivistön keskustan hulevesiselvitys (Sitowise, 2020)
    - Kivistön keskustan alueelle laaditussa selvityksessä on tutkittu alueen hulevesien virtausreittejä, tarvittavia viivytystilavuuksia, valuma-aluerajauksia.

# 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavatyöstä ei ole mainintaa nimellä Kvartsikulma vuoden 2019 kaavoitusohjelmassa. Asemakaavoituksen 10-vuotissuunnitelmassa työhön viitataan nimellä Kivistön sinikvartsi, jonka vireille tulo oli aikataulutettu vuodelle 2020.

Kvartsikulman asemakaava tuli vireille 5.3.2019 aluearkkitehdin päätöksellä. Kaavatyö laaditaan kaupungin omana työnä. Kaava-alueen rajausta on tarkistettu 11.11.2019 päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan: suunnittelualueeseen on lisätty niin sanottu väliaikainen messupysäköintialue, ja sen eteläpuoleinen alue aina Kehärataan ulottuen.

## 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, yhteisöt ja yritykset: 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.

Kvartsikulman alueella on järjestetty kaavakävely 6.3.2019, kaava-aineistoa on esitelty asukastilaisuudessa 18.6.2019 ja Kivistön kyläjuhlissa 7.9.2019. Yleisötilaisuuksia on järjestetty Kivistön kaupunkisuunnittelun avointen ovien tilaisuutena asukastila Rubiinissa Kivistössä 28.11.2019 ja 30.1.2020. Koronarajoitteiden astuttua voimaan on vuorovaikutus siirtynyt verkkoon: osallistuvavantaa.fi -sivustolle perustettiin Kivistön keskustan kehityksen osio, jossa esitellään Kvartsikulman kaavahanketta ja on mahdollistettu kaavahankkeen kommentointi eri tavoin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka julkaistiin 5.3.2019, saatiin 29.3.2019 mennessä 8 mielipidettä. Kaava-aluerajauksen muutoksen vuoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 11.11.2019, ja siitä jätettiin 6 mielipidettä 13.12.2019 mennessä. Koonnit mielipiteistä ja niiden huomioon ottamisesta suunnittelussa ovat kaavaselostuksen liiteasiakirjoina, jotka ovat saatavissa kaavan verkkosivulla.

29.3.2019 mennessä jätetyissä mielipiteissä edellytettiin monipuolista asuntotuotantoa, toimivia yhteyksiä joukkoliikenteen pysäkeille sekä lentoliikenteen huomioon ottamista. 13.12.2019 mennessä jätetyissä mielipiteissä tuotiin esiin alueella sijaitsevien vesihuoltolinjojen sekä lahokaviosammalen huomioon ottaminen.

Kivistön asemakaavoitusta ja suunnittelua koskeva yleisötilaisuus järjestettiin asukastila Rubiinissa Kivistössä 30.1.2020. Tilaisuudessa esiteltiin ja keskusteltiin kaava-alueen suunnittelusta ja tavoitteista alueen asukkaiden kanssa. Koronarajoitteiden astuttua voimaan vuorovaikutus siirtyi verkkoon: osallistuvavantaa.fi-sivustolle perustettiin Kivistön keskustan kehityksen osio, nyt nimettynä ”Suunnitellaan Kivistö”, jossa on esitelty myös Kvartsikulman asemakaavatyötä.

Kaava-aineisto oli kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 13.4.2021.

Kivistön kaikkia käynnissä olevia kaavahankkeita käsittelevä avoin yleisötilaisuus järjestettiin 22.4.2021 TeamsLive -verkkotapahtumana, jossa yleisöllä oli mahdollisuus esittää kysymyksiä ja kommentteja suunnitelmista. Yleisötilaisuuden esitystallenne oli tilaisuuden jälkeen katsottavissa kahden viikon ajan samassa osoitteessa.

Kaupunginhallitus käsitteli kaava-aineistoa 26.4.2021 ja 10.5.2021 jonka jälkeen asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus oli MRA §27:n mukaisesti nähtävillä 26.5.- 24.6.2021. Nähtävilläoloaikana ei kaavasta ei jätetty muistutuksia.

**Lausunnot ja niiden huomioiminen**

Lausunnot nähtävillä olleesta asemakaavaehdotuksesta pyydettiin 15.8.2021 mennessä. Lausuntoja pyydettiin 16 taholta ja niitä saatiin 6 kpl.

Suurimmassa osassa lausunnoista ei ollut huomautettavaa. Uudenmaan ELY-keskus huomautti liito-oravan elinympäristöön, melunhallintaan ja parvekkeisiin liittyvistä teemoista. Lausunnon pohjalta järjestettiin viranomaisneuvottelu 6.10.2021, jossa käsiteltiin em. lausunnossa esille nostettuja teemoja.

Viranomaisneuvottelun jälkeen liito-oravan elinympäristöä ja kulkuyhteyksiä koskevia suunnitteluratkaisuja arvioitiin myös kaava-alueen maastossa 18.11.2021 yhdessä kaupungin ja ELYn viranomaisten kanssa.

Maastokäynnillä 18.11.2021 sovittujen tavoitteiden pohjalta kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset ja muutokset todettiin toimiviksi ELYn kanssa pidetyissä työpalavereissa 10. ja 30.5.2021.

**Kaavakarttaan ja -määräyksiin ja liitteisiin tehdyt tarkistukset ja muutokset**

Kvartsijuonenpuistoa on laajennettu (534 $m^2$) kaava-alueen luoteis- ja pohjoisosassa Lippupuiston suuntaan liito-oravanydinalueen suojapuustovyöhykkeen ja puustoisen kulkuyhteyden turvaamiseksi. Puiston laajenemisen takia korttelialueiden rajauksiin, rakennusaloihin ja rakentamisen määrän tehtiin seuraavia tarkistuksia:

- Korttelin 23143 luoteenpuoleista rajaa siirrettiin 10 m koilliseen siten, että Kvartsijuonenpuiston Lumikvartsinkatuun rajautuva sivu leveni 10 m. Tarkistusten takia korttelin 23143 pinta-ala pieneni 296 $m^2$. Korttelin rakennusoikeus on pidetty ennallaan.
- Korttelin 23145 Kvartsijuonenpuiston puoleisia kolmea rajaa siirrettiin siten että korttelin pinta-ala putosi 1115 $m^2$:sta 877 $m^2$. Korttelin pienentyessä myös sen rakentaminen on tutkittu uudestaan. Rakennusoikeutta on vähennetty 1430 k-$m^2$.

Lentomelun heijastusvaikutukset on otettu paremmin huomioon täsmentämällä määräystä ”Kattomateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.” seuraavanlaiseksi:

- Rakennusmateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Lisäksi määräys on lisätty koskemaan myös C- korttelialuetta.

C-korttelialuetta koskenut määräys: ”Oleskelualueella tulee alittaa melun ohjearvot ja määrittää tarvittava meluntorjunta rakennuslupavaiheessa”, on muutettu seuraavaksi:

- Oleskelualueilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.

A kortteiden 23146 ja 23147 runkomelua ja tärinää koskeviin määräyksiin on lisätty seuraavat määräykset:

- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso tulee rajoittaa rakenneratkaisuilla asuinhuoneistoissa 30 dB.
- Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso tulee rajoittaa rakenneratkaisuilla asuinhuoneistoissa 0,3 mm/s. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.

A ja AR korttelialueille on lisätty seuraavat melunhallintaa ja parvekkeita koskevat määräykset:

- Ulko-oleskelualueilla ja oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.
- Jokaisessa asunnossa tulee olla vähintään yksi oleskeluparveke tai tuuletusparveke.

A korttelialueille on lisätty seuraavat parvekkeita ja kulkuaukkoja koskevat määräykset:

- Vähintään 40 % asunnoista on oltava enemmän kuin yksi parveke. Toinen parveke voi olla ranskalainen parveke.
- Asuntokohtaisia tuuletusparvekkeita ei saa lasittaa.
- Lumikvartsinkadun, Sinikvartsinkadun ja Kissankullankadun puoleisilla julkisivuilla oleskeluparvekkeet tulee pääsääntöisesti olla sisäänvedettyjä, mutta yksittäiset arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut ulokeratkaisut ovat sallittuja.
- Jokaisella julkisivulla tulee olla parvekkeita, joista oleskeluparvekkeita vähintään 10 %, tuuletusparvekkeita vähintään 20 % ja ranskalaisia parvekkeita 20 %.
- Parvekkeiden, kulkuaukkojen ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivujen laatutasoa vastaavasti.

Korttelia 23147 koskien määräyksiin on lisätty parvekkeiden sijoittelua ja asuntojen suuntaamista koskevat seuraavat määräykset:

- Korttelissa 23147 asunnot eivät saa avautua ainoastaan Kehäradan suuntaan.
- Korttelissa 23147 asunnon parvekkeen voi sijoittaa meluisimmalle julkisivulle radan suuntaan, mikäli asunnon toinen parveke on sijoitettu hiljaisemmalle julkisivulle.

A korttelialueiden porrashuoneita koskeva määräys: ” Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia ja viihtyisiä. Porrashuoneiden kokonaisalasta ei lasketa 20 k-m$^2$:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen.” on muutettu seuraavaksi:

- Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloisa ja viihtyisä ja sen alasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen. Sisääntulokerroksessa ei lasketa 30 k-m²:n alaa aulamaista tilaa rakennusoikeuteen.

A kortteleita koskevaan määräykseen on lisätty lihavoitu osuus: ”Kortteleissa 23143, 23144, 23146, 23147 ja 23149 rakennusalaan rajautuvat istutettavat alueet tulee toteuttaa huoneistokohtaisina **pääsisäänkäynti**pihoina, yhteiskäyttöisinä **hyöty**puutarhoina tai liiketiloihin liittyvinä ulkotiloina.”

A korttelialueita koskevassa määräyksessä oleva mittaluku (lihavoitu): ”Julkisivut tulee jäsentää enintään **25 metrin** mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja aukotuksen sommittelun suhteen. Kaavaselostuksen viitteellisen värityssuunnitelman periaatteita tulee noudattaa.” on muutettu 20 metriin.

Kortteleiden 23143 ja 23145 talousrakennusten rakennusaloille on kaavan tavoitteiden varmistamiseksi lisätty vih- kaavamerkintä. Merkinnän mukaan alueelle on rakennettava kasvikatto.

VL alueelle osoitetun luo -rajausta koskeva määräys: ”Alueella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Lumikvartsinkatuun ja Sinikvartsinkatuun rajautuvalla alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää.” on poistettu ja sen tilalle on lisätty seuraavat määräykset:

- Alueella on luonnonsuojelulailla 49§ suojeltavan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää puustoisena.
- Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Lumikvartsinkatuun ja Sinikvartsinkatuun rajautuvilla alueen osilla tulee säilyttää ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita.

Kaavan meluselvitys (21.3.2021) on päivitetty 18.2.2022. Uusi meluselvitys on liitetty kaavan asiakirjoihin.

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

**Kunnan asettamat tavoitteet**

Asemakaavaratkaisun erityisiä lähtökohtia ovat asemaan tukeutuvan yhdyskuntarakenteen täydentäminen, unohtamatta Vehreän Vantaan tavoitetta. Vehreyden ja hiilineutraaliuden sekä eri ohjelmalinjausten ja sopimusten kattotavoitteet on kaavatyössä pilkottu tavoitteiksi sekä keinoiksi, joilla tavoitteisiin voidaan päästä. Keskeisenä tavoitteena oleva Hiilineutraali Vantaa 2030 painottaa joukkoliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen toteuttamista.

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-sopimus (Kv 21.9.2020):
Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen MAL sopimus 2020-31 sisältää sovitun toimenpiteen asumisen asemakaavoituksesta: Helsingin seudun kunnat sitoutuvat siihen, että koko sopimuskaudella (2020-2023) valmistuu asuntotonttien asemakaavoja (asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta) yhteensä 6 miljoonaa kerrosneliömetriä. Vantaan kuntakohtainen osuus on 960 200 kerrosneliömetriä neljässä vuodessa. Kivistön keskusta-alue vastaa merkittävästä osasta Vantaan asuntotuotantotavoitteista.

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään 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.

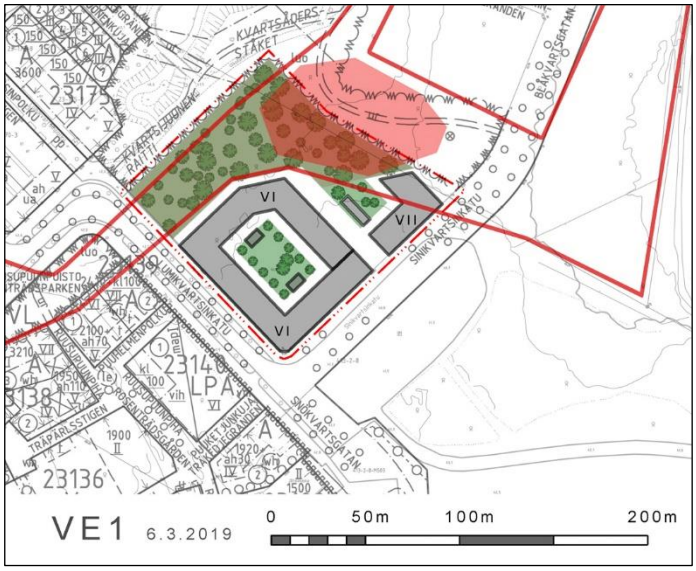
Resurssiviisaus, vehreä ympäristö ja hulevesien hallinta huomioidaan kaavatyössä. Asemakaavassa alueelle määrätään vihertehokkuustaso vihertehokkuusmenetelmää käyttäen.

### 3.3.2 Tavoitteiden jäsentyminen Kvartsikulman asemakaavassa:

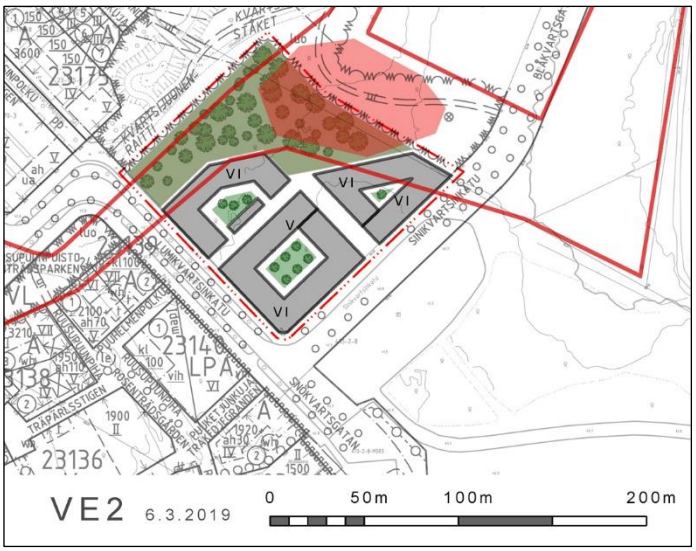
- Asumisen rakennusoikeutta arviolta 15 000 – 25 000 k-m², kaava-alueen laajentamisen myötä 35 000 k-m²
- Tiivistä kaupunkirakentamista, korttelitehokkuus e = 2,0 – 4,0
- Kaupunkirakenteen pienimittakaavaisuus
- Korttelialueen sisäiset reitistöt sekä niiden liittyminen ympäröiviin alueisiin ja tilahierarkia
- Liittyminen metsäiseen liito-oravavyöhykkeeseen, liito-orava yhteyden varmistaminen sekä lahokaviosammalen suojelu metsäisillä alueilla
- Vihertehokkuus ja sen tavoitetasot
- Keskitetty pysäköinti
- Tunnistettava teema: teemanaapurusto, alueidentiteetti tai muu kaava-alueen teema
- Resurssiviisaus läpileikkaavana periaatteena
- Taiteen konsepti

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

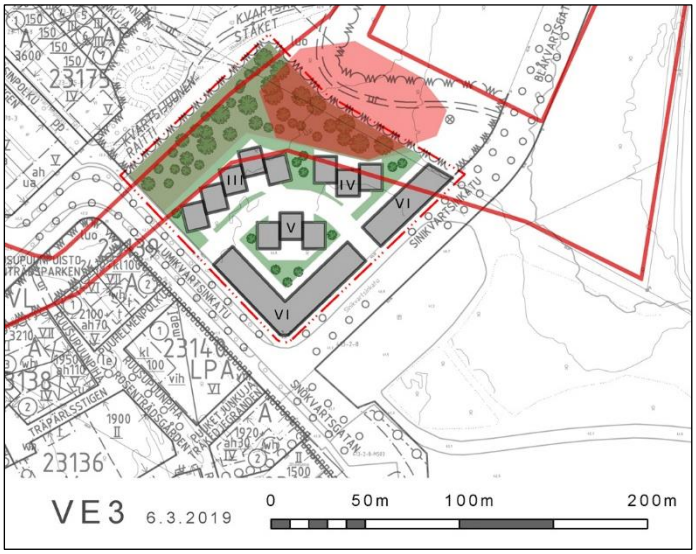
Kaavatyö vireille tulon yhteydessä laadittiin vaihtoehtoisia kaavioita alueen rakenteesta. Vaihtoehtoja arvioitiin lähiympäristön asukkaiden kanssa kaavan ensimmäisen osallistumis- ja arviosuunnitelman (oas) nähtävillä oloaikana pidetyssä kaavakävely- ja yleisötilaisuudessa 6.3.2019.




Vaihtoehto 1:ssa alue koostuu kahdesta kerrostalokorttelista. VI kerroksisesta umpikorttelista ja pienemmästä yhden tontin korttelista, jolle on sijoitettu VII kerroksinen pistetalo. Alueen läpi on jalankulkuyhteys. Sinikvartsinkadusta erkaneva tonttikatu on päättyvä. Rakentamista sijoittuu liito-oravan elinpiirialueelle alueen asumiseen osoitettujen kortteleiden koillisosassa.

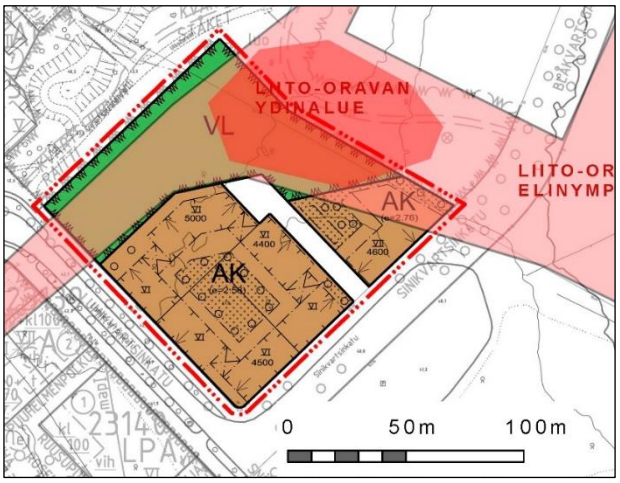



Vaihtoehto 2:ssa alue koostuu kolmesta kerrostalokorttelista, kahdesta umpikorttelista ja yhdestä avonaisemmasta korttelista, jossa korttelin kaakonpuoleinen sivu on rajattu talousrakennuksella. Rakennukset ovat V ja VI kerroksisia. Korttelit ovat pieniä ja niiden sisäpihat pieniä ja varjoisia. Sinikvartsinkadusta erkaneva tonttikatu on päättyvä. Jalankulku ja pyöräily on mahdollista alueen läpi. Rakentamista sijoittuu liito-oravan elinpiirialueelle asumiseen osoitettujen kortteleiden pohjois- ja koillisosassa.



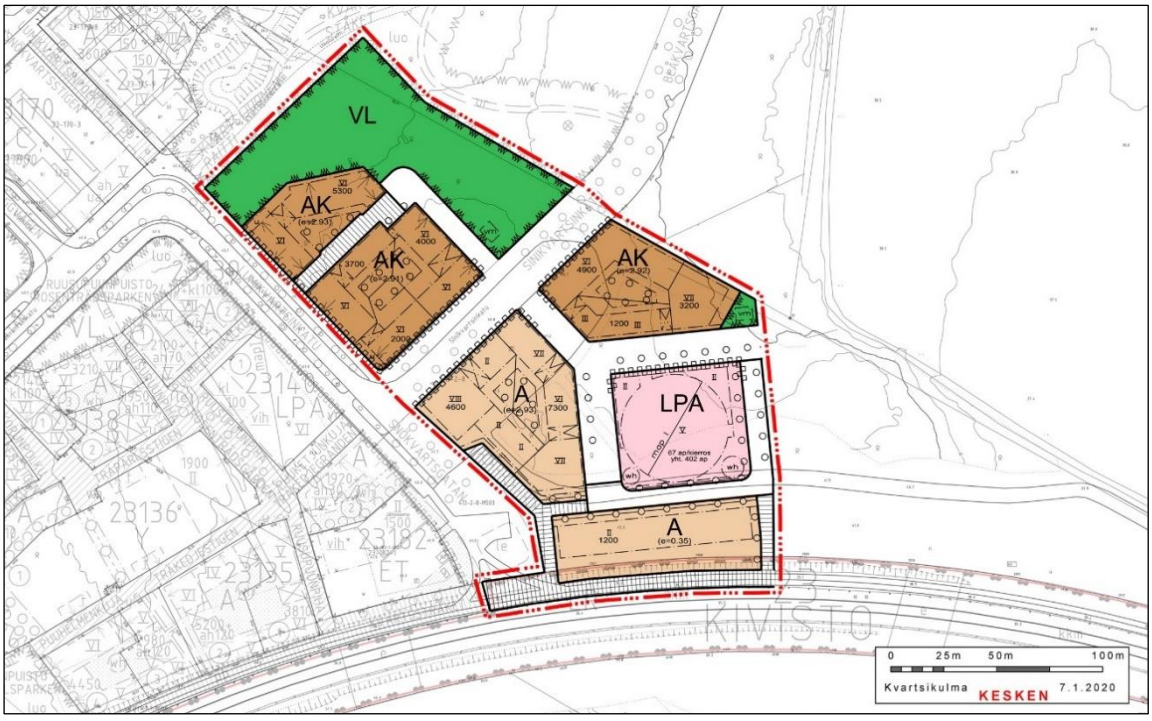

Vaihtoehto 3:ssa alue koostuu kahdesta korttelista. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat III ja VI välillä. Alueen läpi voi ajaa autolla Sinikvartsinkadulta Lumikvartsiinkadulle. Kortteleiden pihat avautuvat alueen läpikulkevalle tonttikadulle. Rakentamista sijoittuu liito-oravan elinpiirialueelle alueen asumiseen osoitettujen kortteleiden pohjois- ja koillisosassa.

Kaavaehdotuksen suunnittelu käynnistettiin keväällä 2019 osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mielipiteiden pyytämisen jälkeen. Luontoarvojen säilyttämisen osalta alustavat vaihtoehdot eivät merkittävästi poikenneet toisistaan. Samoin katsottiin, että monipuolista asuntotarjontaa ja vaihtelevaa kaupunkiympäristöä pystyttiin toteuttamaan kaikissa vaihtoehdossa. Vaihtoehtojen isoimmat eroavaisuudet olivat rakentamisen tehokkuudessa ja katuverkossa. Kaavan tehokkuustavoitteeseen vastasivat vaihtoehtoa 3 paremmin vaihtoehdot 1 ja 2. Hieman tehokkaamman katuverkon takia, vaihtoehdosta 1 ja 2 valittiin jatkotyöstöön vaihtoehto 1. Vaihtoehdon pohjalta laadittiin ensimmäinen hahmotelma kaavakartasta 24.5.2019.




*Kaavakarttaluonnos 24.5.2019*

Kaavan asukaspysäköinnistä todettiin kaavan aloituskokouksessa 20.2.2019 että se tulee ratkaista asemakaavan ulkopuolella. Alueen pysäköinnistä ja sen sijoittumisesta käytiin kaupungin sisällä keskusteluja kevään ja kesän aikana. Keskustelujen ja alustavien tarkastelujen pohjalta päädyttiin laajentamaan kaava-aluetta siten, että pysäköinti voidaan ratkaista kaava-alueen sisällä. Suunnittelualueen pinta-alaa kasvatettiin (1,5 ha -> 3,5 ha) syksyllä 2019. Alueen rajauksen merkittävän muutoksen takia, kaavan tavoitteet ja oas päivitettiin ja siitä pyydettiin uudelleen mielipiteet.




*Kaavakarttaluonnos 7.1.2020*

Uuden kaavarajauksen sekä päivitettyjen tavoitteiden ja lähtökohtien pohjalta laadittiin alustava kaavakartta. 7.1.2020 päivätyssä versiossa Sinikvartsinkadun pohjoispuolisen alueen lähtökohdaksi on otettu em. 6.3.2019 päivätty kaavio vaihtoehto 2. kävelyä liikkumismuotona enemmän tukevan ratkaisun saavuttamiseksi. Karttaluonnoksesta on poistettu Sinikvartsinpihan koillispuolella

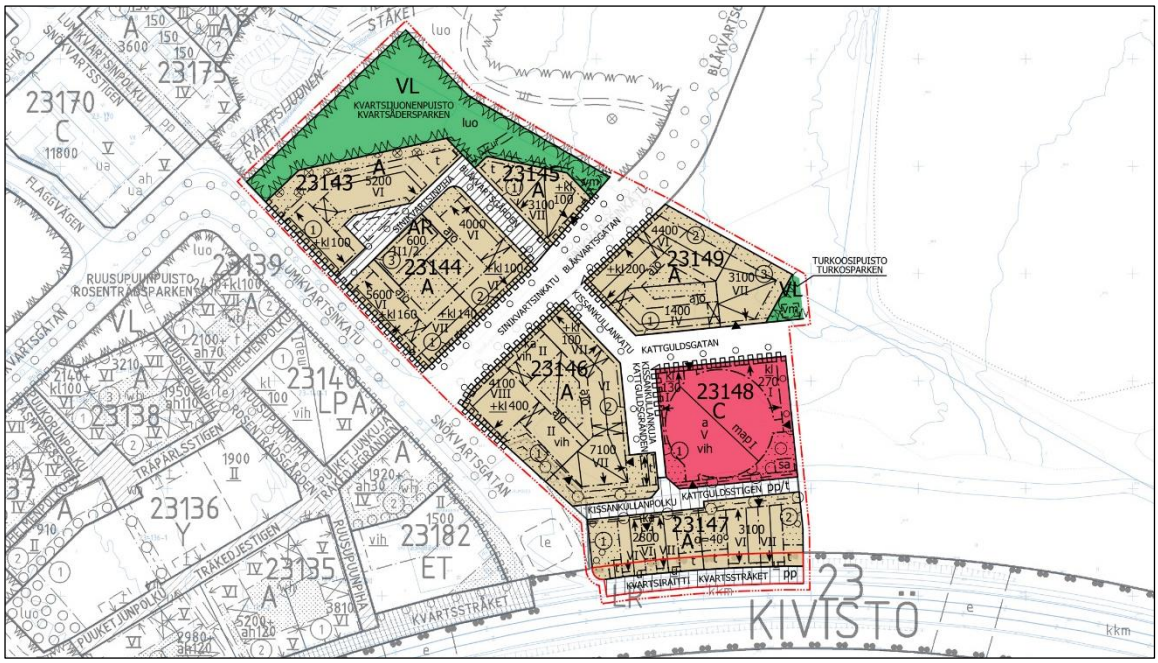
oleva kortteli viereisen liito-oravan ydinalueen säilymisen turvaamiseksi. Kvartsiraittiin rajautuvan korttelin toteutusta tutkittiin II kerroksisena rivitalo ja/tai kaupunkipientalo korttelina. Vaihtoehdossa korttelin kerrosala jäi kuitenkin tavoiteltua matalammaksi, lisäksi etelään avautuvat asuntokohtaiset pihat altistuivat voimakkaasti raideliikenteen aiheuttamille melulle.

Suunnittelutyön edetessä kevään 2020 aikana mm. alueen keskeisestä sijainnista johtuen, rakentamisen määrää lisätiin ja piha-alueiden melusuojausta parannettiin korttelin etelä sivulle sijoitetuilla talousrakennuksilla ja kasvihuoneilla. Monipuolisen asuntotuotannon turvaamiseksi rivitalo-/kaupunkipientalotyyppinen asuminen haluttiin kuitenkin säilyttää kaavassa, joten pihakadun varteen Sinikvartsinkadun pohjoispuolelle osoitettiin yksi tontti III-kerroksiselle rivi- ja/tai kaupunkipientalorakentamiselle. Aluetta palveleva LPA-kortteli muutettiin Kivistön kaavarunkotyön tavoitteiden mukaisesti keskustatoimintojen korttelikSi (C). Lisäksi kaava-alueen jokaisen katualueen tilavarauksia tutkittiin ja tarkistettiin. 3.6.2020 päivätyssä kaavakartta luonnoksessa on esitetty Sinikvartsinkadun kaventaminen alueen koillisosassa.



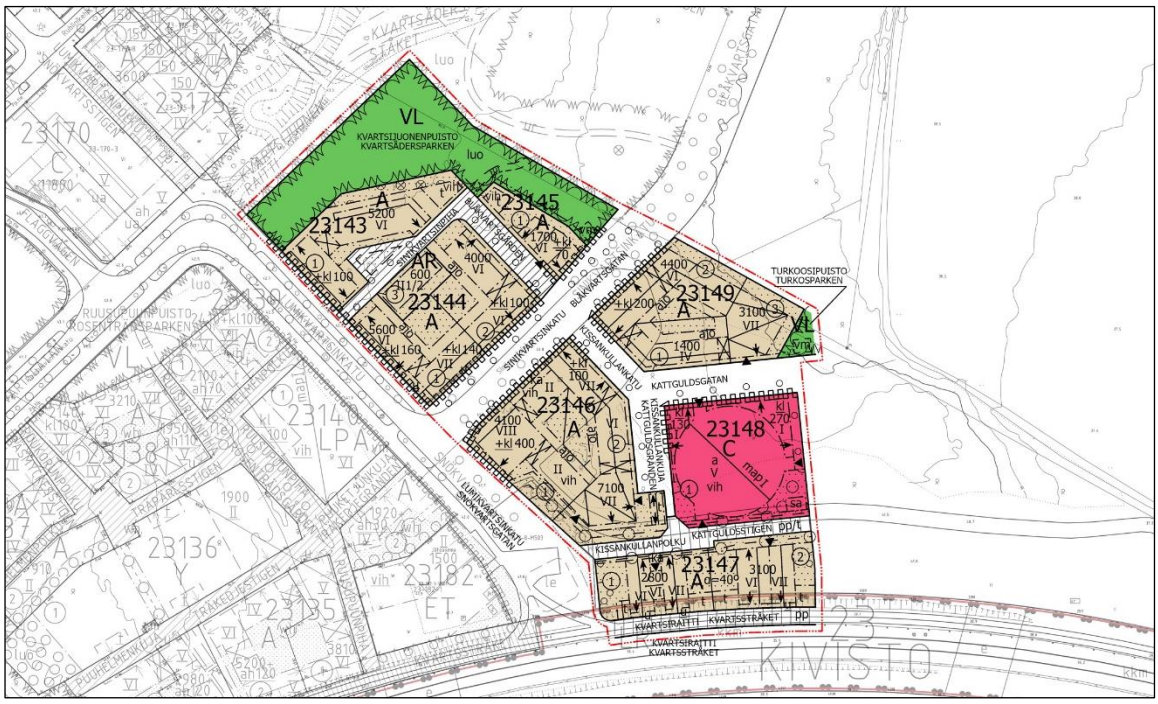

*Kaavakarttaluonnos 3.6.2020*

Kesällä 2020 käynnistettiin kaava-alueen lounaispuolelle sijoittuvan Lumikvartsinkadunsillan ja kaava-alueen katujen yleissuunnittelu. Em. yleissuunnitelmien valmistuttua syksyn ja talven aikana katujen ja korttelialueiden rajoja sekä rakennusoikeuksia tarkistettiin. Kaavaprosessin aikana valmistuneen uusimman aluetta koskevan liito-oravaselvityksen (Vantaan Kivistön ja Vantaanpuiston liito-oravaselvityksessä (FCG 2020b)) pohjalta Sinikvartsinkadun ja Sinikvartsinpihan pohjoispuolelle palautettiin 24.5.2019 päivätyssä kaavakarttaluonnoksessa esitetty asuinkortteli (asemakaavaehdotuksessa kortteli 23145). Lisäksi Kortteliin 23144 sijoittuvan rivitalo/kaupunkipientalotyyppiselle rakentamiselle osoitetun tontin käyttötarkoitusta muutettiin rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) kaava tavoitteiden mukaisen toteutuksen varmistamiseksi.




*Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 13.4.2021*

Nähtävilläolon ja 6.10.2021 pidetyn viranomaisneuvottelun jälkeen syksyn 2021 ja kevään 2022 aikana kortteleiden 23143 ja 23145 rajauksia tarkistettiin siten että kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuvan liito-oravan ydinalueen suojapuustovyöhyke ja Sinikvartsinkadun ylittävä liito-oravan kulkuyhteys säilyvät riittävän leveinä. Kaavakarttaan tehtyjen muutosten takia, Kvartsijuonenpuisto leveni 10 metrillä Lumikvartsinkatuun rajautuvalta osalta. Samalla korttelin 23143 pinta-ala pieneni 296 $m^2$. Korttelialueen pienenemisestä huolimatta rakennusoikeus pidettiin ennallaan. Toisessa muuttuneessa korttelissa 23145 Kvartsijuonenpuiston puoleisia kolmea rajaa siirrettiin siten että korttelin pinta-ala putosi 1115 $m^2$:sta 877 $m^2$. Korttelin pienentyessä myös sen rakentaminen on tutkittu uudestaan. Rakennusoikeutta on vähennetty 1430 k-$m^2$.




*Tarkistettu asemakaava ja asemakaavan muutos 25.10.2022.*

# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla mahdollistetaan kuusi asuinkorttelia (A ja AR) sekä hybridikortteli (C). Kaavaratkaisu tuottaa tiivistä, resurssiviisasta asuntorakentamista, joka jatkaa Kivistön keskustan kaupunkirakennetta, elävöittää kaupunkikuvaa ja täydentää keskusta-alueen palvelurakennetta.

Kaupunkivihreän ja luonnon monimuotoisuutta alueella vahvistavat katupuut, katualueiden erityiset vihervyöhykkeet (flexzonet), kasvikatot, metsäiset korttelipihat ja puistoalueet. Kohtaamis- ja oleskelualueet niin katu- kuin pihatiloissa tukevat yhteisöllisyyttä ja sosiaalista kestävyyttä, joita tukevat myös kaavaratkaisun mahdollistamat erilaiset asumis- ja asuntotyypit.

### 4.1.1 Mitoitus

**A, asunrakennusten korttelialueet**

- Pinta-ala yhteensä 1,77 ha
- Rakennusoikeus on 43 770 k-m$^2$, josta liiketilaa 1 270 k-m$^2$
- Asukkaiden arvioitu määrä 1 000
- A-alueiden tehokkuus e=2,47. A-kortteleiden tehokkuusluvut vaihtelevat välillä e=1,95…2,87.
- Kerrosluku vaihtelee välillä 2-8
- Autopaikkamitoitus: 1 ap / 130 asunto k-m$^2$ tai vähintään 1 ap / kolme asuntoa, 1 ap / 60 k-m$^2$ palvelu- ja liiketilat. Pysäköinnin toteutuessa nimeämättömänä pysäköintilaitoksessa sallitaan 15 % poikkeama vähimmäismäärästä. Myös vuorottaispysäköinnin toteuttaminen mahdollistaa poikkeaman erillisen selvityksen perusteella.
- Autopaikkatarve yhteensä noin 349 ap (asuminen 327 ap, liiketilat 22 ap)
- Pyöräpaikkamitoitus: 2 pp / asunto ja 1 pp / 40 k-m$^2$ palvelu- ja liiketilat

**AR, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue**

- Pinta-ala yhteensä 0,05 ha
- Rakennusoikeus on 600 k-m$^2$
- Asukkaiden arvioitu määrä 15
- AR-alueiden tehokkuus e=1,14
- Kerrosluku 2½
- Autopaikkamitoitus: 1 ap / 130 k-m$^2$ tai vähintään 1 ap / kolme asuntoa, 1 ap / 60 k-m$^2$. Pysäköinnin toteutuessa nimeämättömänä pysäköintilaitoksessa sallitaan 15 % poikkeama vähimmäismäärästä. Myös vuorottaispysäköinnin toteuttaminen mahdollistaa poikkeaman erillisen selvityksen perusteella.
- Autopaikkatarve yhteensä 5ap
- Pyöräpaikkamitoitus: 2 pp / asunto

**C, keskustatoimintojen korttelialue**

- Pinta-ala yhteensä 0,34 ha

- Rakennusoikeus 400 k-$m^2$ (liiketilaa)
- Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi korttelialueelle saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusalan ja kerrosluvun puitteissa pysäköintilaitoksen ja siihen liittyviä määräyksissä mainittuja tiloja sekä erillisen saunarakennuksen, jolle on kaavassa myös osoitettu oma rakennusala.
- Pysäköintilaitoksen arvioitu autopaikka määrä 405 ap
- Kerrosluku vaihtelee välillä 1-5 lisäksi 1 maanalainen kerros

**VL, lähivirkistysalue**

- Pinta-ala yhteensä 0,51 ha

**Katualueet**

- Pinta-ala yhteensä 0,83 ha

## 4.2 KAUPUNKIYMPÄRISTÖN LAATUTAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan laadulliset päätavoitteet ovat: (1) kaupunkirakenne ja liikkumisympäristö, (2) viherrakenne, (3) asumisen monimuotoisuus sekä (4) resurssiviisaus.

**1) Kaupunkirakenne ja liikkumisympäristö**

- Kaava tiivistää ja täydentää Kivistön keskusta-aluetta, luo pienipiirteistä korttelirakennetta ja kiinnostavaa julkista kaupunkitilaa ja -ympäristöä.
- Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset sopivat mittakaavaltaan ympäröivään rakenteeseen ja ovat kerrosluvuiltaan ja muodoiltaan vaihtelevia. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä.
- Kaavassa osoitetut monimuotoiset kaupunkikorttelit noudattavat tavoiteltua keskustarakenteen mittakaavaa. Kortteleista on tehty riittävän pieniä, jotta ne eivät rajoittaisi alueen sisällä liikkumista.
- Katualueelle on suunniteltu leveitä erotuskaistoja, joille on mahdollista toteuttaa katuvihreää puu- ja pensasistutuksilla myös minimimitoitusta väljemmin.
- Tiheällä katuverkolla ja pienellä korttelikoolla aikaansaadaan kaupunkiympäristöä, jossa yhteydet joka suuntaan ovat mahdollisimman lyhyitä ja miellyttäviä ja että reitit ovat houkuttelevia ja monipuolisia. Alueelta on suora yhteys Kvartsiraitti nimisen kevyenliikenteen väylän kautta Kivistön keskustaan ja asemalle sekä tulevalle Lapinkylän asemalle. Suunnitteilla olevan Lumikvartsinkadun sillan kautta alueelta on myös suora yhteys Kehäradan eteläpuolisille alueleille.
- Alueen pysäköinti on keskitetty pysäköintilaitokseen, johon on ajo Kissankullankujalta.

**2) Viherrakenne**

- Kaava-alue liittyy Kvartsijuonenpuiston kautta Kivistön keskustan puistojen ja virkistysalueiden muodostamaan laajempaan viherverkostoon. Tunnistettujen luontoarvojen vaalimisen lisäksi tavoitteena on asumisessa 300 metrin maksimietäisyys sellaiseen viheryhteyteen, joka johtaa laajemmalle viheralueelle. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on kaavamääräyksissä omat määräykset.

- Suunnittelualueelle sijoittuva liito-oravien kulkuyhteys säilytetään VL-aluevarauksella. Lumikvartsinkadun ja Sinikvartsinkadun liito-oravien ylityspaikkojen osalta kaavassa määrätään, että erityisesti näille alueilla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Kaavamääräyksellä (luo) kielletään VL-alueella toimenpiteet, jotka voivat heikentää lahokaviosammaleen kasvuolosuhteita alueella.
- Vihertehokkuusmenetelmän avulla varmistetaan tonteilla riittävän vehreä ja läpäisevä pinta-ala. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta kokonaispinta-alaan. Kaikkien yhteispihojen suunnittelussa tulee hyödyntää vihertehokkuuslaskuria ja osoittaa, että kortteleissa saavutetaan vihertehokkuudessa kaavassa edellytetty 0,9. Vihertehokkuuslaskuri on ladattavissa sivustolta www.vantaa.fi/vihertehokkuus.
- Viherrakenteen monimuotoisuutta tukevat osaan asuinrakennuksista sekä pysäköintilaitokseen määrätyt viherkatot. Lisäksi viihtymistä ja vehreyttä edistetään edellyttämällä tonteilta erilaisia viherrakenteita. Myös sisäpihat on istutettava vehreiksi puu- ja pensasistutuksilla.
- Kaavatyön yhteydessä laaditussa alueen katuja koskevassa yleissuunnitelmassa katualueille on osoitettu runsaasti puu- ja pensasistutuksia. Alueen kevyenliikenteenväyliä lukuun ottamatta istutuksia on osoitettu kaikille katualueille.

**3) Asumisen monimuotoisuus ja teemanaapurustot**

- Alueelle on mahdollista rakentaa monenlaisia asuntotyyppejä, jotka mahdollistavat monipuolisen väestöpohjan syntymistä alueelle.
- Kaavan tavoitteena on mahdollistaa yhteisöllisen asuinkortteleiden kokonaisuuden rakentaminen. Alueen pihakatu on kaikkien alueen ja lähiympäristön asukkaiden yhteistä aluetta. Kortteleihin tulee rakentaa yhteisten oleskelu- ja harrastetilojen lisäksi muita yhteisiä tiloja kuten pesuloita ja saunatiloja.
- Asuinrakennuksiin liittyvät pienet etupihat tukevat alueen julkisen tilan elävyyttä. Näitä etupihapuutarhoja on määrätty yhtä lukuun ottamatta kaikkiin asuinkortteleihin. Asuntokohtaiset etupuutarhat ja sisäpihat edesauttavat sosiaalisia kohtaamisia. Omaan asuntoon liittyvä ulkotila on aidattu, mikä edistää oman tilan hallintaa.
- Pysäköinnin keskittäminen C-korttelin hybridipysäköintilaitokseen lisää osaltaan alueen asukkaiden kohtaamisia alueen sisällä.
- Kaava-alueelle on laadittu taiteen konsepti, joka ohjaa taiteen teemoja ja sijainteja sekä alueen värityssuunnittelua. Taide vahvistaa alueen alueidentiteettiä ja asuinrakennusten tunnistettavuutta sekä tekee alueesta asukkailleen erityisen kotinaapuruston.

**4) Resurssiviisaus**

- uusiutuvan energian tuotantoa edellytetään määräyksillä.
- Kaavaratkaisussa annetaan vaihtoehtoja, joiden tavoitteena on edistää resurssiviisauden, luonnon monimuotoisuuden sekä hiilineutraaliuden tavoitteita, kuitenkaan sitomatta suunnittelijoita ja toteutusta liikaa. Parhaimmillaan vaihtoehdot toimivat syötteinä uusille ratkaisuille, esimerkkinä:
    - yhteispihalle tai kattoterassille asukkaiden yhteinen kasvihuone, jonka koko on vähintään 10 $m^2$
    - yhteiskäyttöinen kattopuutarha oleskelutiloineen
    - monimuotoinen sadepuutarha

- puurakentaminen tai muiden hiiltä sitovien rakennusmateriaalien tai -tekniikoiden käyttö
- uusiutuvan energian tuotanto ja hyödyntäminen
- muu perusteltu innovatiivinen, hiilineutraaliuutta kehittävä ratkaisu

- Kaavaratkaisun vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vehreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaava-alueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavaehdotuksessa on osoitettu korttelialueita asuntorakentamiseen ja keskustaan sijoittuvien palvelujen rakentamiseen (A, AR, C). Kaavamääräyksissä on kaikkia korttelialueita koskevia rakennuspaikkojen pohjatutkimuksiin, uusiutuvan energian käyttöön, teknistenlaitteiden sijoitteluun ja taiteeseen liittyviä määräyksiä. Kaava-alueen pinta-alasta (3,5 ha) korttelialueita on 61 % (2,2 ha), katualueita 24 % (0,8 ha) ja virkistysalueita 15 % (0,5 ha).

Kaavamääräykset ovat esitetty kappaleessa 8. Keskeisiä kaavassa tehtyjä ratkaisuja, kaavamääräyksiä, -merkintöjä ja niihin liittyviä tavoitteita käyttötarkoitusalueittain selostetaan seuraavaksi.

### 4.3.1 Korttelialueet

**A, asuinrakennusten korttelialueet**

Kaavamerkintä mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen alueelle. Tontin koosta, rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta riippuen alueelle voidaan rakentaa erityyppisiä asuinkerrostaloja, piste- ja lamellitaloja kattoterasseineen. Korttelissa 23146 on mahdollista toteuttaa myös II kerroksista rivitalo- tai kaupunkipientalotyyppistä rakentamista. Kaavamääräyksen mukaan korttelialueen arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä ja kaupunkikuvaa rikastuttavaa. Kaupunkitilan tulee olla pienimittakaavaista kävelymiljöötä.



*Näkymä korttelin 23146 sisäpihalta. Korttelin II-kerroksiset rakennusalat mahdollistavat rivitalo-/kaupunkipientalotyyppisten asuntojen rakentamisen. Asemakaava edellyttää II kerroksisten korttelin osien kattojen toiminnallisuutta.*

Rakennusoikeudet on osoitettu kaavakartassa rakennusaloittain tonttikohtaisesti numeerisesti. Tonttien rakennusoikeuden määrä vaihtelee välillä 1 400 – 7 100 k-$m^2$ ja kerrosluvut II – VIII välillä. Kortteleita 23143 ja 23145 lukuun ottamatta rakennukset on sijoiteltu, siten että syntyy suojaisia yksityisiä piha-alueita kortteleiden sisälle. Vaihtelevat kerroskorkeudet ja kattomuodot tukevat jalankulkuun liittyvää dynamiikkaa; luovat rytmiä, vaihtelevia näkymiä ja tiloja pihoille ja kaduille. Tavoitetta vaihtelevasta ja mielenkiintoa ylläpitävästä kaupunkitilasta tuetaan useilla kaavamääräyksillä. Kaavan mukaan mm. julkisivut tulee jäsentää enintään 20 metrin mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja aukotuksen sommittelun suhteen. Osaltaan jalankulkua liikkumismuotona tukevat myös rakennusten maantasokerrokseen sijoittuvat tilat ja toiminnot. Lumikvartsinkadun ja Sinikvartsinkadun varsille katutasoon tulee toteuttaa liike-, palvelu- ja yhteistiloja. Tilat tulee toteuttaa erikokoisina ja omasisäänkäyntisinä (suora kulkuyhteys kadulta) ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Maatasokerroksen aktiivisuutta lisää myös kaavan edellyttämät maantasoon sijoitetut asunnot sisäänkäynteineen. Kaavan mukaan kortteleissa 23143, 23144, 23146, 23147 ja 23149 rakennusalaan rajautuvat istutettavat alueet tulee toteuttaa huoneistokohtaisina pääsisäänkäyntipihoina, yhteiskäyttöisinä hyötypuutarhoina tai liiketiloihin liittyvinä ulkotiloina. Yhteiskäyttöisten hyötypuutarhojen ja asuntopihojen on liityttävä ensimmäisen kerroksen huoneistoihin omilla pääsisäänkäynneillä. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Korttelin 23147 pistetalot rajaavat Kissankullanpolun ja Kvartsiraitin kevyenliikenteen väyliä. Rakennusten väliin sekä itä- että länsipuolelle sijoittuvat asukkaiden yhteiskäytössä olevat piha-alueet on suojattu raideliikenteen melulta yksikerroksisilla talousrakennuksilla, jotka voivat olla esim. polkupyörä- ja ulkovälinevarastoja tai vaikka kasvihuoneita.




*Näkymä Kissankullanpolulta, korttelin 23147 pistetalot vasemmalla, C-korttelin sauna ja pysäköintilaitos oikealla.*

**AR, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue**

Pihakadun varteen kortteliin 23144 on varattu yksi tontti rivitalolle tai vastaavalle kaupunkipientalotyyppiselle asumismuodolle. Aluetta koskevat kaavamääräykset ovat tavoitteiltaan saman suuntaisia kuin kaava-alueen A-kortteleita koskevat määräykset. Rakennusoikeutta tontilla on 600 k-$m^2$ ja rakennusten kerrosluku on II½. Asunnot tulee toteuttaa omalla sisäänkäynnillä sekä kadun että pihan puolelta. Rakennuksessa tulee olla harja- tai satula katto ja ylimmän asuinkerroksen lattiapinnan tulee olla räystäslinjan tasolla tai sen yläpuolella.

**C, keskustatoimintojen korttelialue**

Koko kaava-aluetta palveleva C- kortteli 23148 sijoittuu Sinikvartsinkadun kaakkoispuolelle Kissankallankatu nimisen kokoojakadun varteen. Kerrosluvut ovat 1 ja 5, lisäksi kaava mahdollistaa osalle korttelista yhden maanalaisen kerroksen. C- kortteli on tarkoitus toteuttaa ns. hybridikorttelina, johon sijoittuu kaava-aluetta palveleva pysäköintilaitos (noin 405 autopaikkaa) sekä omilla sisäänkäynneillä varustettuja, isoilla ikkunoilla kadulle avautuvia liiketiloja. Pysäköintilaitokseen ajo tapahtuu Kissankullankadulta erkanevan Kissankullankuja nimisen tonttikadun kautta, korttelin lännen puoleiselta sivulta. Jalkaisin tai pyöräilen pysäköintilaitokseen saapuville, on varattu kolme sisäänkäyntiä ja niiden yhteyteen runsaasti paikkoja pyörä pysäköintiin.

Korttelin liiketiloille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 400 k-$m^2$. Pysäköintilaitoksen saa rakentaa sille osoitetun rakennusalan ja kerrosluvun puitteissa. Lisäksi korttelin kaakkoiskulmaan Kissakullanpolun varteen on osoitettu rakennusala erilliselle saunarakennukselle. Saunalle ei ole osoitettu erikseen rakennusoikeutta ja sen saa rakentaa rakennusalan puitteissa. Kaavamääräyksen mukaan saunarakennuksen tulee arkkitehtuuriltaan selkeästi erottua korttelin muista rakennuksista ja rikastuttaa kaupunkikuvaa.

Kaavan mukaan pysäköintilaitos on katettava ja sen katolle on toteutettava hulevesien viivyttämiseksi luonnon monimuotoisuutta tukeva kasvikatto tai sitä tulee käyttää yhteisoleskelutilana ja -liikuntatilana. Kaavamääräyksissä on myös pysäköintilaitoksen julkisivuja koskevia määräyksi. Määräysten mukaan julkisivut tulee käsitellä taiteen keinoin ja/tai julkisivut tulee toteuttaa viherseininä.

Pysäköintilaitoksen sijainti ja koko osana alueen korttelirakennetta mahdollistaa tulevaisuudessa pysäköintitarpeen mahdollisesti vähentyessä muuttamaan tilat muuhun käyttöön tai pysäköintilaitos voidaan korvata muulla rakentamisella katu- ja kunnallisteknisiä verkostoja muuttamatta.

### 4.3.2 Muut alueet

**VL, Lähivirkistysalueet**

Kaava-alueella on kaksi luonnontilassa säilytettävää lähivirkistysaluetta (VL).

Alueen pohjoisosassa sijaitseva VL-alue (pinta-ala 4880 $m^2$) laajentaa kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevaa nykyistä Kvartsijuonenpuistoa ja vahvistaa osaltaan liito-oravan ja lahokaviosammaleen elinympäristöjen säilymistä lähitulevaisuudessa kovan rakentamispaineen alla olevalla tiivistyvällä alueella. Kaava-alueeseen kuuluvalle Kvartsijuonen puiston osalle on osoitettu kaavakartassa luomerkitä. Kaavamääräyksen mukaan alueella on luonnonsuojelulailla 49§ suojeltavan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää puustoisena. Aluetta koskevat määräykset edellyttävät myös uusien puiden istuttamista alueelle. Erityisesti Lumikvartsinkatuun ja Sinikvartsinkatuun rajautuvilla alueen osilla tulee säilyttää ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Luo-merkintä pyrkii myös takaamaan lahokaviosammaleen kasvuolosuhteiden säilymisen alueella. Kaavamääräyksen mukaan alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää. Sinikvartsinkatuun rajautuvalle alueelle, puiston itäosassa on ohjeellinen rakennusala alueelle sijoitettavaa puistomuuntamoa varten.

Kaava-alueen itäosassa Kissankullankadun pohjoispuolella sijaitsee pieni (pinta-ala 213 $m^2$) Turkoosipuisto niminen puistosirpale. Puiston on tarkoitus olla osa alueelle tulevaisuudessa kaavoitettavaa laajempaa saman nimistä lähivirkistysaluetta. Tässä asemakaavassa em. osa Turkoosipuistoa on alueelle sijoittavaa puistomuuntamoa varten.

**Katualueet**

Alueelle tulee useita uusia katualueita. Alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan Lumikvartsinkadun ja Kvartsiraitin kautta. Kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä teetettiin konsulttityönä kaava-alueen katujen yleissuunnitelmat, joissa tutkittiin katujen liikenne ja erotuskaistojen tilavaraukset ja kunnallistekniikan tilatarpeet ja tehtiin myös vesihuollon yleissuunnitelmat. Suunnitelmat laati WSP Finland Oy.

Kaava-alueen halkaisee lounas koillinen suunnassa Sinikvartsinkatu, joka on osa Kivistön laajempaa kokoojakatuverkostoa. Kadun luoteispuolen erotuskaistalle sijoittuvat katupuut, hulevesien biosuodatuspainanteet, kadunvarsipysäköintiä (yhteensä 10 ap) sekä valaisimet. Erotuskaista levenee kaavan koillisosassa, jossa puustoa on mahdollista sijoittaa enemmän katualueelle. Näin kadun kanssa risteävä viheryhteys ja liito-orava reitti saadaan toimivammaksi. Ajoradan kaakkoispuolelle sijoittuvat toisistaan puurivillä erotetut kaksisuuntainen pyörätie ja jalkakäytävä.



*Näkymä Lumikvartsinkadun ja Sinikvartsinkadun risteyksestä.*

Sinikvartsikadusta kaakkoon erkaneva Kissankullankatu niminen katu on paikallinen kokoojakatu, joka välittää liikennettä mm. kaava-alueen C-kortteliin. Kissankullankujan risteyksen itäpuolelle on suunniteltu 6 m leveä puilla ja pensailla istutettava erotuskaita. Leveälle erotuskaistalle on varattu kuusi kadunvarsipysäköintipaikkaa palvelemaan mm. C-korttelin liiketiloja. Kadun molemmilla puolilla on jalkakäytävät. Polkupyöräily on suunniteltu tapahtuvan ajoradalla.

Em. Kissankullankuja on Kissankullankadusta etelään erkaneva tonttikatu, jonka kautta ajetaan alueen pysäköintilaitokseen sekä A-korttelin 23146 tonteille pienen katuaukion kautta. Aukiolta

etelään jatkuu jalankulun ja pyöräilyn väylä, jota voidaan ajaa huoltoajotyyppisesti Kissankullanpolulle C-korttelin 23148 eteläpuolelle. Kissankullankujalla on 7,5 m leveä erotuskaista, jolle on sijoitettu kolme kadunvarsipysäköintipaikkaa sekä 4,5 m leveä yhtenäinen puilla ja pensailla istutettava viherkaista.

Sinikvartsinkadusta luoteeseen erkaneva Sinikvartsinpiha on kaava-alueen sisäistä liikennettä palveleva pihakatu. Pihakadulle on suunniteltu puuistutuksia, joiden sijoittelulla pyritään rytmittämään katutilaa ja hidastamaan ajonopeuksia. Kadun varressa on kolme kadunvarsipysäköintipaikkaa lyhytaikaiseen pysäköintiin sekä kääntöpaikka/kiertolenkki, jonka keskellä on mahdollista käsitellä hulevesiä ja /tai toteuttaa puistomaista, istutuksilla rajattua oleskelu- ja/tai leikkialuetta.

Länsi- itä suuntaisesti kaava-alueen eteläosalla sijaitseva Kissankullanpolku on jalankulun ja pyöräilyn raitti, jonka kautta mahdollistetaan C-korttelin eteläpuolisen A-korttelin pelastus- ja huoltoliikenne. Kissankullanpolun sijainnin ja linjauksen määrittelee sen alla oleva jo rakennettu kunnallistekniikka. Katualueelle ei ole osoitettu istutuksia.

Kvartsiraitin osalta asemakaavassa todetaan nykyinen tilanne. Voimassa olevassa asemakaavassa LR-alueella sijaitseva reitti muutetaan kevyenliikenteen väyläksi. Kaava ei aiheuta muutoksia jo rakennettuun reittiin.

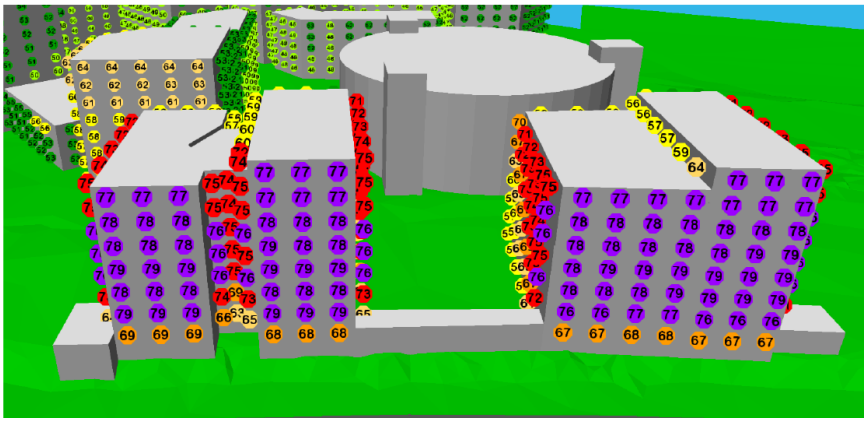
## 4.4 YMPÄRISTÖHÄIRIÖT, YHDYSKUNTATEKNISET RATKAISUT JA KAAVATALOUS

### 4.4.1 Melu ja tärinä

Melu

Suunnittelun aikana on kaava-alueelle laadittu erillinen meluselvitys, jossa on tutkittu raideliikenteen ja tieliikenteen meluvaikutuksia suunnitelmaan (liiteasiakirja, Sitowise Oy 2021, päivitetty 18.2.2022).

Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat Lumikvartsinkatua ja Kehärataa sijaitsevien rakennusten em. liikenneväylien puoleisilla julkisivuilla. Suurin julkisivuihin kohdistuva melutaso päivällä on 62 dB ja yöllä 55 dB. Julkisivuihin kohdistuva raideliikenteen hetkellinen enimmäisäänitaso (junan ohiajon aikaiset, oletuksena juna kummallakin raiteella) on 79 dB. Taso laskee nopeasti kauemmas radasta siirryttäessä.



*Julkisivuihin kohdistuvat enimmäisäänitasot Kehäradan suunnasta. (Sitowise 2022)*

Kun julkisivuihin kohdistuvat enimmäisäänitasot ovat enintään 79 dB ja ulkovaipalla saavutetaan yleiskaavaluonnosmääräyksen mukainen 32 dB äänitasoero, on laskennallinen sisätiloissa vallitse-

va hetkellinen enimmäisäänitaso 47 dB. Ääniympäristöohjeen mukaan nukkumiseen käytettävissä tiloissa äänen hetkellinen enimmäistaso LAFmax ei saisi toistuvasti ylittää 45 dB. Mikäli tämä halutaan varmistaa, tulisi korttelin 23147 kehäradan suuntaan avautuville julkisivuille asettaa äänitasoerovaatimus (ΔL) 34 dB.

Tarkemmassa suunnittelussa on suositeltavaa pyrkiä sijoittamaan mahdollisimman suuri osa parvekkeista avautumaan poispäin alueen päämelulähteistä. Näin ääniolosuhteet ovat asukkaille miellyttävämmät, vaikka ohjearvot voidaan saavuttaa myös meluisammilla seinustoilla parvekelasituksen avulla. Viitesuunnitelmassa esitetyillä kortteleiden ulko-oleskelualueilla ohjearvot toteutuvat ilman erillistä meluntorjuntaa. Mikäli oleskelupihoja sijoitetaan ohjearvot ylittävän melun vyöhykkeelle, tulee niiden suojaksi suunnitella riittävä meluntorjunta. (Sitowise Oy, 2021, päivitetty 18.2.2022)

Tärinä

Tärinäselvityksen värähtelymittausten perusteella rakentamisen kannalta huomioitava tärinäalue ulottuu radan varressa noin 70 … 100 metrin etäisyydelle lähimmästä raiteesta. Näillä alueilla jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, ettei rakennusten runko- ja välipohjarakenteiden resonanssitaajuuksia mitoiteta maaperässä esiintyvien värähtelyhuippujen kohdalle. Tärinäselvityksen (WSP 2020) johtopäätökset toteavat, että kohteessa esiintyvät tärinän vasteet ylittävät asumisviihtyisyydelle asetetut suositukset, kiihtyvyysvasteita lukuun ottamatta). Vaurioitumisherkkyyden suhteen viitearvot eivät ylity. Pystysuuntainen värähtely voidaan pääsääntöisesti vaimentaa perustusratkaisujen avulla ja vaakasuuntainen värähtely rakenteellisten ratkaisujen avulla.

Kohteen rakennesuunnittelussa tulee ottaa huomioon jännemitoiltaan pitkiin joustaviin lattiarakenteisiin liittyvä tärinäriski. Jatkosuunnittelussa tulee tarkastella rakenteellisia keinoja tärinän vaimentamiseksi asuinkohteissa. Vaimennusten tavoitteena on saada asuinhuoneistoihin kohdistuvat tärinätasot suositusten mukaiselle tasolle (0,3 mm/s). Jatkosuunnittelussa tulee suunnitella tärinän vaimentamista tarkemmin, jotta tärinä ei aiheuttaisi häiriöitä teknisille laitteille (kuten palvelimet).

Suunnittelualueen eteläreunalle kohdistuva runkomelutaso ylittää asuinkohteille esitetyn runkomelun ohjearvotason (35 dB) noin 30 metrin etäisyydelle Kehäradan pohjoisemmasta raiteesta. Alueen jatkosuunnittelussa on syytä ottaa huomioon 35 dB runkomelutason ylittyminen radan läheisyydessä.

### 4.4.2 Vesihuolto

Uutta vesihuoltoverkostoa tullaan rakentamaan Sinikvartsinpihalle, Sinikvartsinkadulle, Kissankullankadulle, Kissankullankujalle ja Kissankullanpolulle. Uutta vesijohtoa tullaan rakentamaan noin 328 metriä, jätevesiviemäriä tullaan rakentamaan noin 420 metriä ja hulvesiviemäriä noin 437 metriä.

Vesihuollon yleissuunnitelma on tämän selostuksen liitteenä.

Vesihuollon osalta uusien vesi- ja viemärilinjojen suunnittelu ja rakentamiskustannukset ovat noin 424 000 € (alv 0%).

### 4.4.3 Hulevesien hallinta

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

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen

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

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

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

### 4.4.4 Kaavan ekotehokkuusarviointi

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon 26.5. 24.6.2021 jälkeen kaavan ekotehokkuus arviointia ei ole päivitetty. Nähtävilläolon jälkeen kaavaan tehtyjen tarkistusten takia kaavassa osoitettu rakennusoikeus on vähentynyt (1430 k-$m^2$) ja luonnontilassa säilytettävän Kvartsijuonen puiston pinta-ala on kasvanut (534 $m^2$). Tehdyt muutokset eivät vaikuta merkittävästi kaavaratkaisun ekotehokkuuteen.

Kaavaehdotuksesta 13.4.2021 (kuva sivulla 28) on tehty KEKO-laskenta. KEKO-työkalu on Suomen ympäristökeskuksen laatima kaavoituksen ekolaskuri, joka perustuu tieteellisistä tutkimuksista koottuihin kriteereihin ja arviointimenetelmiin. KEKO laskee kaavan vaikutuksia sekä rakennus- että käyttövaiheessa.
KEKO-laskenta tehtiin kahdesta eri vaihtoehdosta. Perusvaihtoehtona (ve 1) on täysin betonirakenteisina rakennuksina kaukolämpöratkaisuin toteutettava alue, jonka rakennukset ovat energiatehokkuudeltaan matalaenergiatasoa. Vertailuvaihtoehtona (ve 2) on puurakenteisina rakennuksina toteutettava alue, jonka rakennukset ovat energiatehokkuudeltaan passiivitasoa ja jossa lämmitysenergia jakautuu kaukolämpö 50 % ja maalämpö 50 %.

Vertailun tavoitteena oli erityisesti tutkia puurakentamisen ja energiatehokkuuden vaikutusta alueen ekotehokkuuteen. Kaavassa ei ole edellytetty, että rakennukset olisivat puurakenteisia tai että niiden pitäisi saavuttaa tietty energiatehokkuus, vaan näihin liittyvät vaatimukset määritellään tonttien kilpailutusten yhteydessä.

**Kokonaisekotehokkuus**
KEKO-laskennan kokonaisekotehokkuus huomioi kasvihuonepäästöt, kulutetut luonnonvarat ja luonnon monimuotoisuuden. KEKO:ssa on toistaiseksi kaikilla osa-alueilla sama painoarvo, eli tulos on niiden keskiarvo. Kokonaisekotehokkuus on sitä parempi, mitä pienempi luku on.
KEKO-laskennan tulosten perusteella kokonaisekotehokkain vaihtoehto olisi täysin puurakenteisista rakennuksista vaihtoehto (ve 2). Ero muodostuu kasvihuonepäästöjen määrästä sekä luonnonvarojen käytöstä (Taulukko 1). Näitä eroja on avattu enemmän seuraavissa kappaleissa.

| **Taulukko: Kaava-alueen kokonaisekotehokkuus** | | |
|---|---|---|
| | **ve 1**<br>100 % betonirakenteinen, | **ve 2**<br>100 % puurakenteinen, |

| | matalaenergiatehokkuus | passiivienergiatehokkuus |
|---|---|---|
| Kasvihuonepäästöt | 88 | 73 |
| Luonnonvarojen käyttö | 57 | 38 |
| Luontovaikutukset | 21 | 21 |
| **Kokonaisekotehokkuus** | **55** | **44** |

*Taulukko 1.*

**Kasvihuonepäästöt**

Kasvihuonepäästöjen määrää arvioitiin suhteessa asukasmäärään. Vaihtoehdossa 1 kasvihuonepäästöjen määrä per asukas on noin 89 CO2 tonnia ja vaihtoehdossa 2 runsaat 74 CO2 tonnia. Ero muodostuu pääosin rakennusten energiankulutuksesta sekä jonkin verran rakennusten rakentamisesta ja kunnossapidosta syntyvistä kasvihuonepäästöistä, joita vaihtoehto 1 tuottaa noin kolmanneksen enemmän kuin puurakentamiseen perustuva vaihtoehto 2. (Taulukko 2)

| **Taulukko: Kasvihuonepäästöt asukasta kohti** | | |
|---|---|---|
| | **ve 1**<br>100 % betonirakenteinen, matalaenergiatehokkuus | **ve 2**<br>100 % puurakenteinen, passiivienergiatehokkuus |
| Kasvihuonepäästöt asukasta kohti yhteensä, CO2 t/as. (1 000 asukasta) | 88,99 | 74,35 |
| **Kasvihuonepäästöt eri päästölähteistä asukasta kohti, CO2 t/as (1 000 asukasta)** | | |
| Maankäyttö | 0,95 | 0,95 |
| Infrastruktuurin rakentaminen ja kunnossapito | 0,56 | 0,42 |
| Rakennusten rakentaminen ja kunnossapito | 30,73 | 25,08 |
| Rakennusten energiankulutus | 36,35 | 27,50 |
| Henkilöliikenne | 20,40 | 20,40 |

*Taulukko 2.*

**Luonnonvarojen käyttö**

Luonnonvarojen käytön osalta merkittävin ero on rakennusten materiaalien kulutuksessa. Vaihtoehto 1 kuluttaa yhteensä noin 112 tuhatta tonnia materiaaleja rakennuksiin, kun taas vaihtoehto 2 kuluttaa yhteensä noin 76 tuhatta tonnia materiaaleja rakennuksiin. Rakennusten lisäksi luonnonvaroja kuluu infrastruktuuriin (ve1: 2,08 tuhatta t/as. / ve2: 1,17 tuhatta t/as). Puurakentamisen vaihtoehdossa (ve 2) materiaalien kulutus infrastruktuuriin on hiukan pienempi kuin betonirakentamisen vaihtoehdossa.

Vaihtoehto 2 kuluttaa rakennuksiin uusiutumattomia luonnonvaroja vain noin 38 % siitä, mitä vaihtoehto 1 kuluttaa. Sen sijaan vaihtoehto 2 kuluttaa noin 6,8 tuhatta tonnia uusiutuvia luonnonvaroja, kun taas vaihtoehto 1 ei käytä niitä juuri lainkaan. (Taulukko 3)

| Taulukko: Luonnonvarojen käyttö rakennuksiin | | |
|---|---|---|
| | **ve 1**<br>100 % betonirakenteinen, matalaenergiatehokkuus | **ve 2**<br>100 % puurakenteinen, passiivienergiatehokkuus |
| Rakennusten materiaalin kulutus yhteensä, tuhatta tonnia | 112,45 | 75,86 |
| **Rakennusten materiaalien kulutus materiaalityypeittäin, tuhatta tonnia** | | |
| Maamassat | 43,60 | 43,60 |
| Uusiutumattomat | 68,79 | 25,49 |
| Uusiutuvat | 0,06 | 6,77 |

*Taulukko 3*

**Luontovaikutukset**
Luontovaikutuksia arvioidaan KEKO-laskennassa vain kaava-alueella. Näin ollen luontovaikutukset ovat samat kummassakin vaihtoehdossa. Kaavan vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön on arvioitu tarkemmin kohdassa 4.5.2.

### 4.4.5 Kaavataloudellinen tarkastelu

Kvartsikulma sijaitsee kaupunkirakenteen jatkeena enimmäkseen rakentamattomalla alueella ja jatkaa aiemmin asemakaavoitettuja alueita. Maa on kaupungin omistuksessa, joten kaavoittaminen toteuttaa kaupungin tavoitteita ja strategiaa ja tuottaa maanmyynti- ja/tai -vuokratuottoja.

Sinikvartsinkatu on asemakaavoitettu ja se tulee jatkumaan pohjoisen suuntaan. Asuntomessuja ja sittemmin alueen asukkaita palveleva väliaikainen pysäköintikenttä on rakennettu 2014 ja se tullaan poistamaan, mutta pohjarakenteita on mahdollista käyttää tulevien katujen pohjissa. Nykyinen asfaltti käytetään uuden kadun pinnoitteessa.

Kaava-alueen maaperä on vantaalaisittain tavanomaista, enimmäkseen savea. Tämä lisää rakentamiskustannuksia kantavampiin maalajeihin verrattuna, mutta toisaalta paremman maaperän alueet on jo hyödynnetty tai ne sijaitsevat kauempana nykyisestä kaupunkirakenteesta. Mikäli savea joudutaan poistamaan huomattavia määriä, niille olisi hyvä etsiä sijoituspaikkaa läheltä. Maan kuljetus lisää sekä kustannuksia että päästöjä ja lisäksi maanläjitysalueista on pulaa.

Katujen suunnittelu, vehreys ja mitoitus ovat olleet oleellisia tässä kaavatyössä, jotta kokonaisuudesta on saatu tehokas viihtyisä ja toimiva. Katualueelle suunnitelmissa esitetyt istutukset ja tiukka mitoitus maanpäällä kuin myös maan alla aiheuttaa haasteita johtojen suunnittelulle ja rakentamiselle, mikä lisää niiden kustannuksia, mutta toisaalta tiukka mitoitus ja pienempi katualueen pinta-ala myös vähentää kadun rakentamis- ja ylläpitokustannuksia. Lisäksi lisääntynyt kerrosala tuottaa huomattavasti enemmän kuin kunnallistekniikan jonkin verran tavanomaista kalliimpi toteuttaminen maksaa.

Kaava vahvistaa pyrkimyksiä toteuttaa Lapinkylän asema Kehäradalle. Myös ympäröivät alueet tullaan kaavoittamaan osana keskustaa junarataan tukeutuen. Nyt kaavoitetut kadut palvelevat tä-

män kaava-alueen kortteleiden lisäksi tulevia Turkoosikehän kaava-alueiden kortteleita, joten rakentamiskustannukset eivät kohdistu pelkästään tämän kaavan kortteleille.

Vuonna 2014 rakennettu vesihuolto on sijoitettu asemakaavoituksen kannalta hankalasti; johdot kulkevat noin 30 metrin päässä liikennealueesta, jossa junarata ja Kvartsiraitin kevyen liikenteen väylä kulkevat. Tämä on aiheuttanut ongelmia maankäytön suunnittelulle, mutta kyseiseen väliin on saatu muodostettua korttelialue, jolla on 5900 k-m² rakennusoikeutta. Johtojen rakentaminen on suunniteltu noin vuonna 2013, jolloin maankäytöstä on ollut olemassa yleissuunnitelma, mutta ei asemakaavoja. Johdot tulisi sijoittaa mahdollisimman lähelle katualueita ja katualueille, jotta maankäytön hyödyntäminen ei vaarannu. Uusien johtojen siirtäminen tulee kalliiksi, joskin sitäkin on jouduttu tekemään. Johdot tulevat hankaloittamaan myös tulevan Turkoosikehän alueen suunnittelua.

Alustavan katusuunnitelman mukaan (esikopio 19.2.2021) alueen infrastruktuurin rakentamisen kustannusarvio on 2,75 milj.euroa (alv 0).

| Rakennusosa | Sinikvartsin-katu | Sinikvartsin-piha | Kissankullan-katu | Kissankullan-kuja | Kissankullan-polku | Kvartsiraitti | Lumikvartsin-kadun KLV + liittymä | Yhteensä |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kadut sekä jalankulun ja pyöräilyn väylät** | **479 000** | **152 000** | **219 000** | **89 000** | **55 000** | **16 000** | **146 000** | **1 156 000** |
| **Kunnallistekniikka** | **442 000** | **204 000** | **141 000** | **73 000** | **46 000** | | **36 000** | **942 000** |
| Vesihuolto | 124 000 | 74 000 | 56 000 | 44 000 | 14 000 | | | |
| Imujäte | 103 000 | 55 000 | 22 000 | 16 000 | 20 000 | | | |
| Kaukolämpö | 73 000 | 33 000 | 20 000 | 9 000 | | | | |
| Sähkö, tele | 59 000 | 42 000 | 43 000 | 4 000 | 12 000 | | 36 000 | |
| **Hulevesien hallinta** | **10 000** | **6000** | | | | | | |
| **Väylävalaistus** | **23 000** | **12 000** | **13 500** | **6 500** | **7 500** | **7 000** | **10 000** | **79 500** |
| **Pohjanvahvistukset** | | | | | | | | |
| **Hankeosat ja työmaatehtävät yhteensä** | **944 000** | **368 000** | **373 500** | **168 500** | **108 500** | **23 000** | **192 000** | **2 177 500** |
| **Suunnittelutehtävät (8%)** | | | | | | | | **174 200** |
| **Kustannukset yhteensä suunnittelutehtävineen** | | | | | | | | **2,35 M€** |
| **Rakennuttamis- ja tilaajatehtävät sekä varaukset yht. (17%)** | | | | | | | | **0,40 M€** |
| YHTEENSÄ, alv. 0 % | | | | | | | | **2,75 M€** |

*Taulukko. Kustannusarvio, MAKU-indeksi 101,14 (2015=100)*

## 4.5 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Hanke sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen ja vastaa kaupunkistrategiaan. Hanke hyödyntää kaupungin maaomaisuutta ja sitä voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa ja vastaa valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumiseen.

### 4.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Yhdyskuntarakenne

Asemakaava jatkaa Kivistön keskustan rakentumista itäsuuntaan, kohti Lapinkylän asemavarausta. Ratkaisu edistää Kivistön keskusta-alueen kehittymistä ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta. Rakentaminen sijoittuu kävelymatkan päähän Kivistön asemasta. Bussipysäkit sijoittuvat lähikävelyetäisyydelle. Hanke edistää kestävää yhdyskuntarakennetta.

**Kaupunkikuva**

Pienimittakaavainen ja harkitun värikäs arkkitehtuuri sekä kasvillisuus luovat tunnistettavaa, kivistöläistä kaupunkirakennetta. Mittakaava on pienipiirteistä ja kaupunkirakenne yllätyksellistä – kävelijälle avautuu uusia näkymiä jokaisen kulman takaa, mikä vaikuttaa kokemuksellisuuteen ja jopa liikkumisen nopeuteen ja turvallisuuteen.

**Asuminen**

Kaava-alueen mahdollistamat asunnot vastaavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntotarpeeseen sekä Vantaan kaupungin MAL-sitoumuksiin. Hanke lisää asuntotuotantoa ja monipuolistaa asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

**Väestön rakenne ja kehitys**

Uusia asuntoja mahdollistuu noin 1000 uudelle asukkaalle. Asunto- ja rakennustyyppien monipuolisuus mahdollistaa elinkaariasumisen. Kivistön keskusta-alue on ollut erityisesti nuorten suosiossa. Tällä kaava-alueella vastataan myös ikääntyvien tarpeisiin. Erityyppiset asunnot aina oma pihaisista maantasoasunnoista kattohuoneistoihin sekä pientaloihin laajentaa Kivistön keskustan asuntotarjontaa ja edistää tasapainoisen ikärakenteen kehittymistä.

**Palvelut ja työpaikat**

Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Kivistön keskustan jatkuvasti lisääntyvään palveluiden tarjontaan, myös suunnittelualueella. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Myös Myyrmäen ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja/tai pyörämatkan päässä. Hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

**Taloudelliset vaikutukset**

Alueen kehitys hyödyntää kaupungin maaomaisuutta. Tiiviin yhdyskuntarakenteen rakentuminen laskee yksikkökohtaisia kustannuksia infrastruktuurin toteuttamisessa ja ylläpidossa. Houkuttelevien, uusien asunto- ja rakennustyyppien toteuttaminen vaikuttaa alueen imagoon ja haluttavuuteen.

**Sosiaalinen ympäristö**

Alueelle mahdollistettavien asuntojen tyypit ja koko vaihtelee, ja mahdollistaa siten kodin moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen, osassa ratkaisuja myös omalla asuntokohtaisella pihalla. Katualueeseen rajautuvat pihat lisäävät kohtaamisia. Asuminen alueella toteuttaa esteettömyyttä ja mahdollistaa kestäviä valintoja. Kaavaratkaisu mahdollistaa sosiaalisesti ehjän aluekokonaisuuden, kun toteutuksessa noudatetaan Vantaan asuntopoliittisia linjauksia.

**Liikenne**

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Kivistön asemasta. Kvartsiraitti on nopean pyöräilyn baana, ja saattaa lisätä pyöräilyn suosiota ennestään. Tämä on huomioitu myös pysäköintiratkaisuissa. Bussipysäkit ovat jokaisesta asunnosta lyhyen kävelymatkan päässä, ja tukee joukkoliikenteen käyttöä. Keskitetty pysäköintiratkaisu vähentää alueen sisäistä autoliikennettä, ja pihakadut rauhoittuvat kävelyyn, oleskeluun ja esimerkiksi pyöräilyyn.

**Ympäristöhäiriöt**

Lentomelu

Lentomelu on huomioitu kaavamääräyksin. Ulko-oleskelutiloja on katettu (mm. kasvihuoneet).

Raidemelu

Raidemelu on huomioitu kaavamääräyksin. Ulko-oleskelutiloja on katettu (mm. kasvihuoneet).

**Virkistys**

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden käyttöä. Vehreä katuverkosto lisää kävelyn ja pyöräilyn houkuttelevuutta. Vehreä, kaavarunkotyön viitoittama, vähitellen rakentuva katuverkosto johdattaa laajemmille virkistysalueille, muun muassa Vantaanjoen rantaan.

### 4.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisella on aina vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Kvartsikulman kaava-alueella rakentaminen edellyttää metsäpuuston kaatoa, mutta toisaalta suuri osa nykyisestä puustosta pystytään säästämään VL-aluevarauksella, jolla on otettu huomioon liito-oravien yhteystarpeet ja elinympäristön rajaukset. Myös lahokaviosammalen esiintymiä suojellaan suunnittelualueella luo-merkinnällä ja määräyksellä VL-aluevarauksella. Tämä määräys suojelee sekä liito-oravan, lahokaviosammalen että muiden luontoarvojen säilymistä. Siten hanke ei oleellisesti vaarana paikallisia luontoarvoja. Kattokasvillisuudella tuetaan luonnon monimuotoisuutta. Vantaan valmisteilla olevan kasvikattolinjauksen suosituksia hyödyntämällä voidaan tarkemmassa suunnittelussa suosia paikallista kasvillisuutta ja hyödyntää olevaa maapohjaa kasvikattojen sekä korttelipihojen toteutuksessa. Luontoarvojen ja ekosysteemipalveluiden turvaamiseksi kaavassa määrätään korttelialueiden vihertehokkuudeksi vähintään 0,9.

**Vesistöt ja vesitalous**

Asemakaavan myötä metsäinen alue muuttuu tiiviiksi, rakennetuksi keskusta-alueeksi ja sitä kautta vettä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa alueella merkittävästi. Tämä tulee lisäämään kaava-alueelta muodostuvan huleveden määrää.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesiviemärissä vedet ohjataan Murronpuiston alueelliseen viivytysaltaaseen, jossa hallitaan harvinaisempien sadetilanteiden virtaamia.

Kaavan edellyttämä vihertehokkuus on toteutettavissa eri keinoin eri kortteleissa (vrt. liitteet 3-4). Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä.

### 4.5.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat rakentamisen aikana negatiiviset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, ja metsän kaataminen rakennettavilta alueilta sekä maaperän muutokset kutistavat alueen hiilinieluja. Rakennusten käyttö ja liikenne lisäävät kasvihuonepäästöjä, joskin päästötasoon voidaan vaikuttaa sitä alentavasti eri keinoin. Rakentamisen CO2-päästöjä on arvioitu KEKO-laskelmalla kohdassa 4.4.4. Puurakentamisella sekä lämmitys- ja käyttöenergiassa uusiutuvien energialähteiden suosimisella voidaan vaikuttaa CO2-päästöihin niitä pienentävästi.

Rakentamisen keskittäminen Kivistön aseman vaikutusalueelle laajentaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, joka hyödyntää laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Henkilöautokannan sähköistyminen voi vaikuttaa päästöihin niitä pienentävästi.

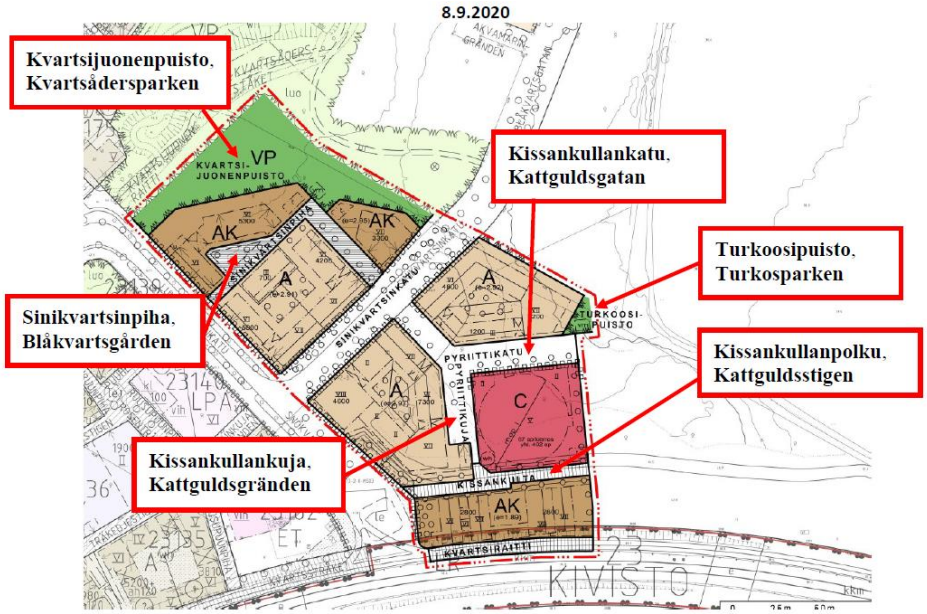
Asemakaavassa vaaditaan kaavamääräyksissä vihertehokkuus 0,9 asuinkortteleissa. Vihertehokkuuden – viherpintojen, puiden ja hulevesielementtien – avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edis-

tetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä rakennetussa ympäristössä. Kasvillisuus vähentää tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia, viilentää rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita ja lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

## 4.6 NIMISTÖ

Kaava-alueen nimistö on päätetty nimistöryhmän kokouksessa 8.9.2020

Käytössä olevat nimet:
**Kvartsijuonenpuisto, Kvartsådersparken**
Puisto laajenee, nykyinen nimi (2011).
**Turkoosipuisto, Turkosparken**
Osa laajempaa puistoa, nimetty 2010.




*Alkuperäiset nimistösuunnitelmat ja lopulliset nimistöpäätökset.*

Uudet nimet:
**Sinikvartsinpiha, Blåkvartsgården**
Perustelu Pihakatu, lähtee Sinikvartsinkadulta (2012).
**Kissankullanpolku, Kattguldsstigen**
**Kissankullankatu, Kattguldsgatan**
**Kissankullankuja, Kattguldsgränden**
Ryhmänimi (mineraaleja). Riikkikiisua eli pyriittiä kutsutaan katinkullaksi ja kissankullaksi, rikkikiisu on ruotsiksi svavelkis.

# 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttamiseen liittyy Suomen valtion kanssa tehtävä kiinteistökauppa.

Tavoitteena on aloittaa tarkempi suunnittelu ja rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Rakentamisenaikaiset hulevedet tulee hallita haittavaikutukset minimoiden. Etenkin kiintoaineen kulkeutuminen minimoitava.

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

**Vantaan kaupunki:**

| | | |
|---|---|---|
| Asemakaavoitus: | Anna-Riitta Kujala | alue-arkkitehti |
| | Veli-Pekka Ristimäki | asemakaava-arkkitehti |
| | Eija Hasu | asemakaava-arkkitehti |
| | Hertta Ahvenainen | asemakaava-arkkitehti |
| | Ville Leppänen | asemakaavasuunnittelija |
| | Riikka Mattila | kaavatekninen koordinaattori |
| | Saara Lehtonen | kaavatekninen koordinaattori |
| Yleiskaavoitus: | Elina Ekroos | maisema-arkkitehti |
| Kadut ja Puistot: | Henri Hyttinen | vesihuollon suunnittelu |
| | Elina Kettunen | vesihuollon suunnittelu |
| | Paula Luomala | vesihuollon suunnittelu |
| | Teemu Vihervaara | liikenteen alueinsinööri |
| | Pirjo Salo | liikenneinsinööri |
| | Sirpa Paavilainen | maisema-arkkitehti, katualueet |
| | Sirpa Mäkilä | maisema-arkkitehti, viheralueet |
| | Mikko Kettunen | alueinsinööri, kadunsuunnittelu |
| Rakennusvalvonta: | Matti Kärki | kaupunkikuva-arkkitehti |
| Ympäristökeskus: | Jarmo Honkanen | ympäristösuunnittelija |
| | Sinikka Rantalainen | ympäristösuunnittelija |
| | Jouni Ahtiainen | ympäristösuunnittelija |
| Kiinteistöhallinta ja asuminen: | Tomi Henriksson | asumisasioiden päällikkö |

**Konsultit:**

| | |
|---|---|
| HSY: | Teemu Keitaanpää |
| Vantaan Energia: | Antti Hartikainen |
| Väylävirasto: | Ville Vuokko |
| WSP: | Olli Haveri, Sauli Sarjamo, Ollipekka Pakkanen, Sami Franssila, Juuso Haapamäki |

**VANTAAN KAUPUNKI Asemakaavoitus**

Vantaalla, 25. päivänä lokakuuta 2022

Veli-Pekka Ristimäki
asemakaava-arkkitehti

Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | 092 Vantaa | **Täyttämispvm** | 10.10.2022 |
| **Kaavan nimi** | 232800 Kvartsikulma | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 05.03.2019 |
| **Hyväksymispykälä** | | **Kunnan kaavatunnus** | 092232800 |
| **Generoitu kaavatunnus** | | | |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 3,5089 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | 3,0424 |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 0,4665 |

| | | |
|---|---|---|
| **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** | **3,5089** | **100,0** | **44770** | **1,28** | **3,0424** | **44770** |
| **A yhteensä** | 1,8235 | 52,0 | 44370 | 2,43 | 1,8234 | 44370 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | 0,3430 | 9,8 | 400 | 0,12 | 0,3430 | 400 |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | 0,5097 | 14,5 | 0 | | 0,5097 | 0 |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,8327 | 23,7 | 0 | | 0,3663 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | | | | | |

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

## Alamerkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **3,5089** | **100,0** | **44770** | **1,28** | **3,0424** | **44770** |
| **A yhteensä** | 1,8235 | 52,0 | 44370 | 2,43 | 1,8234 | 44370 |
| A | 1,7710 | 97,1 | 43770 | 2,47 | 1,7709 | 43770 |
| AR | 0,0525 | 2,9 | 600 | 1,14 | 0,0525 | 600 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | 0,3430 | 9,8 | 400 | 0,12 | 0,3430 | 400 |
| C | 0,3430 | 100,0 | 400 | 0,12 | 0,3430 | 400 |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | 0,5097 | 14,5 | 0 | | 0,5097 | 0 |
| VL | 0,5097 | 100,0 | 0 | | 0,5097 | 0 |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,8327 | 23,7 | 0 | | 0,3663 | 0 |
| Kadut | 0,5358 | 64,3 | 0 | | 0,2034 | 0 |
| Pihakadut | 0,1402 | 16,8 | 0 | | 0,1402 | 0 |
| Kev.liik.kadut | 0,1567 | 18,8 | 0 | | 0,1567 | 0 |
| LR | 0,0000 | | 0 | | -0,1340 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

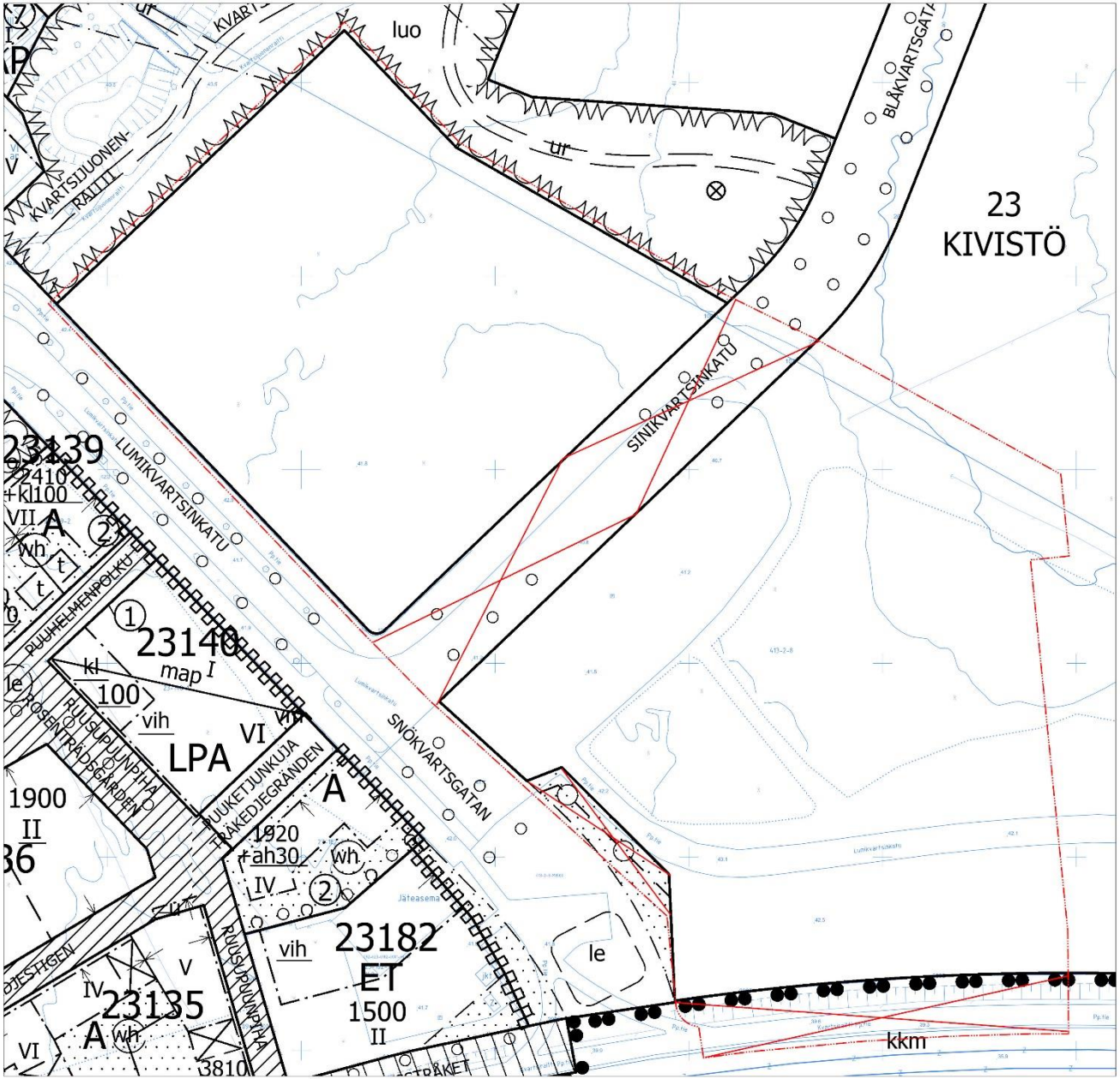



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

1:1000

0 25 50 100 m

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 / 17 §




POISTETTAVAT MERKINNÄT

1:1000

| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum |
|---|---|
| 232800 | 25.10.2022 |

Vantaan kaupunki

# KVARTSIKULMA

Kaupunginosa 23, KIVISTÖ

Vanda stad

# KVARTSHÖRNAN

Stadsdel 23, Kivistö

**Asemakaava**
Korttelit 23143-23145, 23148, 23149 osat kortteleista 23146 ja 23147 sekä katu- ja virkistysalueet.

**Asemakaavamuutos**
Osat kortteleista 23146 ja 23147 sekä katualuetta.

**Tonttijako**
Korttelit 23143- 23149.

1:1000

**Detaljplan**
Kvarteren 23143-23145, 23148, 23149 delar av kvarteren 23146 och 23147 samt gatu och rekreationsområden.

**Ändring av detaljplan**
Delar av kvarteren 23146 och 23147 samt gatu och rekreationsområden.

**Tomtindelning**
Kvarteren 23143-23149

1:1000

| ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: | DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: |
|---|---|
| **3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.** | **Linje 3 m utanför planområdets gräns.** |
| **A** **Asuinrakennusten korttelialue.** | **Kvartersområde för bostadshus.** |
| Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä ja kaupunkikuvaa rikastuttavaa. | Arkitekturen ska vara av hög kvalitet, färggrann och den ska berika stadsbilden. |
| Kaupunkitilan tulee olla pienimittakaavaista kävelymiljöötä. | Stadsrummet ska bilda en småskalig gångmiljö. |
| Rakennusten ja kortteleiden tulee muodostaa inhimillistä ja monimuotoista kaupunkia. | Byggnaderna och kvarteren ska bilda en människovänlig och mångsidig stad. |
| Toisiinsa kiinni sijoitetuilla rakennusaloilla rakennukset tulee rakentaa toisiinsa kiinni. | På byggnadsytor som placerats fast i varandra ska byggnaderna byggas fast i varandra. |
| Rakennuksiin saa kerrosluvun estämättä rakentaa kellareita, joihin saa sijoittaa vain irtaimistovarastoja ja väestönsuojatiloja. Irtaimistovarastoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen. | Utan att våningstalet utgör ett hinder får man i byggnaderna bygga källare där endast förråd för lös egendom och skyddsrum får placeras. Förråd för lös egendom får inte placeras i markplansvåningen. |
| Polkupyörä-, ulkoväline- ja lastenvaunuvarastot tulee sijoittaa maantasoon tai asuntojen välittömään läheisyyteen. | Cykelförråd, förråd för friluftsutrustning och barnvagnar ska placeras i markplanet eller i omedelbar anslutning till bostäderna. |
| Kortteleissa 23146 - 23148 rakentaminen maanalaisten johtojen läheisyydessä ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa maanalaisille verkostoille. | I kvarteren 23146 - 23148 får inte byggande i närheten av underjordiska ledningar äventyra eller skada de underjordiska nätverken. |
| **Rakennusoikeus** | **Byggrätt** |
| Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloisa ja viihtyisä ja sen alasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen. Sisääntulokerroksessa ei lasketa 30 k-m²:n alaa aulamaista tilaa rakennusoikeuteen. | Trapphuset ska ha dagsljusinsläpp och vara trivsam och 20 m²-vy av arealen i varje våningsplan räknas inte in i byggrätten. På entréplanet räknas den entréhallsliknande ytan på 30 m²-vy inte in i byggrätten. |
| Asukkaiden yhteistilat kuten talopesulat, kuivaustilat, talosaunat, harrastetilat, säilytystilat, varastot, viherhuoneet, kierrätyshuoneet, kasvihuoneet ja talousrakennukset saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. | Gemensamma utrymmen för de boende som tvättstugor, torkrum, gemensamma bastur, hobbyrum, förvaringsutrymmen, förråd, grönrum, återvinningsrum, växthus och ekonomibyggnader får byggas utöver den byggrätt som anvisats i planen. |

| | |
|---|---|
| Kaavamääräyksissä määrätyt asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja. | Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planbestämmelserna och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser. |
| Asukkaiden käyttöön on rakennettava vähintään seuraavat yhteistilat: | Dessutom ska minst följande gemensamma utrymmen byggas för de boendes bruk: |
| Talosauna, jossa on parveke tai vilvoitteluterassi. Ei koske korttelin 23149 tonttia nro 1. | En gemensam bastu som har en balkong eller en avsvalkningsterrass. Gäller inte tomt nr 1 i kvarteret 23149. |
| Jokaisessa korttelissa on rakennettava kaikkia korttelin asukkaita palvelevaa yhteistä oleskelutilaa vähintään 1 % korttelin asumisen rakennusoikeudesta. Yhteisen oleskelutilan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Oleskelutilaan on liityttävä ulko-oleskelutila ja/tai viherhuone. Maantasokerroksen oleskelutilaan on oltava kulku kadulta, puistosta tai pihalta. | I varje kvarter ska minst 1 % av kvarterets byggrätt för boende användas för byggande av ett gemensamt vistelseutrymme för alla boende i kvarteret. Det gemensamma vistelseutrymmet får byggas utöver byggrätten. I anslutning till vistelseutrymmet ska det finnas en uteplats och/eller ett grönrum. Markplansvåningens vistelseutrymme ska ha en ingång från gatan, parken eller gården. |
| Lisäksi on toteutettava kortteleissa 23144 ja 23146 vähintään kolme (3) ja kortteleissa 23143, 23145 ja 23147 vähintään kaksi (2) seuraavista ratkaisuista: | Utöver detta ska minst tre (3) av följande lösningar förverkligas i kvarteren 23144 och 23146 och minst två (2) i kvarteren 23143, 23145 ja 23147: |
| - yhteispihalle tai kattoterassille asukkaiden yhteinen kasvihuone, jonka koko on vähintään 10 m² | - på den gemensamma gården eller takterrassen ett gemensamt växthus med en storlek av minst 10 m² för de boende |
| - yhteiskäyttöinen kattopuutarha oleskelutiloineen | - en takträdgård med vistelseutrymmen för gemensamt bruk |
| - monimuotoinen sadepuutarha | - en mångsidig regnträdgård |
| - puurakentaminen tai muiden hiiltä sitovien rakennusmateriaalien tai -tekniikoiden käyttö | - byggande i trä eller utnyttjande av andra byggnadsmaterial eller -tekniker som binder kol |
| - uusiutuvan energian tuotanto ja/tai hyödyntäminen | - produktion och/eller utnyttjande av förnybar energi |
| - muu perusteltu innovatiivinen, hiilineutraaliuutta kehittävä ratkaisu | - en annan grundad, innovativ lösning som utvecklar kolneutralitet |
| **Julkisivut** | **Fasader** |
| Rakennusten julkisivuissa tulee olla vaihtelua eri kerrosten välillä; alimmaisen ja ylimmän kerroksen on poikettava muista kerroksista. | Byggnadernas fasader ska ha variation mellan olika våningar; den nedersta och översta våningen ska skilja sig från de övriga våningarna. |
| Tonteilla 23144-1 ja 23146-1 sijaitsevien rakennusten kadunpuoleisella julkisivulla kahden alimmaisen kerroksen ja ylimmäisen kerroksen on poikettava muista kerroksista. | I fasaderna mot gatan i byggnaderna på tomterna 23144-1 och 23146-1 ska de två nedersta våningarna och den översta våningen skilja sig från de övriga våningarna. |
| Julkisivut tulee jäsentää enintään 20 metrin mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja aukotuksen sommittelun suhteen. Kaavaselostuksen viitteellisen värityssuunnitelman periaatteita tulee noudattaa. | Fasaderna ska struktureras in i högst 20 meter långa delar som skiljer sig från varandra med avseende på färg eller material och utformningen av öppningar. Principerna i planbeskrivningens riktgivande färgsättningsplan ska iakttas. |
| Julkisivuissa ei sallita näkyviä vaakasuuntaisia elementtisaumoja. Mahdollisten pystysuuntaisten elementtisaumojen on oltava oleellinen osa rakennuksen arkkitehtuuria. | I fasaderna tillåts inga synliga vågräta elementfogar. Eventuella lodräta elementfogar ska utgöra en väsentlig del av byggnadens arkitektur. |
| Jokaisessa asunnossa tulee olla vähintään yksi oleskeluparveke tai tuuletusparveke. | Varje bostad ska ha minst en balkong för vistelse eller en vädringsbalkong. |
| Asuntokohtaisia tuuletusparvekkeita ei saa lasittaa. | Enskilda bostäders vädringsbalkonger får inte inglasas. |
| Vähintään 40 % asunnoista on oltava enemmän kuin yksi parveke. Toinen parveke voi olla ranskalainen parveke. | Minst 40 % av bostäderna ska ha fler än en balkong. Den andra balkongen kan vara en fransk balkong. |
| Lumikvartsinkadun, Sinikvartsinkadun ja Kissankullankadun puoleisilla julkisivuilla oleskeluparvekkeet tulee pääsääntöisesti olla sisäänvedettyjä, mutta yksittäiset arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut ulokeratkaisut ovat sallittuja. | Vistelsebalkongerna på fasaderna mot Snökvartsgatan, Blåkvartsgatan och Kattguldsgatan ska i regel vara indragna, men enskilda arkitektoniskt och stadsbildsmässigt motiverade utsprångslösningar är tillåtna. |
| Jokaisella julkisivulla tulee olla parvekkeita, joista oleskeluparvekkeita vähintään 10 %, tuuletusparvekkeita vähintään 20 % ja ranskalaisia parvekkeita 20 %. | Varje fasad ska ha balkonger, varav minst 10 % ska vara balkonger för vistelse, minst 20 % vädringsbalkonger och 20 % franska balkonger. |
| Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli. | Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan. |
| Parvekkeita ei saa kannattaa maasta. | Balkongerna får inte stöttas upp från marken. |
| Ulokeparvekkeiden alapinnan tulee olla vähintään 6 m etäisyydellä katutasosta. | De utskjutande balkongernas undersida ska vara på minst 6 m avstånd från gatunivån. |
| Ulokeparvekkeet tulee sijoittaa vapaasti siten, että julkisivusta syntyy eloisa kokonaisuus. | De utskjutande balkongerna skall placeras fritt, så att fasaden blir en levande helhet. |
| Parvekkeiden, kulkuaukkojen ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivujen laatutasoa vastaavasti. | Balkongernas, passagernas och utsprångens synliga ytor ska behandlas så att de motsvarar fasadernas kvalitetsnivå. |
| Rakennuksissa tulee olla harja- tai satulakatto tai niiden muunnoksia, lukuun ottamatta tontin 23146-1 II-kerroksisia rakennusaloja. | Byggnaderna ska ha ås- eller sadeltak eller variationer av dem. Bortsett från byggnadsytor med II våningar på tomt 23146-1. |

| | |
|---|---|
| Korttelin 23146 viherkattojen pinta-alasta 70 % tulee toteuttaa toiminnallisena ulko-oleskelutilana. | Av gröntaken i kvarteret 23146 ska 70 % anläggas som funktionellt område för utevistelse. |
| Harja- tai satulakaton alle muodostuvaan tilaan tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja kattopintoja tulee jäsentää ja rytmittää siroilla kattoikkunoilla ja -lyhdyillä. | I det utrymme som bildas under ås- eller sadeltaket ska utrymmen i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet placeras och takytorna ska struktureras och varieras med sirliga takfönster och taklanterniner. |
| Katoille saa kattomuodosta huolimatta rakentaa kattoterasseja ja kattopuutarhoja. | Takterrasser och takträdgårdar får byggas på taken oberoende av takformen. |
| Kortteleissa 23143 - 23147 ja korttelin 23149 tonteilla 2 ja 3 räystäslinja tulee olla rakennuksen ylimmän asuinkerroksen lattiapinnan tasolla tai sen alapuolella, ellei ylimmän kerroksen tasolla julkisivussa ole kattoterassia. | I kvarteren 23143 – 23147 och på tomterna 2 och 3 i kvarteret 23149 ska takfotslinjen ligga på samma nivå som golvnivån i byggnadens översta bostadsvåning, eller nedanför den om det inte finns en takterrass i fasaden i nivå med den översta våningen. |
| **Kivijalkakerrokset ja pihat** | **Stenfotsvåningar och gårdar** |
| Katualueen puolella sijaitseviin liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin. | Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk på gatuområdets sida ska ha en direkt förbindelse från gatan och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar. |
| Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta. | Till trapphusen ska det finnas ingångar från både gården och gatan. |
| Kortteleissa 23143, 23144, 23146, 23147 ja 23149 rakennusalaan rajautuvat istutettavat alueet tulee toteuttaa huoneistokohtaisina pääsisäänkäyntipihoina, yhteiskäyttöisinä hyötypuutarhoina tai liiketiloihin liittyvinä ulkotiloina. | I kvarteren 23143, 23144, 23146, 23147 och 23149 ska områden som gränsar till byggnadsytan och som planteras anläggas som lägenhetsvisa huvudentrégårdar, nyttoträdgårdar för gemensamt bruk eller uterum i anslutning till affärslokalerna. |
| Etupuutarhojen ja asuntopihojen on liityttävä ensimmäisen kerroksen huoneistoihin omilla sisäänkäynneillä. | Entréträdgårdar och bostadsgårdar ska vara kopplade till lägenheterna på första våningen med egna entréer. |
| Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöjä tulee korostaa. | Entréerna och deras omgivning ska framhävas. |
| Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. | De delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. |
| Kortteleiden 23144, 23146, 23147 ja 23149 sisäpihan on muodostettava vehreä, suojaisa ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue. Yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin. | Innergården för kvarteren 23144, 23146, 23147 ja 23149 ska bilda en lummig, skyddad och trivsam gemensam gård som har ett gemensamt område för lek och vistelse. För den gemensamma gården ska en enhetlig plan över gården utarbetas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna. |
| Pihoille ei saa sijoittaa pelastautumiseen tarkoitettuja nostopaikkoja. | På gårdarna är det inte tillåtet att placera lyftplatser som är avsedda för räddning. |
| Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. | Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. |
| Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. | Gårdarna för respektive bostad får inhägnas på ett sätt som passar ihop med byggnadens arkitektur. |
| Tukimuurien ja aitojen tulee materiaaleineen olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa. | Stödmurar och staket ska till sina material hålla samma kvalitetsnivå som byggnaderna. |
| Porrashuoneiden edustat on kivettävä. | Områdena framför trapphusen ska stenläggas. |
| Tonteilta saa taloyhtiön hoitovastuulla rakentaa yhteyden puistoon. | Från tomterna får på husbolagets skötselansvar byggas en förbindelse till parken. |
| Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. | Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla ett målsättningstal på minst 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl. |
| **Liikenne ja pysäköinti** | **Trafik och parkering** |
| Autopysäköintipaikat on sijoitettava korttelissa 23148 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen lukuun ottamatta kortteleiden 23143, 23144, 23146 ja 23149 liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja. | Bilparkeringsplatserna ska placeras i parkeringsanläggningen i kvarteret 23148 med undantag av parkeringsplatserna för rörelsehindrade i kvarteren 23143, 23144, 23146 och 23149. |
| Liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja varataan 2 ap / alkava 2 500 k-m², jonka jälkeen 1 ap / alkava 2 500 - 5 000 k-m². A -korttelialueilla paikat sijoitetaan esteettömän kulkuyhteyden päähän porraskäytävästä. | Parkeringsplatser för rörelsehindrade reserveras 2 bp / varje påbörjad 2 500 m²-vy, efter vilket 1 bp / varje påbörjad 2 500 - 5 000 m²-vy. I kvartersområdena A placeras platserna på ett sådant avstånd till trapphuset att förbindelsen är hinderfri. |
| Autopaikat saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta. | Bilplatser får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen. |
| Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät: | Minimiantalet bilplatser som ska byggas: |
| asuminen vähintään 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap kolmea asuntoa kohden, | boende minst 1 bp / 130 m²-vy, dock minst 1 bp per tre bostäder, |
| vieraspysäköinti 1 ap / 1 500 k-m2, | gästparkering 1 bp / 1 500 m2-vy, |
| palvelu- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m2 palvelu- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m² | service- och affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy service- och affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy |

kuitenkin siten, että pysäköinnin toteutuessa nimeämättömänä pysäköintilaitoksessa sallitaan 15 % poikkeama vähimmäismäärästä. Myös vuorottaispysäköinnin toteuttaminen mahdollistaa poikkeaman erillisen selvityksen perusteella.

Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä ei saa sijoittaa kortteleiden sisäpihoille.

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

asuminen 2 pp / asunto,

palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²

Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia ja säältä suojattuja tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja.

**Hulevedet**

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Hulevedet on hallittava tonttijaosta riippumatta. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

**Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto**

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Yhteiskäyttöön tarkoitetuilla ulko-oleskelualueilla ja oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.

Kortteleiden 23146 ja 23147 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso tulee rajoittaa rakenneratkaisuilla asuinhuoneistoissa 30 dB.

Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso tulee rajoittaa rakenneratkaisuilla asuinhuoneistoissa 0,3 mm/s. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.

Korttelissa 23147 asunnot eivät saa avautua ainoastaan Kehäradan suuntaan.

Korttelissa 23147 asunnon parvekkeen voi sijoittaa meluisimmalle julkisivulle radan suuntaan, mikäli asunnon toinen parveke on sijoitettu hiljaisemmalle julkisivulle.

Rakennusmateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Asemakaava-alueen asuinkortteleiden kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Putkikeräysjärjestelmään soveltumattomien kierrätysjakeiden (esim. suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin) keräämiseksi kortteleihin 23143, 23144, 23147 ja 23149 on sijoitettava naapurikortteleiden kanssa yhteiskäyttöinen ja riittävän kokoinen kierrätyshuone, kuitenkin vähintään 20 m². Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.

AR

**Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.**

Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä ja kaupunkikuvaa rikastuttavaa.

Rakennusten ja kortteleiden tulee muodostaa inhimillistä ja monimuotoista kaupunkia.

**Rakennusoikeus**

Asukkaiden yhteistilat kuten talopesulat, kuivaustilat, talosaunat, harrastetilat, säilytystilat, varastot, viherhuoneet, kierrätyshuoneet, kasvihuoneet ja talousrakennukset saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

dock så att när parkeringen förverkligas som omarkerade platser i en parkeringsanläggning tillåts en avvikelse på 15 % från minimiantalet. Också förverkligande av växelvis parkering möjliggör en avvikelse på grundval av en separat utredning.

Kortvarig serviceparkering och parkering för hemvård får inte placeras på kvarterens innergårdar.

Minimiantalet cykelplatser som ska byggas:

boende 2 cp / bostad,

service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy

Minst 50 % av cykelplatserna för boende ska vara låsbara och väderskyddade utrymmen, 30 % får förses med tak och 20 % utan tak.

**Dagvatten**

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. Dagvattnen ska hanteras oberoende av tomtindelningen. Anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska tekniskt och funktionellt anknytas till dagvattenhanteringen.

**Miljöstörningar och energiförsörjning**

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB.

I områden för utomhusvistelse avsedda för gemensamt bruk och på balkonger som är avsedda för vistelse ska man som ett minimum uppnå riktvärdena för buller i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 eller det riktvärde som gäller vid respektive tidpunkt.

Vid planeringen av byggnaderna i kvarteren 23146 och 23147 ska behovet av att bekämpa stombuller och -vibrationer tas i beaktande.

Maximinivån för det buller i stommen, Lprm, som spårtrafiken orsakar ska begränsas till 30 dB i bostadsrummen genom konstruktionslösningar.

Den maximala nivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar ska begränsas till 0,3 mm/s i bostadslägenheter genom konstruktionslösningar. I samband med bygglovsansökan ska en utredning presenteras om hur stombuller och vibrationer har beaktats.

I kvarteret 23147 får bostäderna inte öppnas upp endast mot Ringbanan.

I kvarteret 23147 kan bostadens balkong placeras på den mest bullriga fasaden i banans riktning, om bostadens andra balkong har placerats på en tystare fasad.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av byggnadsmaterial.

Fastigheterna i detaljplaneområdets bostadskvarter ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall i Kivistö centrum.

Ett återvinningsrum som används gemensamt med grannkvarteren och som är tillräckligt stort, dock minst 20 m² ska placeras för kvarteren 23143, 23144, 23147 och 23149 för insamling av återvinningsfraktioner som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem (t.ex. större storlekar av kartong och blandavfall samt mindre metallskrot och insamlingsglas). Återvinningsrummen ska vara lätta att utföra service i.

**Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.**

Arkitekturen ska vara av hög kvalitet, färggrann och den ska berika stadsbilden.

Byggnaderna och kvarteren ska bilda en människovänlig och mångsidig stad.

**Byggrätt**

Gemensamma utrymmen för de boende som tvättstugor, torkrum, gemensamma bastur, hobbyrum, förvaringsutrymmen, förråd, grönrum, återvinningsrum, växthus och ekonomibyggnader får byggas utöver den byggrätt som anvisats i planen.

Asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Byggrätterna för gemensamma utrymmen som betjänar boendet och tillåtna övriga tilläggsbyggrätter för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Rakennusvaiheessa on toteutettava vähintään yksi (1) seuraavista ratkaisuista:

I byggnadsskedet ska minst en (1) av följande lösningar genomföras:

- puurakentaminen tai muiden hiiltä sitovien rakennusmateriaalien tai -tekniikoiden käyttö

- byggande i trä eller utnyttjande av andra byggnadsmaterial eller -tekniker som binder kol

- uusiutuvan energian tuotanto ja/tai hyödyntäminen

- produktion och/eller utnyttjande av förnybar energi

- muu perusteltu innovatiivinen, hiilineutraaliuutta edistävä ratkaisu

- en annan grundad, innovativ lösning som främjar klimatneutralitet

**Julkisivut**

**Fasader**

Rakennusten julkisivuissa tulee olla vaihtelua eri kerrosten välillä; alimmaisen ja ylimmän kerroksen on poikettava muista kerroksista.

Byggnadernas fasader ska ha variation mellan olika våningar; den nedersta och översta våningen ska skilja sig från de övriga våningarna.

Julkisivut tulee jäsentää enintään 10 metrin mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja aukotuksen sommittelun suhteen. Kaavaselostuksen viitteellisen värityssuunnitelman periaatteita tulee noudattaa.

Fasaderna ska struktureras in i högst 10 meter långa delar som skiljer sig från varandra genom färger eller material och utformningen av öppningar. Principerna i planbeskrivningens vägledande färgsättningsplan ska iakttas.

Julkisivuissa ei sallita näkyviä vaakasuuntaisia elementtisaumoja. Mahdollisten pystysuuntaisten elementtisaumojen on oltava oleellinen osa rakennuksen arkkitehtuuria.

I fasaderna tillåts inga synliga vågräta elementfogar. Eventuella lodräta elementfogar ska utgöra en väsentlig del av byggnadens arkitektur.

Jokaisessa asunnossa tulee olla vähintään yksi oleskeluparveke tai tuuletusparveke.

Varje bostad ska ha minst en balkong för vistelse eller en vädringsbalkong.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Balkongerna får inte stöttas upp från marken.

Rakennuksissa tulee olla harja- tai satulakatto tai niiden muunnoksia.

Byggnaderna ska ha ås- eller sadeltak eller variationer av dem.

Harja- tai satulakaton alle muodostuvaan tilaan tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja kattopintoja tulee jäsentää ja rytmittää siroilla kattoikkunoilla ja -lyhdyillä.

I det utrymme som bildas under ås- eller sadeltaket ska utrymmen i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet placeras och takytorna ska struktureras och varieras med sirliga takfönster och taklanterniner.

Katoille saa kattomuodosta huolimatta rakentaa kattoterasseja ja kattopuutarhoja.

Takterrasser och takträdgårdar får byggas på taken oberoende av takformen.

Räystäslinja tulee olla rakennuksen ylimmän asuinkerroksen lattiapinnan tasolla tai sen alapuolella, ellei ylimmän kerroksen tasolla julkisivussa ole kattoterassia.

Takfotslinjen ska ligga på samma nivå som golvnivån i byggnadens översta bostadsvåning, eller nedanför den om det inte finns en takterrass i fasaden i nivå med den översta våningen.

**Kivijalkakerrokset ja pihat**

**Stenfotsvåningar och gårdar**

Asuntoihin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Bostäderna ska ha entréer både från gården och gatan.

Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöjä tulee korostaa.

Entréerna och deras omgivning ska framhävas.

Katualueen puolella sijaitseviin yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Utrymmena för gemensamt bruk på gatuområdets sida ska ha en direkt förbindelse från gatan och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar.

Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

De delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Korttelin 23144 sisäpihan on muodostettava vehreä, suojaisa ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue. Yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Innergården i kvarteret 23144 ska bilda en lummig, skyddad och trivsam gemensam gård där det finns ett gemensamt område för lek och vistelse. För den gemensamma gården ska en enhetlig plan över gården utarbetas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Pihoille ei saa sijoittaa pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja.

På gårdarna är det inte tillåtet att placera lyftplatser som behövs för räddning.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Bostadsvisa gårdar får inhägnas på ett sätt som passar ihop med byggnadens arkitektur.

Tukimuurien ja aitojen tulee materiaaleineen olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa.

Stödmurar och staket ska till sina material hålla samma kvalitetsnivå som byggnaderna.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla ett målsättningstal på minst 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

**Liikenne ja pysäköinti**

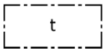
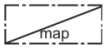
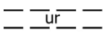
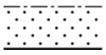
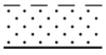
**Trafik och parkering**

Autopysäköintipaikat on sijoitettava korttelissa 23148 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Bilparkeringsplatserna ska placeras i parkeringsanläggningen i kvarteret 23148.

| | |
|---|---|
| Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät: | Minimiantalet bilplatser som ska byggas: |
| asuminen vähintään 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap kolmea asuntoa kohden, | boende minst 1 bp / 130 m²-vy, dock minst 1 bp per tre bostäder, |
| vieraspysäköinti 1 ap / 1 500 k-m², | gästparkering 1 bp / 1 500 m²-vy, |
| kuitenkin siten, että pysäköinnin toteutuessa nimeämättömänä pysäköintilaitoksessa sallitaan 15 % poikkeama vähimmäismäärästä. Myös vuorottaispysäköinnin toteuttaminen mahdollistaa poikkeaman erillisen selvityksen perusteella. | dock så att när parkeringen förverkligas som omarkerade platser i en parkeringsanläggning tillåts en avvikelse på 15 % från minimiantalet. Också förverkligande av växelvis parkering möjliggör en avvikelse på grundval av en separat utredning. |
| Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä ei saa sijoittaa kortteleiden sisäpihoille. | Kortvarig serviceparkering och parkering för hemvård får inte placeras på kvarterens innergårdar. |
| Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: | Minimiantalet cykelplatser som ska byggas: |
| asuminen 2 pp / asunto | boende 2 cp / bostad |
| Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia ja säältä suojattuja tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja. | Minst 50 % av cykelplatserna för boende ska vara låsbara och väderskyddade utrymmen, 30 % får ha tak och 20 % ska vara öppna. |
| **Hulevedet** | **Dagvatten** |
| Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Hulevedet on hallittava tonttijaosta riippumatta. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. | För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. Dagvattnen ska hanteras oberoende av tomtindelningen. Anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska tekniskt och funktionellt anknytas till dagvattenhanteringen. |
| **Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto** | **Miljöstörningar och energiförsörjning** |
| Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. | Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB. |
| Ulko-oleskelualueilla ja oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo. | I områden för utomhusvistelse och på balkonger som är avsedda för vistelse ska man som ett minimum uppnå riktvärdena för buller i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 eller det riktvärde som gäller vid respektive tidpunkt. |
| Rakennusmateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia. | Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av byggnadsmaterial. |
| Asemakaava-alueen asuinkortteleiden kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. | Fastigheterna i detaljplaneområdets bostadskvarter ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall i Kivistö centrum. |
| C **Keskustatoimintojen korttelialue.** | **Kvartersområde för centrumfunktioner.** |
| Liiketiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin. | Affärslokalerna ska ha en direkt förbindelse från gatan och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar. |
| Rakennusoikeuden estämättä a-merkitylle rakennusalalle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. | Utan hinder av byggrätten får en parkeringsanläggning placeras på den byggnadsyta som betecknats med a. |
| Pysäköintiin osoitettujen tilojen seinät tulee rakentaa tiiviisrakenteisina vähintään 3 metrin korkeuteen saakka. | Väggarna i utrymmen som anvisats för parkering ska byggas så att de är kompakta upp till minst 3 meters höjd. |
| Rakennusmateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia. | Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av byggnadsmaterial. |
| Rakentaminen maanalaisten johtojen läheisyydessä ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa maanalaisille verkostoille. | Byggande i närheten av underjordiska ledningar får inte äventyra eller skada de underjordiska nätverken. |
| Ajovalojen suuntautumiseen tulee kiinnittää huomiota siten, että valo ei häiritse asuinhuoneistoja. | Strålkastarnas riktning ska beaktas så att ljuset inte stör bostadsrummen. |
| Julkisivut tulee käsitellä taiteen keinoin ja/tai julkisivut tulee toteuttaa viherseininä. | Fasaderna ska behandlas med konstnärliga metoder och/ eller byggas som grönväggar. |
| Pysäköintilaitoksen tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä. | Säkerheten i och användbarheten av parkeringsanläggningens utrymmen ska främjas med hjälp av belysningen och användningen av färger. |
| Pysäköintilaitoksessa tulee olla esteetön kulku. | Parkeringsanläggningen ska ha fri passage. |
| Pysäköintilaitokseen sijoittuvista pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee varustaa sähköauton latausmahdollisuudella. | Minst 50 % av de parkeringsplatser som placeras i parkeringsanläggningen ska utrustas med möjlighet att ladda elbilar. |
| Sähköauton latausmahdollisuutta vailla olevat autopaikat tulee olla helposti muutettavissa lataukseen soveltuviksi. | Bilplatser som saknar möjlighet att ladda elbilar ska enkelt kunna ändras så att de lämpar sig för laddning. |
| Pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen saa sijoittaa helposti huollettavissa olevan muuntamon. | En transformator som är lätt att underhålla får placeras i parkeringsanläggningens markplansvåning. |
| Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa väestönsuojan. | Ett skyddsrum får placeras i parkeringsanläggningen. |

| | | |
|---|---|---|
| | Pysäköintilaitos on katettava. Pysäköintilaitoksen katolle on toteutettava hulevesien viivyttämiseksi luonnon monimuotoisuutta tukeva kasvikatto tai sitä tulee käyttää yhteisoleskelutilana ja -liikuntatilana. | Parkeringsanläggningen ska övertäckas. På parkeringsanläggningens tak ska ett grönt tak som stödjer naturens mångfald anläggas för fördröjning av dagvatten eller så ska det användas som utrymme för samvaro och motion. |
| | Oleskelualueilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo. | I områden för vistelse ska man som ett minimum uppnå riktvärdena för buller i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 eller det riktvärde som gäller vid respektive tidpunkt. |
| | I-kerroksiset rakennuksen osat tulee toteuttaa kasvikattoisina. | Byggnadsdelar med en våning ska förses med gröna tak. |
| | Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää viherkertoimelle asetettu tavoiteluku vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. | Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla det målsättningstal på minst 0,9 som fastställts för grönytefaktorn. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl. |
| | Erillisen saunarakennuksen tulee arkkitehtuuriltaan selkeästi erottua korttelin muista rakennuksista ja rikastuttaa kaupunkikuvaa. | Den separata bastubyggnaden ska till arkitekturen tydligt skilja sig från kvarterets övriga byggnader och berika stadsbilden. |
| | Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. | För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten. |
| VL | **Lähivirkistysalue** | **Område för närrekreation** |
| | **Koko kaava-aluetta koskevat määräykset:** | **Bestämmelser som gäller hela planområdet:** |
| | Rakennuspaikalla tulee rakennusluvan yhteydessä tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin. | På byggplatsen ska en byggplatsspecifik grundundersökning genomföras i samband med bygglovet. Bygglösningarna ska baseras på byggplatsspecifika grundundersökningar och planer. |
| | Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja. | Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras så att de bildar en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. |
| | **Taide:** | **Konst:** |
| | Asemakaavan alueella tulee noudattaa taiteen konseptia, joka on asemakaavan liitteenä. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Julkisten ulkotilojen suunnittelun yhteydessä tulee laatia puisto- ja katusuunnitelma, jossa noudatetaan taiteen konseptia. Asuinkortteleiden suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti–taiteilija-työpari, joka kehittää ja toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa. | I detaljplaneområdet ska det till detaljplanen bifogade konstkonceptet iakttas. Konst ska redan i inledningsskedet tas med i all arkitektonisk planering och miljöplanering. I samband med planeringen av det offentliga uterummet ska en park- och gatuplan utarbetas, där konstkonceptet iakttas. I planeringen av bostadskvarteren ska ett arbetspar bestående av en arkitekt och en konstnär delta och de ska utveckla och förverkliga ett konstkoncept i byggprojekten. |
| | **Uusiutuva energia:** | **Förnybar energi:** |
| | Asemakaavan alueella tulee tuottaa ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa. | I detaljplanenområdet ska förnybar energi produceras och utnyttjas. |
| | Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, ellei kattoa käytetä muuhun toimintaan. | Takytorna ska utnyttjas för insamling av solenergi om inte taket används för annan verksamhet. |
| | **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| | **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
| | **Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.** | **Riktgivande gräns för område eller del av område.** |
| 3 | **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.** |
| 23 | **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| KIVISTÖ | **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 23146 | **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| SINIKVARTSINKATU | **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| 5200 | **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.** |

| | | |
|---|---|---|
| II ½ | **Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.** | **Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningytan.** |
| 4100+kl400 | **Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.** | **Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.** |
|  | **Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.** | **Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.** |
| α=40° | **Kattokaltevuus.** | **Taklutning.** |
| u | **Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.** | **Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.** |
|  | **Rakennusala.** | **Byggnadsyta.** |
|  | **Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.** | **Byggnadsyta där bastubyggnad får placeras.** |
|  | **Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.** | **Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.** |
|  | **Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.** | **Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.** |
|  | **Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen** | **Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras** |
|  | **Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.** | **Byggnadsyta där ett skärmtak.** |
|  | **Auton säilytyspaikan rakennusala** | **Byggnadsyta för förvaringsplats för bil** |
|  | **Maanalainen pysäköintitila** | **Underjordiskt parkeringsutrymme** |
|  | **Uloke** | **Utsprång** |
|  | **Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.** | **Linje som anger takåsens riktning.** |
|  | **Rakennukseen jätettävä kulkuaukko**<br>Kulkuaukot tulee toteuttaa vähintään kahden kerroksen korkuisina ja niiden päälle tulee sijoittaa kerroksia tai vastaavia rakenteita. | **Genomfartsöppning i byggnad**<br>Passager ska förverkligas så att de är minst två våningar höga och ovanpå dem ska våningar eller motsvarande konstruktioner placeras. |
|  | **Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.** | **Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.** |
|  | **Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.** | **Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.** |
|  | **Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.** | **Beteckningen anger att denna sida av byggnaden skall ha direkt utgång från trapphusen.** |
|  | **Ohjeellinen ulkoilureitti.** | **Riktgivande friluftsled.** |
|  | **Istutettava alueen osa.**<br>Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.<br>Kissankullanpolkua reunustavat istutettavat alueet tulee erottaa katualueesta matalla reunakivellä ja vähintään 3 m leveältä alueelta, kulkuväyliä ja saunan ulko-oleskelualuetta lukuun ottamatta, istuttaa kukkivilla matalajuurisilla pensailla.<br>Maanalaista johtoa varten varatulle alueelle sijoittuvissa pensasistutuksissa tulee käyttää juurimattoa. Alueelle ei saa istuttaa puita. | **Del av område som skall planteras.**<br>Planteringsområdet skall bestå av träd och buskar.<br>Områden som ska planteras och gränsar till Kattguldsgatan ska avskiljas från gatuområdet med låga kantstenar och planteras med blommande buskar med korta rötter i ett minst 3 m brett område, bortsett från passager och bastuns utevistelseområde.<br>Vid plantering av buskar i området som reserverats för en underjordisk ledning ska rotmatta användas. Träd får inte planteras i området. |
|  | **Ohjeellinen istutettava alueen osa.**<br>Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita. | **Riktgivande del av område som skall planteras.**<br>Planteringsområdet skall bestå av träd och buskar. |
|  | **Säilytettävä/istutettava puurivi** | **Trädrad som skall bevaras/planteras** |

vih

**Kasvikatto.**

Alueelle on rakennettava kasvikatto. Kasvikaton kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Kasvikaton on oltava tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha.

**Växttak.**

I området ska ett växttak anläggas. Växttakets växtunderlag ska ha en tjocklek av minst 20 cm. Växttaket ska till typen vara ett ängs-/fälttak eller en takträdgård.



**Alueen osa, jolle on istutettava puita.**

**Del av område där träd skall planteras.**



**Alueen osa, jolla sijaitsee arvokkaita, suojeltavia puita. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja.**

**Områdesdel där det finns värdefulla träd som ska skyddas. Endast landskapsvårdande åtgärder tillåts i området.**

luo

**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**

Alueella on luonnonsuojelulain 49§ mukaan suojeltavan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää puustoisena.

Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Lumikvartsinkatuun ja Sinikvartsinkatuun rajautuvilla alueen osilla tulee säilyttää ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita.
Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää.

**Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.**

I området finns en förökning- och viloplats för den skyddade flygekorren. Förökning- och viloplatsen får enligt 49 § i naturvårdslagen inte försämras och trädbeståndet i dess omgivning ska bevaras.

Nya träd ska planteras i området, träd som blir högväxta ska bevaras och planteras särskilt i de områdesdelar som gränsar till Snökvartsgatan och Blåkvartsgatan.

I området får inga sådana åtgärder vidtas som gör att den gröna sköldmossans växtplats försämras eller försvinner.



**Katu.**

**Gata.**

pp

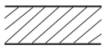
**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**

**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**

pp/t

**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.**

**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.**



**Pihakatu.**

**Gårdsgata.**

ajo

**Ajoyhteys.**

**Körförbindelse.**



**Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**

Alueelle ei saa sijoittaa raskaita rakenteita.

Alueelle kaavassa määrättyjen istutusten juuristot eivät saa vaurioittaa maanalaisia johtoverkostoja.

**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**

Tunga konstruktioner får inte placeras i området.

Rotsystemen hos planteringarna som fastställts för området får inte skada de underjordiska ledningsnätverken.



**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää**

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

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

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

| Tasokoordinaatisto | Plankoordinatsystemet |
|---|---|
| ETRS-GK25, | ETRS-GK25, |
| korkeusjärjestelmä | höjdsystemet |
| N2000. | N2000. |

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

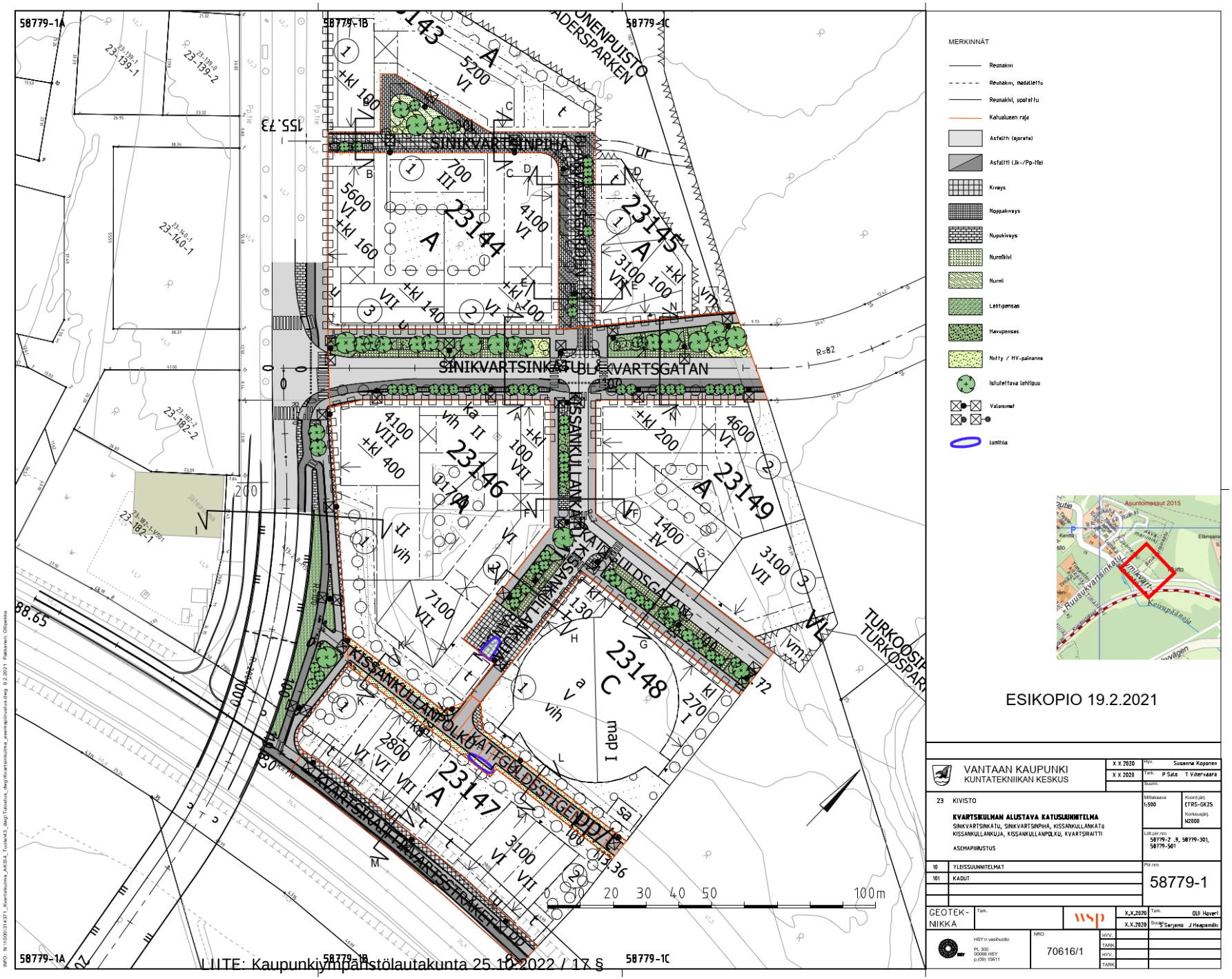
{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

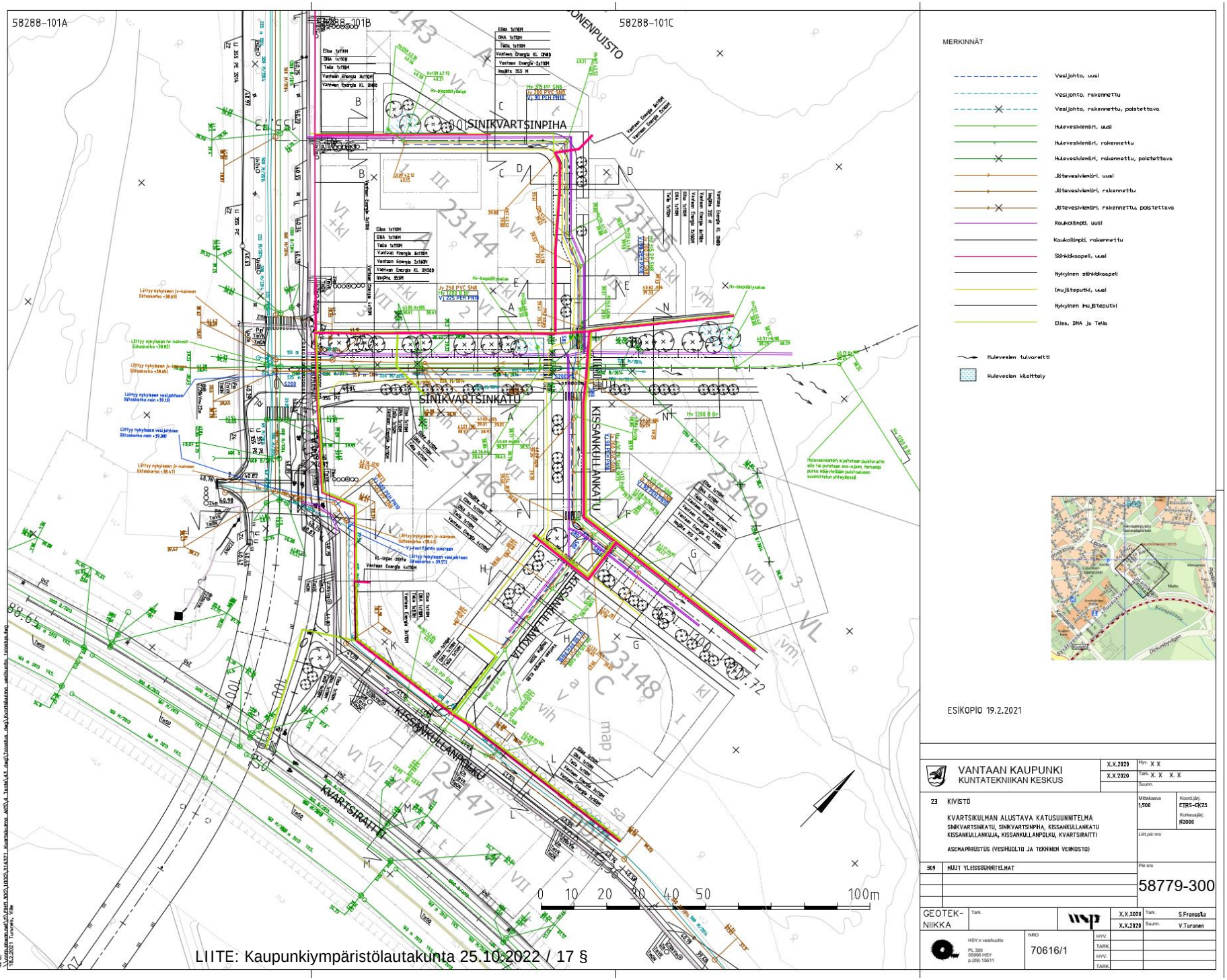
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

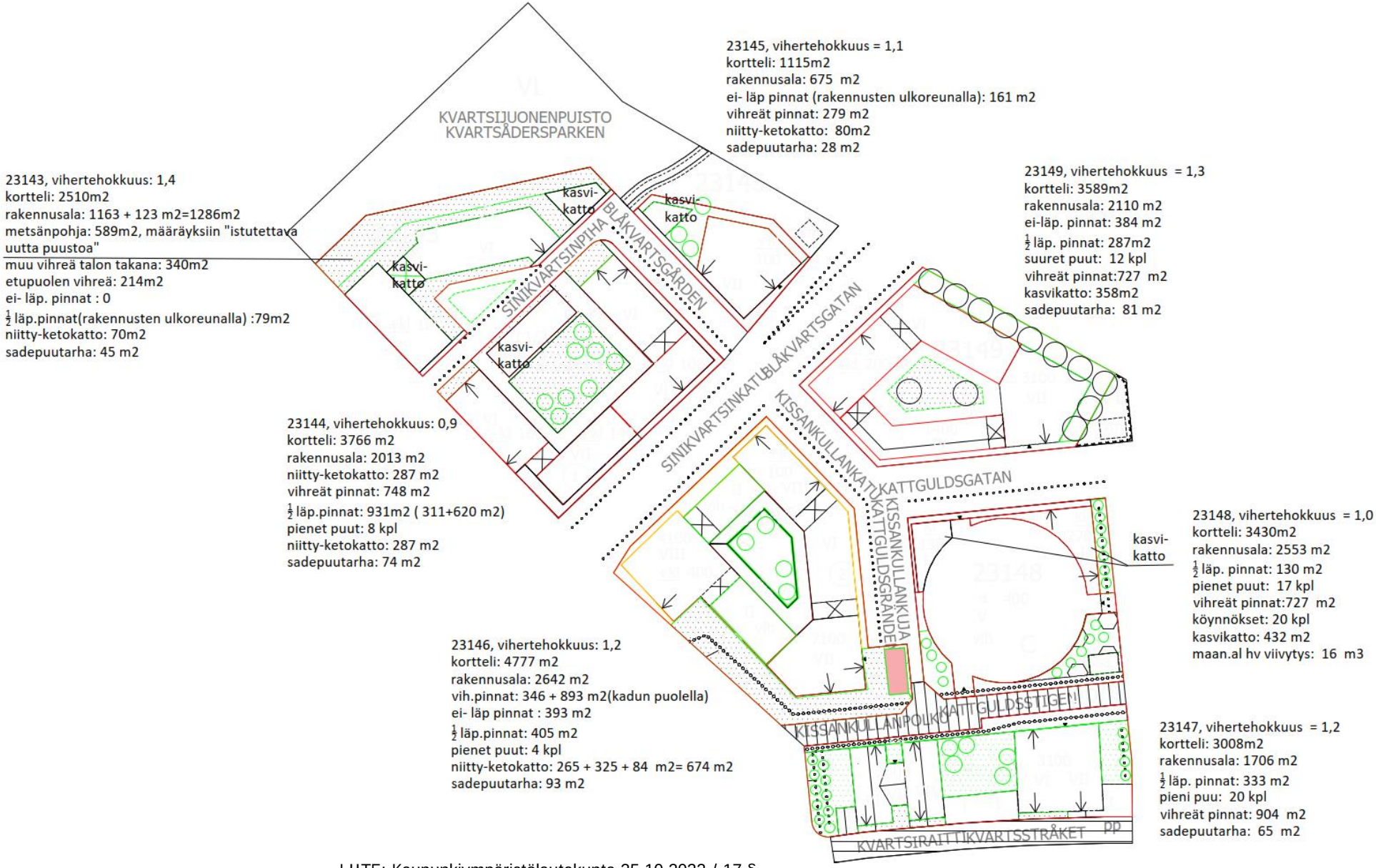
LIITE 1
katujen yleis-
suunnitelma



LIITE 2
vesihuollon
yleissuunnitel-



LIITE 3 Vihertehokkuus kortteleittain / viitteelliset pihasuunnitelmat 13.4.2021




23145, vihertehokkuus = 1,1
kortteli: 1115m2
rakennusala: 675 m2
ei- läp pinnat (rakennusten ulkoreunalla): 161 m2
vihreät pinnat: 279 m2
niitty-ketokatto: 80m2
sadepuutarha: 28 m2

23143, vihertehokkuus: 1,4
kortteli: 2510m2
rakennusala: 1163 + 123 m2=1286m2
metsänpohja: 589m2, määräyksiin "istutettava uutta puustoa"
muu vihreä talon takana: 340m2
etupuolen vihreä: 214m2
ei- läp. pinnat : 0
½ läp.pinnat(rakennusten ulkoreunalla) :79m2
niitty-ketokatto: 70m2
sadepuutarha: 45 m2

23149, vihertehokkuus = 1,3
kortteli: 3589m2
rakennusala: 2110 m2
ei-läp. pinnat: 384 m2
½ läp. pinnat: 287m2
suuret puut: 12 kpl
vihreät pinnat:727 m2
kasvikatto: 358m2
sadepuutarha: 81 m2

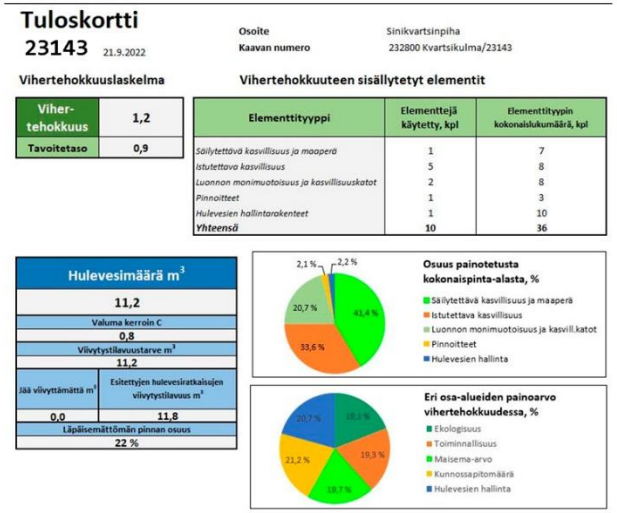
23144, vihertehokkuus: 0,9
kortteli: 3766 m2
rakennusala: 2013 m2
niitty-ketokatto: 287 m2
vihreät pinnat: 748 m2
½ läp.pinnat: 931m2 ( 311+620 m2)
pienet puut: 8 kpl
niitty-ketokatto: 287 m2
sadepuutarha: 74 m2

23148, vihertehokkuus = 1,0
kortteli: 3430m2
rakennusala: 2553 m2
½ läp. pinnat: 130 m2
pienet puut: 17 kpl
vihreät pinnat:727 m2
köynnökset: 20 kpl
kasvikatto: 432 m2
maan.al hv viivytys: 16 m3

23146, vihertehokkuus: 1,2
kortteli: 4777 m2
rakennusala: 2642 m2
vih.pinnat: 346 + 893 m2(kadun puolella)
ei- läp pinnat : 393 m2
½ läp.pinnat: 405 m2
pienet puut: 4 kpl
niitty-ketokatto: 265 + 325 + 84 m2= 674 m2
sadepuutarha: 93 m2

23147, vihertehokkuus = 1,2
kortteli: 3008m2
rakennusala: 1706 m2
½ läp. pinnat: 333 m2
pieni puu: 20 kpl
vihreät pinnat: 904 m2
sadepuutarha: 65 m2

LIITE 4 Vihertehokkuus kortteleittain / tuloskortit korttelit 23143 – 23148 (kuvaan on päivitetty korttelit 23143 ja 23145)



**Tuloskortti 23143** 21.9.2022

Osoite: Sinikvartsinpiha
Kaavan numero: 232800 Kvartsikulma/23143

Vihertehokkuuslaskelma

| Viher-tehokkuus | 1,2 |
|---|---|
| Tavoitetaso | 0,9 |

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

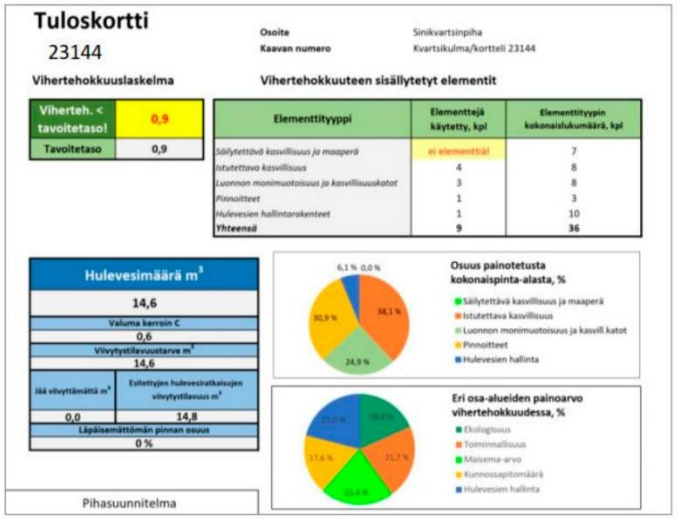
| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä | 1 | 7 |
| Istutettava kasvillisuus | 5 | 8 |
| Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot | 2 | 8 |
| Pinnoitteet | 1 | 3 |
| Hulevesien hallintarakenteet | 1 | 10 |
| **Yhteensä** | **10** | **36** |

| Hulevesimäärä m³ | |
|---|---|
| 11,2 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,8 | |
| Viivytystilavuustarve m³ | |
| 11,2 | |
| Jää viivyttämättä m³ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³ |
| 0,0 | 11,8 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 22 % | |









**Tuloskortti 23144**

Osoite: Sinikvartsinpiha
Kaavan numero: Kvartsikulma/kortteli 23144

Vihertehokkuuslaskelma

| Viherteh. < tavoitetaso! | 0,9 |
|---|---|
| Tavoitetaso | 0,9 |

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä | ei elementtiä! | 7 |
| Istutettava kasvillisuus | 4 | 8 |
| Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot | 3 | 8 |
| Pinnoitteet | 1 | 3 |
| Hulevesien hallintarakenteet | 1 | 10 |
| **Yhteensä** | **9** | **36** |

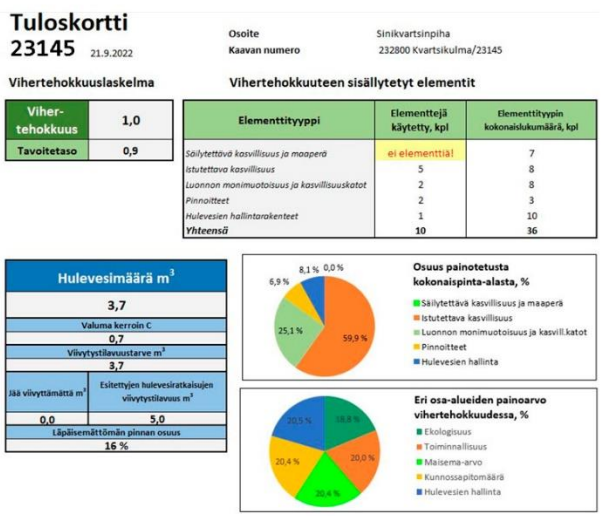
| Hulevesimäärä m³ | |
|---|---|
| 14,6 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,6 | |
| Viivytystilavuustarve m³ | |
| 14,6 | |
| Jää viivyttämättä m³ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³ |
| 0,0 | 14,8 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 0 % | |







Pihasuunnitelma



**Tuloskortti 23145** 21.9.2022

Osoite: Sinikvartsinpiha
Kaavan numero: 232800 Kvartsikulma/23145

Vihertehokkuuslaskelma

| Viher-tehokkuus | 1,0 |
|---|---|
| Tavoitetaso | 0,9 |

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

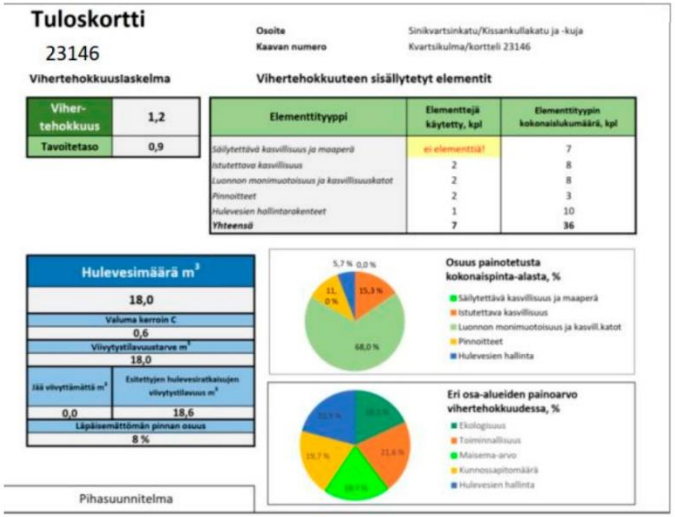
| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä | ei elementtiä! | 7 |
| Istutettava kasvillisuus | 5 | 8 |
| Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot | 2 | 8 |
| Pinnoitteet | 2 | 3 |
| Hulevesien hallintarakenteet | 1 | 10 |
| **Yhteensä** | **10** | **36** |

| Hulevesimäärä m³ | |
|---|---|
| 3,7 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,7 | |
| Viivytystilavuustarve m³ | |
| 3,7 | |
| Jää viivyttämättä m³ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³ |
| 0,0 | 5,0 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 16 % | |









**Tuloskortti 23146**

Osoite: Sinikvartsinkatu/Kissankullakatu ja -kuja
Kaavan numero: Kvartsikulma/kortteli 23146

Vihertehokkuuslaskelma

| Viher-tehokkuus | 1,2 |
|---|---|
| Tavoitetaso | 0,9 |

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

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

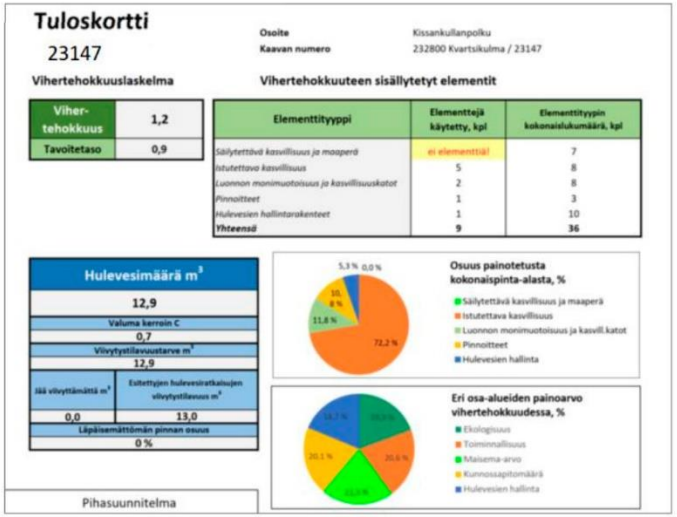
| Hulevesimäärä m³ | |
|---|---|
| 18,0 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,6 | |
| Viivytystilavuustarve m³ | |
| 18,0 | |
| Jää viivyttämättä m³ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³ |
| 0,0 | 18,6 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 8 % | |







Pihasuunnitelma



**Tuloskortti 23147**

Osoite: Kissankullanpolku
Kaavan numero: 232800 Kvartsikulma / 23147

Vihertehokkuuslaskelma

| Viher-tehokkuus | 1,2 |
|---|---|
| Tavoitetaso | 0,9 |

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä | ei elementtiä! | 7 |
| Istutettava kasvillisuus | 5 | 8 |
| Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot | 2 | 8 |
| Pinnoitteet | 1 | 3 |
| Hulevesien hallintarakenteet | 1 | 10 |
| **Yhteensä** | **9** | **36** |

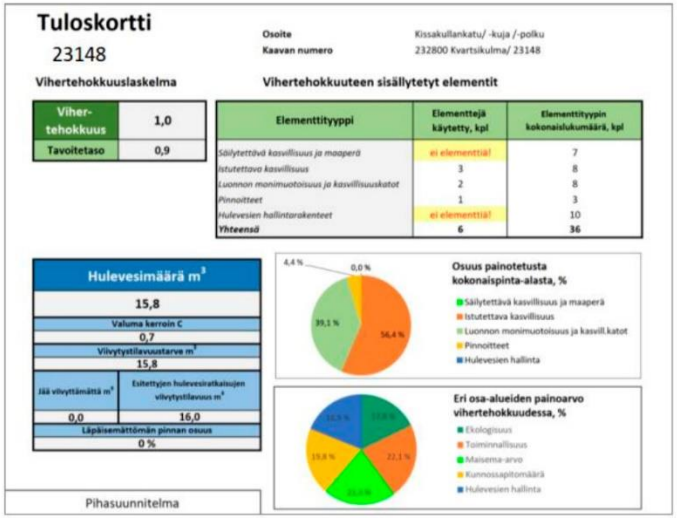
| Hulevesimäärä m³ | |
|---|---|
| 12,9 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,7 | |
| Viivytystilavuustarve m³ | |
| 12,9 | |
| Jää viivyttämättä m³ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³ |
| 0,0 | 13,0 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 0 % | |







Pihasuunnitelma



**Tuloskortti 23148**

Osoite: Kissakullankatu/ -kuja / -polku
Kaavan numero: 232800 Kvartsikulma/ 23148

Vihertehokkuuslaskelma

| Viher-tehokkuus | 1,0 |
|---|---|
| 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 kasvillisuuskatot | 2 | 8 |
| Pinnoitteet | 1 | 3 |
| Hulevesien hallintarakenteet | ei elementtiä! | 10 |
| **Yhteensä** | **6** | **36** |

| Hulevesimäärä m³ | |
|---|---|
| 15,8 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,7 | |
| Viivytystilavuustarve m³ | |
| 15,8 | |
| Jää viivyttämättä m³ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³ |
| 0,0 | 16,0 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 0 % | |







Pihasuunnitelma

LIITE 5 Taiteen konsepti 1/2

## Kvartsikulman asemakaava 232800 I Taiteen konsepti
## Hankesidonnainen taide asuinkortteleissa

**Asuinkortteleiden taide vahvistaa asukkaiden paikallisidentiteettiä. Kvartsikulman jokaisessa asuinkorttelissa tulee toteuttaa hankesidonnaista taidetta. Kvartsikulman taiteen teemana on kotiin saapuminen kotikulmilta aina kotiovelle saakka. Taide sijaitsee asuinrakennusten kulmissa, porttikongeissa, sisäänkäynneissä, porraskäytävissä ja kotiovissa. Tavoitteena on, että taide ilahduttaa asukkaita, joka kerta kotiin tullessa ja lähtiessä. Näin taiteesta muodostuu mieleenpainuvaa ja henkilökohtaista alueen asukkaille. Jokaiseen rakennettavaan asuinrakennukseen tulee toteuttaa taidetta vähintään yhteen kohtaan kotiin saapumisen reittiä.**

### SISÄÄNKÄYNNIT

☐ **Kuninkaiden sisäänkäynnit**
Taide luo sisäänkäynneistä kuninkaiden kotiovia. Asuinrakennusten pääsisäänkäynteihin tulee sijoittaa taidetta ja sisäänkäntejä voi korostaa värillä, materiaalilla, sisennyksellä, istutuksilla tai valolla. Ajattele, miltä tuntuu tulla kotiin prameasta sisäänkäynnistä ja suunnittele sellainen yhdessä arkkitehti-taiteilija-työparina.







### KULMAT

☐ **Kvartsikulman komeat kotikulmat!**
Jo nimensä mukaisesti Kvartsikulma on täynnä komeita kulmia, kotikulmia, jotka asukkaat muistavat kotiin saapuessaan. Kulmia voi korostetaa entisestään näyttävällä taideteoksella. Taide voi olla vaikka näyttävä veistos, valotaidetta tai yllättävä äänitaideteos. Mitä vaan, mikä ilahduttaa ohikulkijaa!

### PORRASHUONEET

☐ **Väriä ja iloa porrashuoneisiin!**
Valoisa, yllättävä ja värikäs porrashuone, jotta koko matka kotiovelle on yhtä juhlaa! Tee porrashuoneesta erityinen värillä, tekstuuripinnalla tai vaikka koko seinän kokoisella taideteoksella.



### HISSIT

☐ **Taidetta hissiin!** Tee hissistä erityinen taideteoksella. Se voi olla vaikka ääni- tai valoteos ja asukkaiden yhteisöteos.



### PORTTIKONGIT

☐ **Näyttävät porttikongit!**
Anna taiteen näkyä porttikongeissa: näyttävä takorautaportti, kotikorttelin nimi näkyvästi portissa tai värikäs porttikongi.




### KOTIOVET

☐ **Oma kotiovi kullan kallis!**
Anna asukkaille mahdollisuus luoda jotain omaa. Oma kotiovi on asukkaan oman taiteen paikka, joka luo tunteen omasta kodista heti kotiin saapuessa.



LIITE 6 Taiteen konsepti 1/2

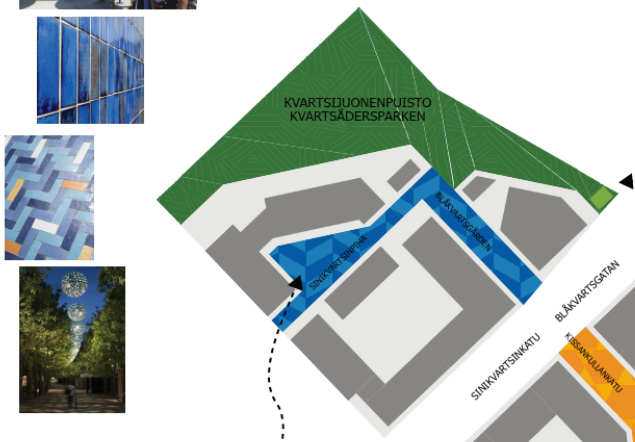
## Kvartsikulman asemakaava 232800
## Taiteen konsepti

**TAIDE KIVISTÖN VISIOSSA**
**Koko Kivistön suuralueen visioksi 2042 on määritelty Onnellinen Kivistö – vehreä ja aktiivinen kotikaupunki. Kivistössä onnellisuus on kokonaisvaltaista hyvinvointia vehreässä, aktiivisessa ja elävässä ympäristössä. Kivistön keskustassa sekä ulkotilojen taide että yhdessä tehtävä taide kaikissa muodoissaan luovat alueelle kulttuurista identiteettiä ja edistävät asukkaiden kokonaisvaltaista hyvinvointia.**

**TAITEEN TEEMA KVARTSIKULMAN ALUEELLA**
**Kvartsikulman asemakaava-alueen taiteen teemana on kotikulmat ja kotiin saapuminen. Taide ja alueen iloinen väritys tekevät naapurustosta ainutlaatuisen paikan, asukkaiden omat tunnistettavat ja mielenpainuvat kotikulmat. Näin taide vahvistaa naapuruston paikallisidentiteettiä. Taide näkyy alueen asuinkortteleissa kotiin saapumisen reiteillä esimerkiksi sisäänkäynneissä, porrashuoneissa tai portikongeissa. Julkisessa ulkotilassa taide näkyy kotikulmien tunnistettavana värityksenä Sinikvartsinpihalla sinisävyisenä kaupunkitilana ja kissankullan kulmilla oranssin ja keltaisen sävyisenä kaupunkitilana. Kvartsikulman kortteleihin toteutetaan julkista taidetta ja ympäristösuunnittelua Vantaan kaupungin toteuttamana ja hankesidonnaista taidetta alueen rakennuttajien toimesta.**

**TAIDE ASEMAKAAVASSA**
**Kvartsikulman asemakaavan asemakaavamääräyksissä on edellytetty, että alueen suunnittelussa tulee noudattaa taiteen konseptia. Asemakaavamääräysten kautta taide nostetaan alueen laadun takaajaksi. Asemakaavamääräyksiin on kirjattu: *Asemakaavan alueella tulee noudattaa taiteen konseptia. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun.* Julkisten ulkotilojen suunnittelun yhteydessä tulee laatia puisto- ja katusuunnitelma, jossa noudatetaan taiteen konseptia. Asuinkortteleiden suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti-taiteilija-työpari, joka toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa.**








## KATUGALLERIA JA TAIDEMUUNTAMOT

**JULKINEN TAIDE: KATUGALLERIA**
Kivistön keskustassa toteutetaan katugalleria sähkönjakeluverkon jakokaappeihin ja Vantaan Energian ja kaupungin yhteistyönä. Alueen jakokaappeihin sijoiteta-an taideteoksia tai kuvia taideteoksista, paikallisesta historiasta ja luonnosta. Jakokaapit ovat teemoitettu sijaintinsa perusteella siten, että osassa kaappeja teemana on alueen nimistö, osassa alueen historia ja uusi toiminta. Lisäksi alueen sähkömuuntajat tullaan käsittelemään taiteen keinoin teeman mukaisesti.

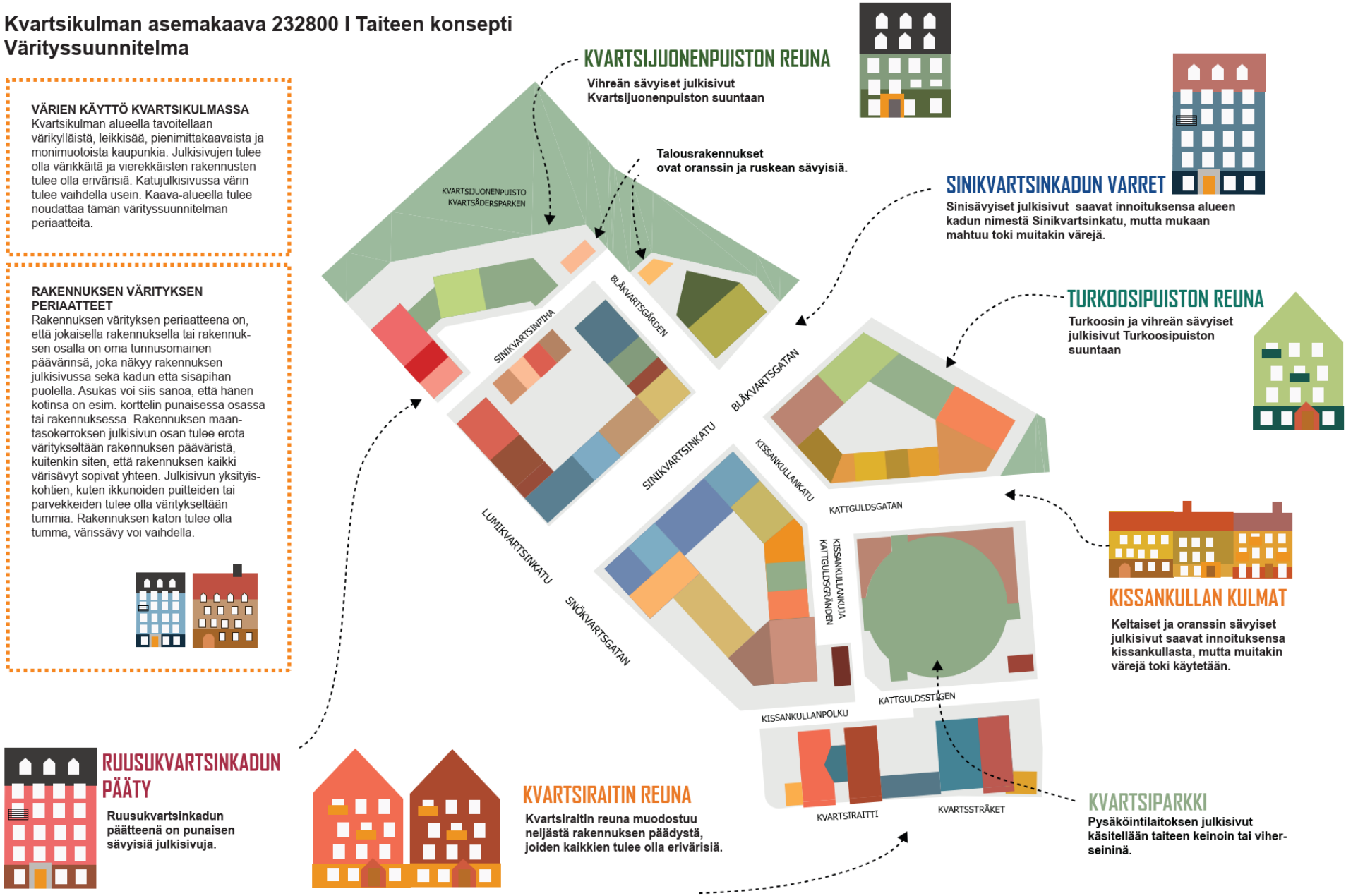
## SINIKVARTSINPIHAN KOTIKULMAT

**JULKINEN ULKOTILA: SINIKVARTSINPIHA**
Sinikvartsinpihan kaupunkitila on sinisävyinen ja tunnelmaltaan rauhallinen. Teema näkyy kadulla ja aukiolla esimerkiksi taidevaloissa ja taidekivissä sekä kiveyksen, kasvillisuuden ja katukalustuksen värisävyinä. Osa sinisyydestä voi tulla esille vasta valaistuksena. Taideaiheet ja väritys suunnitellaan katusuunnittelun yhteydessä.

## KISSANKULLAN KOTIKULMAT

**JULKINEN ULKOTILA: KISSANKULTA**
Kissankullankadun, Kissankullankujan ja Kissankullanpolun kaupunkitiloissa loistaa kissankullan kimallus ja oranssin ja keltaisen eri sävyt. Katujen tunnelma on aurinkoinen. Teema näkyy esimerkiksi taidevaloissa ja taidekivissä sekä kiveyksen, kasvillisuuden ja katukalustuksen värisävyinä. Lisäksi teemaan voi liittää aurinkoon liittyviä osioita, kuten aurinkoenergialla toimivan katuvalaistuksen. Taideaiheet ja väritys suunnitellaan katusuunnittelun yhteydessä. Kaupunkitilojen rakennusten julkisivuväritys toistaa osin samaa värimaailmaa.

LIITE 7 Taiteen konsepti: värityssuunnitelma



Vantaa

**Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus / Kivistö /V-PR, RMA,**

Kaupunginhallitus 10.5.2021 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaava ja asemakaavanmuutos ehdotuksesta **nro 232800** / Kivistön Kvartsikulma. Lausuntoja pyydettiin 16 ja saatiin 6 kpl.

| **Lausunnonantaja** | **Lausunto** | **Tarkistukset** |
|---|---|---|
| NRO 1<br><br>Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä (HSL) 6.7.2021 | HSL kannattaa tiiviin ja monipuolisen keskusta-alueen jatkamista olemassa olevan joukkoliikennepalvelun piiriin. HSL:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sisältöön.<br><br>Alueen välittömässä läheisyydessä on nykyisin ja tulevaisuudessa hyvät joukkoliikenneyhteydet länsipuolella sijaitsevien Rubiiniaukion bussipysäkkien kautta. Kivistön kaavarungossa Sinikvartsinkadulle on suunniteltu tulevaisuudessa joukkoliikennetarjontaa Kivistön keskustan ja Lapinkylän alueen välille. Sinikvartsinkatua pitkin linjattavan joukkoliikenneyhteyden toteuttamiselle on edellytyksiä vasta sen jälkeen, kun Murron alueen maankäyttö kehittyy, Sinikvartsinkatu valmistuu läpiajettavaksi Riipiläntielle ja Lapinkylän asemavaraus toteutuu. Siihen saakka alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä perustuu nykyisen kaltaisiin bussiyhteyksiin sekä Kivistön asemaan. | Ei tarkistuksia. |
| NRO 2<br><br>Helsingin seudun ympäristöpalvelut - | Uutta vesihuoltoverkostoa tullaan rakentamaan Sinikvartsinpihalle, Sinikvartsinkadulle, Kissankullankadulle, Kissankullankujalle ja Kissankullanpolulle. Uutta vesijohtoa tullaan rakentamaan n. 330 metriä, jätevesiviemäriä n. | Ei tarkistuksia. |

| | | |
|---|---|---|
| kuntayhtymä (HSY) 12.8.2021 | 420 metriä ja hulevesiviemäriä n. 440 metriä. Vesihuollon osalta uusien vesi- ja viemärilinjojen suunnittelu ja rakentamiskustannukset ovat noin 424 000 € (alv 0 %). Kaavatyön yhteydessä on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma. Suunniteltu vesihuolto tulee liittymään Lumikvartsinkadulla sijaitsevaan olemassa olevaan vesihuoltoon. | |
| NRO 3<br><br>Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) 12.8.2021 | Kaavaratkaisu luo tiiviin ja mielenkiintoisen kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, joka tiivistää yhdyskuntarakennetta hyvien liikenneyhteyksien äärellä.<br><br>Korttelien 23143 ja 23145 sisällyttäminen kaavaan edellyttäisi uutta lupaa poiketa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskevasta hävittämis- ja heikentämiskiellosta.<br><br>Pohjoisosan liito-oravien kulkuyhteys on kaavassa liian kapea, jotta se voisi toimia. Yhteyden tulee olla vuoden 2019 kaavaluonnoksen kaltainen, jotta suurempaa ja yhteyden kannalta välttämätöntä puustoa on mahdollista säilyttää Lumikvartsinkadun itäpuolella.<br><br>Kaavan meluselvityksessä esitetään yksi rakennusten massoitteluvaihtoehto. Meluselvityksestä ei selviä onko muita massoitteluvaihtoehtoja tarkasteltu ja mitkä tekijät ovat johtaneet meluselvityksessä esitetyn massoittelun valitsemiseen.<br><br>Lentoliikenteen aiheuttamista enimmäistasoista ei meluselvityksessä kerrota. Runsas lentoliikenne ja korkealta esteettömästi alueelle leviävä lentomelu ja heijastukset julkisivuista heikentävät kuitenkin hiljaisempien sisäpihojen äänimaisemaa. Rakennusten suunnitellussa tulisi huomioida heijastukset ja pyrkiä vähentämään niitä mm. rakennusten pintamateriaaleilla. | Korttelien 23143 ja 23145 rajauksiin, rakennusaloihin ja rakentamisen määrään on tehty useita muutoksia siten että liito-oravanelinydinalueen suojapuustovyöhykkeen ja kaava-alueen pohjoisen kulkuyhteyden puustoinen osuus säilyvät riittävän leveänä lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkojen turvaamiseksi.<br><br>Meluselvitys (päivätty 21.3.2012) on päivitetty 18.2.2022. Uusi meluselvitys on liitetty kaavan asiakirjoihin. |

| | | |
|---|---|---|
| | Meluselvitys on katuliikenteen osalta tehty v. 2030 ennusteliikennemäärillä. Raideliikenteen osalta käytettyä ennustevuotta ei ollut esitetty raportissa. ELY -keskus muistuttaa, että kaavojen meluselvitykset tulee perustua ennustetilanteeseen, joka on vähintään 20 v. eteenpäin. Lisäksi meluselvityksestä puuttuu kokonaan tarkastelu C -korttelissa (23148) sijaitsevan pysäköintitalon ja Kissankullankadun vaikutuksesta ympäröivien kortteleiden melutasoon. Näiltä osin meluselvitystä tulee tarkentaa.<br><br>Lentomelun heijastusten estämiseksi kaavassa on annettu seuraava määräys, ”Kattomateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.”. Määräystä tulisi muuttaa niin, että myös julkisivuista aiheutuvia heijastuksia saataisiin vähenemään.<br><br>Oleskelupihojen tai leikkialueiden sijainti ei ole kaavassa määrätty. Kaavassa ei myöskään ole määrätty niillä saavutettavista melutasoista. Kaavamääräyksiin tulee lisätä, että oleskelu ja leikkialueet tulee sijoittaa alueille, joissa alittuvat melun ohjearvot, tai alueet on suojattava meluestein niin että ohjearvot alittuvat. Kaavassa ei myöskään ole annettu määräyksiä parvekkeiden suojaamiseksi melulta, tästä tulee antaa määräys. Korttelin 23147 osalta parvekkeiden sijoittaminen radan suuntaan avautuville julkisivuille tulisi kieltää, koska parvekkeisiin kohdistuu korkean keskiäänitason lisäksi voimakkaita enimmäistasoja junien ohiajoista johtuen.<br><br>C- korttelialueella on annettu seuraava määräys meluun liittyen, ”Oleskelualueella tulee alittaa melun ohjearvot ja määrittää tarvittava meluntorjunta rakennuslupavaiheessa.”. ELY -keskuksen mielestä meluselvitystä ei voida jättää | Lentomelun heijastusvaikutuksia koskevaa määräystä on muutettu lausunnon mukaisesti. Lisäksi määräys on lisätty koskemaan myös C- korttelialuetta.<br><br>A- ja AR- korttelialueita koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty seuraava määräys: *”Yhteiskäyttöön tarkoitetuilla ulko-oleskelualueilla ja oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.”*<br><br>C-korttelialueelle osoitettu |

| | | |
|---|---|---|
| | tehtäväksi rakennuslupavaiheessa, vaan tarvittavat selvitykset on tehtävä kaavavaiheessa, jolloin voidaan myös varmistaa tarvittavan meluntorjunnan riittävyys ja toteutettavuus. Määräys tulee poistaa ja riittävät selvitykset tulee tehdä kaavavaiheessa. Alueen melutasojen ja äänimaisen sekä viihtyisyyden osalta esitetty pysäköintitalon sijainti vaikuttaa huonolta, luontevampi sijainti meluntorjunnan kannalta olisi radan varressa. Perustelut melua ja päästöjä yms. häiriötä tuottavan toiminnon sijoittumiseen alueen hiljaisimpaan kohtaan eivät täysin aukea kaava-aineistosta. Kaava tulisi tarkastella uudelleen tältä osin.<br><br>Kaavan runkomelua ja tärinää koskeva määräys ei ole riittävän ohjaava. Vaikka tärinän ja runkomelun osalta rakennusmassojen ja muut rakenteelliset tekijät vaikuttavat rakennuksissa havaittaviin tasoihin tulee kaavassa antaa määräys halutusta vähimmäistasosta.<br><br>Lausunnossa esitetyn johdosta Uudenmaan ELY-keskus esittää Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun pitämistä Kvartsikulman asemakaavasta. | kaavamääräys on muutettu seuraavaksi: *”Oleskelualueilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo."*<br><br>Runkomelun ja tärinän osalta kaavamääräyksiin on lisätty kortteleita 23146 ja 23147 koskevat määräykset, joissa mainitaan kaavan edellyttämät runkomelun ja tärinän vähimmäistasot. |
| NRO 4<br><br>Uudenmaan liitto 16.8.2021 | Ei lausuttavaa. | Ei tarkistuksia. |
| NRO 5<br><br>Vantaan Energia Oy 18.6.2021 | Sähköverkot:<br><br>Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamoille on huomioitu tilavaraukset kaavakartassa ja selostuksessa hyvin. Alueelle tarvitaan vähintään kaksi paikkaa puistomuuntamoille (vm), yksi | Ei tarkistuksia. |

| | | |
|---|---|---|
| | kummallekin puistoalueelle, sekä tarvittaessa mahdollisuus muuntamon sijoittamiselle C korttelialueen pysäköintilaitokseen. Mikäli alueella olevia maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.<br><br>Kaukolämpö:<br><br>Mikäli alueella olevia kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. | |
| NRO 6<br><br>Väylävirasto 17.8.2021 | Väylävirasto pitää hyvänä, että kaavatyön yhteydessä on laadittu selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoitettu niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.<br><br>Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. | Ei tarkistuksia. |

**NRO 1**

**HSL**

**Lausunto:**

Asemakaava-alue sijaitsee Kehäradan pohjoispuolella noin 800 metrin päässä Kivistön asemasta ja noin 500 metrin päässä Lapinkylän asemavarauksesta. Alueen välittömässä läheisyydessä on nykyisin ja tulevaisuudessa hyvät joukkoliikenneyhteydet länsipuolella sijaitsevien bussipysäkkien V2336 ja V2337 (Rubiiniaukio) kautta. Kivistön kaavarungossa asemakaava-aluetta myötäilevälle Sinikvartsinkadulle on suunniteltu tulevaisuudessa joukkoliikennetarjontaa Kivistön keskustan ja Lapinkylän alueen välille.

HSL on 26.3.2019 antanut lausunnon asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta korostaen kävely-yhteyksien tärkeyttä suunnittelualueelta Sinikvartsinkadun pysäkkivarauksille. Vantaan kaupunki on vastineessaan todennut, että kyseisille pysäkkivarauksille on asemakaavassa hyvät kävely-yhteydet Sinikvartsinpihan ja Kissankullankadun kautta. 1.9.2020 antamassaan lausunnossa koskien Kivistön Kvartsijuonen (asemakaava 233000) osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa HSL on todennut kyseisisiin pysäkkivarauksiin liittyen, että Sinikvartsinkatua pitkin linjattavan joukkoliikenneyhteyden toteuttamiselle on edellytyksiä vasta sen jälkeen, kun Murron alueen maankäyttö kehittyy, Sinikvartsinkatu valmistuu läpiajettavaksi Riipiläntielle ja Lapinkylän asemavaraus toteutuu. Siihen saakka alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä perustuu nykyisen kaltaisiin bussiyhteyksiin sekä Kivistön asemaan. Alueen nykyinen joukkoliikennepalvelu tukeutuu pääasiassa Rubiiniaukion pysäkkien kautta liikennöiviin linjoihin 445 ja 576. Linjat sisältyvät 25.5.2021 ratkaistun bussiliikenteen tarjouskilpailun kilpailukohteeseen 273, jonka sopimuskausi kestää 8 vuotta elokuusta 2022 alkaen. Linjojen palvelutaso ei juurikaan muutu nykytilanteeseen verrattuna, vaan kyseisiltä pysäkeiltä tarjotaan jatkossakin yhteydet Kivistön aseman ja Riipiläntien suuntiin klo 5–24 noin puolen tunnin välein, ruuhka-aikoina 10–20 minuutin välein.

*Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu kannanottonaan seuraavaa:*
HSL kannattaa tiiviin ja monipuolisen keskusta-alueen jatkamista olemassa olevan joukkoliikennepalvelun piiriin. HSL:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sisältöön. HSL osallistuu mielellään jatkosuunnitteluun mahdollisissa kysymyksissä, jotka liittyvät alueen joukkoliikenne-, kävely- ja pyöräily-yhteyksiin. Lisätietoja lausunnosta antaa joukkoliikennesuunnittelija Arttu Kosonen, ja jatkosuunnittelussa yhteyshenkilönä on liikennesuunnittelija Markus Nevalainen.

**Vastine:**

-

**Tarkistukset:**

Ei tarkistuksia.

**NRO 2**

**HSY**

**Lausunto:**

Kvartsikulman asemakaavalla laajennetaan Kivistön keskustaa kohti Lapinkylän asemaa ja mahdollistetaan koteja noin 1000 asukkaalle. Suunnitelma edistää kävelijäystävällisen, elävän ja urbaanin, laadukkaan keskusta-alueen toteutumista, jonka ratkaisuissa vehreys, ekologisuus ja resurssiviisaus ovat keskeisiä tekijöitä.
Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu etelässä Kehärataan, lännessä Lumikvartsinkatuun ja pohjoisessa Kvartsijuonen puiston metsäalueeseen. Koillisessa ja idässä aluetta rajaavat asemakaavan ulkopuoliset rakentamattomat alueet. Suunnittelualue sijaitsee noin 800 metrin etäisyydellä Kivistön juna-asemasta ja noin 500 metrin etäisyydellä tulevasta Lapinkylän asemasta. Alueen pinta-ala on noin 3,5 hehtaaria. Suunnittelualue on rakentamatonta sekametsää, katualuetta ja väliaikaisen pysäköinnin aluetta. Rakennusoikeutta kaavassa osoitetaan yhteensä 46 200 k-m², josta valtaosa (44 500 k-m²) on asuntorakentamista ja loput (1 700 k-m²) liiketiloja.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta seuraavaa:

Uutta vesihuoltoverkostoa tullaan rakentamaan Sinikvartsinpihalle, Sinikvartsinkadulle, Kissankullankadulle, Kissankullankujalle ja Kissankullanpolulle. Uutta vesijohtoa tullaan rakentamaan noin 330 metriä, jätevesiviemäriä tullaan rakentamaan noin 420 metriä ja hulevesiviemäriä noin 440 metriä. Vesihuollon osalta uusien vesi- ja viemärilinjojen suunnittelu ja rakentamiskustannukset ovat noin 424 000 € (alv 0 %). Kaavatyön yhteydessä on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma. Suunniteltu vesihuolto tulee liittymään Lumikvartsinkadulla sijaitsevaan olemassa olevaan vesihuoltoon.
Yhteyshenkilönä toimii alueinsinööri Atte Heiskanen, puh. 040 355 2948.

**Vastine:**

-

**Tarkistukset:**

Ei tarkistuksia.

**NRO 3**
**Uudenmaan ELY-keskus**

**Lausunto:**

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Kvartsikulman asemakaavaehdotuksesta (nro 232800). Yhdyskuntarakenne Kaavaratkaisu luo tiiviin ja mielenkiintoisen kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, joka tiivistää yhdyskuntarakennetta hyvien liikenneyhteyksien äärellä.

**Luontoarvot**

Uudenmaan ELY-keskus on myöntänyt vuonna 2012 Vantaan kaupungille luvan poiketa liito-oravan (luontodirektiivin liite IV) lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskevasta hävittämis- ja heikentämiskiellosta. Poikkeaminen koskee lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämistä yhteensä noin 232 metrin matkalta Ruusu-, Sini- ja Lumikvartsinkaduilla, jotka kulkevat liito-oravan reviirin kautta.

Maastokäynnillä 15.9.2016 tarkastettiin liito-oravan elinympäristöjen tila Lumikvartsinkadun, Sinikvartsinkadun ja Kvartsijuonenpuiston ympäristössä. Käynnin yhteydessä tehtiin havaintoja uusista kolopuista, jotka myöhemmissä liito-oravaselvityksissäkin on todettu ja merkitty Kvartsijuonenpuiston elinympäristöksi. Maastokäynnistä on tehty muistio (liitteenä), jonka liitekarttaan on merkitty alue, jonne olisi mahdollista rakentaa ilman että liito-oravan suoraan lain nojalla suojeltuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja hävitettäisiin tai heikennettäisiin.

Korttelien 23143 ja 23145 sisällyttäminen kaavaan edellyttäisi uutta lupaa poiketa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskevasta hävittämis- ja heikentämiskiellosta. Kaava-alueen pohjoisosan liito-oravien kulkuyhteys on myös kaavassa liian kapea, jotta se voisi toimia. Yhteyden tulee olla vuoden 2019 kaavaluonnoksen kaltainen, jotta suurempaa ja yhteyden kannalta välttämätöntä puustoa on mahdollista säilyttää Lumikvartsinkadun itäpuolella.

**Melu**

Kaava-aineistoon on liitetty meluselvitys, jossa esitetään kaava-alueen osalta yksi rakennusten massoitteluvaihtoehto. Meluselvityksestä ei selviä onko muita massoitteluvaihtoehtoja mahdollisesti tarkasteltu ja mitkä tekijät ovat johtaneet meluselvityksessä esitetyn massoittelun valitsemiseen.

Meluselvitykseen ei ole myöskään liitetty vaikutusarviota, jolla tehdyt kaavaratkaisut ja annetut määräykset olisi perusteltu. Vaikutusarviossa tulisi arvioida mm. kuinka moni huoneisto avautuisi vain meluisimman julkisivun suuntaan sekä mahdolliset terveysvaikutukset. Lisäksi tulee esittää, mitkä erityiset tekijät estävät ko. asuntojen avautumisen myös ohjearvojen mukaisen julkisivun suuntaan ja mitkä muut kaavaan liittyvät tekijät puoltavat esitettyä ratkaisua, jossa asutusta sijoitetaan melun kannalta ongelmallisesti välittömästi radan viereen. Meluselvityksen mukaan katuun tai rataan rajautuvien rakennusten julkisivuilla ylittyy 55 dB keskiäänitaso päivällä. Kadunpuoleisilla julkisivuilla päiväajan keskiäänitasot ovat 62–59 dB. Uudenmaan ELYkeskus muistuttaa, että asuinhuoneistojen tulisi aueta myös rakennuksen hiljaiselle puolelle 55 dB:stä (LAeq 7-22) lähtien (Vnp 993/1992). Kaupunkirakenteen tiivistämisen yhteydessä on ohjearvosta voinut poiketa riittävien meluselvitysten ja vaikutusarviointien perusteella.

Korttelin 23147 radalle suuntautuviin/avautuviin julkisivuihin kohdistuu myös raideliikenteen aiheuttamana korkeita enimmäistasoja, enimmäistasojen (LAmax) ollessa meluisimmilla julkisivuilla korkeimmillaan 79 dB. Rakennusten sisäpihojen puolella ohjearvot saavutetaan hyvin myös kaikilla julkisivuilla. On kuitenkin syytä huomata, että kaava-alue sijoittuu myös LDEN 50-55 dB lentomelualueelle ja yli 55 dB (LDEN) lentomelualueen raja on vain noin 200 m etäisyydellä kaava-alueesta. Lentoliikenteen aiheuttamista enimmäistasoista ei meluselvityksessä kerrota. Runsas lentoliikenne ja korkealta esteettömästi alueelle leviävä lentomelu ja heijastukset julkisivuista heikentävät kuitenkin hiljaisempien sisäpihojen

äänimaisemaa. Rakennusten suunnitellussa tulisikin ottaa huomioon heijastukset ja pyrkiä vähentämään niitä mm. rakennusten pintamateriaaleilla.
Meluselvitys on katuliikenteen osalta tehty v. 2030 ennusteliikennemäärillä. Raideliikenteen osalta käytettyä ennustevuotta ei ollut esitetty raportissa. Uudenmaan ELY -keskus muistuttaa, että kaavoihin liittyvien meluselvitysten tulee perustua ennustetilanteeseen, joka on vähintään 20 v. eteenpäin. Lisäksi meluselvityksestä puuttuu kokonaan tarkastelu C -korttelissa (23148) sijaitsevan pysäköintitalon ja Kissankullankadun vaikutuksesta ympäröivien kortteleiden melutasoon. Näiltä osin meluselvitystä tulee tarkentaa. Kaavassa on annettu seuraavat määräykset melun hallinnasta.
A ja AR Korttelit
Julkisivujen ääneneristävyydestä on annettu seuraava määräys ”*Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB*.”. Annettu määräys on riittävä sisätilojen suojaamiseksi. Määräyksessä ei kuitenkaan ole määrätty läpitalon huoneistoja rakennuksiin, joiden julkisivulla ylittyvät melun ohjearvot. Ottaen huomioon ilmastonmuutos ja mahdolliset pitkät hellejaksot on asukkaiden terveyden ja viihtyisyyden kannalta tärkeää, että asunnot aukeavat myös sen julkisivun suuntaan, jossa ohjearvot alittuvat. Annettua kaavamääräystä tulee täydentää niin, että se varmistaa asukkaille terveelliset ja viihtyisät asuinolosuhteet. Erityisesti kortteli 23147 osalta huoneistojen aukeaminen myös hiljaisen julkisivun suuntaan on välttämätön junien ohiajojen aiheuttamien voimakkaiden melutapahtumien takia. Ohiajoja on runsaasti päivällä, noin 5 minuutin välein ja yöllä keskimäärin 20 min välein. Yöaikaisista junista merkittävä osa keskittynee kuitenkin unen kannalta herkimmille ajoille klo 22-24 ja klo 5-7 välille (liikennemääränä on käytetty junayksiköiden määränä 188 päivällä klo 7-22 ja 30 yöllä klo 22-7.) Lisähäiriötä aiheuttaa myös lentoliikenteen aiheuttama melu ja nousevien koneiden aiheuttamat voimakkaat melutapahtumat.
Lentomelun heijastusten estämiseksi kaavassa on annettu seuraava määräys, ”*Kattomateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia*.”. Määräys on hyvä, mutta ei yksinään estä lentomelun heijastuksista johtuvaa äänimaiseman heikkenemistä pihoilla ja julkisivuilla. Määräystä tulisi muuttaa niin, että myös julkisivuista aiheutuvia heijastuksia saataisiin vähenemään. Oleskelupihojen tai leikkialueiden sijainti ei ole kaavassa määrätty. Kaavassa ei myöskään ole määrätty niillä saavutettavista melutasoista. Kaava määräyksiin tulee lisätä, että oleskelu ja leikkialueet tulee sijoittaa alueille, joissa alittuvat melun ohjearvot, tai alueet on suojattava meluestein niin että ohjearvot alittuvat. Kaavassa ei myöskään ole annettu määräyksiä parvekkeiden suojaamiseksi melulta, tästä tulee antaa määräys. Korttelin 23147 osalta parvekkeiden sijoittaminen radan suuntaan avautuville julkisivuille tulisi kieltää, koska parvekkeisiin kohdistuu korkean keskiäänitason lisäksi voimakkaita enimmäistasoja junien ohiajoista johtuen.
Keskustatoimintojen korttelialueella (C) on annettu seuraava määräys meluun liittyen, ”*Oleskelualueella tulee alittaa melun ohjearvot ja määrittää tarvittava meluntorjunta rakennuslupavaiheessa*.” Uudenmaan ELY -keskuksen mielestä meluselvitystä ei voida jättää tehtäväksi rakennuslupavaiheessa, vaan tarvittavat selvitykset on tehtävä kaavavaiheessa, jolloin voidaan myös varmistaa tarvittavan meluntorjunnan riittävyys ja toteutettavuus. Määräys tulee poistaa ja riittävät selvitykset tulee tehdä kaavavaiheessa. Alueen melutasojen ja äänimaisen sekä viihtyisyyden osalta esitetty pysäköintitalon sijainti vaikuttaa huonolta, luontevampi sijainti meluntorjunnan kannalta olisi radan varressa. Perustelut

melua ja päästöjä yms. häiriötä tuottavan toiminnon sijoittumiseen alueen hiljaisimpaan kohtaan eivät täysin aukea kaava-aineistosta. Kaava tulisi tarkastella uudelleen tältä osin.

**Tärinä ja runkomelu**
Kaava-aineistoon on liitetty tärinä- ja runkomeluselvitys, jossa tärinää ja runkomelua on tarkasteltu laskennallisesti. Runkomelun osalta selvitys perustuu aiemmin tehtyyn Kehäradan rakentamissuunnitelman runkomelun selvitykseen. Tärinäselvityksen mukaan vasteet ylittävät osittain annetut VTT:n viitearvot. Samoin runkomelun 35 dB ylittyy pienehköllä osalla korttelin 23147 aluetta. Kaavassa on annettu seuraavat määräykset tärinän ja runkomelun hallinnasta.
Kahdelle A korttelille on annettu seuraava määräys runkomelun ja tärinän huomioimisesta, ”*Kortteleiden 23146 ja 23147 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve.*”. Annettu määräys ei ole riittävän ohjaava. Vaikka tärinän ja runkomelun osalta rakennusmassojen ja muut rakenteelliset tekijät vaikuttavat rakennuksissa havaittaviin tasoihin tulee kaavassa antaa määräys halutusta vähimmäistasosta. Toisin sanoen määräyksessä tulisi tuoda esiin kummankin häiriön osalta mikä taso rakennuksissa on alitettava, esim. tärinän osalta mikä rakennusten värähtelyluokituksen arvo niissä olisi saavutettava samoin kuin runkomelun osalta suurin sallittu runkomelutaso. Kummankin häiriön osalta on syytä vaatia normaalia korkeampaa tasoa (esim. tärinä 0,15 Vw, 95 (mm/s) ja runkomelu 30 dB (Lprm)), koska kortteleihin kohdistuu tärinän ja runkomelun lisäksi korkeita melutasoja, jotka yhdessä heikentävät asumisen viihtyisyyttä ja terveellisyyttä.

**Jatkosuunnittelu**
Lausunnossa esitetyn johdosta Uudenmaan ELY-keskus esittää Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun pitämistä Kvartsikulman asemakaavasta.

**Vastine:**

Lausunnon lopussa ELY-keskus esittää, että lausunnossa esille tuoduista aiheista järjestettäisiin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu. Viranomaisneuvottelu pidettiin 6.10.2021.

Liito-oravanelinympäristön rajausta, ydinaluetta reunustavan suojapuuvyöhykkeen leveyttä, kulkuyhteyksiä sekä em. korttelialueiden rajauksia ja suunnitteluratkaisuja arvioitiin viranomaisneuvottelun jälkeen kaupungin ja ELYn yhteisellä maastokäynnillä 18.11.2021. Maastokäynnillä sovitun mukaisesti kortteleiden 23143 ja 23145 rajauksia tarkistettiin siten että liito-oravan ydinalueen suojapuustovyöhyke ja Sinikvartsinkadun ylittävä liito-oravan kulkuyhteys säilyvät riittävän leveinä. Maastokäynnin jälkeen tehdyt suunnitteluratkaisut koskien kaavassa osoitettua lähivirkistyaluetta (Kvartsijuonenpuisto) ja kortteleita 23143 sekä 23145 on katsottu toimiviksi ELYn kanssa pidetyissä työpalavereissa 10. ja 30.5.2022.

Kaavatyön yhteydessä aluetta tutkittiin kortteleittain ja kokonaisuutena useilla massoitteluvaihtoehdoilla. Meluntorjunnan näkökulmasta katsottuna pysäköintilaitoksen sijoittumista rataan rajautuvalle alueelle tutkittiin ensimmäisenä. Suunnittelun lähtökohtana

olevasta maanalaisesta infrasta johtuen, rakentamisen mahdollistama alue 100 m pituudelta radan varressa jää noin 27 m leveäksi. Kaavan edellyttämän pysäköinnin (400 ap) sijoittaminen tälle alueelle tarkoittaisi osittain VII kerroksisen ja 100 m pitkän pysäköintilaitoksen rakentamista. Vaikka alimmainen kerros voitaisiin sijoittaa maanalle, laitoksen 6 maanpäällisen kerroksen varjostava vaikutus olisi merkittävä. Kyseinen ratkaisu ei myöskään vastaisi suunnittelulle asetettuja kaupunkikuvallisia tavoitteita. Melutarkasteluja/-laskelmia ei alustavista massoitteluvaihtoehdoista kuitenkaan teetetty. Kaavaehdotuksen mukaiseen ja meluselvityksessä esitettyyn massoittelun valitsemiseen vaikuttivat mm. seuraavat tavoitteet:

- Tehokkuustavoitteet; rakentaminen ja vihertehokkuus. (Kivistön kaavarunko)
- Muodostuvien kaupunkitilojen luonteeseen ja rytmiin liittyvät tavoitteet, kävelijä aina ensin. (Kivistön kaavarunko)
- Tavoitteet mielenkiintoa ylläpitävästä virikkeellisestä kaupunkiympäristöstä, korttelin läpimitta 100 m, hybridikorttelit (Kivistön kaavarunko)
- Vaihtelevat rakennus- ja asuntotyypit, värikäs kaikilla tasoilla (Kivistön kaavarunko)
- Ilmansuunnat, valoisuus ja melun lähteet
- Luontoarvot
- Suunnittelun lähtökohdaksi sovittu infra

Ts. kaavaehdotuksessa esitetyssä ratkaisussa on pyritty huomiomaan melun ja sen torjunnan lisäksi myös muita asuinympäristön laatuun ja viihtyvyyteen vaikuttavia tekijöitä ja pyritty löytämään paras mahdollinen kompromissi. Em. kaavan suunnittelun vaiheista ja suunnitteluratkaisun perusteluista keskusteltiin viranomaisneuvottelussa 6.10.2021.

Kaavaehdotuksessa korttelin 23147 (Kehärataan rajautuva kortteli) rakennusalat on sijoitettu ja mitoitettu siten, että asunnot voidaan helposti sijoittaa niin, etteivät ne suuntaudu pelkästään radan suuntaan. Asian varmistamiseksi korttelin 23147 kaavamääräyksiin on lisätty tätä koskeva määräys. Muiden kortteleiden osalta voi todeta, että kaavaratkaisu ei varsinaisesti estä toteutusta siten että asunnot avautuvat useampaan suuntaan. Tiiviissä kaupunkirakenteessa, jollaista myös tällä asemakaavalla pyritään mahdollistamaan, on kuitenkin usein rakennusaloja, joissa rakentamisvaiheessa jostain syystä saatetaan päätyä ratkaisuun, että osa asunnoista aukeaa vain yhteen suuntaan. Tässä asemakaavassa tällaisia rakennusaloja on mm. Lumikvartsin- ja Sinikvartsin risteystä rajaavilla tonteilla. Näitä kohtia ja niihin liittyviä haasteita on käsitelty ELYn kanssa viranomaisneuvottelussa 6.10.2021 sekä työpalavereissa 10. ja 30.5.2022. Käytyjen keskustelujen pohjalta kaavamääräyksiin on lisätty useita parvekkeita ja niiden melusuojausta koskevia määräyksiä. Keskusteluissa todettiin myös, että kaavaratkaisun kokonaisuus huomioiden kompromissiratkaisut joidenkin kortteleiden kulmauksissa ovat hyväksyttävissä.

Lentomelun heijastusvaikutusten minimoimiseksi kaavamääräyksiä on täsmennetty siten että määräys koskee kaikkia rakennusmateriaaleja.

Lausunnossa edellytetään, että kaavamääräyksiin tulee lisätä parvekkeita ja ulkoalueita koskevat melumääräykset sekä esitetään että korttelin 23147 eteläjulkisivulla parvekkeet tulisi kieltää. A, AR ja C korttelialueilla sijaitsevien ulko-oleskelualueiden ja oleskeluun tarkoitettujen parvekkeiden meluolosuhteita koskevia kaavamääräyksiä on täydennetty lausunnon pohjalta. Kaavan tavoitteista ja korttelin 23147 sijainnista johtuen parvekkeiden

sijoittamista etelään radan suuntaan ei kielletä. Sen sijaan lausunnon huomioimiseksi kaavaan on lisätty määräys, joka mahdollistaa parvekkeiden sijoittamisen kaavan tavoitteiden mukaisesti myös radan suuntaan, mikäli asunnossa oleva toinen parveke sijoittuu hiljaisemman julkisivun puolelle. Määräyksestä on keskusteltu ELYn kanssa pidetyissä työpalavereissa (10. ja 30.5.2022) ja se on todettu tässä tapauksessa toimivaksi.

Meluselvitys 13.4.2021 on laadittu katuliikenteen osalta vuoden 2030 ennusteliikennemäärillä, koska ennusteiden mukaan vuoden 2030 liikennemäärät ovat suuremmat kuin vuoden 2040 ennustetilanteessa.

Lausunnossa edellytetään, että asemakaavan meluselvitystä tulee tarkentaa. Meluselvitys on päivitetty 18.2.2022 ja sitä on käsitelty asemakaavan työpalavereissa ELYn kanssa 10. ja 30.2022. Päivitetty meluselvitys on todettu riittäväksi.

Lausunnossa kyseenalaistetaan kaavassa esitetty pysäköintilaitoksen (C kortteli 23148) sijainti seuraavasti: *”Alueen melutasojen ja äänimaisen sekä viihtyisyyden osalta esitetty pysäköintitalon sijainti vaikuttaa huonolta, luontevampi sijainti meluntorjunnan kannalta olisi radan varressa. Perustelut melua ja päästöjä yms. häiriötä tuottavan toiminnon sijoittumiseen alueen hiljaisimpaan kohtaan eivät täysin aukea kaava-aineistosta. Kaava tulisi tarkastella uudelleen tältä osin.”* Edellä tässä vastineessa todettiin jo, että kaavasuunnittelun alkuvaiheessa tutkittiin eri vaihtoehtoja ja myös pysäköintilaitoksen sijoittamaista radan varteen lausunnossa esitetyn mukaisesti. Kissankullanpulun alla oleva suunnittelun lähtökohtana oleva maanalainen infra rajaa radanvarteen rajautuvan alueen kuitenkin kapeaksi, eikä näin ollen kaavan pysäköintinormin mukaista ap. määrää ei pysty taloudellisesti järkevästi ja luontevasti sijoittamaan alueelle. Em. lisäksi C-korttelin ja pysäköintitalon keskeiseen sijantiin vaikuttavat myös kaupungin hallituksen hyväksymän Kivistön kaavarungon tavoitteet/linjaukset. Kaavarungon mukaan pysäköintilaitoksia pyritään kehittämään Kivistön keskustassa ns. hybridipalvelukortteleina, joihin sijoittuu myös muita asukkaita palvelevia toimintoja kuten mm. yhteistiloja ja liiketilaa. Tavoitteena on, että hybridipalvelukorttelit ovat helposti saavutettavissa ja toimivat naapuruston kohtaamispaikkona, jossa asioi myös asukas, jolla ei ole autopysäköintiin liittyviä palvelutarpeita kyseisessä korttelissa. Kaavaehdotuksessa C-kortteli sijoittuu näiden periaatteiden mukaisesti.

Kaavan tärinä- ja runkomelumääräyksiä on täsmennetty. Tärinän värähtelymääräystä ei ole kuitenkaan katsottu järkeväksi laskea ELYn lausunnossa esittämään arvoon 0,15 mm/s, koska tämä nostaisi rakennuskustannuksia merkittävästi. Normaali vaatimus on 0,3 mm/s, jota päivitetyssä määräyksessä edellytetään. Uudesta määräyksestä on keskustelu viranomaisneuvottelussa 6.10.2021 ja sen on todettu olevan riittävä.

**Tarkistukset:**

Liito-oravanydinalueen suojapuustovyöhykkeen ja puustoisen kulkuyhteyksien turvaamiseksi Lippupuiston suuntaan kaavan korttelialueiden rajauksiin, rakennusaloihin ja rakentamisen määrän tehtiin seuraavia tarkistuksia:

- Korttelin 23143 luoteenpuoleista rajaa siirrettiin 10 m koilliseen siten, että Kvartsijuonen puiston Lumikvartsinkatuun rajautuva sivu leveni 10 m. Tarkistuksen johdosta korttelin 23143 pinta-ala pieneni 296 $m^2$. Korttelin rakennusoikeus on pidetty ennallaan.
- Korttelin 23145 Kvartsijuonenpuiston puoleisia kolmea rajaa siirrettiin siten että korttelin pinta-ala putosi 1115 $m^2$:sta 877 $m^2$. Korttelin pienentyessä myös sen rakentaminen on tutkittu uudestaan. Rakennusoikeutta on vähennetty 1430 k-$m^2$.

Kaavan meluselvitys (päivätty 21.3.2012) on päivitetty 18.2.2022. Uusi meluselvitys on liitetty kaavan asiakirjoihin.

Lentomelun heijastusvaikutuksia koskevaa määräys A- ja AR- korttelialueilla: ”Kattomateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.” on muutettu lausunnon mukaisesti. Lisäksi määräys on lisätty koskemaan myös C- korttelialuetta. Uusi tarkistettu kaavamääräys on:

- "Rakennusmateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia”.

A- ja AR- korttelialueita koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty seuraava määräys:

- ”Yhteiskäyttöön tarkoitetuilla ulko-oleskelualueilla ja oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.”

A- korttelialueita koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty seuraavat määräykset:

- "Korttelissa 23147 asunnot eivät saa avautua ainoastaan Kehäradan suuntaan."
- "Korttelissa 23147 asunnon parvekkeen voi sijoittaa meluisimmalle julkisivulle radan suuntaan, mikäli asunnon toinen parveke on sijoitettu hiljaisemmalle julkisivulle."

Tärinän ja runkomelua koskien kaavamääräyksiin on lisätty seuraavat kortteleita 23146 ja 23147 koskevat määräykset:

- "Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso tulee rajoittaa rakenneratkaisuilla asuinhuoneistoissa 30 dB."
- "Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso tulee rajoittaa rakenneratkaisuilla asuinhuoneistoissa 0,3 mm/s. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon."

C-korttelialueelle osoitettu kaavamääräys ” Oleskelualueella tulee alittaa melun ohjearvot ja määrittää tarvittava meluntorjunta rakennuslupavaiheessa.” on muutettu lausunnossa esitetyn mukaisesti seuraavaksi:

- ”Oleskelualueilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo."

**NRO 4**
**Uudenmaan liitto**

**Lausunto:**

Hei ja kiitos lausuntopyynnöstä. Uudenmaan liitolla ei ole lausuttavaa Kvartsikulman asemakaavasta ja asemakaavanmuutosehdotuksesta.

**Vastine:**

-

**Tarkistukset**

Ei tarkistuksia.

**NRO 5**
**Vantaan Energia**

**Lausunto:**

Sähköverkko:
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 -2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamoille on huomioitu tilavaraukset kaavakartassa ja selostuksessa hyvin. Alueelle tarvitaan vähintään kaksi paikkaa puistomuuntamoille (vm), yksi kummallekin puistoalueelle, sekä tarvittaessa mahdollisuus muuntamon sijoittamiselle C korttelialueen pysäköintilaitokseen.
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:
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

**Vastine:**

Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnit on huomioitu asemakaavassa ja kaavamääräyksissä sekä kaavatyön yhteydessä laaditussa alustavassa kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa.
Kaavamääräykset mahdollistavat tarvittaessa kolmannen muuntamon sijoittamisen pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen.

**Tarkistukset:**

Ei tarkistuksia.

**NRO 6**
**Väylävirasto**

**Lausunto:**

Väylävirasto on tutustunut asemakaavaehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.
Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan pohjoispuolella. Etäisyys Kehäradan Kivistön asemalle on noin 800 metriä ja Lapinkylän tulevalle asemalle 500 metriä. Suunnittelualue rajautuu lounaassa Lumikvartsinkatuun, etelässä Kehärataan. Luoteessa ja pohjoisessa alue rajautuu asemakaavoitettuun Kvartsijuonen puistoon. Koillisessa ja idässä aluetta rajaavat asemakaavan ulkopuoliset rakentamattomat alueet. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tiivistä, resurssiviisasta keskustarakentamista, joka jatkaa Kivistön keskusta kaupunkirakennetta, elävöittää kaupunkikuvaa ja täydentää keskusta-alueen palvelurakennetta.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä
Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Väylävirasto pitää hyvänä, että kaavatyön yhteydessä on laadittu selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoitettu niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.
Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

**Vastine:**

-

**Tarkistukset**

Ei tarkistuksia.

18 § **Asemakaavan muutos 002500 ja tonttijaon muutos, 81 Korso / Maakotkantie 6 / TLA**

VD/10178/10.02.04.00/2021
TLA/ILA/MJA/MAI/VIK

**Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuntojen ja kivijalkakerroksen liiketilojen rakentaminen purettavan liikekeskuksen paikalle. Kaava mahdollistaa asumiselle 9 000 k-m² ja liiketiloille 1 600 k-m². Hanke uudistaa ja elävöittää Korson keskusta-aluetta. Kokonaisratkaisu muodostaa Maakotkantien varteen viihtyisää ja elävää kaupunkitilaa.**

**Asemakaavamuutos** koskee osaa korttelista 81111 sekä katu- ja torialueita, kaupunginosassa 81, Korso.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 81111, kaupunginosassa 81, Korso.

**Tonttijaon muutos** koskee osaa korttelista 81111, kaupunginosassa 81, Korso.

**Alue sijaitsee** Korson keskustassa osoitteissa Maakotkantie 6 ja Maakotkanpolku 2.

**Hakija**
Kiinteistö Oy Korsonpuomi.

**Maanomistus**
Kaavamuutosalue on yksityisessä maanomistuksessa.

**Valmistelu**
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Pajala Yhtiöt Oy ja Arkkitehtitoimisto Kanttia2 heidän konsulttinaan.

**Yleiskaava**
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty keskustatoimintojen alueeksi C.

Uudessa kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle.

**Asemakaavamuutos**
Asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavassa osoitetaan kaksi rakennusta, joissa rakennusten sallittu kerroskorkeus vaihtelee viiden ja kahdeksan välillä. Suurin sallittu kerroskorkeus on kahdeksan. Kaava mahdollistaa asumiselle 9 000 k-m² ja liiketiloille 1 600 k-m². Tehokkuusluvuksi AK-korttelialueella muodostuu e=1,89. Alueelle muodostuu noin 150 asuntoa. Kaavassa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamisen laatuun ja elävän kivijalkakerroksen muodostumiseen. Kaavassa ohjataan uusiutuvan energian käyttöön ja määrätään vihertehokkuudesta.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 23.2.2022.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 10 kappaletta.

Kaavamuutosta esiteltiin 24.3.2022 järjestetyssä asukastilaisuudessa.

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava tuottaa uutta asuntokerrosalaa 9000 k-m2, n. 150 asuntoa.

**Sopimus**
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

**Muutoskustannukset maksaa** hakija Kiinteistö Oy Korsonpuomi ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

**Kaupunkiympäristölautakunta 9.8.2022 § 9**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että:
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.8.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002500 sekä tonttijaon muutosehdotus, 81 Korso / Maakotkantie 6,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Korsonpuomi maksaa muutoskustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

———

**Kaupunginhallitus 22.8.2022 § 16**

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Päätetään, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.8.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002500 sekä tonttijaon muutosehdotus, 81 Korso / Maakotkantie 6,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Korsonpuomi maksaa muutoskustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

**Käsittely:**
Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkanen poistui yhteisöjäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkasen paikan asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi otti varajäsen Susanna Kaiju.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunginhallitus jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman: ”Kaupunginhallitus edellyttää, että kaupunki auttaa kaava-alueella toimivia yrittäjiä löytämään toiminnalleen korvaavia tiloja Korson alueelta”

_____

**Nähtävilläolo**
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 31.8.2022 – 29.9.2022. Tänä aikana jätettiin 10 muistutusta. Ohessa muistutuksen ja lausuntojen pääkohdat. Tarkennetut muistutukset ja lausunnot liitetiedostona.

Yksityishenkilöt muistuttivat mm., että kuntosalia ei ole huomioitu suunnitelmissa, liikuntapalveluita ei ole huomioitu Korson keskustan kehityksessä, asiakasautopaikkoja on kaavassa osoitettu liian vähän, Korson ympäristön parantaminen olisi aloitettava alueen epäsiisteimmistä rakennuksista ja että alueen yrittäjille on tarjottava heille sopivaa liiketilaa

Vastineena muistutuksiin esitetään, että asemakaavamuutoksessa 002500 Maakotkantie 6 on esitetyn asumisen lisäksi edellytetty koko maantasokerros, yhteensä 1600 kem2 liiketiloiksi. Yhteensä 1600 kem2 suuruinen liiketilavaatimus on esitetty kaavassa alleviivattuna, ehdottomana kaavamääräyksenä. Asuinkerrostalojen korttelialueelle on kaavassa annettu määräys: ”Kaduntasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 m”. Lisäksi kaavamääräyksen mukaan ”Kivijalkakerroksen liiketilat tulee olla selkeitä ja niitä on voitava yhdistää ja jakaa”. Lisäksi kaavassa mahdollistetaan kellarin tilojen käyttö liiketilana. Kellarin tilat voidaan yhdistää kivijalkakerroksen tiloihin vaaditun 1600 k-m2 liiketiloille tarkoitetun kerrosalan lisäksi. Kaavamääräyksissä ei rajoiteta liiketilojen toiminnan muotoa, vaan niillä pyritään mahdollistamaan monenlainen toiminta ja tilatarpeet, myös kuntosalitoiminta.

Kaupungin tiedon mukaan kuntosalitoimija, johon muistutuksissa viitataan, ja maanomistajan edustajat ovat neuvotelleet sopivista uusista tiloista. Kaupungilla ei kuitenkaan ole mahdollisuutta olla osapuolena yksityisten välisissä neuvotteluissa ja näin vaikuttaa heidän mahdollisesti keskenään solmimiin sopimuksiin.

Kaavamuutoksessa on noudatettu *Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjetta* (14.5.2018, hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.6.2018)

**Kaavalausunnot**
Kaupunginhallitus päätti 22.8.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 3 ja saatiin 2 kappaletta.

Vantaan Energia haluaa, että maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainnit otetaan huomioon. Vastineena todetaan, että maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainnit on otettu kaavaehdotuksessa huomioon.

ELY esittää, että tutkittaisiin tilanne, jossa pysäköintiratkaisu toisi melusuojaa asuinrakentamiselle. ELY:n tulkinnan mukaan meluselvitys esittää julkisivulla enemmillään 66dB:n keskiäänitason. Melumääräys ei vastaa sitä, mikä ns. läpitalon huoneistoja koskevan kaavamääräyksen tarkoituksena on ollut ja massoittelua on tarkistettava eteläosassa siten, että rakennuksille muodostuu melulta suojattuja julkisivuja.

Vastineena todetaan, että kaavaratkaisu, jossa rakentaminen sijoittuu kadunvarteen, mahdollistaa tavoitellun keskustaympäristön. Meluselvityksen mukaan rakennusten Maakotkantien puoleisille julkisivuille valitussa kaavaratkaisussa kohdistuu enimmillään 65 dB:n keskiäänitaso. Tilanne on esitetty meluselvityksen liitteessä 3.1. Melumääräys varmistaa asumisen terveellisyyden yhdessä muiden kaavaehdotuksen määräysten kanssa. Kaavamääräysten mukaisesti toteutetut asunnot voidaan yöaikaan tuulettaa tai viilentää niin, ettei liikennemelusta aiheudu tuuletuksen aikaista unen häiriintymistä tai siihen liittyvää terveyshaittaa. Asumisen terveellisyys on siten varmistettu myös pitkien hellejaksojen aikana.

**Tehdyt tarkistukset**
Kaavakartassa on tehty teknisiä tarkistuksia.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

**Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 18**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002500 ja tonttijaon muutosehdotus, 81 Korso / Maakotkantie 6.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022
- Asemakaavamuutoksen selostus 25.10.2022
- Asemakaavamuutoksen melu- ja tärinäselvitys 6.6.2022
- Muistutukset ja vastineet 25.10.2022
- Lausunnot ja vastineet 25.10.2022

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

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

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002500

Päiväys
Datum

25.10.2022

Vantaan kaupunki

# 002500 - Maakotkantie 6

Kaupunginosa 81, KORSO

Vanda stad

# 002500 - Kungsörnsvägen 6

Stadsdel 81, KORSO

**Asemakaavan muutos**
Osa korttelia 81111 sekä katu- ja torialueet.

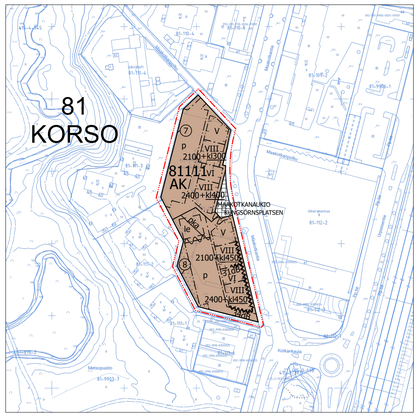
**Ändring av detaljplanen**
Del av kvarteret 81111 samt gatu- och torgområdena.

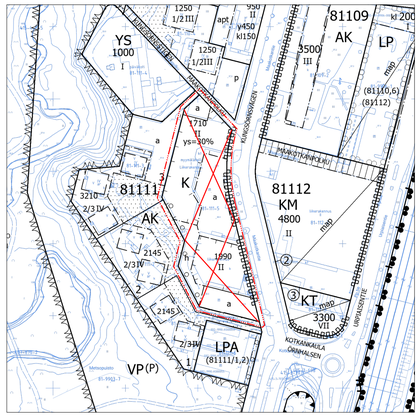
**Tonttijaon muutos**
Osa korttelia 81111.

1:2000

**Ändring av tomtindelningen**
Del av kvarteret 81111.

1:2000




**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

**AK** — **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

**Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva**

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista.

Jokaisen tontin rakennusten tulee olla massoittelultaan monimuotoisia. Tonteissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, kattomuodoissa, kerrosluvuissa sekä räystäslinjan korkeudessa.

IV-konehuoneet, tekniset laitteet sekä aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Tontin 8 eteläpäädyn arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

**Kivijalkakerros**

Katualueen ja aukion puolelle tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja katutilaa aktivoiva kivijalkakerros ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Kaduntasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 m.

Porrashuoneesta tulee olla esteetön uloskäynti kadulle ja pihan puolelle.

Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Pääsisäänkäyntien on erotuttava selkeästi toissijaisista sisäänkäynneistä.

Kivijalkakerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella siten, että kadun puoleiset julkisivut antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa kokonaan peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Kadulta tulee olla suora yhteys liiketiloihin, ilman portaita tai luiskia.

Katualueen tai aukion puolella sijaitseviin liiketiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta/aukiolta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

**Kvartersområde för flervåningshus.**

**Arkitektur och stadsbild**

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

Arkitekturen ska vara högklassig och innovativ.

Varje tomt ska vara varierande till volymgestaltningen. Tomterna ska ha byggnadsspecifik variation i byggnadernas former och detaljer, takformer, våningstal och takfotslinjens höjd.

Ventilationsmaskinrum, tekniska anordningar samt inhägnader och murar ska anpassas till husets arkitektur och stadsbilden.

Särskild vikt ska fästas vid den arkitektoniska kvaliteten hos södra ändan av tomt 8.

**Stenfotsvåningen**

På gatuområdets och den öppna platsens sida ska en öppen och funktionell stenfotsvåning bildas som aktiverar gaturummet och den ska framhävas med arkitektoniska medel.

Gatuplansvåningens våningshöjd ska vara minst 4 m.

Trapphuset ska ha en hinderfri utgång till gatan och gårdssidan.

Trapphusens ingångar ska framhävas med hjälp av arkitektur. Huvudentréer ska tydligt gå att urskilja från sekundära entréer.

Stenfotsvåningens utrymmen ska organiseras och konstruktionerna planeras så att fasaderna mot gatan ger ett öppet och funktionellt intryck.

Skyltfönsterytor ska hållas transparenta och de får inte täckas helt med till exempel reklamaffischer.

Från gatan ska det finnas en direkt förbindelse till affärslokalerna, utan trappor eller ramper.

Affärslokalerna på gatuområdets eller den öppna platsens sida ska ha en direkt förbindelse från gatan/den öppna platsen och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar



Kadun puolella ensimmäisessä kerroksessa on oltava vähintään 1,5 metriä leveä lippa.

Rakennusten ja katualueen välinen alue tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Kivijalkakerroksen liiketilat tulee olla selkeitä ja niitä on voitava yhdistää ja jakaa.

Tonttien 7 ja 8 rakennukset on aukion kohdalla yhdistettävä toisiinsa kivijalkakerroksen arkkitehtuuria ja rakentamisen laatua noudattavalla porttiaiheella.

**Julkisivut**

Rakennusten julkisivujen ja massoittelun tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu sisäänvetojen, värin, materiaalin, mittakaavan ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen.

Parvekkeiden taustaseinät voivat materiaaliltaan poiketa muusta julkisivusta.

Kortteleiden katujulkisivujen tulee olla paikalla toteutettuja tai antaa paikalla toteutetun julkisivun vaikutelma. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua.

Kellarikerroksen julkisivut ja pihoja rajaavat muurit eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Niissä tulee olla poikkeavia materiaaleja, pintakäsittelyitä ja/ tai värejä. Niitä voi korostaa myös taiteen keinoin.

**Rakennusoikeus ja rakennusala**

Asumista palvelevat yhteistilat, liiketiloja palvelevat kellaritilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojia.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.
Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/ porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m²/ asunto.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot voidaan sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi asuntojen yhteyteen tai kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Kerrosluvut lasketaan Maakotkantien tasosta.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä saa ylimmän kerroksen yläpuolelle rakentaa asukkaiden yhteisiä saunatiloja.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita.

**Pihat**

Tonttien 7 ja 8 yhteen lasketun vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma, joka täyttää kaupungin hulevesien viivytysvaatimukset.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen.

Pihat, leikki- ja oleskelualueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa.

Asvalttia saa käyttää vain ajoreiteillä ja liikuntaesteisten autopaikoilla. Autopaikat tulee päällystää nurmikivellä tai niihin sijoitetaan autokatos, jossa on kasvikatto.

Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

**Energia**

Uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin. Maalämpökaivot ja niiden vaatimat rakenteet ja laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa alueen kunnallistekniikalle eikä estää mahdollisuutta hyödyntää maalämpöä viereisillä tonteilla.

**Meluntorjunta**

Ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dB, jollei kaavakarttaan merkinnöin ole toisin osoitettu.

Asuntojen viilennys tai tuuletus tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB tai raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot (LAFmax) ylitä 45 dB.

Tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tieliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä.

Parvekkeet, joihin kohdistuva julkisivumelutaso ylittää 52 dB, tulee lasittaa.

På första våningen mot gatan ska det finnas en minst 1,5 meter bred skärmkonstruktion.

Området mellan byggnaderna och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Stenfotsvåningens affärslokaler ska vara tydligt utformade och de ska kunna slås ihop och delas upp.

Byggnaderna på tomterna 7 och 8 ska vid den öppna platsen förenas med varandra med ett portmotiv som följer stenfotsvåningens arkitektur och byggnadskvaliteten. Från porten ska tillträde ordnas till gården.

**Fasader**

Byggnadernas fasader och utformning ska vara planerade på ett varierande sätt, så att fasadens stil förändras i relation till indragningar, färg, material, dimensioner och fönsterindelningens storlek eller placering.

Balkongernas fondväggar kan till sina material avvika från den övriga fasaden.

Kvarterens gatufasader ska vara murade på plats eller ge intryck av att vara fasader som är byggda på platsen. Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

Källarvåningens fasader och de murar som ingärdar gårdarna får inte ge ett slutet intryck. I dem bör avvikande material, ytbehandlingar och/eller färger användas. De kan även framhävas med konstnärliga medel.

**Byggrätt och byggnadsyta**

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, källarutrymmen som betjänar affärslokalerna, tekniska utrymmen, parkeringsutrymmen, körramper, balkongernas och terrassernas permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.
På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.
De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Minst 1,5 m²/bostad ska reserveras för förråd för friluftsutrustning.

Bostadsvisa förråd för lös egendom kan placeras i anslutning till bostäderna utöver byggrätten eller under ytterntaket oberoende av

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över byggnadsytans gräns.

Våningstalen räknas från Kungsörnsvägens nivå.

Utrymmena för avfallshantering ska placeras i byggnadernas markplansvåning.

Skyddsrum får placeras oberoende av tomtindelningen.

Ovanför den översta våningen får gemensamma bastuutrymmen för de boende byggas oberoende av våningstalet och byggrätten.

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen byggas och tekniska anordningar installeras på taket.

**Gårdar**

Tomterna 7 och 8 ska ha en sammanräknad gröneffektivitet på minst 0,9. I bygglovsansökan ska en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl presenteras.

I området ska fördröjning av dagvatten ordnas innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten följas. Till bygglovet ska en plan för dagvattenhanteringen bifogas.

Gården ska vara högklassig och varierande.

Gårdarna ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen.

Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling.

Asfalt får användas endast på körvägar och på bilplatser för rörelsehindrade. Bilplatser ska beläggas med gräsarmering eller förses med en täckt bilparkering med gröntak.

De delar av gården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

**Energi**

Lösningar som producerar förnybar energi ska föredras. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integreras i arkitekturen på ett naturligt sätt. Jordvärmebrunnar och konstruktioner och anordningar som erfordras av dem får inte äventyra områdets kommunalteknik eller utesluta möjligheten att utnyttja jordvärme på de angränsande tomterna.

**Bullerbekämpning**

Ytterhöljets ljudisolering ΔL mot vägtrafik-, spår- och flygbuller ska vara minst 30 dB, om inte något annat har angetts med beteckningar i plankartan.

Nedkylning eller ventilation av bostäder ska ordnas så att trafikbullrets medelljudnivå inte överskrider 30 dB på natten eller att spårtrafikens upprepade tillfälliga maximala ljudnivåer inte överskrider 45 dB.

På tomten ska man med byggnadsdelar se till att vägtrafikbullrets medelljudnivå L(Aeq) på de gårdsområden som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid och 50 dB nattetid.
Balkonger med en fasadbullernivå som överskrider 52 dB ska inglasas.

**Autopaikkojen vähimmäismäärät**

Asunnot 1 ap/ 120 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/ 2 asuntoa

Autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä.

Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Liike- ja toimistotilat 1 ap / 150 k-m²

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät

Asunnot 2 pyöräpaikkaa/ asunto
Liiketilat 1 pyöräpaikka/ 50 k-m²

Ulos sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Puolet pyöräpaikoista tulee olla helposti käytettäviä.

**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**

**Osa-alueen raja.**

**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**

**Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.**

7 **Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**

**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**

81 **Kaupunginosan numero.**

KORS **Kaupunginosan nimi.**

81111 **Korttelin numero.**

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

2100 **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

2100 + kl 450 **Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.**

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

**Rakennusala.**

**Istutettava alueen osa.**

**Istutettava puu.**
Tulee varata riittävä tilaa juuristolle.

**Katu.**

**Katuaukio/tori.**

p **Pysäköimispaikka.**

**Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.**
Meluesteet tulee suunnitella ja toteuttaa arkkitehtonisesti korkeatasoisesti.

34 dB **Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jossa rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔL) liikennemelua vastaan on oltava vähintään 34 dB.**

pka **Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.**

le **Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**

kl 450 **Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**

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

**Minimiantalet bilplatser**

Bostäder 1 bp/ 120 m²-vy, dock minst 1 bp/ 2 bostad

Antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna inte är namngivna.

Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. På tomten ska minst 1 bp/5000 k-m² reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.

Affärs- och kontorslokaler 1 bp / 150 m²-vy

Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Minimiantalet cykelplatser

Bostäder 2 cykelplatser/ bostad
Affärslokaler 1 cykelplatser/ 50 m²-vy

Cykelplatser som placeras utomhus ska ha möjlighet till ramlåsning.

Hälften av cykelplatserna ska vara lättillgängliga.

**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

**Gräns för delområde.**

**Riktgivande gräns för område eller del av område.**

**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**

**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.**

**Talserie där det första talet anger antalet kvadrameter bostadsvåningsyta och det andra talet antalet kvadrameter våningsyta för affärslokaler.**

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

**Byggnadsyta.**

**Del av område som skall planteras.**

**Träd som ska planteras.**
Tillräckligt med utrymme måste reserveras för rotsystemet.

**Gata.**

**Öppen plats/torg.**

**Parkeringsplats.**

**Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller ska byggas.**
Bullerväggarna ska planeras och byggas till hög standard till sin arkitektur.

**Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där skillnaden i utomhus- och inomhusbullrets ljudnivåer (ΔL) mot vägtrafikbuller ska vara minst 34 dB.**

**Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.**

**Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.**

**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Mari Jaakonaho, Aluearkkitehti, 12.10.2022 10.28

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

# 002500 MAAKOTKANTIE 6

## KORSO



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 25.10.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002500. Kaavoitus on tullut vireille 23.2.2022.**

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

**Asemakaavan muutos**:

Osa korttelista 81111 sekä katu- ja torialueita kaupunginosassa 81, Korso.

**Tonttijaon muutos**:

Osa korttelista 81111 kaupunginosassa 81, Korso.

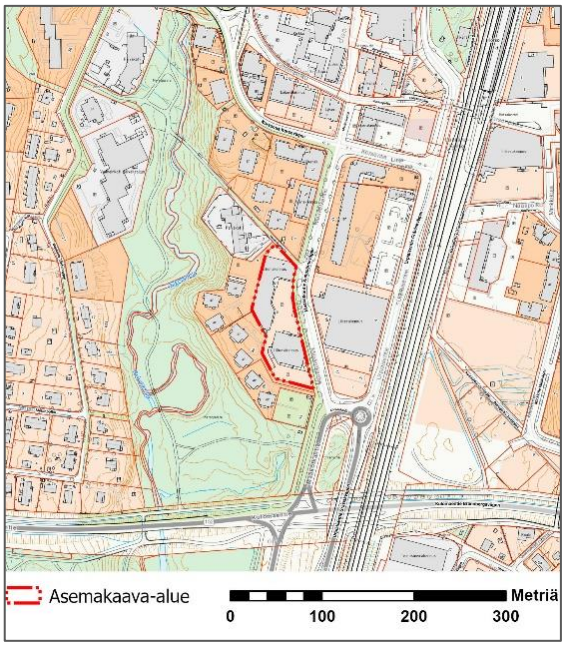
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuntojen ja kivijalkakerroksen liiketilojen rakentaminen purettavan liikekeskuksen paikalle. Kaava mahdollistaa asumiselle 9 000 k-m² ja liiketiloille 1 600 k-m². Hanke uudistaa ja elävöittää Korson keskusta-aluetta. Kokonaisratkaisu muodostaa Maakotkantien varteen viihtyisää ja elävää kaupunkitilaa.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

**Kaavan laatija:**

Mikel Aizpuru, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9410.

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI




Kaavamuutosalue sijaitsee Korson keskustassa osoitteissa Maakotkantie 6 ja Maakotkanpolku 2. Alue rajautuu lännessä Asunto Oy Hannunkartanoon, lounaassa ja etelässä Asunto Oy Vantaan Maakotkantie 4:n, idässä Maakotkantiehen ja pohjoisessa Maakotkanpolkuun. Kaavoitettavalla alueella on nykyisin kaksi liikerakennusta. Alue on kävellen alle 400 metrin päässä Korson rautatieasemalta.

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 13.10.2021.
- Kaavoitus tuli vireille 23.2.2022 ja sai numeron 002500.
- Mielipiteet pyydettiin 28.3.2022 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 10 kappaletta.
- Kaavamuutosta esiteltiin 24.3.2022 järjestetyssä asukastilaisuudessa.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli 17.8.2022 asemakaavan muutosehdotusta.
- Kaupunginhallitus päätti 22.8.2021 asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti.
- Nähtävilläoloaikana (31.8.2022 – 29.9.2022) pyydettiin 3 lausuntoa ja saatiin 2 lausuntoa.
- Nähtävilläoloaikana (31.8.2022 – 29.9.2022) vastaanotettiin 10 muistutusta.

**SISÄLLYSLUETTELO**

**1. Tiivistelmä ..... 4**
**2. Lähtökohdat ..... 4**
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 4
2.2 Suunnittelutilanne ..... 10
**3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ..... 14**
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... 14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ..... 14
3.3. Asemakaavan tavoitteet ..... 16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ..... 18
**4. Asemakaavan kuvaus ..... 20**
4.1 Kaavan rakenne ..... 20
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... 20
4.3 Aluevaraukset ..... 21
4.4 Kaavan vaikutukset ..... 24
4.5 Ympäristön häiriötekijät ..... 32
4.6 Nimistö ..... 32
**5. Asemakaavan toteutus ..... 33**
**6. Kaavatyöhön osallistuneet ..... 33**
**7. Asemakaavan seurantalomake ..... 34**
**8. Asemakaavakartta ja –määräykset ..... 36**

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

002500 Maakotkantie 6, AK-muutoksen melu- ja tärinäselvitys, Sitowise, 6.6.2022

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

- Maakotkantie 6, Hiilineutraaliusselvitys, Sweco talotekniikka Oy 20.5.2022.
- Hulevesisuunnitelma, Arkkitehtipalvelu Oy, 13.6.
- Vihertehokkuuslaskelma, Arkkitehtipalvelu Oy, 13.6.
- Viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy

# 1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuntojen ja kivijalkakerroksen liiketilojen rakentaminen purettavan liikekeskuksen paikalle. Asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavassa osoitetaan kaksi rakennusta, joissa rakennusten sallittu kerroskorkeus vaihtelee viiden ja kahdeksan välillä. Suurin sallittu kerroskorkeus on kahdeksan. Kaava mahdollistaa asumiselle 9 000 k-m² ja liiketiloille 1 600 k-m². Tehokkuusluvuksi AK-korttelialueella muodostuu e=1,89.

Ajo tontille tapahtuu tontin pohjois- ja eteläpäädyistä. Pysäköinti sijoittuu pääosin maantasoon uusien rakennusten länsipuolelle ja pieneltä osin pihakannen alle. Maakotkantien varteen muodostetaan uusi Maakotkanaukio.

Kaavassa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamisen laatuun ja elävän kivijalkakerroksen muodostumiseen. Kaavassa ohjataan uusiutuvan energian käyttöön ja määrätään vihertehokkuudesta.

Hanke uudistaa ja elävöittää Korson keskusta-aluetta. Kokonaisratkaisu muodostaa Maakotkantien varteen viihtyisää ja elävää kaupunkitilaa.



*Näkymä Maakotkantien suunnasta. Arkkitehtitoimisto Kanttia 2*

# 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 kaupunkikeskuksen. Keskustan ympärillä on laajat pientalovaltaiset alueet Leppäkorpi, Matari, Metsola, Vallinoja ja Vierumäki. Suuralueen kerrostalovaltaisempia alueita taas ovat Mikkola ja Kulomäki.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Korson keskustan eteläosassa, noin 300 metriä Korson asemalta Maakotkantien länsipuolella ja Maakotkanpolun eteläpuolella osoitteissa Maakotkantie 6 ja Maakotkanpolku 2. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu 5785 m² kokoinen voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennuksille osoitettu kiinteistö. Alueen länsipuolella sijaitsee 90-luvun vaihteessa rakennettuja 4-5-kerroksisia pistetaloja sekä vehreä Rekolanojan purolaakso ulkoilureitteineen.

### 2.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu vehreän Rekolanojan itäpuolelle moreenitasanteelle. Vuonna 1870-1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut tuolloin pieni moreeniselänne pääradan länsipuolella. Vuoden 1954 ilmakuvassa suunnittelualue on edelleen osa peltojen keskellä sijaitsevaa metsäsaareketta, aivan silloisen pihapiirin tuntumassa. Nykyinen Maakotkantie on linjattu kaavamuutosalueen kohdalla 1954 ilmakuvassa näkyvän pihatien mukaisesti. Vielä vuoden 1986 ilmakuvassa kaavamuutosalue on metsää ja peltoa, minkä jälkeen se on vähitellen rakentunut nykyisen kaltaiseksi. Nykyään Korson keskustassa ei ole enää juuri havaittavissa alkuperäistä luonnonmaisemaa.

#### Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Rekolanojan valuma-alueeseen. Alueella ei ole pohjavettä.

#### Maaperä

Maalajikartan mukaan asemakaava-alueen maaperä on pääosin moreenia. Itärajalla on kalliota.

Tontilla nykyisin sijaitsevan liikerakennuksen rakentamisen yhteydessä vuonna 1987 tehtyjen pohjatutkimusten mukaan kairaukset ovat ulottuneet n. tasovälille +31.0 – +38.0. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.

Kaava-alueella ei ole pohjaveden mittauspisteitä. Pintamaalajikartan mukaan kaavamuutosalue sijoittuu moreeni- ja kallioalueelle. Alueen länsipuolella Rekolanojan laakson rinteellä on pääosin moreenia ja silttiä sekä lähinnä puroa savea.




*Maalajikartta. Vantaan karttapalvelut*

#### Topografia

Maaston korot suunnittelualueella vaihtelevat +35,0 ja +38,0 metrin välillä.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

**Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa**

Korsossa asui vuoden 2020 alussa 7 460 henkeä. Kaupunginosan väkiluku on noussut melko tasaisena koko 2000-luvun ajan. Vuodesta 2010 väkiluku on noussut noin 175:lla. Korson kaupunginosan väkiluvun ennustetaan nousevan myös lähivuosina. Korson ikärakenne vastaa pitkälti Vantaan keskiarvoa. Korson kaupunginosassa nuoria on suuraluetta vähemmän ja yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suurempi. Koko Korson suuralueen asukasluku vuonna 2020 oli 30 037 henkeä, missä on kasvua noin 1 200 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana, 5 500 viimeisen 20 vuoden aikana.

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

**Asuminen**

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Kaavamuutosalueen länsipuolella on 4- ja 5-kerroksisia asuinkerrostaloja ja itäpuolella Maakotkantien itäpuolella on kaksikerroksinen liikerakennus.

**Sosiaalinen ympäristö**

Korson suuralueella on Vantaan keskiarvoa hieman enemmän alle 16-vuotiaita ja perheväestöön kuuluvia, joten suuraluetta voi kuvata perhevaltaiseksi. Korson kaupunginosassa on kuitenkin nuoria suuralueen keskiarvoa vähemmän ja yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suurempi.

**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.

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, terveysasema 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. Aivan kaavamuutosalueen luoteispuolella sijaitsee Metsälinnun päiväkoti. Suunnitteilla oleva Korson uusi päiväkoti sijaitsee noin 400 m päässä kaavamuutosalueesta osoitteessa Kotkansiipi 5. Sen rakentamisen on arvioitu alkavan syksyllä 2022.

**Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijaitsee Korson ydinkeskustassa Maakotkantien ja Maakotkanpolun varrella. Se sijoittuu Korson aseman tuntumassa sijaitsevien 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**

Kaavamuutosalueella on kaksi 1980-luvun lopulla rakennettua kaksikerroksista liikerakennusta, joiden rakennusperintöarvot on todettu vaatimattomiksi. Kaavamuutosalueen luoteispuolella sijaitsee myös 1980-luvulla rakennettu Metsälinnun päiväkoti. Suunnittelualueen koillispuolella kadun toisella puolella sijaitsee lähialueen vanhin säilynyt rakennus, asuinkerrostalo vuodelta 1967, ja itäpuolella uusin, 2004 valmistunut kaksikerroksinen liikerakennus. Kaavamuutosalueen lounaispuolella on 1990-luvun vaihteessa valmistuneita asuinkerrostaloja.




**Virkistys**

Suunnittelualueelta on sekä Maakotkantien että Maakotkanpolun kautta yhteydet aivan vieressä sijaitsevaan Metsopuistoon. Metsopuistosta puolestaan on suora yhteys sen pohjoispuolella sijaitsevaan Ankkapuistoon, joka on suunnittelualueen lähin ja laajin viheralue Korson keskustassa. Sen kautta Korson keskustasta on yhteydet etelään Elmon urheilupuistoon, Rekolanmetsään ja Matarinkoskelle. Viheryhteys jatkuu Rekolanojan ja Keravanjoen kautta Vantaanjoelle ja Helsinkiin merenrantaan asti. Pohjoisen suuntaan on myös yhteydet Metsolansuolle ja laajemmille Keravan ja Tuusulan luontoalueille. Lähin leikkipaikka, Kulopuisto, on noin 500 metrin päässä lounaassa, ja ohjattua toimintaa lapsille on noin 600 metrin päässä luoteessa Korson asukaspuistossa.

**Liikenne**

Suunnittelualue sijaitsee alle 300 m päässä Korson lähijunan asemasta. Korsontien – Korsonpolun ja Urpiaisentien kautta kulkee useita seudullisen bussiliikenteen reittejä.

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Korson keskustassa kävelyetäisyydellä monipuolisesta palveluvalikoimasta, noin 100 m päässä Korsonaukiosta.

Merikotkantiellä on pyörätie. Korsontiellä ja Korsonpolulla kulkee pääpyöräreitti I itä-länsisuunnassa ja Urpiaisentietä pääpyöräreitti II etelä-pohjoissuunnassa. Radan länsipuolella kulkee pyöräilyn laatukäytävä.

Autoliikenne liittyy kiinteistöön Maakotkantien kautta kiinteistön itäreunasta. Suunnittelualue sijaitsee alle 100 m päässä Kulomäentiestä ja noin 2 km päässä Lahdenväylästä.

**Vesihuolto**

Vedenjakelu

Alueen itäpuolella kulkee Maakotkantien d350V runkovesijohto, josta on liitokset Maakotkantien rinnakkaiseen jakeluvesijohtoon sekä pohjoispuolella kulkevaan Maakotkanpolun 110V 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.

Jätevesiviemäröinti

Jätevedet kerätään tonttiviemäriä pitkin Maakotkanpolun d200M ja Maakotkantie d200M jätevesiviemäreihin. Kaikki alueen jätevedet johdetaan Korso-Koivukylän d1000 siirtoviemäriin ja edelleen Haapatien jätevedenmittauspisteen kautta meriviemäriin. Kaikki jätevedet käsitellään Viikinmäen keskuspuhdistamolla.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Hulevedet kootaan tontin hulevesiviemäriin, josta ne kulkevat Maakotkanpolun d300 ja Maakotkantien d315B 2004 hulevesiviemäriputkien kautta Rekolanojaan ja edelleen Keravanjoen kautta Suomenlahteen.

**Kaukolämpö**

Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Maakotkantien ja Maakotkanpolun katualueilla.

**Sähköverkko**

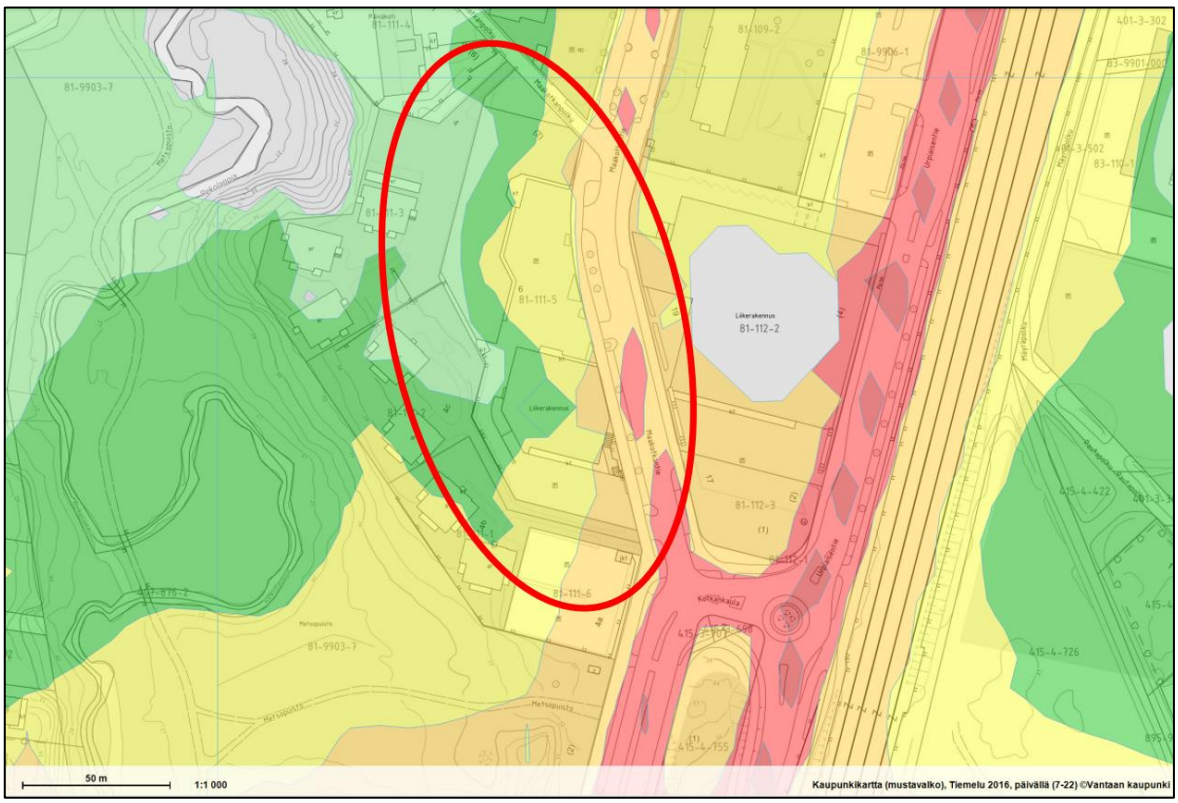
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Maakotkantien ja Maakotkanpolun varressa sekä kaavamuutosalueen eteläreunassa. Keskijännitemaakaapeleita on Maakotkantien varressa sen itäpuolella.

**Ympäristöhäiriöt**

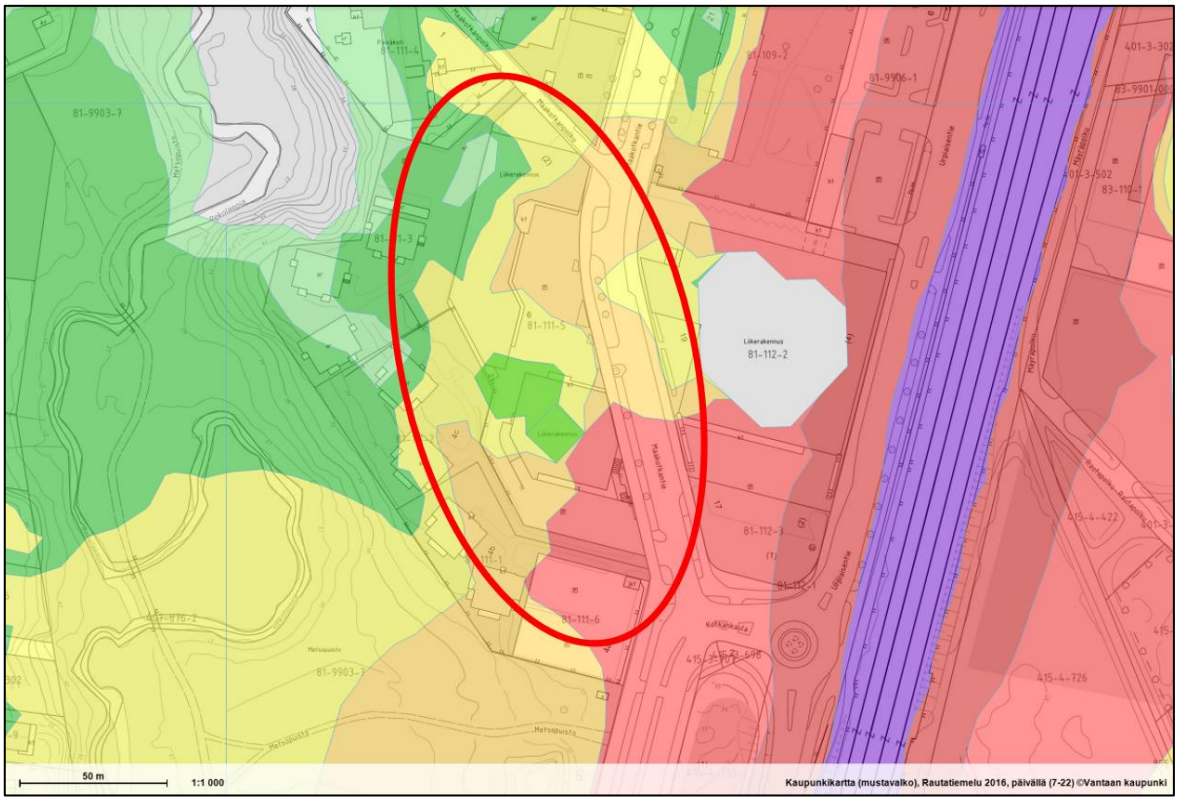
Melu

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat merkittävimmät tieliikennemelulähteet ovat Urpiaisentie, Maakotkantie ja Kulomäentie. Päärata aiheuttaa raideliikennemelua. Suunnittelualue ei sijaitse lentomelualueella.

Valtaosa suunnittelualueesta osuu päivällä (7-22) 55–60 dB tieliikennemelun alueelle (v. 2016, Vantaan karttapalvelu). Lisäksi Maakotkantien kadun puoleisille reunoille nykytilanteessa ulottuu päivällä (7–22) 60–65 dB tieliikennemelua. Suunnittelualueen länsiosalla melutaso on alle 55 dB. Melulaskennassa on vuoden 2016 liikennetiedot ja maastomalli, mutta olevia rakennuksia ja meluesteitä ei ole huomioitu. (kuva seuraavassa sivussa).




Suunnittelualueelle ulottuu päivällä (7–22) 50–70 dB suuruista rautatiemelua (v. 2016, Vantaan karttapalvelu). Voimakkain rautatiemelu, päivällä (7–22) 65–70 dB, osuu suunnittelualueen eteläkulmaan Maakotkantien varrella. Melulaskennassa on vuoden 2016 liikennetiedot ja maastomalli, mutta olevia rakennuksia ja meluesteitä ei ole huomioitu. (kuva alla).



Muut ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle ei sijoitu pilaantuneita maa-alueita. Suunnittelualue ei sijaitse keskeisten valtaväylien varrella.

### 2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) Maakotkantien varressa (kiinteistö 92-81-111-5) omistaa kaavamuutoksen hakija.

| Tunnus | Maanomistaja | Pinta-ala (ha) |
|---|---|---|
| 092-081-0111-0005 | kaavamuutoksen hakija | 0,6 |
| **Yhteensä** | | **0,6** |

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

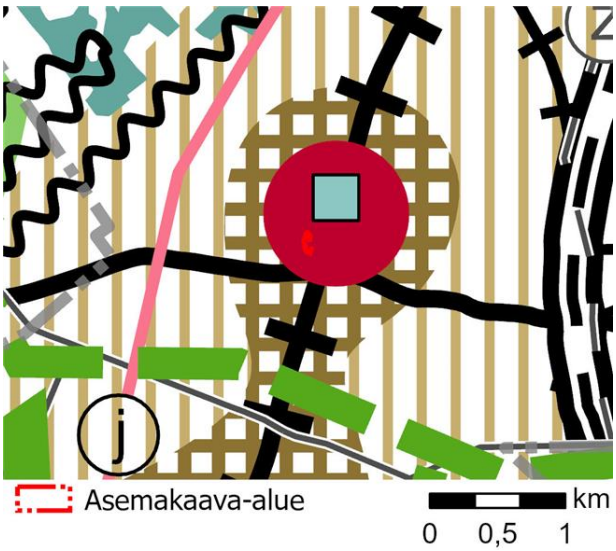
**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

Asemakaava vastaa VAT-tavoitteisiin muun muassa seuraavien tavoitteiden osalta:

- 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 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 ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

**Maakuntakaava**

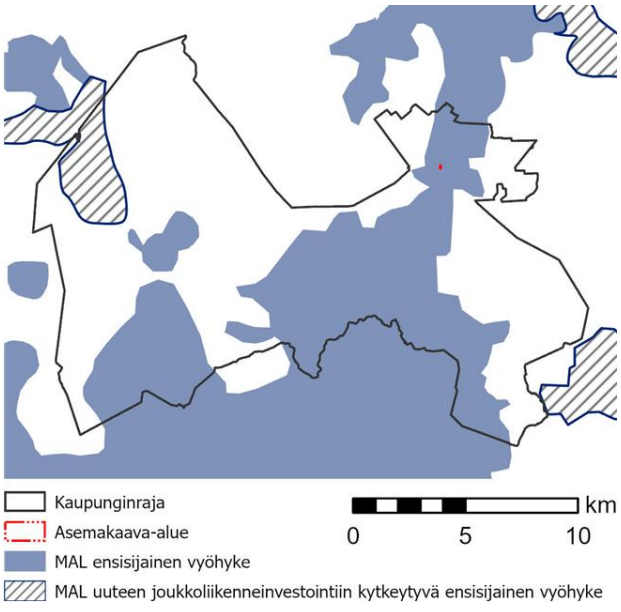



Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050, joka korvaa kaikki muut voimassa olevat maakuntakaavat paitsi Östersundomin alueen kaavaa. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavasta valitettiin, minkä vuoksi Helsingin hallinto-oikeus kielsi päätöksen täytäntöönpanon. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

Uusimaa-kaavassa 2050 alue on keskustatoimintojen 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**

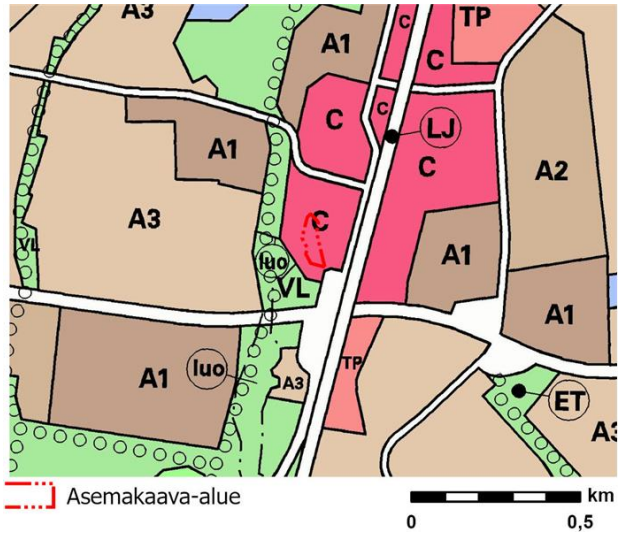
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSLn toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti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




Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSLn hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.

Kaava-alue (punainen piste) sijaitsee MAL- sopimuksen ensisijaisella vyöhykkeellä.

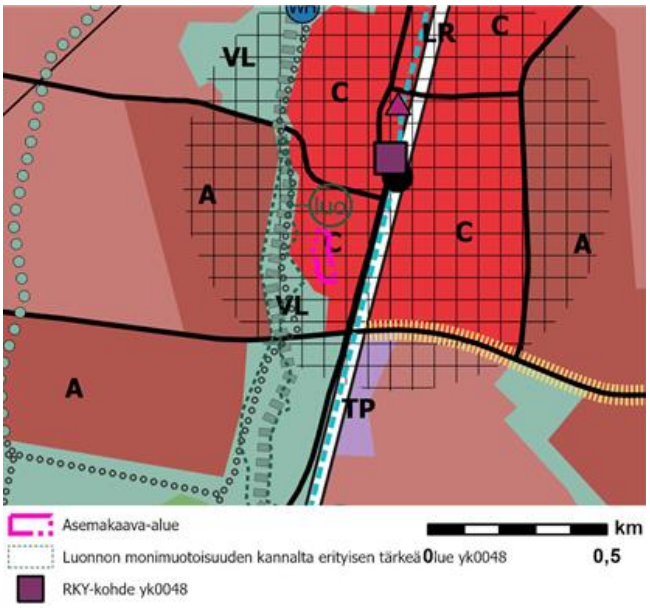
**Yleiskaava**




Vantaan yleiskaavassa (Kv 2007) alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi C. C-alueen länsipuolella on lähivirkistysaluetta VL, jolle on osoitettu ulkoilureitti, ja jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).

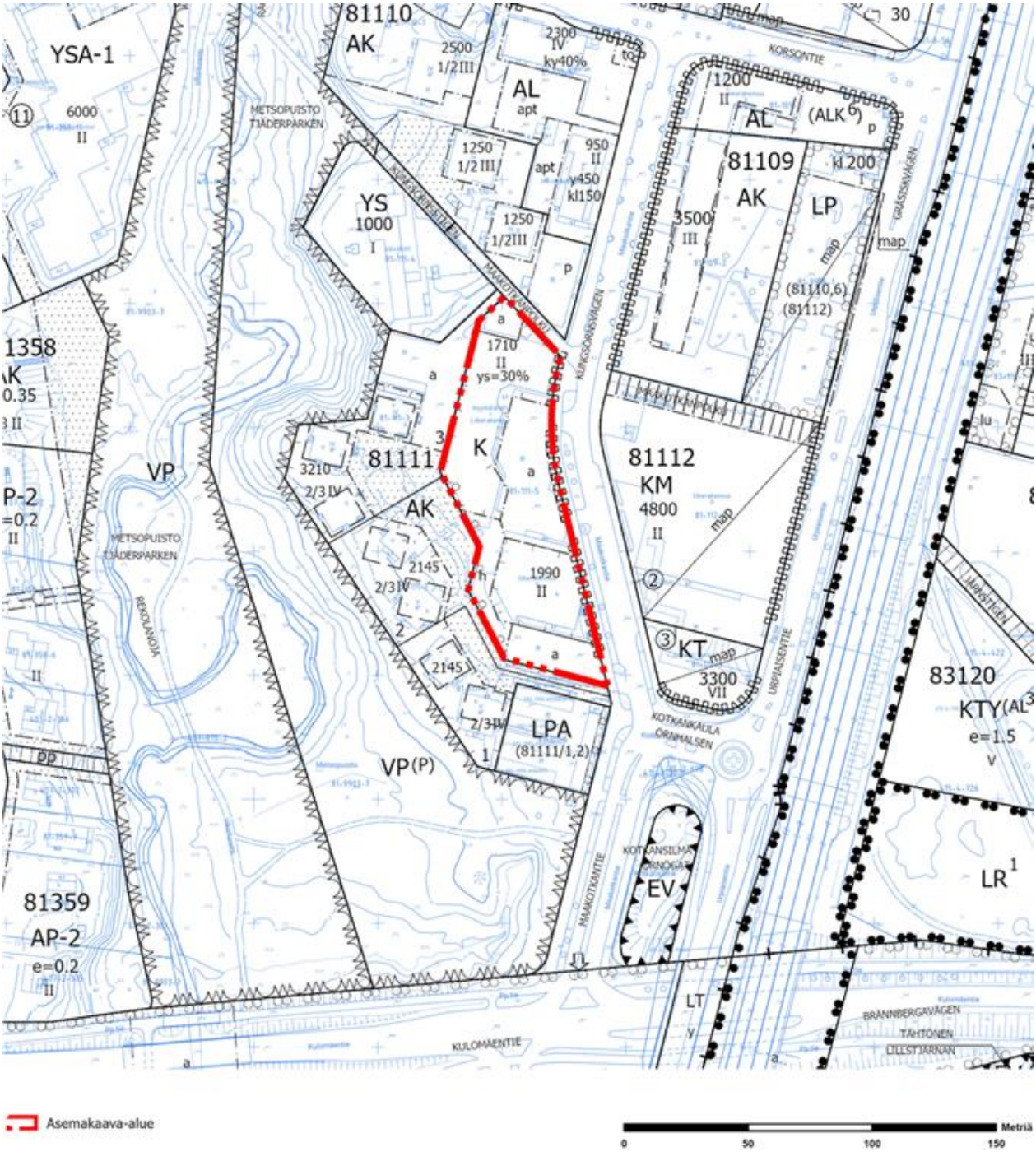
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen

**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, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Korson rautatieasema on merkitty mustalla ympyrällä ja lisäksi RKY-merkinnällä (violetti neliö). Rautatien varteen on merkitty pyöräliikenteen baana (sininen katkoviiva). Metsopuisto on lähivirkistysaluetta, VL, jolle on merkitty ulkoilureitti ja ekologinen runkoyhteys sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

**Asemakaava**




Alueella on voimassa asemakaavan muutos 000629 Korso (4.5.1987, KH). Asemakaavassa sallitaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K) yhteensä 3700 k-m$^2$ kerrosalaa kahteen kerrokseen. Pysäköinti on kaavassa osoitettu pääosin Maakotkantien puolelle. Pohjoisen puoleisen rakennusalan sallitusta rakennusoikeudesta saa kaavamääräyksen mukaan 30 % käyttää sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia tiloja varten.

# 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kiinteistö Oy Korsonpuomin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 13.10.2021. Kaavamuutos sai numeron 002500 ja kaavoitus tuli vireille 23.2.2022.

Kaavatyö on asemakaavoituksen työohjelmassa 2022.

## 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: kaupunkirakenne ja -ympäristö (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: 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. **Osallistumis- ja arviointisuunnitelman** mielipiteet pyydettiin 23.2. - 28.3.2021 välisenä aikana. Mielipiteitä saatiin 10 kappaletta.

Caruna Oy:llä ei ole sähköverkkoa alueella.

Fingridillä ei ole voimajohtoja alueella.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä ilmoittivat, ettei ole huomautettavaa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainnit.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että kaava-alueella sijaitsevat ”Korson kauppakartanon” rakennusten rakennusperintöarvot on todettu vaatimattomiksi. Alueella ei myöskään ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä alueelta tunneta muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Mielipiteessä esitetään, että kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen.

Alueella toimivat yrittäjät esittävät huolensa yritystoiminnalle tarkoitetun paikan muuttumisesta asumiselle sekä liiketoiminnan jatkamisen mahdollisuuksista. Lisäksi he nostavat esiin autopaikkojen puutteen ja esittävät, että kaavamuutoksessa on varattava riittävästi autopaikkoja.

Asukas naapurikorttelista ei näe tarvetta kaavan toteuttamiselle. Lisäksi hän on huolissaan uusien rakennusten vaikutuksesta hänen näkymiinsä ja alueen viihtyisyyden vähenemisestä.

Korson ajankohtaisia kaavahankkeita esiteltiin teams-kokouksena järjestetyssä **Korson asukasillassa** 24.3.2022 kello 18:00-19:30. Asukastilaisuudessa oli 45 osallistujaa.

**Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen**

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli 17.8.2022 asemakaavan muutosehdotusta. Kaupunginhallitus päätti 22.8.2021 asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 31.8.2022 – 29.9.2022. Tänä aikana saatiin 10 muistutuksia. Lausuntoja pyydettiin 3 kappaletta ja saatiin 2 kappaletta. Ohessa muistutuksen ja lausuntojen pääkohdat.

**Muistutukset**

Yksityishenkilöt muistuttivat mm., että kuntosalia ei ole huomioitu suunnitelmissa, liikuntapalveluita ei ole huomioitu Korson keskustan kehityksessä, asiakasautopaikkoja on kaavassa osoitettu liian vähän, Korson ympäristön parantaminen olisi aloitettava alueen epäsiisteimmistä rakennuksista ja, että alueen yrittäjille on tarjottava heille sopivaa liiketilaa

> *Vastineena muistutuksiin esitetään, että asemakaavamuutoksessa 002500 Maakotkantie 6 on esitetyn asumisen lisäksi edellytetty koko maantasokerros, yhteensä 1600 kem2 liiketiloiksi. Yhteensä 1600 kem2 suuruinen liiketilavaatimus on esitetty kaavassa alleviivattuna, ehdottomana kaavamääräyksenä. Asuinkerrostalojen korttelialueelle on kaavassa annettu määräys: ”Kaduntasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 m”. Lisäksi kaavamääräyksen mukaan ”Kivijalkakerroksen liiketilat tulee olla selkeitä ja niitä on voitava yhdistää ja jakaa”. Lisäksi kaavassa mahdollistetaan kellarin tilojen käyttö liiketilana. Kellarin tilat voidaan yhdistää kivijalkakerroksen tiloihin vaaditun 1600 k-m2 liiketiloille tarkoitetun kerrosalan lisäksi. Kaavamääräyksissä ei rajoiteta liiketilojen toiminnan muotoa, vaan niillä pyritään mahdollistamaan monenlainen toiminta ja tilatarpeet, myös kuntosalitoiminta.*
>
> *Kaupungin tiedon mukaan kuntosalitoimija, johon muistutuksissa viitataan, ja maanomistajan edustajat ovat neuvotelleet sopivista uusista tiloista. Kaupungilla ei kuitenkaan ole mahdollisuutta olla osapuolena yksityisten välisissä neuvotteluissa ja näin vaikuttaa heidän mahdollisesti keskenään solmimiin sopimuksiin.*
>
> *Kaavamuutoksessa on noudatettu Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjetta (14.5.2018, hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.6.2018)*

**Lausunnot**

Vantaan energia haluaa, että maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainnit otetaan huomioon.

> *Vastineena todetaan, että maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainnit on otettu kaavaehdotuksessa huomioon.*

ELY esittää, että tutkittaisiin tilanne, jossa pysäköintiratkaisu toisi melusuojaa asuinrakentamiselle. ELY:n tulkinnan mukaan meluselvitys esittää julkisivulla enemmillään 66dB:n keskiäänitason. Melumääräys ei vastaa sitä, mikä ns. läpitalon huoneistoja koskevan kaavamääräyksen tarkoituksena on ollut ja massoittelua on tarkistettava eteläosassa siten, että rakennuksille muodostuu melulta suojattuja julkisivuja.

*Vastineena todetaan, että kaavaratkaisu, jossa rakentaminen sijoittuu kadunvarteen, mahdollistaa tavoitellun keskustaympäristön. Meluselvityksen mukaan rakennusten Maakotkantien puoleisille julkisivuille valitussa kaavaratkaisussa kohdistuu enimmillään 65 dB:n keskiäänitaso. Tilanne on esitetty meluselvityksen liitteessä 3.1. Melumääräys varmistaa asumisen terveellisyyden yhdessä muiden kaavaehdotuksen määräysten kanssa. Kaavamääräysten mukaisesti toteutetut asunnot voidaan yöaikaan tuulettaa tai viilentää niin, ettei liikennemelusta aiheudu tuuletuksen aikaista unen häiriintymistä tai siihen liittyvää terveyshaittaa. Asumisen terveellisyys on siten varmistettu myös pitkien hellejaksojen aikana.*

Nähtävillä olon jälkeen tehtiin teknisiä tarkistuksia kaavakarttaan.

Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville asettamista.

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

**Kunnan asettamat tavoitteet**

Vantaan valtuustokauden 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 kehittymisedellytykset ja päivittäiset palvelut.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

Kaavamuutos tukee uuden strategian tavoitteiden toteutumista.

MAL-tavoitteet:

Maakotkantie 6 sijoittuu ensisijaiselle MAL-vyöhykkeelle. Kaavamuutos auttaa toteuttamaan seuraavia MAL-sopimuksen asumiselle ja elinympäristön laadulle asetettuja tavoitteita:

- Turvataan asuntokannan kokojakauman ja hallintamuotojen monipuolisuus sekä kohtuuhintaisen asumisen edellytykset siten, että myös heikommassa asemassa oleville on tarjolla asumisratkaisuja.
- Asunnottomuuden vähentämisessä edetään hallitusohjelman mukaisesti tavoitteena asunnottomuuden poistaminen kahden eduskuntakauden kuluessa.
- Torjutaan negatiivista segregaatiota turvaamalla asuinalueiden monipuolinen asuntotarjonta ja kehittämällä liikenneyhteyksiä sekä huolehtimalla kaavoituksessa palvelujen saatavuudesta ja saavutettavuudesta eri väestöryhmille sekä lähivirkistysalueiden saavutettavuudesta ja laadusta.

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

Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.

Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.

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

Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään 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.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

### 3.3.2 Muut tavoitteet

**Maanomistajan tavoitteet**

Maanomistaja esittää muutettavalle alueelle 5-8 -kerroksista asuntorakentamista ja kivijalkakerroksen liiketiloja. Pysäköintipaikat suunnitelmassa sijoittuvat maantasoon omalle tontille. Hankkeen tavoitteena on elävöittää Korson keskustaa ympäristövastuullisesti.

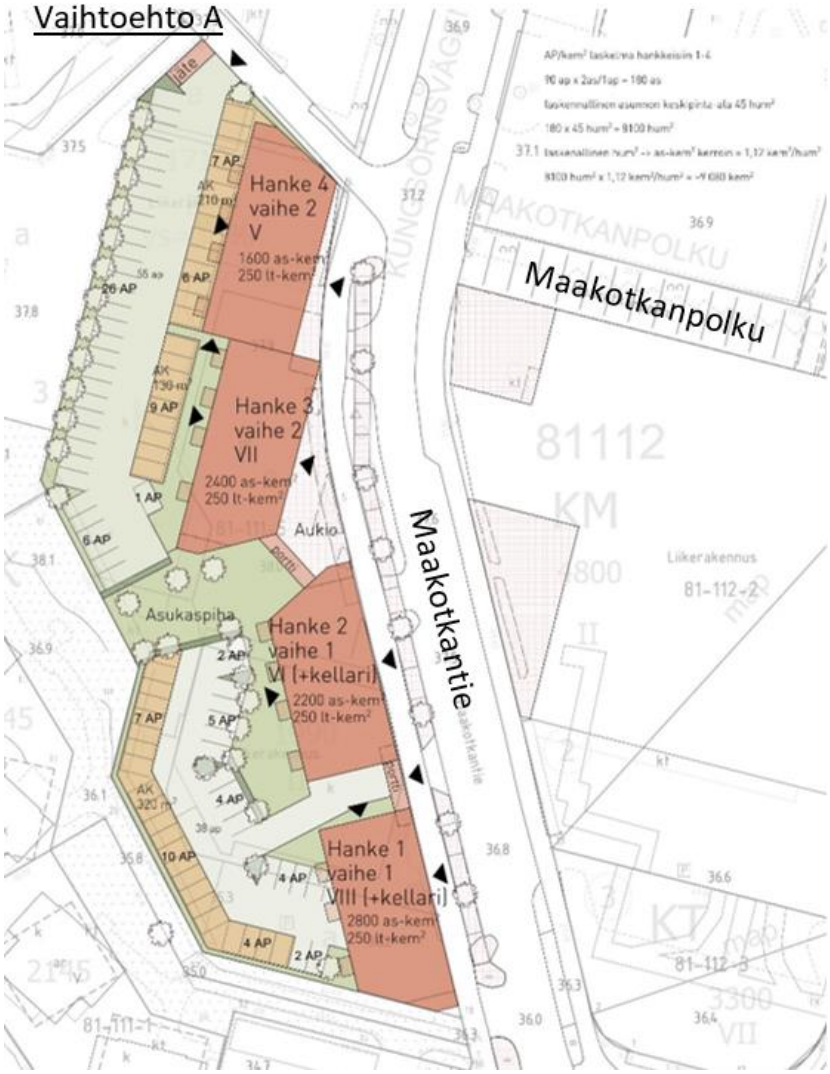
**Vihertehokkuus**

Asemakaavassa määrätään 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 kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

**Alueen oloista johdetut tavoitteet**

Suunnittelussa ja toteuttamisessa edellytetään rakentamisen ja lähiympäristön korkeaa laatutasoa. Alueelle toivotaan vetovoimaisia, paikkaan sopivia rakennus- ja asuntotyyppejä. Alueen sijainti Rekolanojan purolaakson vieressä tulee huomioida. Rakentamisen tulee muodostaa viihtyisää kävely-ympäristöä. Rakennusten maantasokerroksen liiketilojen tulee erottua visuaalisesti asuinkerroksista.

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

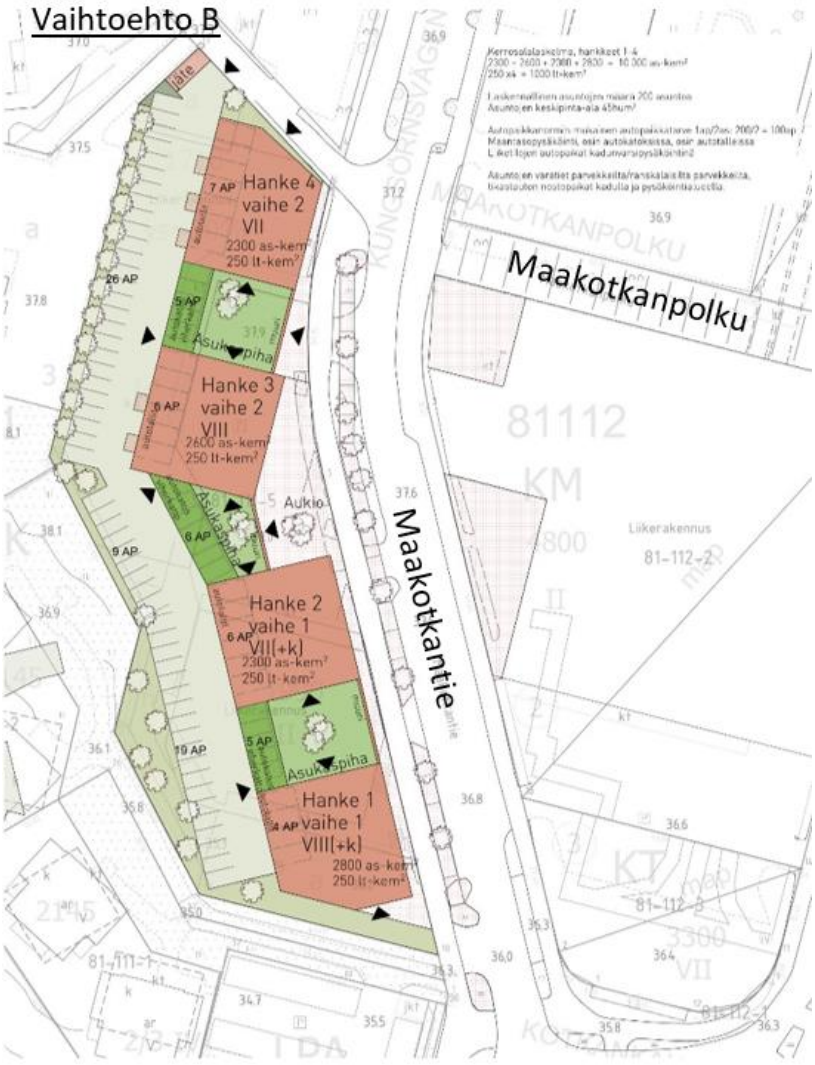






*Vaihtoehto A, lamellitalot. Arkkitehtitoimisto Kanttia2.*

Suunnitteluprosessin aluksi alueelle tehtiin kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaluonnosta. Molemmissa vaihtoehdoissa rakennukset on sijoitettu kiinni katuun. Vaihtoehto A muodostuu vaihtelevan korkuisista (5-8 -kerroksisista) ja kattomuodoiltaan vaihtelevista lamellitaloista. Kahden keskimmäisen lamellin väliseen kulmaan jää pieni aukio, josta avautuu portti sisäpihalle. Aukio ja portti toimivat myös näkymäpäätteenä saavuttaessa pohjoisesta pitkin Maakotkantietä. Yhtenäinen oleskelupiha sijoittuu tontin keskelle. Ajo pysäköintialueille on erikseen etelästä ja pohjoisesta. Osa pysäköinnistä on katoksissa.







*Vaihtoehto B, pistetalot. Arkkitehtitoimisto Kanttia2.*

Vaihtoehto B muodostuu 7- ja 8-kerroksisista pistetaloista, joiden väleihin sijoittuvia pieniä ja varjoisia pihoja rajaa katutilasta muuri. Tontin päästä päähän ulottuvalle pysäköintialueelle on ajo vain pohjoispäästä. Pysäköintiä on sijoitettu myös asuinrakennusten kellarikerrokseen ja rakennusten väliin siten, että autokatosten viherkatot ovat pihojen visuaalisina jatkeina.

### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Jatkokehitettäväksi valittiin vaihtoehto A, lamellitalot, jossa on kaupunkikuvallisesti vahva ote. Vaihtoehto A luo yhtenäisempää ja kutsuvampaa katutilaa kuin vaihtoehto B. Vaihtoehdossa B katutilan jatkuvuutta heikentää pidemmät katkokset rakennusten välillä ja toisaalta muurimainen ratkaisu antaa sulkeutuneen vaikutelman. Vaihtoehdossa A myös piha-alue jää yhtenäisemmäksi kuin vaihtoehdossa B, mikä tekee pihasta valoisamman ja antaa enemmän liikkumavaraa pihasuunnitteluun. Lisäksi vaihtoehdossa A julkinen ja yksityisen tila rajautuvat luontevammin irti toisistaan.

Jatkokehitetyssä suunnitelmassa eteläisimmät kaksi rakennusta on yhdistetty, rakennusmassojen korkeuseroja on kasvatettu, kattomuotoja muokattu, julkisivujen väritystä monipuolistettu sekä lisätty ulosvedetyt parvekkeet. Kivijalkakerrosta on jatkojalostettu muun muassa lisäämällä lippakatokset, korostamaan maantasokerroksen liiketilojen visuaalista erottumista asuinkerroksista, tuomaan kivijalkakerrokseen ihmisen mittakaavaa ja jäsentämään katutilaa.

# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksessa liike- ja toimistorakennusten alue osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK, jonka ensimmäiseen kerrokseen osoitetaan liiketiloja. Rakennusalat sijoittuvat korttelin reunaan Maakotkantien varteen muodostaen yhtenäisen julkisivun. Korttelin suurin sallittu kerrosluku on 8. Pysäköinti on osoitettu pysäköintialueille korttelin länsireunalle sekä pieneltä osin pihakannen alle. Tonttien piha-alue tulee toteuttaa yhtenäisinä laaditun viitesuunnitelman periaatteiden mukaan siten, että leikkipaikka sijoitetaan pihakannen päälle. Tonteille ajo on osoitettu pohjoiselle tontille Maakotkanpolulta ja eteläiselle tontille Maakotkantieltä.

### 4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) on pinta-alaltaan 0,56 hehtaarin laajuinen. Kaavaehdotuksen mahdollistama rakennusoikeus on asumisen osalta 9 000 k-m2 ja liiketilan osalta 1 600 k-m2 eli yhteensä 10 600 k-m2. Tehokkuudeksi muodostuu e=1,89. Asumiselle osoitettu rakennusoikeus tarkoittaa noin 250 uutta asukasta.

Kaavassa määrätään autopaikoista seuraavasti:

Asuntojen autopaikkoja 1 ap/120 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/2 asunto. Asuntojen autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä. Vieraspysäköintiä tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Liike- ja toimistotilojen autopaikkoja 1 ap/150 k-m².

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pyöräpaikkoja: 2 pp/asunto ja liike- ja toimistotilojen pyöräpaikkoja 1 pp/50 k-m². Ulos sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaisten uusien asuinrakennusten mittakaava soveltuu keskustarakentamiseen, ja sopeutuu ympäröivän kaupunkirakenteen vaihtelevaan mittakaavaan. Rakennusten ja muiden rakenteiden arkkitehtuurista ja materiaaleista on annettu laatua koskevia määräyksiä. Muodostuvan katu- ja kävely-ympäristön laatuun on kaavamääräyksissä kiinnitetty erityistä huomiota. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Kaavassa määrätään vihertehokkuudesta ja hulevesien

hallinnasta korttelialueella. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Uusiutuvaan energiaan kannustetaan. Asuntokannan monipuolistuminen lisää alueen sosiaalista kestävyyttä.

Kaavan mukainen rakentaminen täydentää Korson vaihtelevaa mittakaavaa perustellusti.




*Arkkitehdin näkemys Maakotkantieltä. Eteläjulkisivu. Kanttia2, 8.6.2022.*

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on kerrostalojen korttelialuetta (AK). Maakotkantien varteen muodostetaan kaavaratkaisussa pieni julkinen aukio.

### 4.3.1 Korttelialueet

**AK, asuinkerrostalojen korttelialueet**

Maakotkantien varressa rakennusalat sijoittuvat lähes katualueen reunaan. Rakennukset eivät muodosta täysin yhtenäistä rakennusmuuria, vaan kiinteistöjen väliin jää pieneltä katuaukiolta sisäpihalle johtava porttiaihe. Pysäköinti on järjestetty pääosin maantasoon korttelipihan puolelle. Osa eteläisemmän kiinteistön pysäköinnistä esitetään sijoittuvan pihakannen alle.

Rakennusoikeus korttelialueella on 10 600 kerrosneliömetriä, josta 9 000 on asumiselle ja 1 600 maantasokerroksen liiketilalle. Rakennusten sallittu kerroskorkeus vaihtelee viiden ja kahdeksan välillä. Suurin sallittu kerroskorkeus on kahdeksan. Sen päälle saa rakentaa tekniset laiteet ja IV-konehuoneet, jotka tulee integroida talon arkkitehtuuriin.

Kaavassa annetaan määräyksiä arkkitehtuurista ja kaupunkikuvasta, kivijalkakerroksen laadusta, elävyydestä ja esteettömyydestä, julkisivujen luonteesta, ulkoalueiden laadusta, pihatoimintojen järjestämisestä sekä hulevesien hallinnasta ja vihertehokkuudesta. Meluntorjunta, uusiutuvan energian käyttö ja hulevedet on huomioitu kaavamääräyksissä.

On erityisesti huomioitu katualueen kivijalkakerroksen määräyksiin. Katualueen ja aukion puolelle on muodostettava avoin, toiminnallinen ja katutila aktivoiva kivijalkakerros. Kadulta tulee olla suora yhteys liiketiloihin, ilman portaita tai luiskia. Maantasokerroksen liiketilojen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 metriä. 1,5 metriä leveä lippa on oltava ensimmäisessä kerroksessa. Täällä tavalla eroamme asumista liiketiloista ja tuomme suoja ja viihtyvyyttä kävelijöille sekä mielenkiintoinen näyteikkuna katua pitkiin.

Rakennusten julkisivujen ja massoittelun tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu sisäänvetojen, värin, materiaalin, mittakaavan ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen.

Asuntojen osalta autopaikkanormina on käytetty 1 ap/120 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/2 asunto. Kaavamääräyksen mukaan asuntojen autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä. Vieraspysäköintiä tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m². Liike- ja toimistotilojen autopaikkoja tulee olla 1 ap/150 k-m². Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Pysäköintiin ajo tapahtuu pohjoiselle kiinteistölle Maakotkanpolun puolelta ja eteläiselle Maakotkantiestä. Asvalttia saa käyttää vain ajoreiteillä ja liikuntaesteisten autopaikoilla. Autopaikat tulee päällystää nurmikivellä tai niihin sijoitetaan autokatos, jossa on kasvikatto.

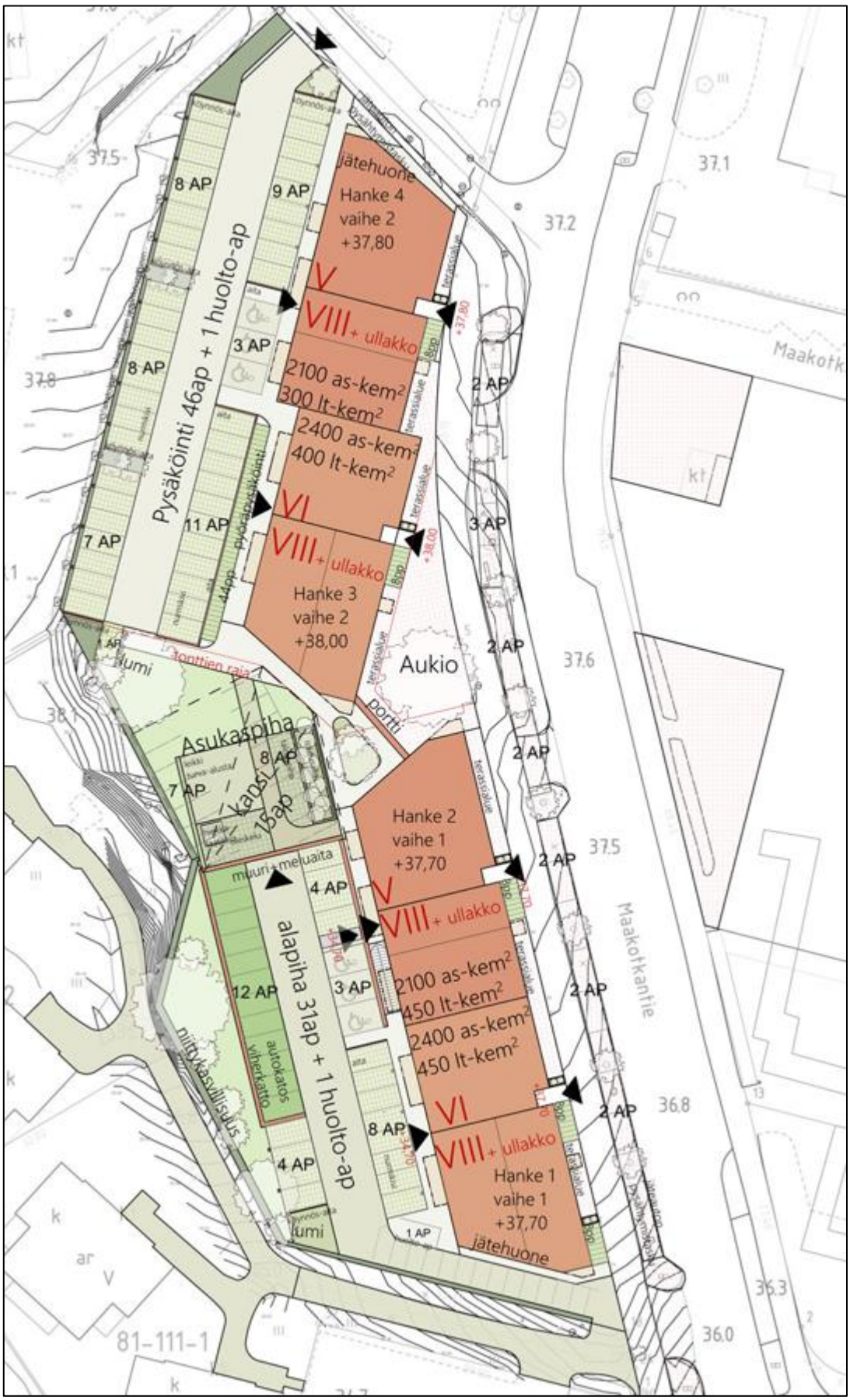
Piha tulee rakentaa korkeatasoiseksi ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta. Pihat, leikki- ja oleskelualueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9.

Uusiutuva energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

### 4.3.2 Muut alueet

**Katu- ja liikennealueet**

Uudelle muodostettavalle ”Maakotkanaukio” -nimiselle katuaukiolle on kaavamerkinnän ja -määräyksen mukaan istutettava puu, johon juuristolle tulee varata riittävästi tilaa.




*Viitesuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Kanttia2.*

## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Alueen tiivistäminen ja uudistaminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja palveluverkkoon.

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

Kanttia 2 arkkitehtitoimiston tekemän viitesuunnitelman aineistoa on käytetty tämän selostuksen kuvituksena ja kaavan vaikutuksia on voitu arvioida siinä tuotetun aineiston ja analyysin perusteella (esim. katujulkisivut, varjostusanalyysi).

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.

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

**Väestön rakenne ja kehitys**

Kaavamuutos täydentää Korson keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 150 kappaletta arviolta noin 250 uudelle asukkaalle. Kaavamuutos mahdollistaa monipuolisen asuntotarjonnan, jolla alueelle tavoitellaan eri ikäisiä asukkaita.

**Yhdyskuntarakenne**



Alue sijoittuu Korson kaupunginosaan, päärada n länsipuolelle noin 400 metriä Korson asemasta etelään. Ratkaisu täydentää Korson keskustaa ja luo tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta hyvien raideliikenneyhteyksien varrelle. Myös bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle uudesta rakentamisesta, ja kävely-ympäristöä parannetaan. Näin ohjataan suosimaan kävelyä, pyöräilyä sekä joukkoliikennettä ilmastovaikutusten pienentämiseksi ja positiivisten terveysvaikutusten aikaansaamiseksi.

Vaikutus on yhdyskuntarakennetta eheyttävä.

**Kaupunkikuva**

Uusi rakentaminen kohentaa ja tiivistää Korson keskustan kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen, joka on rakennuskorkeuksiltaan vaihteleva. Kaavan mukaisen uusien rakentamisen mittakaava soveltuu keskustarakentamiseen, ja rakennusten kerroskorkeus vaihtelee välillä 5-8.

Katuympäristön laatu paranee, kun jalankulkuympäristöä rauhoitetaan ohjaamalla huoltoajo ja pysäköinti kaava-alueen pohjois- ja eteläpäihin. Katutilan käveltävyyttä ja ihmisen mittakaavaa korostetaan rytmittämällä julkisivuja väri- ja materiaalivaihteluin sekä muodostamalla uusi, istutettavan puun lehvästön alle sijoittuva aukio Maakotkantien varrelle ja ohjaamalla sen kautta

jalankulku korttelin sisäpihalle. Aukiolle istutetaan suurikasvuinen puu, joka toimii näkymäpäätteenä Maakotkantietä pohjoisesta lähestyttäessä. Lisäksi rakennusten maantasokerrosten liiketilat erotetaan visuaalisesti muista kerroksista materiaalein, värein ja yksityiskohtien, kuten lippakatosten, avulla. Jalankulku ohjataan aivan kadulle avautuvien liiketilojen vierestä, ja kadulta on liiketiloihin esteetön pääsy. Kaavassa on annettu kaupunkikuvan laatua koskevia määräyksiä.

Eteläisimmän tontin eteläisimmän rakennuksen eteläjulkisivu näkyy pääradalta junan ikkunasta katsoen, erityisesti etelästä pohjoiseen kuljettaessa. Siksi kaavassa on määrätty, että sen arkkitehtuurin laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.



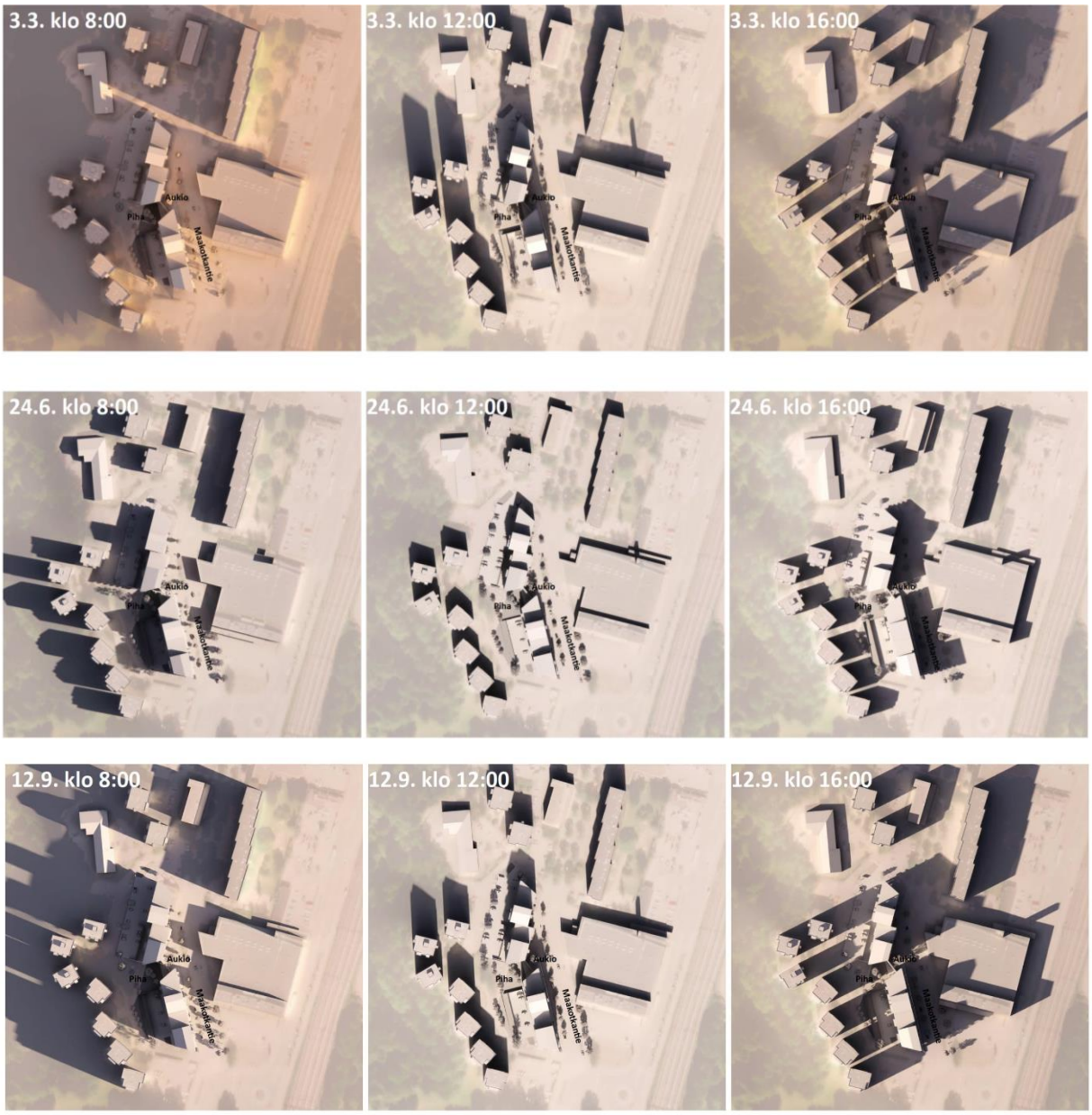

*Arkkitehdin näkemys Maakotkantieltä. Katunäkymä muodostettavalle aukiolle. Kanttia 2, 8.6.2022.*

Varjotarkastelu

Varjotarkastelu osoittaa, että korttelin piha-alueet ovat aamulla varjossa pääosin auringolta suojassa. Keskipäivän aikana piha-alueet ovat valoisia ja aurinko paistaa oleskelupihalle suoraan.

Iltapäivällä piha-alueet ovat auringossa, ja osa pihasta saa eri kellonaikoihin varjoa länsipuolen naapurirakennuksista, kuitenkin aurinkoisia paikkoja löytyy pihalta koko ajan. Etenkin kesällä suoraa auringonvaloa tulee oleskelupihalle hyvin. Länsirajalle istutetut puut luovat lempeää varjostusta pihalle iltapäivällä.

Maakotkantien puoleisen katuaukion kehystävät rakennusten päädyt on suunnattu siten, että aukio saa suoraa auringonvaloa rakennusten välistä n. klo 13-17 välillä.




*Maakotkantie 6 - Varjotarkastelu - 14.6.2022 - Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy*

**Maisema ja rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö**

Olevien liikerakennusten korvaaminen uudella asuinrakentamisella muuttaa alueen luonnetta. Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja maisemaan on melko suuri, koska kaavan mukaiset uudet rakennukset ovat keskimäärin hieman ympäröivää rakennuskantaa korkeampia. Uutta laadukasta rakentamista voidaan kuitenkin pitää merkittävästi ympäristön laatua lisäävänä. Uudet rakennukset myös korostavat Maakotkantien linjausta maisemassa. Korttelista saadaan nykyistä vehreämpi mm. vihertehokkuudesta määräämällä.

**Asuminen**

Kaava-alueelle tulee 2 kerrostaloa ja noin 150 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella. Asukkaiden määrä kaavamuutosalueella kaavaratkaisun toteutuessa on noin 250.



*Arkkitehdin näkemys, näkymä kohti itää. Kanttia2, 8.6.2022.*

**Palvelut ja työpaikat**

Kaavamuutosalueen liiketila vähenee jonkun verran, mutta kortteliin muodostuu kuitenkin 1600 k-$m^2$ uutta ajanmukaista liiketilaa, joka esitetään kaavassa ehdottomana kaavamääräyksenä. Kellariin on mahdollista rakentaa liiketilaa, joka yhdistyy katutason liiketiloihin. Kellarin tilat tulevat 1 600 k-m2 lisäksi. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti Korson palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta Korson uusi päiväkoti vastaa valmistuttuaan tarpeeseen. Päiväkodin rakentamisen on arvioitu alkavan syksyllä 2022. Esimerkiksi Korson ja Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

**Taloudelliset vaikutukset**

Nykyisen liike- ja toimistorakennusten korttelin rakennusoikeus lähes kolminkertaistuu Korson keskustassa. Liiketilojen määrä vähenee jonkin verran, mutta keskustaan saadaan uusia asuntoja ja maankäyttö tiivistyy selvästi, mikä on kaavatalouden kannalta olennaista. Juna-asemalla on noin 400 metrin matka. Huonona puolena muutoksessa on se, että osa nykyisistä palveluista ei voi jatkaa uusissa tiloissa ja purkamisen ja rakentamisen aikana nykyiset palvelut joutuvat siirtymään muualle.

Kaavamuutos ei vaadi muutoksia kunnallistekniikkaan.

Kaavamuutos antaa mahdollisuuden sijoittaa osan autopaikoista pihakannen alle. Pysäköinnin tehostaminen keskusta-alueilla olisi suotavaa.

Massatalouden parantamiseksi purettavien rakennusten materiaali olisi hyvä saada murskattua ja uudelleenkäytettyä mahdollisimman lähellä.

**Sosiaalinen ympäristö**

Alueelle tulee uusia asukkaita. Kerrostaloasuntojen koko ja hallintamuoto vaihtelee, ja tarjoaa siten asuntoja useisiin elämänvaiheisiin ja -tilanteisiin. Ympäröivän pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Kävely-ympäristön parantaminen sekä palvelujen ja virkistysalueiden läheisyys tukee eri-ikäisten viihtymistä, virkistysmahdollisuuksia sekä liikkumista itsenäisesti ja turvallisesti alueella. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

**Virkistys**

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten viereisten Metsopuiston ja Ankkapuiston käyttöä. Kaavamuutosalueelta on hyvät olevat yhteydet sekä lähivirkistysalueille että niitä myöten Kulomäen, Matarin ja Metsolan laajemmille luontoalueille. Rakennukset sijoittuvat vanhalle liikekiinteistöjen korttelialueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

**Liikenne**

Kaava-alue sijaitsee noin 300 metrin kävelymatkan päässä Korson juna-asemasta ja bussipysäkeiltä, eli on joukkoliikenteellä hyvin saavutettavissa. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Ajoneuvoliikenteen yhteydet Kulomäentien kautta Tuusulan-väylälle ja Nelostielle (Valtatie 4) ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen tuottaman liikenteen kasvun. Kaava-alueen pysäköinti järjestetään kaupungin autopaikkamäärän laskentaohjeen mukaisena kaava-alueella kahdessa p-alueella sekä pysäköinti kannessa.

**Vesihuolto**

Maakotkantien 6:n kaavamuutosalueen vesijohto- ja jätevesiviemärin verkosto on rakennettu valmiiksi.

**Muut johtolaitokset**

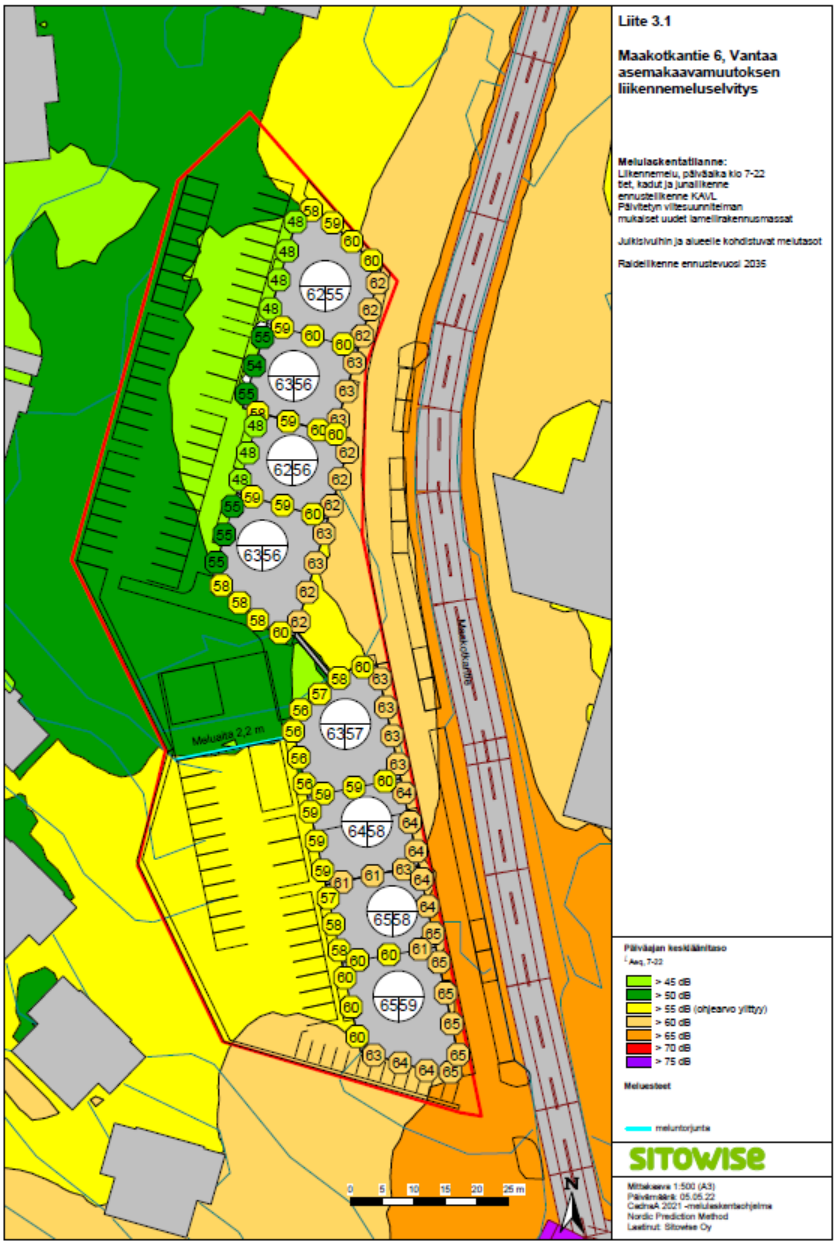
Kaukolämpölinja KL 2 x 200 mm pidetään nykyisellä sijainnillaan. Katualueen sähkö- ja telekaapeleita voidaan joutua uudelleen sijoittamaan rakentamisen myötä.

**Ympäristöhäiriöt**

Liikennemelu

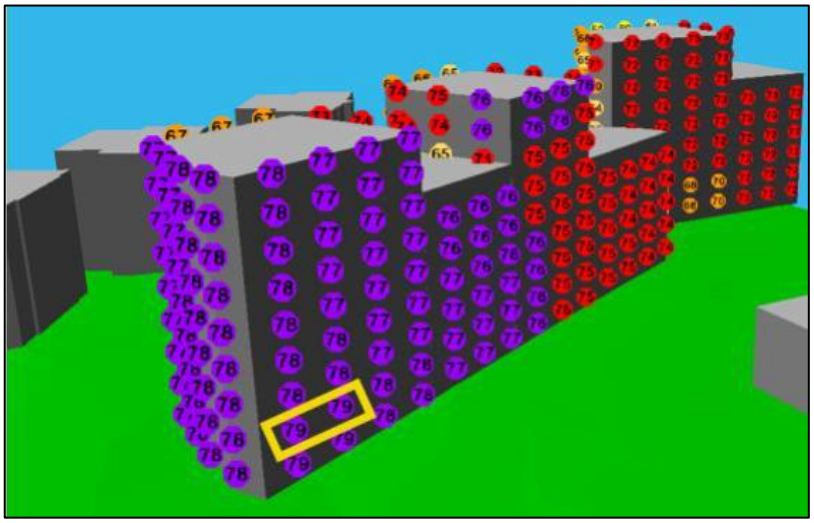
Asemakaavamuutoksesta on tehty melu- ja tärinäselvitys (Sitowise, 6.6.2022). Liikennemelu huomioidaan asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan, joka on eteläisemmän talon idän ja etelän puoleiselle julkisivulle 34 dB ja muille julkisivuille 30 dB.

Kaavamääräyksen mukaan tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tieliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä. Kaavaratkaisussa ulko-oleskelualueiden ohjearvot täyttyvät, kun laskennoissa huomioidaan oleskelualuetta suojaava 2,5 m korkea meluaitaratkaisu rakennusten välillä ja asukaspihan eteläreunaan kaavaratkaisussa esitetty 2,2 m korkea umpinainen aita. Aidan ja rakennuksen väliin jää 1,7 metriä leveä avonainen kulkuaukko. Umpinaisen portin sijaan voidaan käyttää viitesuunnitelmassa esitettyä avointa porttirakennetta, jos pihan melusuojauksen varmistamiseksi pihan puolelle asennetaan esimerkiksi tarkoitukseensa riittävän korkeaa melulasiseinämää. Kaavakartalla esitetyt meluseinät ovat sijainniltaan likimääräisiä ja niitä voidaan tarkentaa jatkosuunnittelussa.




*Ote melu- ja tärinäselvityksestä, liikennemelu päiväsaikaan (liite 3.1) Sitowise.*

Parvekkeet, joihin kohdistuva julkisivumelutaso ylittää 52 dB, tulee annetun kaavamääräyksen mukaan suojata parvekelasituksen avulla. Määräyksen mukaan asuntojen jäähdytys tai tuuletus tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso ylitä yöllä 30 dB tai raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot ylitä 45 dB. Tarkoitus on varmistaa asumisen terveellisyys yhdessä muiden jo käytössä olevien määräysten kanssa. Kaavamääräysten mukaisesti toteutetut asunnot voidaan yöaikaan tuulettaa tai viilentää niin, ettei liikennemelusta aiheudu tuuletuksen aikaista unen häiriintymistä tai siihen liittyvää terveyshaittaa. Asumisen terveellisyys on siten varmistettu myös pitkien hellejaksojen aikana. Ei rajoita sitä millä keinolla yöaikaisesta tuuletuksesta aiheutuva unen häiriintyminen ja siihen liittyvän terveyshaitan estäminen melualueella toteutetaan. Esim. läpitalon asunto, asuntokohtainen ilmalämpöpumppu, keskusviilennys, tuuletusikkunan akustointi tai muu tekninen ratkaisu.



*Ote melu- ja tärinäselvityksestä. Kuva 7 Rakennusten julkisivuille kohdistuvat raideliikenteen LAmax enimmäisäänitasot (dB). Keltaisella suorakulmiolla merkitty julkisivunosa, jolle laskennallisesti tarvittava suositus ääneneristävyydelle on 34 dB, kaikki muut julkisivunosat, joissa violetti pallo, on varmuusvaraa 1-3 dB.*

Meluselvitys on kokonaisuutena selostuksen liiteaineistona.

Liikennetärinä ja runkomelu

Tehdyn melu- tärinä- ja runkomeluselvityksen (Sitowise 6.6.2022) mukaan laskennallisten tarkasteluiden perusteella liikennetärinä (asumismukavuus & vaurioitumisalttius) ja runkomelu eivät ole ongelma suunnittelualueella. Tärinää ja runkomelua ei siten tarvitse erityisesti huomioida suunnittelualueella.

### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

**Vesistöt ja vesitalous ja hulevesien hallinta**

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on jo nyt suurimmaksi osaksi asfalttipäällysteistä. Kaava-alueella toteutetaan hulevesien hallinta Vantaan hulevesiohjelman (2009) ja Vantaan hulevesien toimintamallin (2014) mukaisesti. Hanke on teettänyt hulevesisuunnitelman kaavamuutosalueelle. Pihakannen päälle tehdään maastonmuotoiluin kasvullista ja imeyttävää maakerrosta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella. Kaavamääräyksen mukaan alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

**Rakennettavuus maaperän suhteen**

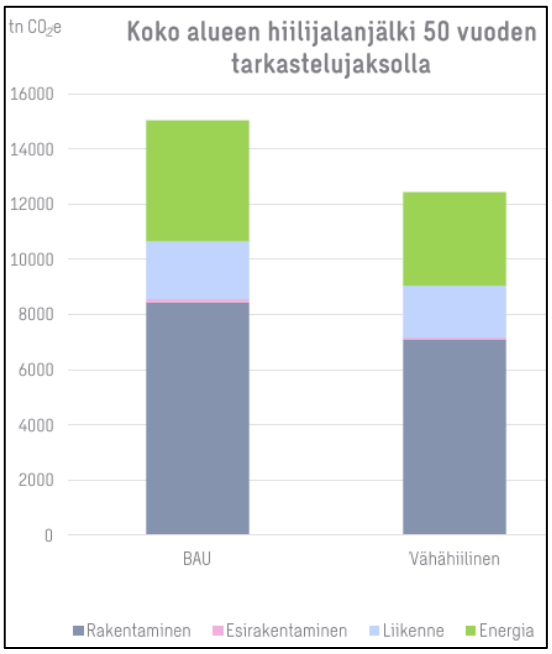
Alustavan arvion mukaan kitkamaa-alueella rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti. Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

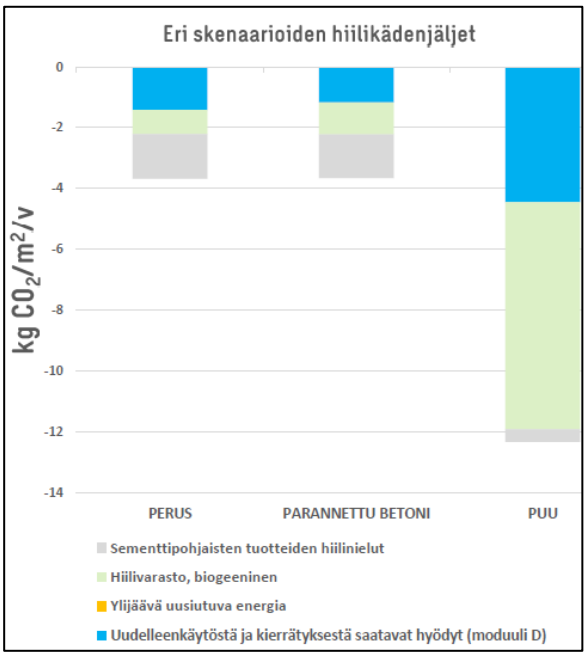
### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakennettava kortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Asemakaavamuutoksesta on tehty hiilineutraalisuusselvitys (Sweco Talotekniikka Oy, 20.5.2022). Selvityksessä on huomioitu rakentamisen ja esirakentamisen, energiantuotannon ja -kulutuksen ja liikenteen hiilipäästöt sekä hiilikädenjälki.

Selvityksessä kaava-aluetta on tarkasteltu kahden erilaisen rakentamisvaihtoehdon avulla. Ensimmäisessä ns. tavanomaisessa ratkaisussa (BAU) kerrostalojen runkona oli käytetty tavallista betonia. Energialähteenä oli kaukolämpö ja tavanomainen sähköntuotanto. Siinä hiilijalanjälki 50 vuoden tarkastelujaksolla on yhteensä noin 15 050 $tCO_2e$. Toisessa vaihtoehdossa rakennusten runko oli kauttaaltaan puuta, esirakentamiseen valittu vähäpäästöisempi vaihtoehto ja energialähteeksi A-energialuokka kaukolämmöllä ja aurinkosähköllä. Tällöin hiilijalanjälki 50 vuoden tarkastelujaksolla on yhteensä 12 440 $tCO_2e$. Näiden valintojen yhteisvaikutuksella päästään noin 17 % pienempään hiilijalanjälkeen kuin tavanomaisella ratkaisulla (BAU). Puurakentamisen hiilikädenjälki oli noin kolminkertainen verrattuna tavanomaiseen ratkaisuun.

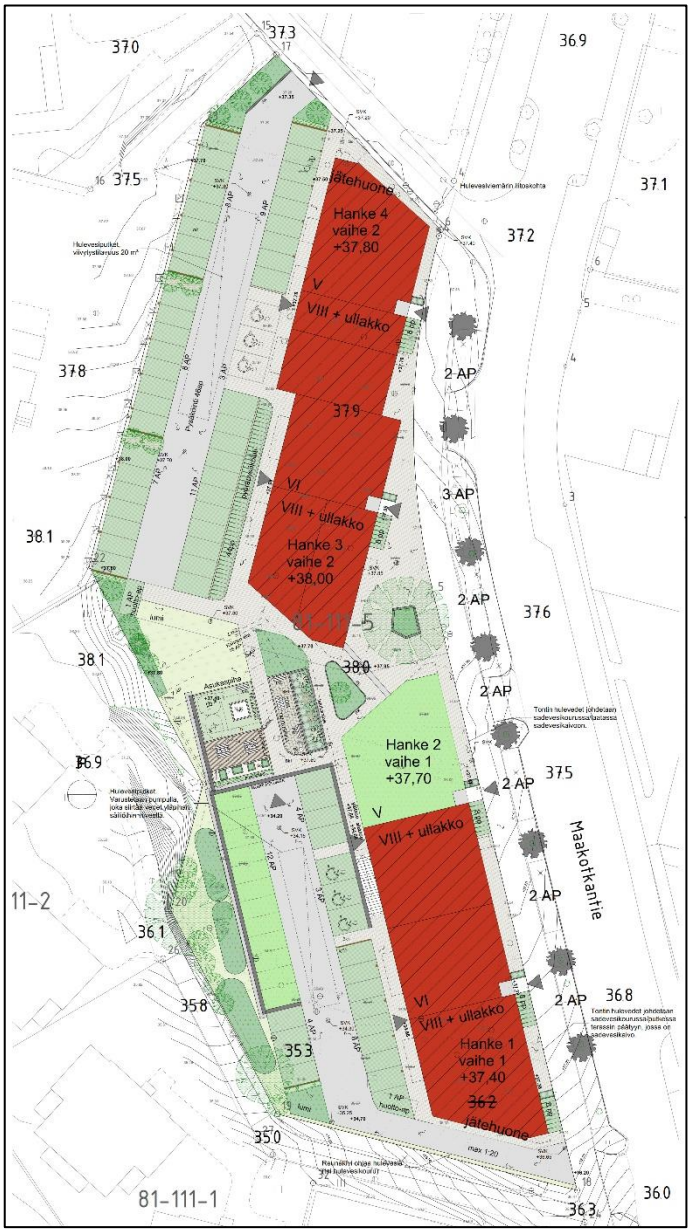



*Otteet hiilineutraalisuusselvityksestä, Sweco Talotekniikka Oy, 20.5.2022*

Selvityksen perusteella tontille ei mahdu maalämpöjärjestelmää, jolla voitaisiin kattaa pääosaa rakennusten lämmitystarpeesta. Sen sijaan katualueella aivan kaavamuutosalueen itäreunaa pitkin kulkee Vantaan Energian kaukolämpöputki. Vantaan Energia pyrkii fossiilittomaan energiantuotantoon vuoteen 2026 mennessä ja hiilinegatiivisuuteen vuoteen 2030 mennessä.

Aurinkoenergian käyttö on otettu huomioon selvityksessä. Kaavassa kannustetaan aurinkopaneelien käyttöön. Esirakentamiseen päästöjä voidaan selvityksen perusteella vähentää noin 27 %, jos käytetään vähäpäästöisempää, ns. vihreää asfalttia ja jos käytetään kivimurskeen sijaan purettavista rakennuksista saatavaa betonimursketta.




*Pihasuunnitelma, arkkitehtipalvelu 13.6.2022*

Laaditussa hiilineutraalisuusselvityksessä ei ole huomioitu vihreyttä, hiilinieluja ja -varastoja, koska kaava-alue on nykyisellään pieni ja täyteen rakennettu. Kaavaratkaisu kuitenkin muuttaa alueen nykyistä vehreämmäksi. Kaavamuutosalueella vaaditaan kaavamääräyksissä vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä. Hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen tontilla parantaa ilmaston muutokseen sopeutumisen mahdollisuutta tiiviissä kaupunkirakenteessa. Sen käyttäminen mm. lisää merkittävästi pihojen viihtyisyyttä, parantaa pienilmastoa ja vedenkiertoa, luo elinympäristöjä eliöille ja tarjoaa suojaa paahteelta.

Lisäksi kaavatyöhön osallistuneella toimijalla on suunnitelmia hiilijalanjäljen pienentämiseksi ja hiilikädenjäljen kasvattamiseksi. Eräs näistä on hankkeen valmistelema ”kotimetsäkonsepti”, jossa ainakin osalle kaava-alueesta osoitetaan tarvittava määrä toisaalla kasvavaa metsää kompensoimaan rakennusten käytönaikaisia hiilipäästöjä.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Liikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

## 4.6 NIMISTÖ

Uusi muodostuva aukio on nimetty Maakotkanaukioksi (Kungsörnsplatsen).

# 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

| | | |
|---|---|---|
| Pajala-yhtiöt Oy: | Ari Rekonen | |
| | Eljas Kauppila | |
| | Hannes Oksa | |
| | Harry Mumm | |
| | Mika Kuutti | |
| | Pasi Takki | |
| | Riku Siren | |
| | Timo Husso | |
| Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy: | Sauli Kosonen | |
| **Vantaan kaupunki:** | | |
| Kaupunkiympäristö, asemakaavoitus: | Vesa Karisalo | aluearkkitehti 31.10.2021 asti |
| | Mari Jaakonaho | aluearkkitehti 1.2.2022 alkaen |
| | Mikel Aizpuru | asemakaava-arkkitehti |
| | Milja Halmkrona | asemakaavasuunnittelija |
| | Sari Simonen | kaavatekninen koordinaattori |
| | Mikko Järvi | kaavoitusinsinööri |
| Yleiskaavoitus: | Eeva Eitsi | maisema-arkkitehti |
| Mittaus- ja geopalvelut: | Janne Karppinen | Geotekniikkainsinööri |
| Kadut ja puistot: | Antti Auvinen | vesihuollon yleissuunnittelu |
| | Heikki Väänänen | liikenteen alueinsinööri |
| Rakennusvalvonta: | Matti Kärki | Kaupunkikuva-arkkitehti |
| Ympäristökeskus: | Jouni Ahtiainen | ympäristösuunnittelija |
| Kiinteistöhallinta ja asuminen: | Elisa Ranta | asumisasioiden päällikkö |
| | Jouni Kahila | maankäyttöinsinööri |

**VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus**

Vantaalla, 25. päivänä lokakuuta 2022

Mikel Aizpuru
asemakaava-arkkitehti

Mari Jaakonaho
aluearkkitehti

# 7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kunta | **092 Vantaa** | Täyttämispvm | **20.06.2022** |
| Kaavan nimi | **002500 Korso 81 kaupunginosa** | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | **23.02.2022** |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | **092002500** |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | **0,5784** | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | **0,5784** |

**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** | **0,5784** | **100,0** | **10600** | **1,83** | **0,0000** | **6900** |
| **A yhteensä** | 0,5590 | 96,6 | 10600 | 1,90 | 0,5590 | 10600 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -0,5784 | -3700 |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,0194 | 3,4 | 0 | | 0,0194 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

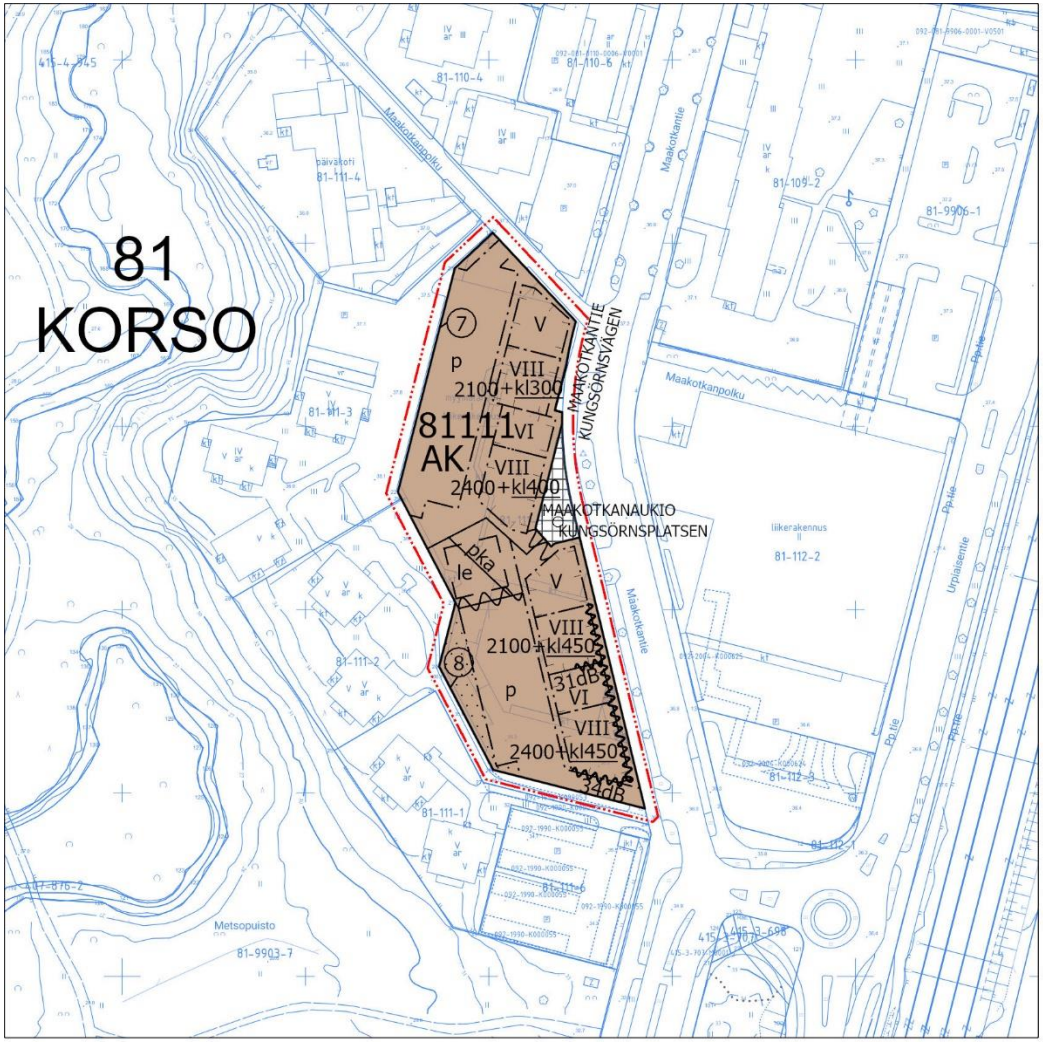
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | | | | | |

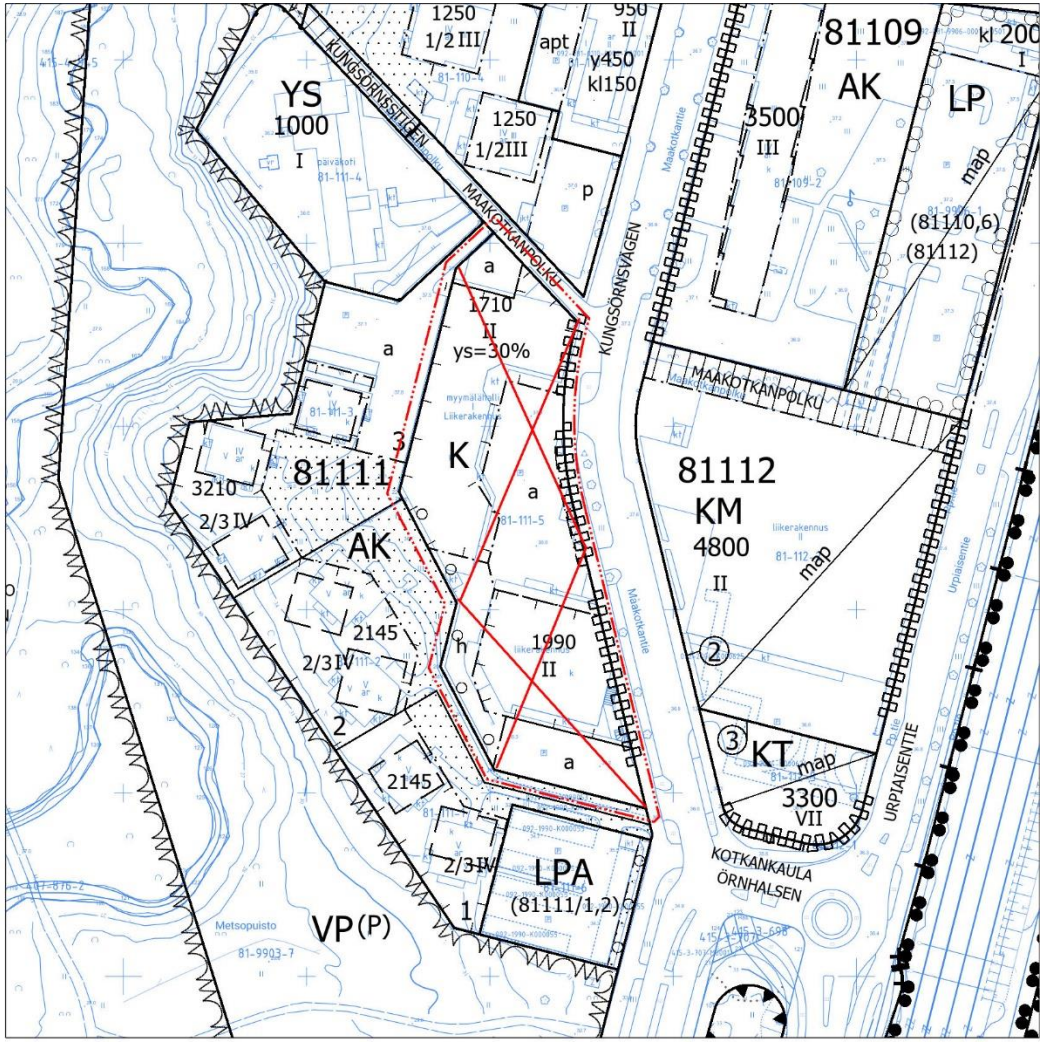
| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm +/-] | [k-m² +/-] |
| **Yhteensä** | | | | |

# Alamerkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,5784** | **100,0** | **10600** | **1,83** | **0,0000** | **6900** |
| **A yhteensä** | 0,5590 | 96,6 | 10600 | 1,90 | 0,5590 | 10600 |
| AK | 0,5590 | 100,0 | 10600 | 1,90 | 0,5590 | 10600 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -0,5784 | -3700 |
| K | 0,0000 | | 0 | | -0,5784 | -3700 |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,0194 | 3,4 | 0 | | 0,0194 | 0 |
| Kadut | 0,0011 | 5,7 | 0 | | 0,0011 | 0 |
| Katuauk./torit | 0,0183 | 94,3 | 0 | | 0,0183 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

# 8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET




Asemakaavan muutosehdotus

Metriä
0 25 50 100

Poistettavat merkinnät

| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum |
|---|---|
| 002500 | 25.10.2022 |

Vantaan kaupunki

# 002500 - Maakotkantie 6

Kaupunginosa 81, KORSO

Vanda stad

# 002500 - Kungsörnsvägen 6

Stadsdel 81, **KORSO**

## Asemakaavan muutos

Osa korttelia 81111 sekä katu- ja torialueet.

## Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 81111 samt gatu- och torgområdena.

## Tonttijaon muutos

Osa korttelia 81111.

1:2000

## Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 81111.

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

**AK**

**Asuinkerrostalojen korttelialue.**

**Kvartersområde för flervåningshus.**

**Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva**

**Arkitektur och stadsbild**

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista.

Arkitekturen ska vara högklassig och innovativ.

Jokaisen tontin rakennusten tulee olla massoittelultaan monimuotoisia. Tonteissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, kattomuodoissa, kerrosluvuissa sekä räystäslinjan korkeudessa.

Varje tomt ska vara varierande till volymgestaltningen. Tomterna ska ha byggnadsspecifik variation i byggnadernas former och detaljer, takformer, våningstal och takfotslinjens höjd.

IV-konehuoneet, tekniset laitteet sekä aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Ventilationsmaskinrum, tekniska anordningar samt inhägnader och murar ska anpassas till husets arkitektur och stadsbilden.

Tontin 8 eteläpäädyn arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Särskild vikt ska fästas vid den arkitektoniska kvaliteten hos södra ändan av tomt 8.

**Kivijalkakerros**

**Stenfotsvåningen**

Katualueen ja aukion puolelle tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja katutilaa aktivoiva kivijalkakerros ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

På gatuområdets och den öppna platsens sida ska en öppen och funktionell stenfotsvåning bildas som aktiverar gaturummet och den ska framhävas med arkitektoniska medel.

Kaduntasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 m.

Gatuplansvåningens våningshöjd ska vara minst 4 m.

Porrashuoneesta tulee olla esteetön uloskäynti kadulle ja pihan puolelle.

Trapphuset ska ha en hinderfri utgång till gatan och gårdssidan.

Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Pääsisäänkäyntien on erotuttava selkeästi toissijaisista sisäänkäynneistä.

Trapphusens ingångar ska framhävas med hjälp av arkitektur. Huvudentréer ska tydligt gå att urskilja från sekundära entréer.

Kivijalkakerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella siten, että kadun puoleiset julkisivut antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.

Stenfotsvåningens utrymmen ska organiseras och konstruktionerna planeras så att fasaderna mot gatan ger ett öppet och funktionellt intryck.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa kokonaan peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Skyltfönsterytor ska hållas transparenta och de får inte täckas helt med till exempel reklamaffischer.

Kadulta tulee olla suora yhteys liiketiloihin, ilman portaita tai luiskia.

Från gatan ska det finnas en direkt förbindelse till affärslokalerna, utan trappor eller ramper.

Katualueen tai aukion puolella sijaitseviin liiketiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta/aukiolta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Affärslokalerna på gatuområdets eller den öppna platsens sida ska ha en direkt förbindelse från gatan/den öppna platsen och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar

Kadun puolella ensimmäisessä kerroksessa on oltava vähintään 1,5 metriä leveä lippa.

På första våningen mot gatan ska det finnas en minst 1,5 meter bred skärmkonstruktion.

Rakennusten ja katualueen välinen alue tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Området mellan byggnaderna och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Kivijalkakerroksen liiketilat tulee olla selkeitä ja niitä on voitava yhdistää ja jakaa.

Stenfotsvåningens affärslokaler ska vara tydligt utformade och de ska kunna slås ihop och delas upp.

Tonttien 7 ja 8 rakennukset on aukion kohdalla yhdistettävä toisiinsa kivijalkakerroksen arkkitehtuuria ja rakentamisen laatua noudattavalla porttiaiheella.

Byggnaderna på tomterna 7 och 8 ska vid den öppna platsen förenas med varandra med ett portmotiv som följer stenfotsvåningens arkitektur och byggnadskvaliteten. Från porten ska tillträde ordnas till gården.

**Julkisivut**

**Fasader**

Rakennusten julkisivujen ja massoittelun tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu sisäänvetojen, värin, materiaalin, mittakaavan ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen.

Byggnadernas fasader och utformning ska vara planerade på ett varierande sätt, så att fasadens stil förändras i relation till indragningar, färg, material, dimensioner och fönsterindelningens storlek eller placering.

Parvekkeiden taustaseinät voivat materiaaliltaan poiketa muusta julkisivusta.

Balkongernas fondväggar kan till sina material avvika från den övriga fasaden.

Kortteleiden katujulkisivujen tulee olla paikalla toteutettuja tai antaa paikalla toteutetun julkisivun vaikutelma. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua.

Kvarterens gatufasader ska vara murade på plats eller ge intryck av att vara fasader som är byggda på platsen. Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

Kellarikerroksen julkisivut ja pihoja rajaavat muurit eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Niissä tulee olla poikkeavia materiaaleja, pintakäsittelyitä ja/ tai värejä. Niitä voi korostaa myös taiteen keinoin.

Källarvåningens fasader och de murar som ingärdar gårdarna får inte ge ett slutet intryck. I dem bör avvikande material, ytbehandlingar och/eller färger användas. De kan även framhävas med konstnärliga medel.

**Rakennusoikeus ja rakennusala**

**Byggrätt och byggnadsyta**

Asumista palvelevat yhteistilat, liiketiloja palvelevat kellaritilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojia.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, källarutrymmen som betjänar affärslokalerna, tekniska utrymmen, parkeringsutrymmen, körramper, balkongernas och terrassernas permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.
Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/ porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.
På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.
De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m²/ asunto.

Minst 1,5 m²/bostad ska reserveras för förråd för friluftsutrustning.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot voidaan sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi asuntojen yhteyteen tai kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle.

Bostadsvisa förråd för lös egendom kan placeras i anslutning till bostäderna utöver byggrätten eller under yttertaket oberoende av

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över byggnadsytans gräns.

Kerrosluvut lasketaan Maakotkantien tasosta.

Våningstalen räknas från Kungsörnsvägens nivå.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen.

Utrymmena för avfallshantering ska placeras i byggnadernas markplansvåning.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Skyddsrum får placeras oberoende av tomtindelningen.

Kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä saa ylimmän kerroksen yläpuolelle rakentaa asukkaiden yhteisiä saunatiloja.

Ovanför den översta våningen får gemensamma bastuutrymmen för de boende byggas oberoende av våningstalet och byggrätten.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita.

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen byggas och tekniska anordningar installeras på taket.

**Pihat**

Tonttien 7 ja 8 yhteen lasketun vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma, joka täyttää kaupungin hulevesien viivytysvaatimukset.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen.

Pihat, leikki- ja oleskelualueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa.

Asvalttia saa käyttää vain ajoreiteillä ja liikuntaesteisten autopaikoilla. Autopaikat tulee päällystää nurmikivellä tai niihin sijoitetaan autokatos, jossa on kasvikatto.

Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

**Gårdar**

Tomterna 7 och 8 ska ha en sammanräknad gröneffektivitet på minst 0,9. I bygglovsansökan ska en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl presenteras.

I området ska fördröjning av dagvatten ordnas innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten följas. Till bygglovet ska en plan för dagvattenhanteringen bifogas.

Gården ska vara högklassig och varierande.

Gårdarna ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen.

Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling.

Asfalt får användas endast på körvägar och på bilplatser för rörelsehindrade. Bilplatser ska beläggas med gräsarmering eller förses med en täckt bilparkering med gröntak.

De delar av gården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

**Energia**

Uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin. Maalämpökaivot ja niiden vaatimat rakenteet ja laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa alueen kunnallistekniikalle eikä estää mahdollisuutta hyödyntää maalämpöä viereisillä tonteilla.

**Energi**

Lösningar som producerar förnybar energi ska föredras. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integreras i arkitekturen på ett naturligt sätt. Jordvärmebrunnar och konstruktioner och anordningar som erfordras av dem får inte äventyra områdets kommunalteknik eller utesluta möjligheten att utnyttja jordvärme på de angränsande tomterna.

**Meluntorjunta**

Ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dB, jollei kaavakarttaan merkinnöin ole toisin osoitettu.

Asuntojen viilennys tai tuuletus tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB tai raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot (LAFmax) ylitä 45 dB.

Tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tieliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä.

Parvekkeet, joihin kohdistuva julkisivumelutaso ylittää 52 dB, tulee lasittaa.

**Bullerbekämpning**

Ytterhöljets ljudisolering ΔL mot vägtrafik-, spår- och flygbuller ska vara minst 30 dB, om inte något annat har angetts med beteckningar i plankartan.

Nedkylning eller ventilation av bostäder ska ordnas så att trafikbullrets medelljudnivå inte överskrider 30 dB på natten eller att spårtrafikens upprepade tillfälliga maximala ljudnivåer inte överskrider 45 dB.

På tomten ska man med byggnadsdelar se till att vägtrafikbullrets medelljudnivå L(Aeq) på de gårdsområden som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid och 50 dB nattetid.

Balkonger med en fasadbullernivå som överskrider 52 dB ska inglasas.

**Autopaikkojen vähimmäismäärät**

Asunnot 1 ap/ 120 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/ 2 asuntoa

Autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä.

Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Liike- ja toimistotilat 1 ap / 150 k-m²

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

**Minimiantalet bilplatser**

Bostäder 1 bp/ 120 m²-vy, dock minst 1 bp/ 2 bostad

Antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna inte är namngivna.

Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. På tomten ska minst 1 bp/5000 k-m² reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.

Affärs- och kontorslokaler 1 bp / 150 m²-vy

Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

**Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät**

Asunnot 2 pyöräpaikkaa/ asunto
Liiketilat 1 pyöräpaikka/ 50 k-m²

Ulos sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Puolet pyöräpaikoista tulee olla helposti käytettäviä.

**Minimiantalet cykelplatser**

Bostäder 2 cykelplatser/ bostad
Affärslokaler 1 cykelplatser/ 50 m²-vy

Cykelplatser som placeras utomhus ska ha möjlighet till ramläsning.

Hälften av cykelplatserna ska vara lättillgängliga.

**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**

**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

**Osa-alueen raja.**

**Gräns för delområde.**

| | | |
|---|---|---|
| | **Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.** | **Riktgivande gräns för område eller del av område.** |
| | **Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.** | **Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.** |
| ⑦ | **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.** |
| 81 | **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| KORS | **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 81111 | **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| MAAKOTKANAUKIO | **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| 2100 | **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** | **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.** |
| 2100 + kl 450 | **Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.** | **Talserie där det första talet anger antalet kvadrameter bostadsvåningsyta och det andra talet antalet kvadrameter våningsyta för affärslokaler.** |
| V | **Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.** | **Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.** |
| | **Rakennusala.** | **Byggnadsyta.** |
| | **Istutettava alueen osa.** | **Del av område som skall planteras.** |
| | **Istutettava puu.** | **Träd som ska planteras.** |
| | Tulee varata riitävä tilaa juuristolle. | Tillräckligt med utrymme måste reserveras för rotsystemet. |
| | **Katu.** | **Gata.** |
| | **Katuaukio/tori.** | **Öppen plats/torg.** |
| p | **Pysäköimispaikka.** | **Parkeringsplats.** |
| | **Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.** | **Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller ska byggas.** |
| | Meluesteet tulee suunnitella ja toteuttaa arkkitehtonisesti korkeatasoisesti. | Bullerväggarna ska planeras och byggas till hög standard till sin arkitektur. |
| 34dB | **Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jossa rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔL) liikennemelua vastaan on oltava vähintään 34 dB.** | **Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där skillnaden i utomhus- och inomhusbullrets ljudnivåer (ΔL) mot vägtrafikbuller ska vara minst 34 dB.** |
| pka | **Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.** | **Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.** |
| le | **Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.** | **Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.** |
| kl 450 | **Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.** | **Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.** |

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

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

# 9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

## Tuloskortti

**Päivämäärä** 13.6.2022

**Osoite** Maakotkantie 6, Vantaa

**Kaavan numero** Kiinteistötunnus 92-81-11-5

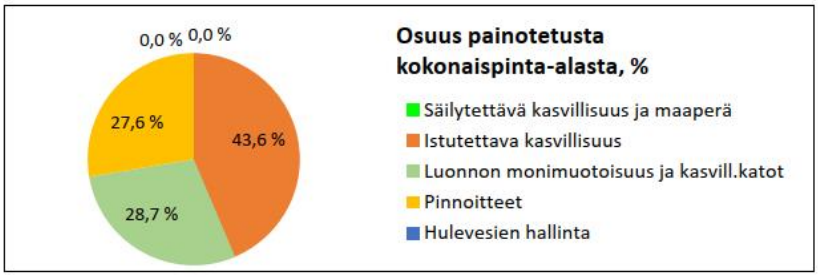
### Vihertehokkuuslaskelma

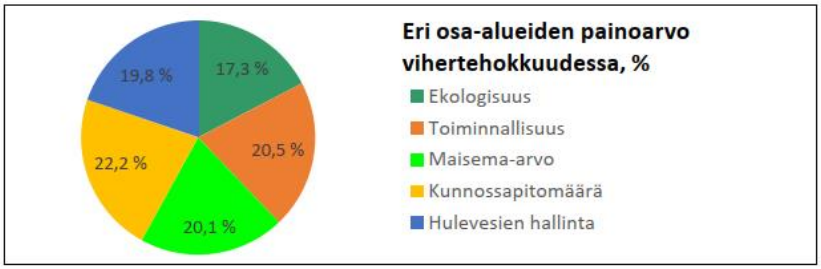
| | |
|---|---|
| **Viher- tehokkuus** | **1,0** |
| **Tavoitetaso** | **0,9** |

### Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| *Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä* | ei elementtiä! | 7 |
| *Istutettava kasvillisuus* | 5 | 8 |
| *Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot* | 4 | 8 |
| *Pinnoitteet* | 3 | 3 |
| *Hulevesien hallintarakenteet* | ei elementtiä! | 10 |
| ***Yhteensä*** | **12** | **36** |

| **Hulevesimäärä m³** | |
|---|---|
| **27,9** | |
| **Valuma kerroin C** | |
| **0,7** | |
| **Viivytystilavuustarve m³** | |
| **27,9** | |
| **Jää viivyttämättä m³** | **Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³** |
| **0,0** | **28,0** |
| **Läpäisemättömän pinnan osuus** | |
| **39 %** | |

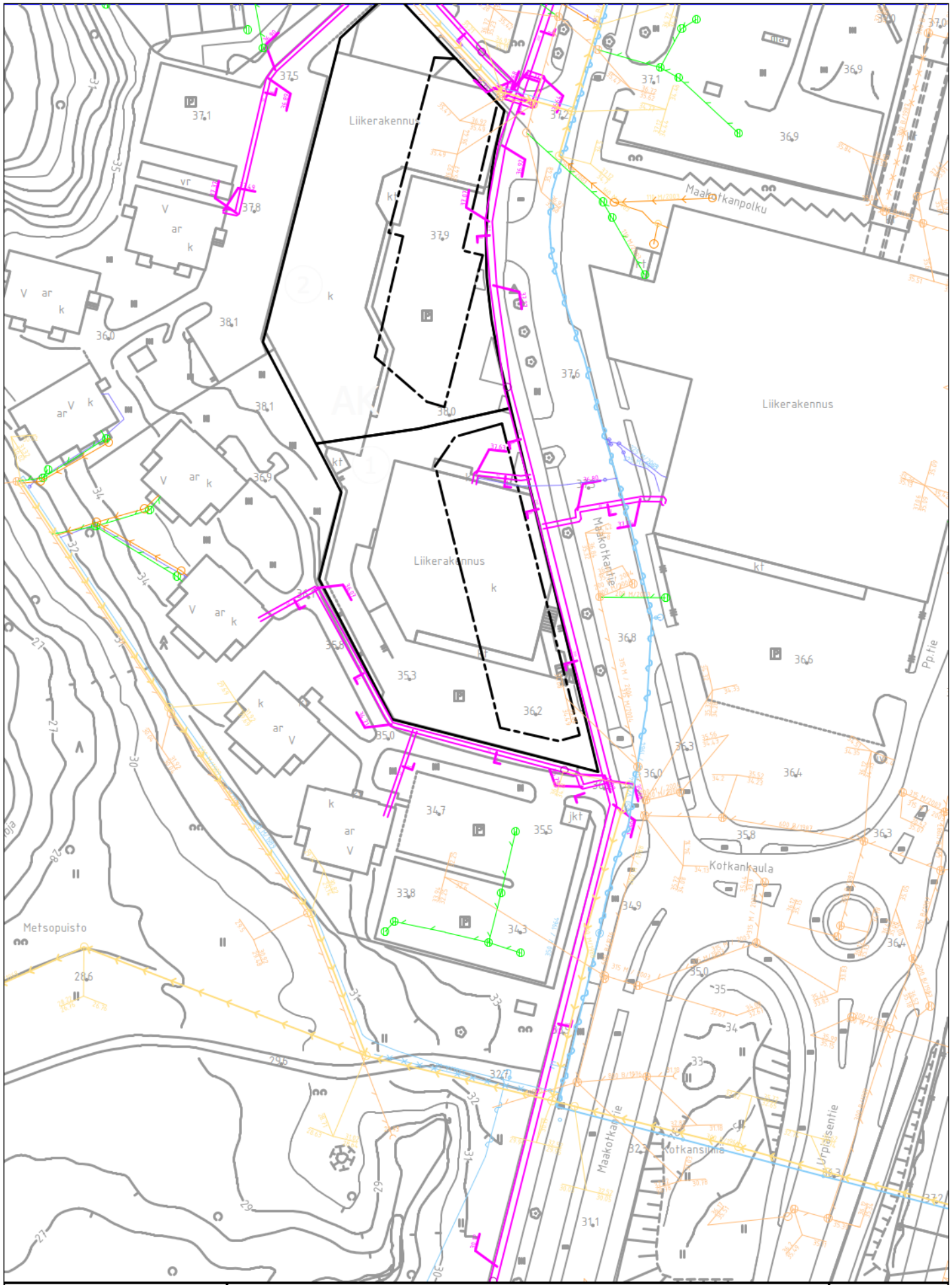



Pihasuunnitelma








| | | |
|---|---|---|
| Vantaan kaupunki<br>copyright<br><br>Antti Auvinen<br>tulosteen laatija<br><br>19.4.2022<br>päiväys | VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA<br>002500 MAAKOTKANTIE 6<br><br>0 20 100 m | ETRS-GK25<br>Koord.järj.<br><br>N2000<br>Korkeusjärj.<br><br>1 : 1 000<br>Mittakaava |

Kirsi-Maarit Hiekka, Vesa Vähäkuopus

# 002500 Maakotkantie 6 ak-muutoksen melu- ja tärinäselvitys, versio 3



| | |
|---|---|
| **Päiväys** | 6.6.2022 |
| **Tekijä** | Kirsi-Maarit Hiekka |
| **Tarkastaja** | Vesa Vähäkuopus |
| **Projektinumero** | YKK66960 |

# Sisällys

1 Taustatiedot ..... 1

1.1 Selvityksen kohde ja tarkoitus ..... 1
1.2 Yhteyshenkilöt ..... 2

2 Arviointimenetelmät ja lähtötiedot ..... 2

2.1 Melun ohjearvot ..... 2
2.2 Tärinän ja runkomelun ohjearvot ..... 3

3 Melulaskennat ja värähtelyn arviointi ..... 5

3.1 Uusi maankäyttö ..... 6
3.2 Liikennetiedot ..... 7
3.3 Liikennetärinä ja runkomelu ..... 8

4 Arviointien tulokset ..... 11

4.1 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ..... 11
4.2 Ulko-oleskelualueiden melutasot ja meluntorjuntatarve ..... 13
4.3 Liikennetärinä ja runkomelu ..... 14

5 Tulosten tarkastelu ja johtopäätökset ..... 15

5.1 Oleskelualueet ulkona ..... 15
5.2 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ja sisämelu ..... 16
5.3 Parvekkeiden melutasot ja lasitustarve ..... 18
5.4 Liikennetärinä ja runkomelu ..... 19

6 Vaikutusarvio ja suositukset tuuletusikkunoille ..... 19

7 Liitteet ..... 21

8 Viitteet ja kirjallisuus ..... 21

**Sitowise Oy**
Linnoitustie 6D, 02600 Espoo
**Y-tunnus** 2335445-0, **Kotipaikka** Espoo
**Sähköposti** etunimi.sukunimi@sitowise.com

# 1 Taustatiedot

## 1.1 Selvityksen kohde ja tarkoitus

Tehtävänä oli laatia osoitteessa Maakotkantie 6, Vantaa sijaitsevan korttelin asemakaavan muutoksen liikennemeluselvitys (asemakaavan numero ja nimi: 002500, Maakotkantie 6). Suunnittelualue sijaitsee Vantaan Korsossa (Kuva 1). Kaava-alueelle on suunniteltu uusia asuinkerrostaloja purettavien liiketilojen tilalle. Meluselvityksessä tarkasteltiin meluvaikutukset suunnitelmaluonnosten (2 vaihtoehtoa) mukaisiin asuinrakennuksiin ja oleskelualueille. Luonnosvaihtoehtojen perusteella suunnitelmat tarkentuivat ja melulaskennat päivitettiin uuden lamellimassoittelun mukaisiksi. Työssä määritettiin ohjeet ja suositukset kaava-alueen melunhallinnan ja -torjunnan jatkosuunnittelulle. Meluselvitys on laadittu Vantaan kaupungin meluselvitysohjeen mukaisesti [1]. Tämän selvityksen yhteydessä tarkasteltiin myös alueen tärinä- ja runkomeluolosuhteet. Tässä päivityksessä tarkennettiin myös runkomelulaskentoja.




*Kuva 1. Maakotkantie 6 asemakaava-alueen sijainti punaisella. Kuvalähde: https://kartta.vantaa.fi/*

## 1.2 Yhteyshenkilöt

**Tilaaja:**

Pajala Etelä-Suomi Oy

Harry Mumm

+358407708185, harry.mumm@pajala-yhtiöt.fi

**Asiantuntijat:**

Sitowise Oy

Kirsi-Maarit Hiekka, Ins AMK, projektipäällikkö ja meluasiantuntija
+358 44 370 8665, kirsi-maarit.hiekka@sitowise.com

Vesa Vähäkuopus, Ins AMK, tärinäasiantuntija ja laadunvarmistaja

+358 44 427 9590 vesa.vähäkuopus@sitowise.com

# 2 Arviointimenetelmät ja lähtötiedot

## 2.1 Melun ohjearvot

Melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin [2]. Melun ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä. Ohjearvot on annettu erikseen päivä- (klo 7-22) ja yöajan (klo 22-7) melutasoille. Tässä työssä ulko-oleskelualueille sovellettiin päiväajan 55 dB ja yöajan 50 dB ohjearvoja, oletuksella että kohde tulkittaneen täydennysrakentamiseksi. Vantaan kaupungissa sovelletaan ulko-oleskelualueiden päiväajan 55 dB ja pääsääntöisesti yöajan 50 dB ohjearvoja, koska rakentaminen on useimmiten olemassa olevan alueen täydennysrakentamista. Uusilla asuinalueilla sovelletaan 45 dB yöajan ohjearvoa. Uudella alueella tarkoitetaan pääsääntöisesti vähintään korttelin kokoista aluetta (noin vähintään 25 000 kem), jolla on ennestään hyvin vähän tai ei lainkaan asuinrakennuksia, jolle luodaan uutta infrastruktuuria ja jolla laajennetaan kaavoitettua aluetta tai luodaan

uutta. Tulkintaan vaikuttaa lisäksi alueen sijainti muihin alueisiin nähden. Tässä kohteessa on alle 25 000 kem ja Metsäpuiston ja Maakotkantien välinen alue on jo ennestään pääosin asutusaluetta (asuinrakennusten lisäksi alueella on päiväkoti), näillä perusteilla kohde on tulkittavissa täydennysrakentamiseksi ja kohteessa sovelletaan yöajan ohjearvoa 50 dB.
Päiväajan melutilanne on määräävämpi, koska liikenteen jakauman takia yöajan keskiäänitasot ovat yli 5 dB pienemmät kuin päiväajan keskiäänitasot.

*Taulukko 1* Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annetut melutason ohjearvot, joita ei saa ylittää [1]

| **Ohjearvot ulkona** | **Päivällä** $L_{Aeq,\ klo\ 7–22}$ | **Yöllä** $L_{Aeq,\ klo\ 22–7}$ |
|---|---|---|
| Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet | 55 dB | 50 dB |
| Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja hoitolaitoksia palvelevat alueet | 55 dB | 45 dB |
| Loma-asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet | 45 dB | 40 dB |
| **Ohjearvot sisällä** | $L_{Aeq,\ klo\ 7–22}$ | $L_{Aeq,\ klo\ 22–7}$ |
| Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet | 35 dB | 30 dB |
| Opetus- ja kokoontumistilat | 35 dB | - |
| Liike- ja toimistohuoneistot | 45 dB | - |

## 2.2 Tärinän ja runkomelun ohjearvot

Tärinän asumismukavuuden häiritsevyyden arviointiin käytetään VTT:n julkaisussa *”Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa” [9]* esitettyä rakennusten värähtelyluokitusta, mikä on esitetty taulukossa 2.

Taulukko 2. Suositus rakennusten värähtelyluokituksesta.

| Värähtely-luokka | Kuvaus värähtelyolosuhteista | $v_{w,95}$ (mm/s) |
|---|---|---|
| A | Hyvät asuinolosuhteet | ≤ 0,10 |
| B | Suhteellisen hyvät asuinolosuhteet | ≤ 0,15 |
| C | Suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa | ≤ 0,30 |
| D | Olosuhteet, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla | ≤ 0,60 |

Rakennusten värähtelyluokituksessa rakennukset on jaettu luokkiin A-D tärinän tilastollisen tunnusluvun $v_{w,\,95}$ perusteella. Taulukoituja tunnuslukuja sovelletaan asuinrakennuksille.

Taulukossa 3 on esitetty VTT esiselvityksessä *"Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi, 2009" a*nnetut ohjearvot runkomelusta eri tapauksissa.

Taulukko 3. Runkomelulle sallitut tilastolliset enimmäisäänitasot.

| Rakennustyyppi | $L_{prm}$ [dB] |
|---|---|
| Radio-, tv- ja äänitysstudiot, konserttisalit | 25–30 |
| Asuinhuoneistot | 30/35[2] |
| Hoito- ja sosiaalihuollon laitokset, majoitustilat, potilashuoneet, majoitustilat, päiväkodit, lasten ja henkilökunnan oleskeluun tarkoitetut huoneet | 30/35[2] |
| Kokoontumis- ja opetustilat, luokkahuoneet, luentosalit, kirkot ja muut huonetilat, joissa edellytetään yleisön saavan hyvin puheesta selvän ilman äänentoistolaitteiden käyttöä, muut kokoontumistilat kuten teatterit ja kirjastot | 35 |
| Toimistot, kaupat, näyttelytilat, museot | 40/45[2] |

[2] *Avoradat. Mikäli kaavamääräyksessä on annettu ohje julkisivun ilmaääneneristävyydestä, on suositeltavaa käyttää runkomelutason tiukempaa raja-arvoa.*

Edellä viitatuissa VTT:n ohjeissa sekä Ympäristöministeriön julkaisussa ”Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä, 2018” [8] ohjearvoiksi liikennetärinän osalta esitetään $v_{w,95}$ **arvoa ≤ 0,3 mm/s** (luokka C). Runkomelun osalta ohjearvo on **35 dB** asuinrakennuksille.

Ympäristöministeriön ohjeessa on luovuttu suosituksesta käyttää tiukempaa raja-arvoa asuinhuoneistolle, jos kaavassa annetaan ohjeita julkisivun ilmaääneneristävyydestä.

Em. ohjeen mukaan yllä olevat korostetut ohjearvot täyttämällä hankkeen voidaan sanoa edustavan hyvää rakentamistapaa.

# 3 Melulaskennat ja värähtelyn arviointi

Melulaskenta perustuu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, meluaidat ja maastonmuodot sekä näiden akustiset ominaisuudet. Liikennemelulähteiden melupäästö määritetään liikennetietojen perusteella. Melumalli sisältää kaikki merkittävät liikenteen melulähteet.

Melumallina on käytetty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2017 melumallia [3]. Melumalliin lisättiin uudet rakennukset maankäyttöluonnosten mukaisesti [4], [5]. Melumallissa laajat asfalttialueet, paikoitusalueet, tiealue, vesistöt ja rakennusten katot on mallinnettu akustisesti kovina alueina. Muut alueet, kuten puistot ja metsäalueet, on mallinnettu akustisesti pehmeänä.

Mahdollista puuston ja kasvillisuuden melua vaimentavaa vaikutusta ei ole huomioitu. Kasvillisuudella voi olla vähäinen myönteinen melua torjuva vaikutus.

Melulaskennat on suoritettu DataKustik CadnaA 2021 -melulaskentaohjelmalla. Laskenta perustuu yleisesti Suomessa käytettävään yhteispohjoismaiseen tie- ja raideliikennemelun laskentamalliin (Nordic Prediction Method) [6]. Pohjoismaisen tie- ja raideliikennemelumallin tarkkuus lähietäisyydellä (< 30 m) on

tyypillisesti ±2 dB, kun merkittävät melulähteet ovat laskenta pisteeseen näkyvillä.

Selvityksessä on laskettu päivä- ja yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq}$, jolloin niitä voi verrata valtioneuvoston antamiin melutasojen ohjearvoihin.

Työssä on selvitetty melun ohjearvojen toteutumista suunnitelluissa asuinrakennuksissa ja oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla sekä määritettiin tarvittava meluntorjunta (oleskelupihoja suojaavien muurien tarvittavat korkeudet).

Laskenta-asetukset ovat Vantaan meluselvitysohjeen mukaiset [1].

## 3.1 Uusi maankäyttö

Kaavan rakennukset ja piha-alueet on mallinnettu maankäyttöluonnosten [4], [5] mukaisesti (kuvat 2 ja 3).




*Kuva 2. Maankäyttöluonnokset pistetalo- ja lamellivaihtoehdoille. 17.2.2022, Kanttia 2.*




*3. Viitesuunnitelma 3.5.2022, Kanttia 2.*

## 3.2 Liikennetiedot

Suunnittelualueelle on tehty liikennemelulaskennat vuoden 2030 ennusteliikennetilanteessa. Vuonna 2030 liikennemäärien on oletettu olevan suurimmillaan. Sen jälkeen liikennemäärien ajatellaan pienenevän esimerkiksi ruuhkamaksujen ja muiden ohjaavien toimien johdosta Ennusteliikennemääräksi on annettu korkein mahdollinen liikennemäärä eri skenaarioita vertailemalla (perustelu 4.5.2022, liikennetieto@vantaa.fi). Selvityksessä on huomioitu Urpiaisentie, Maakotkantie ja Kulomäentie ja Pääradan raideliikenne.

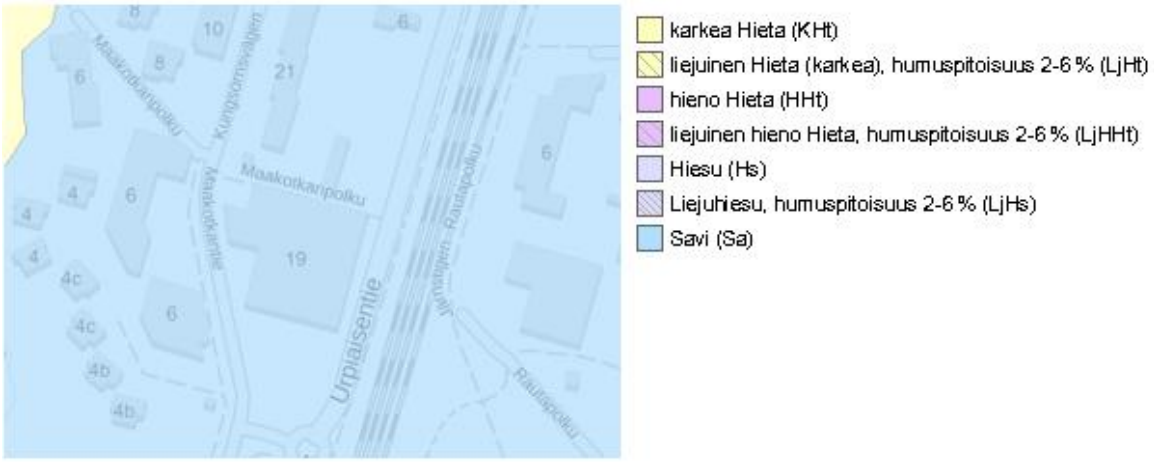
Katu- ja tieliikennetiedot sekä junien nopeustiedot on saatu Vantaan kaupungilta (liikennetieto@vantaa.fi, 7.3.2022). Käytetyt liikennetiedot on esitetty taulukossa 4. Raideliikenteen vuoden 2035 ennusteen määrät ja junien pituudet ovat Vantaan meluselvitysohjeessa esitetyn mukaiset [1].

*Taulukko 4. Melulaskennassa käytetyt katu- ja tieliikenteen liikennetiedot*

| Katu/ tie | KAVL nykytilanne | KAVL ennustetilanne | Raskas liikenne ennuste [%] | Nopeus [km/h] | Jakauma päivä/yö [%] |
|---|---|---|---|---|---|
| Urpiaisentie | 9700 | 14520 | 9 | 40 | 90/10 |
| Maakotkantie | 2670 | 2930 | 6 | 30 | 90/10 |
| Kulomäentie | 13540 | 16060 | 8 | 60 | 90/10 |

## 3.3 Liikennetärinä ja runkomelu

Liikennetärinää ja runkomelua tarkastellessa suunnittelualueen olennaisin tieto on hallitseva maalaji alueella. GTK:n maaperäkarttojen mukaan alueen pohjamaalaji on savi. Tämän perusteella alueen voidaan sanoa olevan otollista tärinän leviämiselle. Kuvassa 4 on esitetty kuvakaappauksella GTK:n maaperäkartta alueelta.




*Kuva 4. Alueen pohjamaalajit. Kuvalähde: https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/*

Liikennetärinää ja runkomelua tarkisteltaessa hyödynnettiin samaa rakennusmassoittelua ja liikennemäärätietoja kuin melua mallintaessa. Suurin

tärinärasitus aiheutuu raideliikennetietojen perusteella Intercity-kaluston ohituksista. Kaluston ohitusnopeudeksi asetettiin 130 km/h ja painoksi 700 tonnia. Liikennetietojen perusteella alueella ei liiku tavarajunakalustoa, joka on tyypillisesti suurin tärinähaittojen aiheuttaja.

Julkaisussa *"Liikennetärinä: Alueiden tärinäkartoitus ja rakenteiden vaurioitumisalttius"* [10] esitetään kolme eri tarkastelutasoa käytettäväksi eri olosuhteissa:

1. Alustava juna- ja maaperätietoihin perustuva rajaus perustuen puoliempiirisiin laskentakaavoihin.
2. Tarkennettu tärinämittauksiin perustuva rajaus, joka perustuu tunnetusta junaliikenteestä mitattuun maaperän värähtelyyn
3. Rakennuksessa esiintyvän värähtelyn arviointi, jolloin arvioidaan tarkat vaikutukset alueella olevaan tai suunniteltavaan rakennuskantaan.

   Tämä tärinäselvitys on laadittu 1. tarkastelutason mukaisesti.

Laskentamalli on esitetty kaavassa 1: (laskennassa käytetyt parametrit)

$$v_{z,max} = v_{z,15} \cdot k_D \cdot k_S \cdot k_G \cdot k_R \cdot F, \quad (1)$$

missä

$v_{z,max}$ = laskennallinen tärinän pystyheilahdusnopeus maan pinnalla halutussa tarkastelupisteessä etäisyydellä D.

$v_{z,15}$ = pystysuora vertailuheilahdusnopeus maassa etäisyydellä $D_0$=15 metriä raiteen keskilinjasta (0,5…0,9 mm/s)

$k_D$ = etäisyyskerroin $((D_0/D)^B$, B = 0,5…1,0

$k_S$ = junan nopeuskerroin (130 km/h)

$k_G$ = junan painokerroin (600 t)

$k_R$ = radan kuntokerroin (1, normaalikuntoinen raide)

$F$ = varmuuskerroin (2, ei kalibrointia)

Tässä tarkastelussa värähtely oletetaan siirtyvän täydellä vaikutuksella rakennusten perustuksiin, jonka jälkeen se voimistuu 1,5 kertaiseksi ns. yleisen voimistumisen kautta.

Runkomelun osalta selvitys on laadittu VTT:n julkaisussa ”Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi” esitetyn arviointitason 2 perusteella. Menetelmä perustuu arvioituun värähtelyn nopeustasoon, mutta se ei kuitenkaan edellytä tarkkaa tietoa värähtelyn taajuusspektristä eikä spektrin muuttumisesta värähtelyn siirtymisreitillä.

Julkaisun mukaan värähtelyn perustaso saadaan kaavasta 2,

$$L_v[dB] = 103 - 14 \cdot log_{10}\left(\frac{d}{d_0}\right) - 0{,}8 \cdot \left(\frac{d}{d_0}\right) \quad (2)$$

etäisyydellä d tarkasteltavan raiteen reunasta, $d_0$ on vertailuetäisyys 10 m.

Arvio sisätilojen runkomelutasosta ($L_{prm}$) saadaan kaavasta 3,

$$L_{prm}[dB] = L_v[dB] + \Sigma\Delta L_{v,i}[dB] \quad (3)$$

missä värähtelyn perustasoon lisätään taulukossa 5 käytetyt korjaustekijät.

Taulukko 5. Käytetyt runkomelun korjaustekijät

| Korjaustekijä | Määrittely | Korjaustekijä |
|---|---|---|
| Liikennetyyppi | Veturivetoiset junat | 11 dB |
| Ajonopeus | 130 km/h | 2 dB |
| Jousitus | Normaali jousitus | 0 dB |
| Väylän kunto<br>(oletetaan kulunut tilanne) | Kuluneet tai aaltomaiset kiskot | 10 dB |
| Radan eristämistapa | Ei eristystä | 0 dB |
| Väylän sijainti | Avorata | 0 dB |
| Rakennuksen tyyppi | Kerrostalo | -10 dB |

| | | |
|---|---|---|
| Resonanssi | lattiat, seinät, katto | 6 dB |
| Muunto äänenpainetasoksi | vakiokorjaus | - 28 dB |
| Muunto A-painotetuksi äänenpainetasoksi | alle 30 Hz (matala taajuusalue) | - 50 dB |
| Varmuusmarginaali | vakiokorjaus | **6** dB |
| $\Sigma\Delta L_{v,i}$ | | **-53 dB** |

# 4 Arviointien tulokset

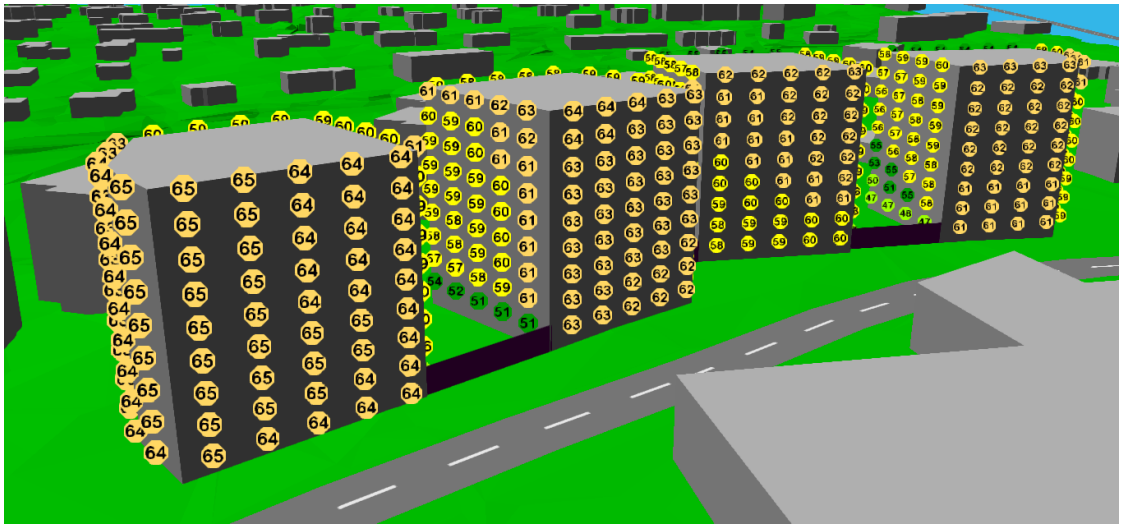
Melutasot laskettiin ennustetilanteessa 2030 päivällä ja yöllä kaava-alueella ja suunniteltujen rakennuksien julkisivuilla kahdella eri maankäyttövaihtoehdolla meluselvityksen ensimmäisessä vaiheessa. Vaihtoehdoista toinen oli lamellitaloilla ja toinen pistetaloilla. Vaihtoehdoksi valikoitui lamellivaihtoehto, jonka massoja päivitettiin. Ensimmäisen vaiheen meluvyöhykekartat ovat raportin liitteinä 1.1-2.2 ja päivittyneet lamellimassat on esitetty liitteissä 3.1-3.2.

## 4.1 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot

Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat korttelin eteläpuolella kaakkoiskulmassa. Suurin julkisivuihin kohdistuva melutaso päivällä on lamellien luonnosvaihtoehdossa 66 dB ja pistetalojen vaihtoehdossa 65 dB. Yöllä molemmissa vaihtoehdoissa korkein keskiäänitaso on 59 dB. 65 dB ylittyy päivällä lamellien luonnosvaihtoehdossa yhdessä laskentapisteessä eteläisimmän rakennuksen idän puoleisella julkisivulla.

Päivitetyssä lamellien vaihtoehdossa keskiäänitasot ovat päivällä korkeimmillaan 65 dB ja yöllä 59 dB.

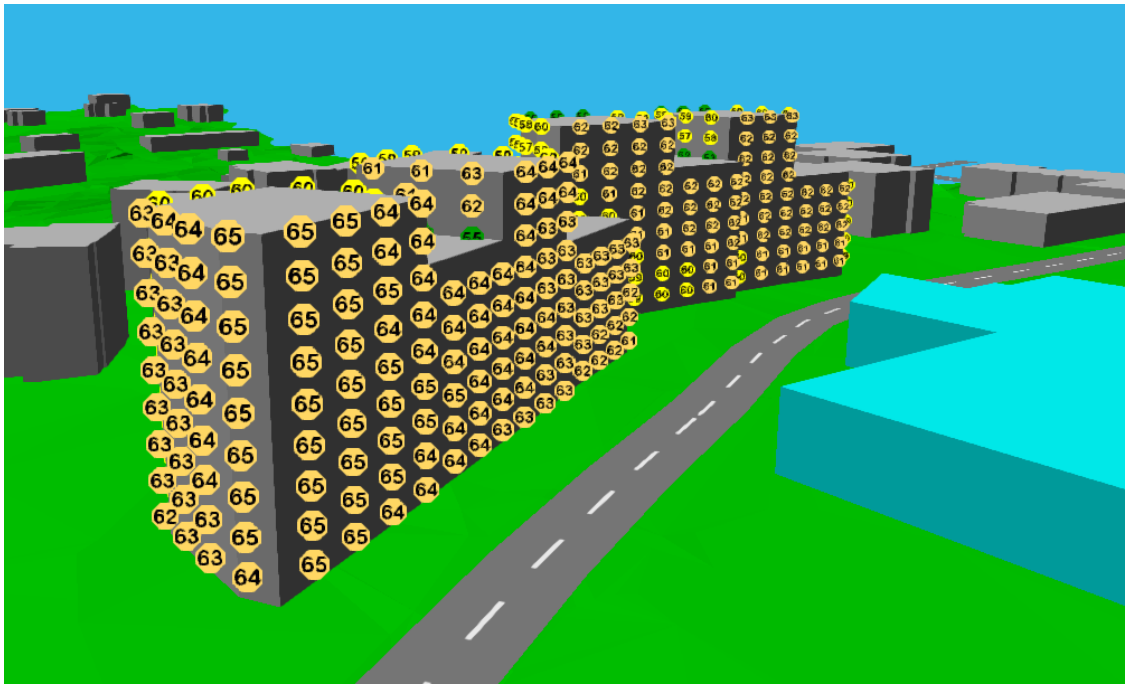
Alla kuvissa on esitetty julkisivuihin kohdistuvia korkeimpia keskiäänitasoja kerroksittain päivällä (kuvat 3-5).



*Kuva 3 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot päivällä pistetalojen vaihtoehdossa.*



*Kuva 4 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot päivällä lamellien luonnosvaihtoehdossa.*



Kuva 5 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot päivällä päivitetyssä lamellien vaihtoehdossa.

## 4.2 Ulko-oleskelualueiden melutasot ja meluntorjuntatarve

Molemmissa lamellien vaihtoehdossa melun ohjearvot (55 dB päivällä ja 50 dB yöllä) täyttyvät asukaspihalla laskentojen perusteella, kun asukaspihan eteläreunaan sijoitetaan 2,2 metriä korkea umpinainen aita. Talon ja aidan väliin jää laskentojen perusteella 1,7 m leveä kulkuaukko. Myöskin asukaspihaa suojaava portti Maakotkantien suuntaan on mallinnettu umpinaisena ja 2,5 metriä korkeana (Liitteet 1.1, 1.2, 3.1 ja 3.2).

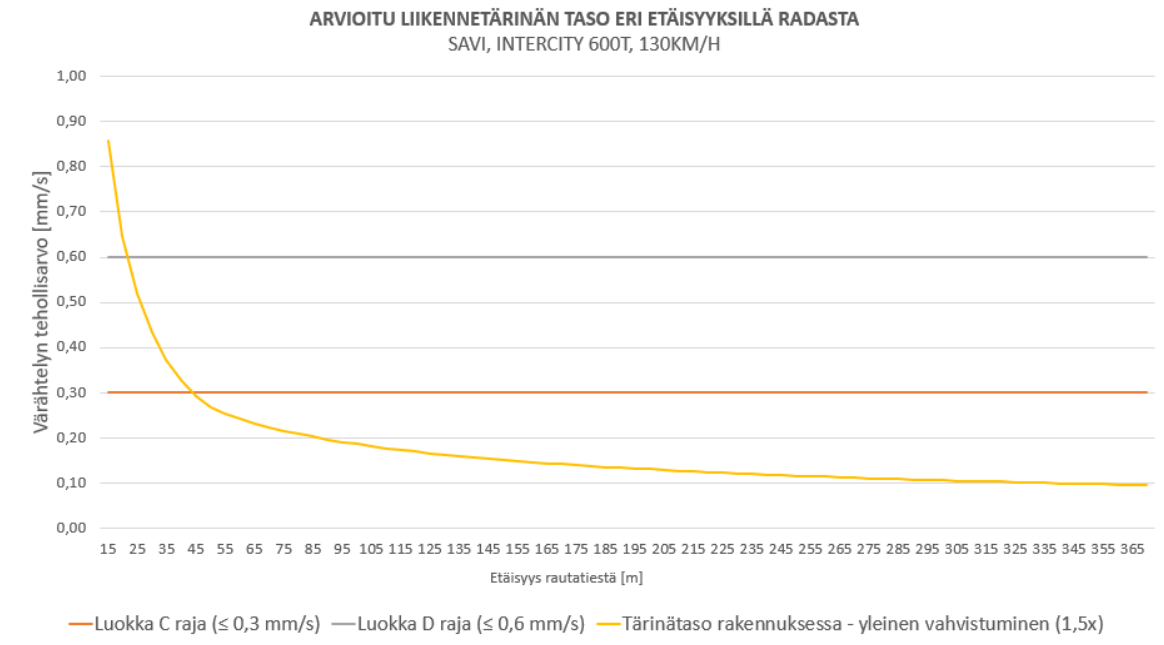
Pistetalojen vaihtoehdossa suunniteltujen asukaspihojen keskiäänitasot ovat alle 55 dB päivällä ja alle 50 dB yöllä, jolloin melun ohjearvot toteutuvat. Asukaspihoja suojaavat muurit on huomioitu laskennoissa 2,5-3 metriä korkeina umpinaisina aitoina. Eteläisin aita on 3 metriä korkea ja kaksi muuta pohjoisempana sijaitsevaa ovat 2,5 metriä korkeita (Liitteet 2.1-2.2).

## 4.3 Liikennetärinä ja runkomelu

VTT laskennallisen menettelyn mukaan tarkisteltuna ja aiemmin esitetyillä lähtötiedoilla liikennetärinä alittaa tason 0,3 mm/s (luokka C) noin 40-50 metrin etäisyydellä radasta, kun rakennuksessa huomioidaan värähtelyn 1,5 kertainen vahvistuminen. Luokan C raja-arvo 0,6 mm/s alitetaan laskennallisesti jo 25 metrin etäisyydellä. Suunnittelualueen lähin rakennus sijaitsee noin 90 metrin etäisyydellä radasta eli liikennetärinä ei ole laskennallisen arvion perusteella suunnittelualueella ongelma.

Rakenteiden vaurioituminen on mahdollista vain alueilla, missä asumismukavuus tärinän kannalta on erittäin heikko. Näin ollen vaurioitumisalttiutta ei ole tarpeen tarkastella erikseen.

Kuvassa 5 on esitetty arvioitu liikennetärinän taso eri etäisyyksillä radasta.



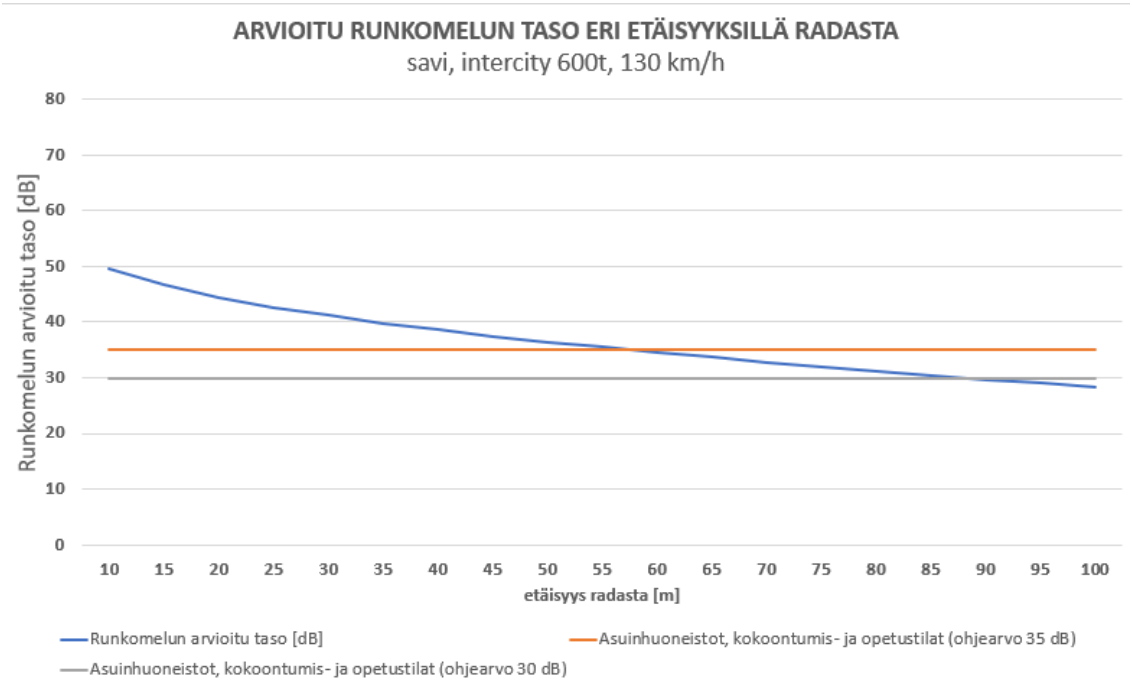

*Kuva 5 Arvioitu liikennetärinän taso eri etäisyyksillä radasta.*

VTT laskennallisen tarkastelun mukaan esitettynä runkomelun taso rakennuksissa alittaa tason 35 dB noin 60 metrin etäisyydellä radasta. Runkomelu ei ole laskennallisen arvion perusteella suunnittelualueella ongelma. Mikäli

hyödynnettäisiin taulukossa 3 esitettyä tiukempaa 30 dB runkomelun ohjearvoa, jota ohje rakennuksen ääniympäristöstä ei pidä tarpeellisena, alitettaisiin 30 dB runkomelun ohjearvo etäisyydellä noin 85-87 m etäisyydellä radasta.

Koska rata on lähimmillään 90 metrin etäisyydellä rakennuksesta ei runkomelu ole laskennallisesti ongelma myöskään, mikäli haluttaisiin hyödyntää tiukempaa 30 dB raja-arvoa.

Kuvassa 6 on esitetty arvioitu runkomelun taso eri etäisyyksillä radasta.




*Kuva 6 Arvioitu runkomelun taso eri etäisyyksillä radasta.*

# 5 Tulosten tarkastelu ja johtopäätökset

## 5.1 Oleskelualueet ulkona

Lamellien vaihtoehdoissa ulko-oleskelualueiden ohjearvot täyttyvät, kun laskennoissa huomioidaan oleskelualuetta suojaava 2,5 m korkea umpinainen portti ja asukaspihan eteläreunaan sijoitetaan 2,2 m korkea umpinainen aita. Aidan ja rakennuksen väliin jää 1,7 metriä leveä avonainen kulkuaukko.

Pistetalojen vaihtoehtoehdossa ulko-oleskelualueiden ohjearvot täyttyvät, kun huomioidaan laskennoissa oleskelupihoja suojaavat muurit 2,5-3 metriä korkeina. (Eteläisin muuri 3 m, kaksi muuta 2,5 m).

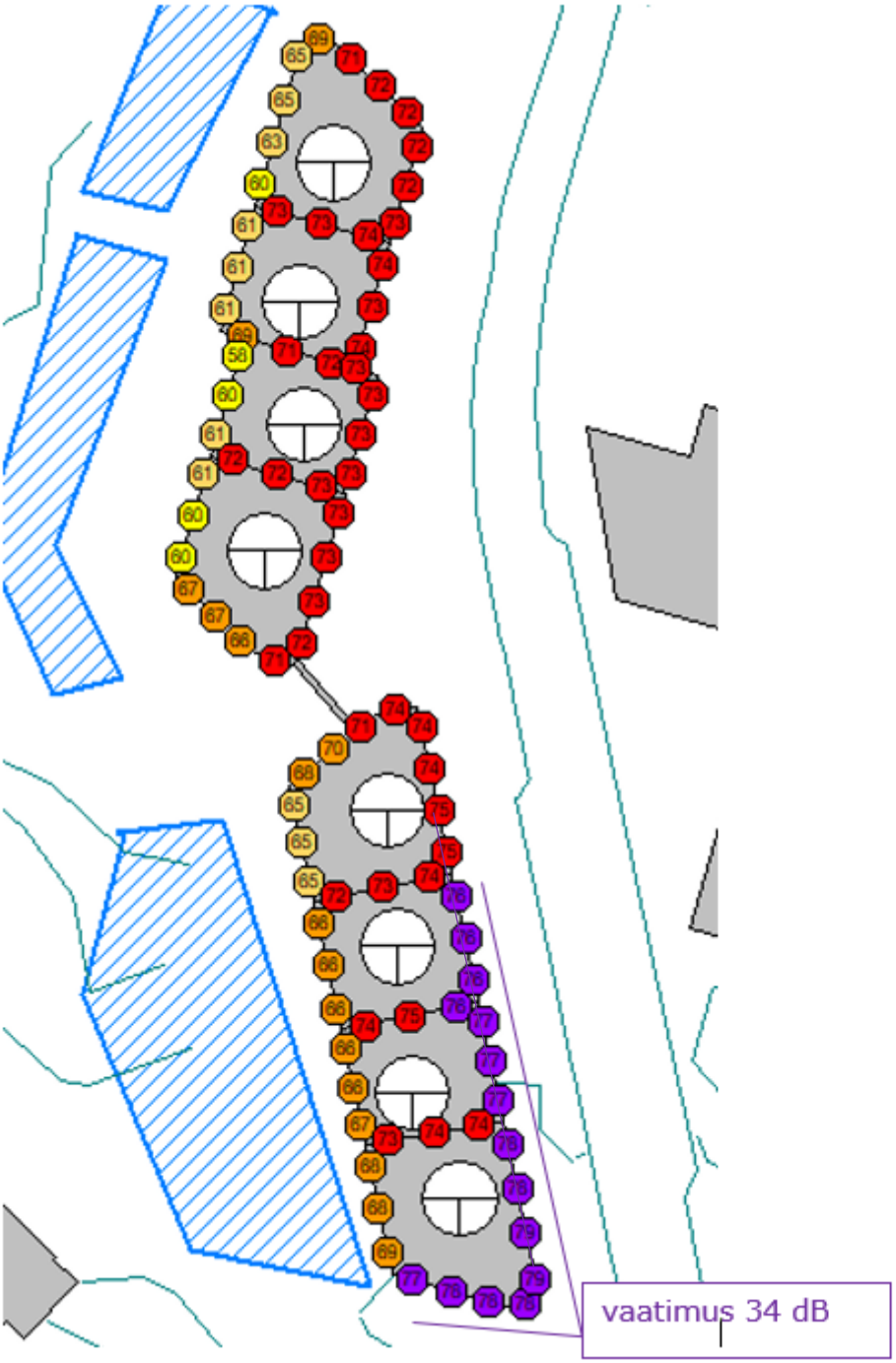
## 5.2 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ja sisämelu

Lamellien päivitetyssä vaihtoehdossa suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat päivällä 65 dB alueen eteläisimmän rakennuksen idän puoleisella julkisivulla, jolloin sopiva äänitasoerovaatimus ($\triangle$L) kyseisillä julkisivuilla olisi 30 dB sisämelutaso-ohjearvovaatimuksen täyttämiseksi.

Rakennuksen ääniympäristöasetuksessa [7] todetaan, että uusien asuinrakennuksien tulee melualueella täyttää vähintään 30 dB äänitasoerovaatimus, joten äänitasoerovaatimukseksi muodostuu 30 dB kohteen kaikille julkisivuille.

**Enimmäisäänitasot**

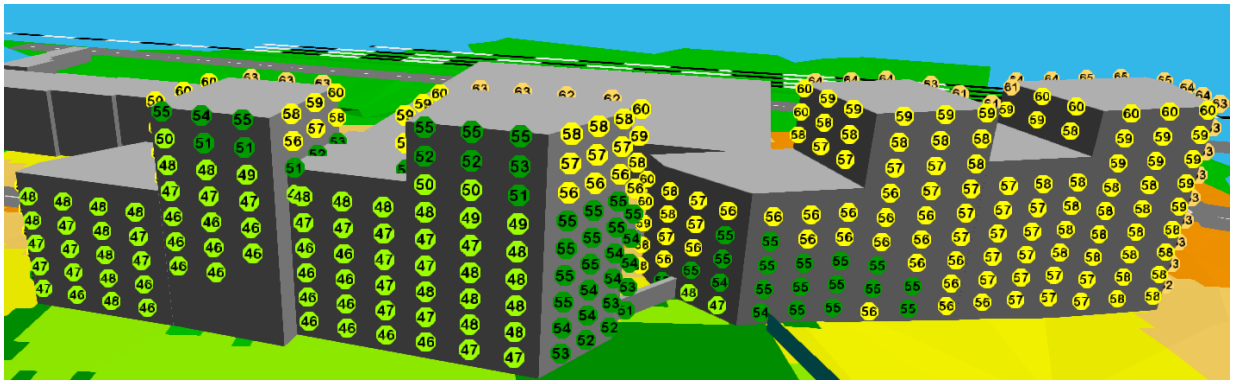
Raideliikenteen enimmäisäänitasot $LAF_{max}$ huomioiden julkisivuihin kohdistuvat enimmäisäänitasot ovat korkeimmillaan 79 dB päivitettyjen lamellitalojen eteläisimmissä rakennuksissa. Enimmäisäänitasojen laskentojen perusteella eteläisemmän talon idän ja etelän puoleiselle julkisivulle, joille kohdistuu enimmäisäänitaso 79 dB, suositus ääneneristävyysvaatimukselle on 34 dB ja muiden julkisivujen ääneneristävyysvaatimus on 30 dB. Kuvassa 5 seuraavalla sivulla on esitetty lasketut enimmäisäänitasot ja suositukset ääneneristävyyksille enimmäisäänitasojen perusteella (Kuva5).




*Kuva 5 Julkisivuihin kohdistuvat raideliikenteen enimmäisäänitasot ja suositukset vaatimuksille. Julkisivuille joilla on violetit pallot, kohdistuu 34 dB vaatimus, muille julkisivuille (75 dB tai alle) riittää melualueen minimivaatimus 30 dB.*

## 5.3 Parvekkeiden melutasot ja lasitustarve

Oleskeluparvekkeet, jotka ovat yli 52 dB päivämelun tai 47 dB yömelun (julkisivuun kohdistuva melutaso ilman heijastusta) julkisivuilla tulee suojata parvekelasituksen avulla. Suunnittelualueen pohjoisosan rakennusten lännen puoleisten julkisivujen alimpia kerroksia, joissa melutasot julkisivuilla ovat alle 52 dB ei parvekkeita tarvitse laskentojen perusteella lasittaa (Kuva 6).



*Kuva 6 Rakennusten länsipuolen julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot.*

Edellä mainitussa 52 dB melutasossa ei ole huomioitu julkisivusta heijastuvaa melua, jolloin parvekkeella vallitseva melutaso on +1…+3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso. Parvekkeilla, joihin kohdistuva päiväaikainen melutaso on välillä 52-64 dB, meluntorjunta on mahdollista toteuttaa tavanomaisella parvekelasituksella (avattavalla lasituksella ja välilistoilla). Tarvittaessa parvekkeen melutilannetta voidaan vielä parantaa akustoinnin avulla, kuitenkin enintään noin 2 - 4 dB. Voimakkaan melutason julkisivuille, joihin kohdistuu 65 - 69 dB päivämelutaso tai 60 - 64 dB (55 - 59) dB yömelutaso, ei suositella oleskeluparvekkeita. Kuvasta 3 (Luku 4.1) nähdään etelän ja idän puoleiset julkisivunosat, joilla keskiäänitaso on 65 dB päivällä. Näiden parvekkeiden toteutuksessa on suositeltavaa käyttää tarkempaa akustista suunnittelua. Parvekkeet tulkitaan ulko-oleskelualueiksi ja niillä noudatetaan tässä kohteessa täydennysrakentamisalueen yöajan ohjearvoa 50 dB. (Kohde alle 25 000 kem, alueella ennestään asutusta).

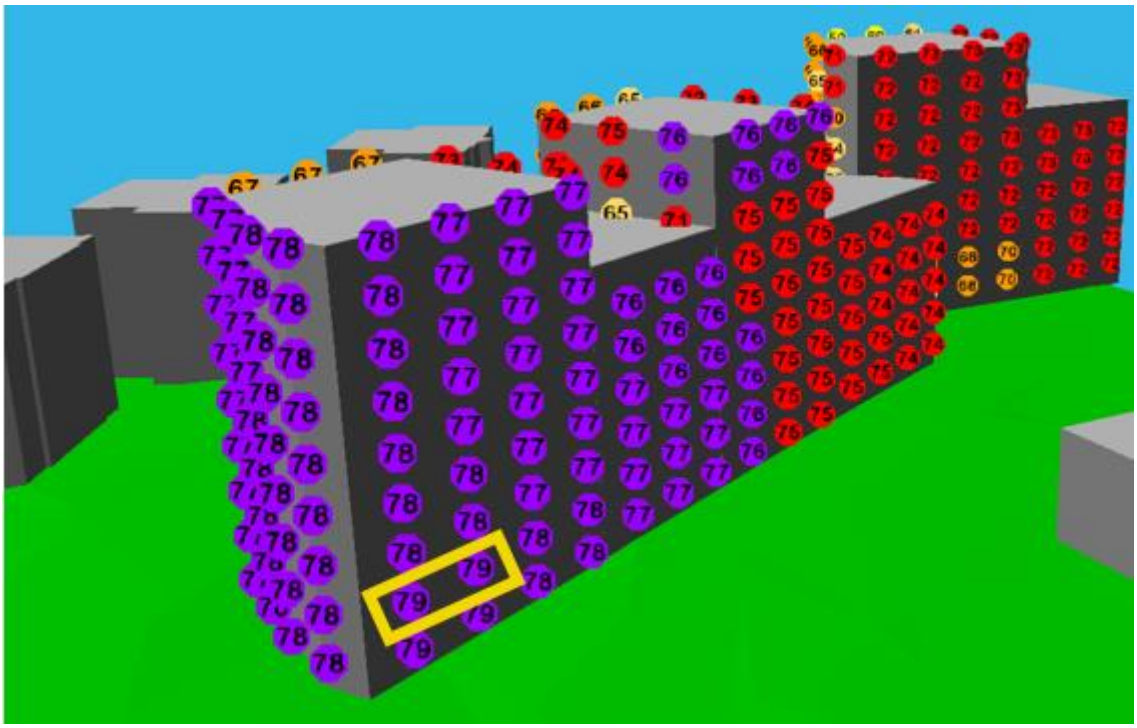
## 5.4 Liikennetärinä ja runkomelu

Laskennallisten tarkasteluiden perusteella liikennetärinä(asumismukavuus & vaurioitumisalttius)- ja runkomelu eivät ole ongelma suunnittelualueella. Suunnittelualueen lähin rakennus sijaitsee noin 90 metrin etäisyydellä radasta. Liikennetärinän ohjearvo 0,3 mm/s (c luokitus) ja suositus uusille asuinalueille puolestaan alitetaan 50 metrin etäisyydellä radasta. Runkomelun ohjearvo 35 dB uusille rakennuksille alitetaan 60 metrin etäisyydellä radasta. Mikäli hyödynnettäisiin tiukempaa runkomelun 30 dB ohjearvoa alitettaisiin se laskennallisesti noin 85-87 m etäisyydellä radasta. Arviot perustuvat VTT laskennallisiin menetelmiin ja oletukseen, että suurin tärinärasitusta ohittava herätelähde on 700 tonnin painoinen, 130 km/h nopeudella etenevä Intercity-juna. Tärinää ja runkomelua ei yllä olevan perusteella tarvitse erityisesti huomioida suunnittelualueella.

# 6 Vaikutusarvio ja suositukset tuuletusikkunoille

Kaavan kohteessa on neljä rappukäytävää ja jokaisessa rappukäytävässä on 7 asuntoa, joista kaksi pientä kaksiota aukeavat pelkästään Maakotkantien suuntaan. Runkosyvyydestä johtuen kaikkia asuntoja ei saada aukeamaan myös hiljaisemmalle puolelle. Pienessä kaksiossa oletettavasti asuu keskimäärin 1,5 henkeä, jolloin altistuvia ihmisiä olisi noin 12 henkeä. ELY-keskus on tuonut vastaavissa kohteissa esiin, että ohjearvon ylitys ilman avautumista ohjearvojen mukaiselle puolelle on voitu paikoin sallia 65 dB tasoon asti tilanteissa, jossa 30 dB ääneneristävyys julkisivulla riittää takaamaan melun ohjearvojen (LAeq) ja suositusarvojen (LAmax) täyttymisen sisätiloissa myös enimmäistasojen osalta. Tässä kohteessa keskiäätasojen perusteella määritetty suositus ääneneristävyydelle on 30 dB. LAmax laskentojen perusteella suositus ääneneristävyydelle enimmäisäänitasoja varten meluisimpiin julkisivunkohtiin on 34 dB. Suurimmalle osalle julkisivua kohdistuu tuolloin 1-3 dB varmuusvara enimmäisäänitasoa vastaan ja kaikille julkisivunosille 4 dB varmuusvara

keskiäänitasoa vastaan. Jolloin ääneneristävyys on jopa suositeltua parempi (Kuva 7).



*Kuva 7 Rakennusten julkisivuille kohdistuvat raideliikenteen LAmax enimmäisäänitasot (dB). Keltaisella suorakulmiolla merkitty julkisivunosa, jolle laskennallisesti tarvittava suositus ääneneristävyydelle on 34 dB, kaikki muut julkisivunosat joissa violetti pallo, on varmuusvaraa 1-3 dB.*

Alueen melutilanteen on ennustettu helpottavan tulevaisuudessa. Tieliikennemäärien on ennustettu laskevan ja radan ja kaava-alueen väliin on suunniteltu rakentamista, joka toteutuessaan tehokkaasti torjuu radalta tulevaa melua. Itse rakennukset toimivat myös meluesteenä ja parantavat alueen muiden rakennusten ääniolosuhteita.

Jotta ilmastonmuutoksen ja pitkien hellejaksojen aikana voidaan turvata tuuletusmahdollisuus tilanteessa, jossa koneellinen ilmastointi on epäkunnossa, voisi meluisan puolen tuuletusikkunat toteuttaa esimerkiksi pieninä luukkuina, joista melu ei tule yhtä voimakkaasti kuin isosta ikkunasta, tuuletusilma tulee tuolloin syvähköä ”käytävää” pitkin ja melu vaimenee kulkeutuessaan heijastuessaan

käytävän pintoihin. Tuuletusikkuna voisi myös vaihtoehtoisesti olla sellainen, joka kallistuu yläreunasta sisäänpäin, jolloin melu ei tule niin helposti kohtisuoraan, vaan tulee heijastumien kautta ikkunan puitteista ja siten vaimenee. Mahdollisia ovat myös erilaiset tuuletusikkunan eteen tulevat lasikaiteet, jotka vaimentavat suoraa melua avoimesta ikkunasta. Ilmanottoaukkoja on mahdollista toteuttaa myöskin vaimennettuina putkimaisina aukkoina, joissa on hyödynnetty absorboivaa materiaalia lomittain aseteltuna [12].

# 7 Liitteet

1.1-1.2 Melutasot päivällä ja yöllä ennustetilanteessa maankäyttövaihtoehtona luonnosvaiheen lamellitalot.

2.1-2.2 Melutasot päivällä ja yöllä ennustetilanteessa maankäyttövaihtoehtona pistetalot.

3.1-3.2 Melutasot päivällä ja yöllä ennustetilanteessa maankäyttövaihtoehtona päivitetyt lamellitalot.

# 8 Viitteet ja kirjallisuus

[1] Vantaan kaupungin meluselvitysohje, Vantaan kaupunki, 14.4.2021
[2] Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 29.10.1992/993. Voimaantulo: 1.1.1993. Saatavissa: http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1992/19920993
[3] Vantaan liikennemelu 2017, ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys. Laatinut: Sito Oy.
Raportti saatavilla: https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/134247_vantaan_meluselvitys_2017.pdf
[4] 759Korso Maakotkantie 6 maankäyttöluonnos pistetalot 17.2.2022. Arkkitehtitoimisto Kanttia 2; 759Korso Maakotkantie 6 maankäyttöluonnos lamellitalot 17.2.2022. Arkkitehtitoimisto Kanttia 2.
[5] 765 Korso Maakotkantie viitesuunnitelma 3.5.2022. Arkkitehtitoimisto Kanttia 2.

[6] Road traffic noise – Nordic prediction method, TemaNord 1996:525, Nordic Council of Ministers 1996.
[7] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 24.11.2017. Voimaantulo: 1.1.2018. Saatavilla: https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20170796
[8] Ääniympäristö. Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä. 2018. Saatavilla: https://www.ym.fi/download/noname/%7B2852D34E-DA43-4DCA-9CEE-47DBB9EFCB08%7D/138568
[9] Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa. VTT. 2006. Saatavilla: https://www.vttresearch.com/sites/default/files/pdf/workingpapers/2006/W50.pdf
[10] Liikennetärinä: Alueiden tärinäkartoitus ja rakenteiden vaurioitumisalttius. VTT. 2014. Saatavilla: https://publications.vtt.fi/julkaisut/muut/2014/VTT-R-04703-14.pdf
[11] VTT. 2009. Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi. Saatavilla: https://www.vttresearch.com/sites/default/files/pdf/tiedotteet/2009/T2468.pdf
[12] http://www.vim-ilma.fi/toiminta.htm

# Liite 1.1

## Maakotkantie 6, Vantaa asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

**Melulaskentatilanne:**
Liikennemelu, päiväaika klo 7-22
tiet, kadut ja junaliikenne
ennusteliikenne KAVL

Lamellien vaihtoehdon maankäyttöluonnoksen mukaiset uudet rakennusmassat

Julkisivuihin ja alueelle kohdistuvat melutasot

Asukaspiha

Meluaita mp+ 2,2m

Mp+2,5m

Maakotkantie

**Päiväajan keskiäänitaso**
$L_{Aeq, 7-22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB (ohjearvo ylittyy)
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

**Meluesteet**

- meluntorjunta

SITOWISE

Mittakaava 1:500 (A3)
Päivämäärä: 10.03.22
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy

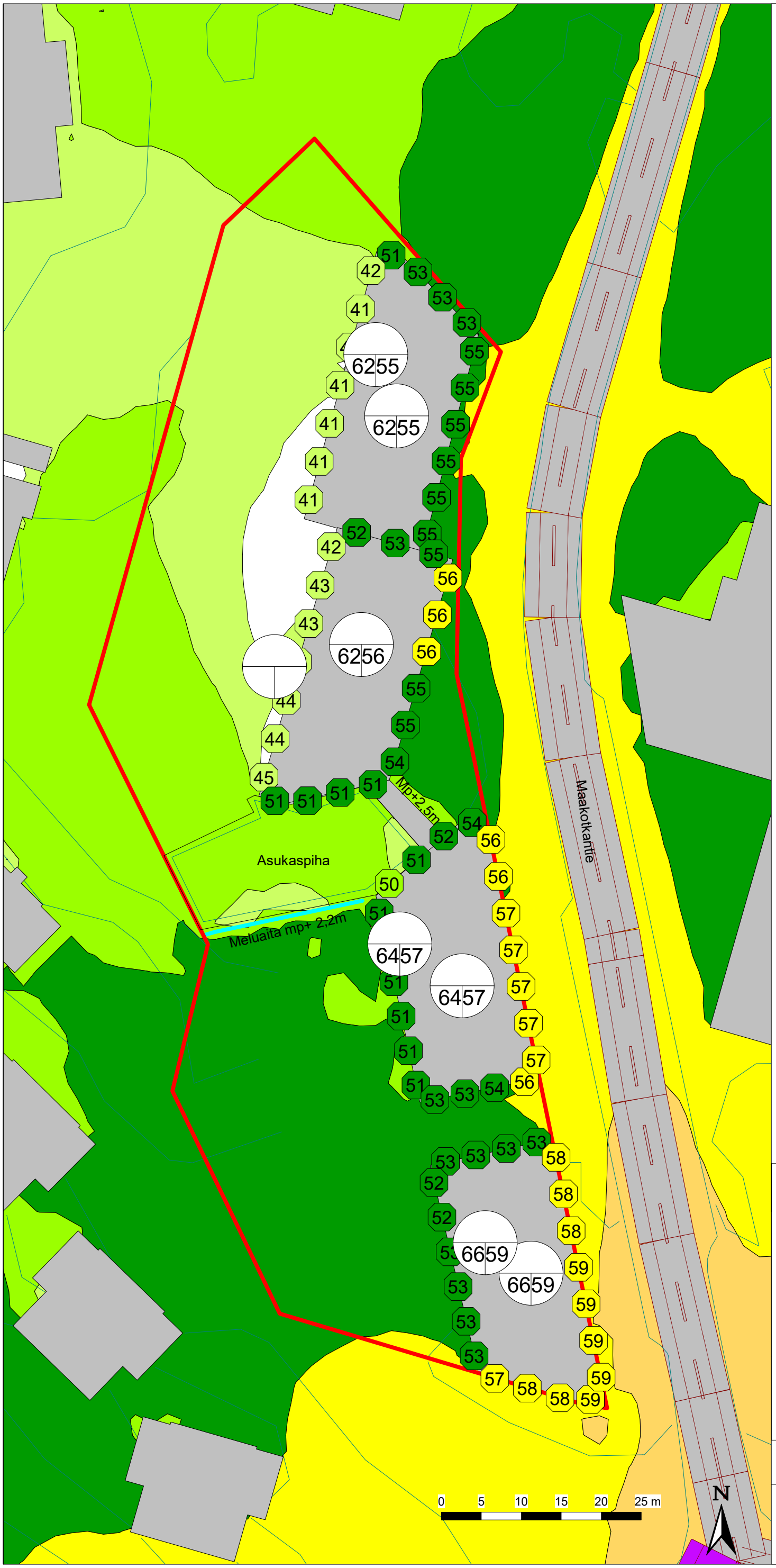
# Liite 1.2

## Maakotkantie 6, Vantaa asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

**Melulaskentatilanne:**
Liikennemelu, yöaika klo 22-7
tiet, kadut ja junaliikenne
ennusteliikenne KAVL

Lamellien vaihtoehdon maankäyttöluonnoksen mukaiset uudet rakennusmassat

Julkisivuihin ja alueelle kohdistuvat melutasot




**Yöajan keskiäänitaso**
$L_{Aeq,\ 22\text{-}7}$

- > 40 dB
- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

**Meluesteet**

- meluntorjunta

SITOWISE

Mittakaava 1:500 (A3)
Päivämäärä: 10.03.22
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy

# Liite 2.1

## Maakotkantie 6, Vantaa asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

**Melulaskentatilanne:**
Liikennemelu, päiväaika klo 7-22
tiet, kadut ja junaliikenne
ennusteliikenne KAVL

Pistetalojen vaihtoehdon maankäyttöluonnoksen mukaiset uudet rakennusmassat

Julkisivuihin ja alueelle kohdistuvat melutasot

Asukaspiha
Asukaspiha
Asukaspiha
Mp +2,5 m
Mp +2,5 m
Mp +2,5 m
Maakotkantie

**Päiväajan keskiäänitaso**
$L_{Aeq, 7-22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB (ohjearvo ylittyy)
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

**Meluesteet**

- meluntorjunta

SITOWISE

Mittakaava 1:500 (A3)
Päivämäärä: 10.03.22
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy

# Liite 2.2

## Maakotkantie 6, Vantaa asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

**Melulaskentatilanne:**
Liikennemelu, yöaika klo 22-7
tiet, kadut ja junaliikenne
ennusteliikenne KAVL

Pistetalojen vaihtoehdon maankäyttöluonnoksen mukaiset uudet rakennusmassat

Julkisivuihin ja alueelle kohdistuvat melutasot




**Yöajan keskiäänitaso**
$L_{Aeq,\ 22\text{-}7}$

- > 40 dB
- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

**Meluesteet**

meluntorjunta

SITOWISE

Mittakaava 1:500 (A3)
Päivämäärä: 10.03.22
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy

# Liite 3.1

## Maakotkantie 6, Vantaa asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

**Melulaskentatilanne:**
Liikennemelu, päiväaika klo 7-22
tiet, kadut ja junaliikenne
ennusteliikenne KAVL
Päivitetyn viitesuunnitelman
mukaiset uudet lamellirakennusmassat

Julkisivuihin ja alueelle kohdistuvat melutasot

Raideliikenne ennustevuosi 2035

Maakotkantie

Meluaita 2,2 m

**Päiväajan keskiäänitaso**
$L_{Aeq, 7-22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB (ohjearvo ylittyy)
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

**Meluesteet**

meluntorjunta

SITOWISE

Mittakaava 1:500 (A3)
Päivämäärä: 05.05.22
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy

# Liite 3.2

## Maakotkantie 6, Vantaa asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

**Melulaskentatilanne:**
Liikennemelu, yöaika klo 22-7
tiet, kadut ja junaliikenne
ennusteliikenne KAVL
Päivitetyn viitesuunnitelman
mukaiset uudet lamellirakennusmassat

Julkisivuihin ja alueelle kohdistuvat melutasot

Raideliikenne ennustevuosi 2035




**Yöajan keskiäänitaso**
$L_{Aeq,\ 22\text{-}7}$

- > 40 dB
- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

**Meluesteet**

meluntorjunta

SITOWISE

Mittakaava 1:500 (A3)
Päivämäärä: 05.05.22
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy

**VANTAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**NRO 002500**
**Maakotkantie 6**
**MUISTUTUKSET JA VASTINEET**
**KALA 25.10.2022**

---

Asemakaavamuutosehdotus **002500 / Maakotkantie 6** on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **31.8.2022.-30.9.2022.** Tänä aikana jätettiin 10 kpl muistutusta.

| **Muistuttaja** | **Muistutus** | **Tarkistukset** |
|---|---|---|
| NRO 1<br><br>Yksityishenkilöt, 22.9.2022 | - Kuntosalia ei suunniteltu uusiin tiloihin.<br>- Liikuntapalveluita ei ole huomioitu Korson keskustan kehityksessä.<br>- Autopaikkoja asiakkaille on osoitettu liian vähän. | - |
| NRO 2<br><br>Yksityishenkilö, 28.9.2022 | - Kuntosalin puuttuminen kaavassa on epäkohta. | - |
| NRO 3,<br><br>Yksityishenkilö, 28.9.2022 | - Korson liikuntapalvelut säilytettävä. | - |
| NRO 4,<br><br>Yksityishenkilö, 28.9.2022 | - Korson ympäristön parantaminen aloitettava alueen epäsiisteimmistä rakennuksista. | - |
| NRO 5,<br><br>Yksityishenkilö, 28.9.2022 | - Kuntosalille on saatava vastaavat tilat uudesta kerrostalosta. | - |
| NRO 6,<br><br>Yksityishenkilö, 28.9.2022 | - Liikekiinteistöä ei saa missään nimessä purkaa. | - |
| NRO 7,<br><br>Yksityishenkilö, 29.9.2022 | - Kuntosalille on osoitettava vastaavat tilat. | - |
| NRO 8,<br><br>Yksityishenkilö, 29.9.2022 | - Korson liikuntapalvelut säilytettävä.<br>- Korson ympäristön parantamista aloitettava epäsiisteistä rakennuksista.<br>- Nykyisille vanhoissa tiloissa oleville yrittäjille on tarjottava liiketilat. | - |
| NRO 9,<br><br>Yksityishenkilö, 29.9.2022 | - Korsolaiset tarvitsevat liikuntapalveluita. | - |
| NRO 10,<br><br>Yksityishenkilö, 30.9.2022 | - Korson liikuntapalvelut säilytettävä.<br>- Liiketilojen neliömäärät vähenevät. | - |

| | | |
|---|---|---|
| | - Liian vähän autopaikkoja.<br>- Kaupungin on löydettävä korvaavia tiloja liikuntapalveluille. | |

**VANTAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**NRO 002500**
**Maakotkantie 6**
**MUISTUTUKSET JA VASTINEET**
**KALA 25.10.2022**

**NRO 1**

Yksityishenkilöt, 2.9.2022

**Muistutus:**

Maakotkentie 6 sijaitsee tällä hetkellä Korson ainoa liikekiinteistö, jossa kaikki liiketilat ovat vuokrattuina elinvoimaisille yrityksille. Meidän omistama Korso Gym on yksi ja suurin näistä yrityksistä. Huolimatta siitä, että kiinteistö on alueen ainoa täyteen vuokrattu ja elinvoimainen, se ollaan nyt ensimmäisenä purkamassa ja kaava toteuttamassa niin, että yritystoiminta tulee osalta yrityksistä loppumaan kokonaan – mukaan lukien meiltä, korsolaisten suurimmalta liikuttajalta.

Kaavaa suunnitellessa rakennuttajaa ei ilmeisesti ole velvoitettu tai edes pyydetty suunnittelemaan kuntosalille uusia tiloja. Näin ollen tämä liikuntapalvelu tulee alueelta poistumaan. Korso Gym liikuttaa noin 1200 korsolaista ihan joka ikisenä vuodenpäivänä, eikä alueen toisilla kuntosaleilla Liikuntakeskus Vidalla (meidän pienempi sali) tai Salinilla ole resursseja vastaanottaa tällaista massaa oman asiakaskannan päälle. Meillä treenaa huomattava määrä senioreita, nuoria ja maksusitoumuksen varassa olevia. Tarjoamme lisäksi Fysioterapiapalveluita kuntoutukseen. Mitä tapahtuu näillä 1200 korsolaiselle, joilta katoaa liikuntapalvelu? Mikä on Vantaan kaupungin suunnitelma näiden ihmisten liikuttamiseen, onko kaupungin tuntien tai salien resursseja jo lähdetty aktiivisesti kasvattamaan? Yksityinen sektori on isossa osassa liikuntapalveluiden tuottamisessa ja sairauksien ennaltaehkäisyssä. On myös huomioitavaa, että liikuntapalveluiden tulee olla helposti saavutettavissa, jotta kynnys tai hinta liikkumiselle ei nouse liian korkeaksi.

Korsossa ei hyvinvointi valmiiksikaan varsinaisesti kukoista, joten on mielestämme järkyttävää, ettei liikuntapalveluita ole priorisoitu, saati huomioitu LAINKAAN keskustan uudistusta suunniteltaessa. Kaava ei siis todellakaan vastaa VAT tavoitteita ”Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle” ”Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta”. Uuden kiinteistön yrityksille on kaavailtu 15 asiakaspaikkaa, jotka eivät todellakaan lisää saavutettavuutta, kun nyt jo 40 autopaikkaa ovat riittämättömät. Kiinteistön parkkiin kuitenkin jättää autonsa myös henkilökunta ja muissa yrityksissä asioivat.

Olemme kartoittaneet uusia tiloja alueelta, mutta niitä ei ole tietojemme mukaan saatavilla. Yli tuhatta ihmistä liikuttava kuntosali tarvitsee noin tuhat neliötä toimitilaa sekä riittävät pesu- ja wc tilat. Liikuntapalvelut ovat kuten todettua, hyvin paikallisia palveluita, joten mihin tahansa kuntosalia ei voi siirtää.

Miten kaupunki tässä kaavassa aikoo varmistaa liikuntapalveluiden saatavuuden Korsossa myös jatkossa?

**Vastine:**
ks. yhteinen vastine muistutuksille 1-10 koonnin lopussa.

**Tarkistukset:**
*

**VANTAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**NRO 002500**
**Maakotkantie 6**
**MUISTUTUKSET JA VASTINEET**
**KALA 25.10.2022**

**NRO 2**

Yksityishenkilö, 28.9.2022

**Muistutus:**

olen ehdottomasti sitä mieltä, että Korso Gymin tilat on säilytettävä yhtenä liikuntapaikka vaihtoehtona Korson keskustassa Maakotkantie 6, 01450 Vantaa.

Korso Gymillä vakiokävijät (korsolaiset ja joita on paljon!) ovat kovasti harmissaan siitä, että heidän liikuntatapojaan rajoitetaan rakentamalla asuntoja ja liian pieniä liiketiloja tämän hetkisen tilan tilalle eikä uutta vastaavaa tarpeeksi isoa ja toimivaa tilaa anneta edes vaihtoehdoksi kuntosalille ja ryhmäliikuntaan.

Samalla menetetään myös työpaikkoja Korsosta. Onko tämä satsausta hyvin voivaan Korsoon vai halutaanko oikeasti ajaa kaikki liiketoiminta pois kylältä?

Jos tilat otetaan pois käytöstä, kylällä ei ole montaa vaihtoehtoa ja tuskin monikaan jaksaa tai pystyy panostamaan matkustamiseen erikseen yli 10 km päähän liikkumaan.

Korsolaisilla on oikeus sisäliikuntaan MYÖS yksityisissä liikuntakeskuksissa, kaupunki ei pysty tarjoamaan kuitenkaan vastaavia palveluita asukkailleen.

**Vastine:**
ks. yhteinen vastine muistutuksille 1-10 koonnin lopussa.

**Tarkistukset:**
*

**VANTAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**NRO 002500**
**Maakotkantie 6**
**MUISTUTUKSET JA VASTINEET**
**KALA 25.10.2022**

**NRO 3**

Yksityishenkilö, 28.9.2022

**Muistutus:**

Korsoon liikuntapalvelut säilytettävä, muuten asuinalue näivettyy lopullisesti.

**Vastine:**
ks. yhteinen vastine muistutuksille 1-10 koonnin lopussa.

**Tarkistukset:**
*

**VANTAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**NRO 002500**
**Maakotkantie 6**
**MUISTUTUKSET JA VASTINEET**
**KALA 25.10.2022**

**NRO 4**

Yksityishenkilö, 28.9.2022

**Muistutus:**

Kyllä ihmetyttää ettei kaupunki aloita Korson ympäristön parantamista epäsiisteistä rakennuksista joissa janoinen Korson kansa viettää aikaansa vaan aloitetaan uudistaminen tontista jossa on hyvinvointia edistäviä yrityksiä pari kauneudenhoitolaa, hammashoitoa, apteekki, ravitsemusliikkeitä.
Korso gymille vaihtoehtoiset tilat jos rakennus menee alta.
Korsoimago bubeja joka korttelissa , joskus laskettuna niitä oli 15 kpl jossa alkoholin tarjontaa.
Keskustassa nyt 2 salia jossa voi pitää kunnosta huolta.

**Vastine:**
ks. yhteinen vastine muistutuksille 1-10 koonnin lopussa.

**Tarkistukset:**
*

**VANTAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**NRO 002500**
**Maakotkantie 6**
**MUISTUTUKSET JA VASTINEET**
**KALA 25.10.2022**

**NRO 5**

Yksityishenkilö, 28.9.2022

**Muistutus:**

Nyt ne aivosolut käyttöön siellä.
Jos tämän kompleksin liiketilat ovat täydessä käytössä vuosikymmenkin jälkeen niin 1+1 on ihan selkeästi se, että uuteen kerrostalokompleksiin tulee täysin vastaavat tilat käyttöön.
2013 aloitin Ladies gymillä käynnin 3x vkossa.
Se Gym loppui kerrostalojen tieltä.
Siirryttiin Korso Gymille.
Nyt loppuu Korso Gym "kun ei nyt olla suunniteltu 1000 neliön tiloja yhdelle toimijalle".
Korso sucks kohta kun koko ajan hävitetään Gymejä. En lähde Tiksin tai hiekkiksen täysille saleille.

Kuinka nuijaa porukkaa kaavoituksessa kaupungillamme työskentelee kun ei sivistyneesti osata suunnitella tätä Korson ylläpitoa, ajetaan toimintoja vaan alas?
Tai revitään perusteettomat korkeat vuokrat uusille toimitiloille?!!

Herätkää nyt siellä kun ihmisten äänet ja mielipiteet olette "kuulleet" näistä tulevien kiinteistöjen alasajojen seurauksista.
Toivon teiltä ammattitaitoa, sillä minä ainakin oman työni aina teen.

**Vastine:**
ks. yhteinen vastine muistutuksille 1-10 koonnin lopussa.

**Tarkistukset:**
*

**VANTAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**NRO 002500**
**Maakotkantie 6**
**MUISTUTUKSET JA VASTINEET**
**KALA 25.10.2022**

**NRO 6**

Yksityishenkilö, 28.9.2022

**Muistutus:**

Maakotkantie 6 liikekiinteistöä ei saa missään nimessä purkaa,ja ajaa yrityksiä pois korson keskustasta, etenkään kuntosalille ei löydy vastaavia tiloja keskustan alueelta.
Asukkaat tarvitsevat palveluja,ja kuntosalin säilyminen paikallaan on yksi tärkeimmistä palveluista.
Koivikylässä lähti naisten kuntosali alta samasta syystä muutama vuosi sitten,eikä alueella ole edelleenkään vastaavaa palvelua asukkaille.
Joskus voisi kuunnella, mitä asukkaat haluavat,eikä aina päättää kaikkea sen ohitse.
Jos rakennus puretaan,kaupunki on velvollinen osoittamaan vastaavat tilat,eikä tuplasti kalliimpi vuokra tule kysymykseen,koska se on mahdoton lähtökohta.
Korson keskustassa on ollut vuosikausia lahoja rakennuksia tyhjillään,rakentakaa niille tonteille ensin,ja jättäkää meidät rauhaan kuntoilemaan.
Liikunnan ja hyvinvoinnin näkökulmasta

**Vastine:**
ks. yhteinen vastine muistutuksille 1-10 koonnin lopussa.

**Tarkistukset:**
*

**NRO 7**

Yksityishenkilö, 29.9.2022

**Muistutus:**

Laitan minäkin omalta osaltani viestiä suunnitelmasta Korsogym kuntosalista. Näitä jokaiselle sopivia kuntosaleja ei paljoa ole ja tämä Korsogym on erittäin tärkeä korsolaisille . Jos tämä rakennus nyt uhataan purkaa niin mitä meille kuntoilijoille jää? Ei mitään. Koivukylästä jo purettiin rakennus missä toimi Ladiesgym. Siellä käyminen loppui. Onneksi on Korsogym ajattelin. Nyt uhkana senkin loppuminen. Lyhytnäköistä toimintaa. Harkitkaa vielä tai osoittakaa vastaava paikka kuntosalille.

**Vastine:**
ks. yhteinen vastine muistutuksille 1-10 koonnin lopussa.

**Tarkistukset:**
*

**VANTAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**NRO 002500**
**Maakotkantie 6**
**MUISTUTUKSET JA VASTINEET**
**KALA 25.10.2022**

**NRO 8**

Yksityishenkilö, 29.9.2022

**Muistutus:**

Tämän asemakaavamuutoksen toteutuessa se tulisi muuttamaan oleellisesti Korson alueen liikuntamahdollisuuksia.

Korso Gym on toiminut nykyisissä tiloissaan jo 15 vuotta ja siellä käy säännöllisesti noin tuhat alueen asukasta. Salilla on loistava ilmapiiri, monipuoliset ryhmäliikuntatunnit hyvine ohjaajineen, perinteisen kuntosalin lisäksi sauna- ja pesutiloineen. Itse olen käynyt Korso Gymillä sen toiminnan alusta alkaen eikä minua kiinnosta lähteä esimerkiksi Tikkurilaan asti jumppaamaan, kun nykyinen on kävelymatkan päässä kotoa. Siirtymiseen menisi enemmän aikaa ja mieluiten tuen paikallista yrittäjää (käytän esimerkiksi myös Korson kampaamo- ja kauneushoitola palveluita). Nykyiset uudet omistajat on parantaneet Korson Gymin toimintaa entisestään ja heillä on upeita visioita tulevaisuuteen. Olisi suotavaa, että Korson keskustassa olisi valinnanvaraa liikuntapaikoista. Tämän suunnitelman toteutuessa jäljellä jäisi vain Vida-liikuntakeskus sekä Salini kuntosali, eikä näiden kahden yrityksen tarjonta korvaa sitä aukkoa, joka jäisi Korso Gymin poistuttua. Lisäksi Korso Gymissä toimivat ohjaajat jäisivät ilman "työpaikkaa" ja joutuisivat hakeutumaan muualle, suurin osa heistäkin asuu lähialueella. Korson suuralueella taitaa asua noin 30.000 asukasta, joten eikö osalle heistä voisi tarjota liikuntapaikkoja omalta alueelta. Miksi asukkaiden pitäisi lähteä muualle kauemmas harrastamaan, kun se voisi olla mahdollista omalla asuinalueellaan, jonne voi mennä auton lisäksi (edellyttäen, että on parkkipaikkoja) kävellen tai pyörällä. Lisäksi monella se harrastus saattaa loppua/jäädä juurikin sen vuoksi, kun liikuntapaikka olisi kauempana kuin omassa kylässä. Liikunta on kuitenkin hyväksi niin ihmisen terveydelle kuin kokonaisvaltaiselle hyvinvoinnille.

https://www.hs.fi/kaupunki/vantaa/art-2000009015673.html?fbclid=IwAR3UmkawbhqII1zp5t4MaXfWaGVYLhqP93qYdvoJDwi-9bFUpqBIqboD_NM

Nykyään Korson vanhat tyhjät liiketilat tuntuvat täyttyvän aina kampaamoilla/partureilla tai ravintoloilla/pubeilla/pizzerioilla. Voisiko Korsossa nähdä mieluummin liikkuvia, kunnostaan huolehtivia asukkaita eikä juopuneita sellaisia...
Olisi hienoa, jos kerrankin tällaisia rakennussuunnitelmia tehtäisiin alueen kokonaisuutta ja siellä asuvia ihmisiä ajatellen eikä vain niin, että alueelle saataisiin lisää asukkaita, parkkipaikkoja unohtamatta. Mikä kiire tällä Maakotkantien projektilla on, kun Korson keskustassa olisi huonompi kuntoisiakin vanhoja kiinteistöjä purettavana, jotka rumentavat entisestään aluetta. Kokonaisuudessaan Korson keskusta-alueen kehittäminen on ollut todella verkkaista. Hyvä asia tässä tietysti on uudistuminen, mutta voisiko liiketilojen osalta myös miettiä, että niitä tarjottaisiin nykyisille vanhoissa tiloissa oleville yrittäjille, jotka pääsisivät aivan uusiin tiloihin, ja että vuokrataso olisi heille myös kohtuullinen. Nykyään kivijalassa olevat liiketilat tuntuvat olevan aika pieniä. Ei kai tarkoitus ole, että lisätään asukkaita, mutta tarjotaan vähemmän palveluja alueen asukkaille. Eikö olisi parempi huolehtia, että omasta kylästä löytyy jokapäiväiseen elämään kuuluvat palvelut?

Tehkää siis suunnitelmia sen pohjalta, millaisia yrittäjiä nykyisissä vanhoissa tiloissa on ja yrittäkää tehdä yhteistyötä heidän kanssaan uusien suunnitelmien rinnalla. Eikö olisi mukavampaa, että nykyiset yrittäjät voisivat jatkaa toimintaansa ilman että joutuvat lopettamaan yritystoimintansa sen vuoksi, ettei sopivia tiloja ole tarjolla, kun vanhat tilat menevät alta. Se ei kuulosta oikein fiksulta.

#liikeonlääke #korsotarvitseeliikuntatiloja

**Vastine:**
ks. yhteinen vastine muistutuksille 1-10 koonnin lopussa.

**Tarkistukset:**
*

**NRO 9**

Yksityishenkilö, 29.9.2022

**Muistutus:**

Kuulimme huhuja, että Korso Gym on enää pari vuotta auki.

Käsittämätöntä, että kaljakuppiloita on joka nurkalla  mutta liikuntapaikat ajetaan alas.

Toivottavasti päättäjät heräävät huomaamaan, että korsolaisillakin pitää olla mahdollisuus sali- ja ryhmäliikuntaan.

**Vastine:**
ks. yhteinen vastine muistutuksille 1-10 koonnin lopussa.

**Tarkistukset:**
*

**VANTAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**NRO 002500**
**Maakotkantie 6**
**MUISTUTUKSET JA VASTINEET**
**KALA 25.10.2022**

**NRO 10**

Yksityishenkilö, 30.9.2022

**Muistutus:**

Hei! Helsingin Sanomissa julkaistiin taannoin artikkeli https://www.hs.fi/kaupunki/vantaa/art-2000009015673.html? Miten kaupunki aikoo puuttua jutussa kerrottuihin epäkohtiin?

Juttu koskee Kiinteistö Oy Korsonpuomin 13.10.2021 hakemaa kaavamuutosta osoitteessa Maakotkantie 6 sijaitsevaan kiinteistöön, jossa on jo monta vuotta sijainnut kuntosali Korso Gym. Jutussa on käsitelty asiaa pääosin kuntosalin yrittäjän näkökulmasta, mutta sitäkin tärkeämpi se on koko liikekeskuksen lukuisille asiakkaille. Eli myös meille useille sadoille Vantaan Korsossa asuville ihmisille, joilta Maakotkantien asemakaavan muutos ja lähitienoon kohdistuvat tulevien vuosien uudistussuunnitelmat uhkaavat viedä viimeiset mahdollisuudet harrastaa ohjattua liikuntaa asuinalueellamme, jos nämä suunnitelmat toteutuvat.

Tuskin kukaan vastustaisi asuinalueensa uudistamista nykyaikaiseksi ja vetovoimaiseksi, mutta kukaan ei kaipaa elämänlaadun huononemista puutteellisesti ja ”rahat edellä” tehdyn suunnitelman takia, mitä nyt ilmeisesti on käymässä.

Meitä ei kiinnosta selitykset, että ”syy on raha” ja ”Kiinteistönomistajan näkökulmasta on järkevämpää rakentaa helposti myytäviä asuntoja kuin liiketiloja, joiden myynti tai vuokraus on vaikeampaa.” Kaupunki hyväksyy tällaiset hakemukset ja antaa luvan rakentaa, kaupungin viranomaisten kuuluu vahtia asukkaiden etua – joten kaupunki on myös vastuussa siitä, että yksityisten rakennuttajatahojen rahatarpeet eivät yliajaisi kaupunkilaisten etua. Nyt vaikuttaa siltä, että yliajaa. Esimakua tulevasta saatiin muutama vuosi sitten yrittäessämme pelastaa aikuisten ohjattu liikunta saman yrittäjän toisessa salissa Koivukylässä. Muutama vuosi sitten purettu rakennus sijaitsi Koivukylän puistotien ja Asolanväylän risteyksessä. Salia remontoitiin kattavasti, rakennettiin uudet saunat, hankittiin laitteet, tilat olivat valoisia, siistejä ja mukavia. Henkilökunta oli motivoitunutta, välitöntä ja ystävällistä, ja koska sali ei kuulunut ketjuun vaan perheyritykselle, niin omistajien ja asiakkaiden välissä ei ollut väliportaita ja hintataso pysyi erittäin edullisena. Ottaen huomioon alueen väestö- ja tulorakenne – opiskelijat, vähävaraiset, eläkeläiset – aikuisten edullisilla harrastusmahdollisuuksilla on ollut ja on edelleen korostunut merkitys alueen hyvinvoinnin ja asukkaiden terveyden näkökulmasta. Tällä kaikella ei kuitenkaan ollut merkitystä päättäjien silmissä vaan tontti päätyi asuntotuotantoon asuntospekulanteille. Kokonainen iso asuinalue jäi ilman ohjattua liikuntaa ja on siinä tilassa edelleenkin. Nyt vahvasti näyttää siltä, että sama kohtalo odottaa Korsoakin.

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa lukee seuraavaa (tässä ja alempana kaikki korostukset minun):**

”Hakija esittää muutettavalle alueelle asuntorakentamista ja kivijalkakerroksen liiketiloja. **…Hankkeen tavoitteena on elävöittää Korson keskustaa ympäristövastuullisesti. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kerrostaloasumista ja liiketilaa nykyisen liikekeskuksen paikalle. Vantaan valtuustokauden strategian 2022–2025 mukaisesti kaupunkikeskustojen elinvoimaan ja kukoistusteen panostetaan.** Kaavatyössä huomioidaan erityisesti viihtyisyys ja lähiympäristön laatu...”

”Suunnittelualueella sijaitsee kaksi vuonna 1988 valmistunutta ”Korson kauppakartanon” rakennusta. Kaksikerroksisissa rakennuksissa on liikerakentamisen kerrosalaa yhteensä 3700 k-m2. Rakennuksilla ei ole

todettu olevan kulttuurihistoriallisia arvoja…”

https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/926142-919690-002500%20Osallistumis-%20ja%20arviointisuunnitelma%2C%2023.2.2022.pdf

Missä määrin olette ottaneet huomioon edellä mainitun kerrosalan, erityisesti sen, että nämä nykyiset neliömetrit ovat kaikki käytössä sellaisia välttämättömiä palveluita varten, joita alueen nykyiset asukkaat käyttävät päivittäin ja tulevat asukkaat tulevat tarvitsemaan myös? Onko tulevissa rakennuksissa varattu tätä neliömäärää vastaava ala turvatakseen kyseiset palvelut? Hesarin jutusta ja kaavaselostuksesta ilmenee, että ei. Tämä väistämättä johtaa palvelutarjonnan supistumiseen ja alueen yksipuolistumiseen pelkäksi nukkumalähiöksi ja yösäilöksi Helsingin alueella pakertavalle työvoimalle. Kuten jutussa yrittäjäkin toteaa, jos korvaavia tiloja kohtuuhintaan ei löydy, kyseinen liikuntapaikkakin sulkee ovensa ikuisesti.

Katsotaan, mitä on luvattu kaavaselostuksessa.

KAAVASELOSTUS

https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/966634-971375-002500%20kaavaselostus%2C%209.8.2022.pdf

1. Kohdassa ”Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa” (sivu 6) todetaan:

”Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa Korsossa asui vuoden 2020 alussa 7 460 henkeä. Kaupunginosan väkiluku on noussut melko tasaisena koko 2000-luvun ajan. Vuodesta 2010 väkiluku on noussut noin 175:lla. Korson kaupunginosan väkiluvun ennustetaan nousevan myös lähivuosina… Koko Korson suuralueen asukasluku vuonna 2020 oli 30 037 henkeä, missä on kasvua noin 1 200 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana, 5 500 viimeisen 20 vuoden aikana…”

2. Kohdassa ”Palvelut ja työpaikat” (sivu 6) todetaan:

”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, terveysasema 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. Aivan kaavamuutosalueen luoteispuolella sijaitsee Metsälinnun päiväkoti.

Kuten tuosta käykin ilmi, alueella ei ole julkisia liikuntapalveluiden tarjoajia ja tuskin tulee olemaankaan, vaikka koko Korso rakennettaisiin täyteen kaikenlaista uusinta uutta. Ohjattu liikunta on tiettävästi pääasiassa yksityisten palvelutarjoajien varassa. Koska alue tulee kasvamaan, on ehdoton tarve saada lisää palveluita, ei missään nimessä tuhota jo olemassa olevia! Palvelut tuovat työpaikkoja ja työpaikat – verotuloja kaupungille.

3. Kohdassa ”Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet” (sivu 10) todetaan:

Asemakaava vastaa VAT-tavoitteisiin muun muassa seuraavien tavoitteiden osalta:
- **Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle** sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
…
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. **Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.**

Toivottavasti kaupungin suunnitelmissa ei ole edistää toiset harrastusmahdollisuudet toisten kustannuksella?

4. Kohdassa ”MAL 2019 -suunnitelma” (sivu 11) todetaan:

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050… Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, **houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa** seutua.

Asuinalueen houkuttelevuudesta, elinvoimaisuudesta ja hyvinvoinnista ei voida puhua, jos niitä mahdollistavat palveluntarjoajat puuttuvat. Emme tarvitse Korsoon toista palveluista ja parkkipaikoista riisuttua ”kivistöä”. Liikunta-alan yritykset ovat hyvinvoinnin näkökulmasta merkittävä osa palvelusektoria. Kivistöä sentään rakennettiin tyhjän päälle, mutta meillä on jo olemassa toimivia palveluita, joihin olemme tottuneet ja joita ei ole mitään järkeä puutteellisella uudistussuunnittelulla pakottaa lopettamaan. Päinvastoin olemassa oleville toimijoille pitäisi luoda entistä paremmat mahdollisuudet jopa laajentaa toimintaansa kattaakseen nykyistä isompaa osaa alueen asukaskuntaa.

5. Kohdassa ”Mitoitus” (sivu 19) todetaan:

Kaavaehdotuksen mahdollistama rakennusoikeus on asumisen osalta 9 000 k-m2 ja liiketilan osalta 1 600 k-m2 eli yhteensä 10 600 k-m2.

Asemakaavaan kahteen vaihtoehtoon on piirretty neljä asuinrakennusta, joista jokaiseen varattu kuvien mukaan 250 m2 liiketiloille. Tämä ei riitä alkuunkaan minkäänlaista liikuntaharrastuksen muotoa ajatellen. Kuten yrittäjä jutussa toteaakin, tarve on 1000 m2 samassa tilassa. Drinkkibaari-, muotivaatemyymälä-, kampaamo- tai ravintolayrittäjille toki pienikin pinta-ala on todennäköisesti sopiva. Havainnekuvista päätellen kaavaa laatineet ovatkin mieltäneet kaavaan piirretyt liiketilat juuri sellaisiksi. En lähde spekuloimaan siitä, kuinka hyvin Korson kaltaiselle asuinalueelle istuu muodikkaan bränditietoisen iPadeja räpeltävän, espresso martinia siemailevan ja sushia lounaaksi ravintolassa syövän populan kohtaamispaikan konsepti - todennäköisesti ei kovin hyvin sillä ihmiset lähtevät rentoutumaan töistä ja viettämään laatuaikaa ruoan ja drinkkien parissa yleensä jonnekin muualle kuin sinne, missä he viettävät jokaikisen yön töistä väsyneenä. Mutta sentään jokainen tietää, että harrastusmahdollisuuksien kuuluu olla suht inhimillisellä etäisyydellä asumispaikasta. Harrastukset – yhdessä ruokakaupan, apteekin, koulun ja päiväkodin kanssa - kuuluvat jokapäiväiseen arkielämään, lounastelu ravintolassa ei niinkään.

Liike- ja toimistotilojen autopaikkoja 1 ap/150 k-m².

Tämähän tarkoittaa pari autopaikkaa per liike, mikä kuulostaa liki vitsiltä! Toki onhan siinä kauppakeskuskin vieressä, mutta tuskin S-Marketin parkkipaikan kapasiteetti on suunniteltu Kiinteistö Oy Korsonpuomin tila- ja rahantekotarpeita silmällä pitäen ja mitä kyseinen kauppias olisi mieltä?

6. Taloudelliset vaikutukset (sivu 26) todetaan:

**Nykyisen liike- ja toimistorakennusten korttelin rakennusoikeus lähes kolminkertaistuu Korson keskustassa. Liiketilojen määrä vähenee jonkin verran, mutta keskustaan saadaan uusia asuntoja ja maankäyttö tiivistyy selvästi, mikä on kaavatalouden kannalta olennaista... Huonona puolena muutoksessa on se, että osa nykyisistä palveluista ei voi jatkaa uusissa tiloissa ja purkamisen ja rakentamisen aikana nykyiset palvelut joutuvat siirtymään muualle.**

Tässä päästäänkin olennaisimpaan kohtaan. Kerrostaloja tulee lisää, ihmisiä enemmän, mutta suunnitelmassa vaan pokkana kuitataan parilla lauseella, että ”osa nykyisistä palveluista ei voi jatkaa uusissa tiloissa… ja joutuvat siirtymään muualle”!? Minne? Onko mietitty sitä ikävää vaihtoehtoa, että asukkaiden tarvitsemat ja tällä hetkellä aktiivisesti käyttämät palvelut yksinkertaisesti vaan lopetetaan koska niille ei ole osoitettu/löydy elinkeinon näkökulmasta soveltuvaa ja järkevänhintaista tilaa ja vanhasta on tylysti ajettu pois? Haluaako kaupunki viestittää asukkaille: ”Sori siitä, mutta joudutte tekin keksimään jotain muuta”? Miten tämä vastaa houkuttelevuuden ja hyvinvoinnin tavoitteita, joita on ilmaistu samaisessa dokumentissa hieman ylempänä?

Summa summarum.

Jos Vantaa haluaa profiloitua houkuttelevaksi, moderniksi ja inhimilliseksi (olennaisin tekijä houkuttelevuudessa) paikaksi asua on pakko ottaa huomioon asukkaidenkin mielipide ja pakko turvata mahdollisuudet palveluille, jotka olisivat KAIKILLE asukkaille TASAVERTAISESTI saatavilla. Ja nyt en tarkoita sitä, että uudenkarheissa rakennuksissa tilojen vuokrat mahdollisesti hipovat pilviä, joten kohonneista vuokrakustannuksista tulevat kärsimään kaikki – niin vanhat kuin uudet asukkaat - etenkin Korson kaltaisella asuinalueella, missä asuu paljon nuorisoa, vähävaraisia ja eläkeläisiä, joilla ei ole varaa grynderihinnoin pyöriviin elixioihin vaikka heilläkin on oikeus monipuolisiin harrastusmahdollisuuksiin! Nyt puhutaan jo siitä, että korvaavia tiloja häädettäville palveluille ei yksinkertaisesti edes ole mietitty!

Ei palvele ketään etuja, jos puutteellisen suunnittelun ja kovan rahan toivossa ajetaan – julisteissa komeilevista ylevistä tavoitteista huolimatta - harvat terveellistä elämäntapaa ylläpitävät palvelut alas juuri siltä väestönosalta, joka eniten niitä kaipaa. Puheet ”hyvinvoinnista” ja ”pyöräbaanoista” on tällöin silkkaa ilman värinää vailla todellista sisältöä.

Emme hyväksy kaavamuutossuunnitelman mukaista palveluiden alasajoa ja yhdessä Korso Gymin omistajien kanssa jäämme odottamaan kaupungin vastausta.

**Vastine:**
ks. yhteinen vastine muistutuksille 1-10 koonnin lopussa.

**Tarkistukset:**
*

**VANTAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**NRO 002500**
**Maakotkantie 6**
**MUISTUTUKSET JA VASTINEET**
**KALA 25.10.2022**

**VASTINE MUISTUTUKSIIN 1-10:**

Kaupungin kehittämistä ohjaa yleiskaava, jonka päätavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen, ja jossa kaavamuutosalue on keskusta-aluetta.

Korson keskustan kehittäminen on Vantaan kaupungin tavoitteena (mm. *Vantaan kaupunkistrategia 2022-2025*, KV 31.1.2022 ). *Kaavoitusohjelmassa 2022–24 ja kaavoituskatsauksessa 2022* (hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 18.1.2022) https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/kaavoitusohjelma-katsaus-18012022.pdf on Korson keskustan alueelle esitetty mm. seuraavat kaavatyöt:

- ”E2 002500 - Maakotkantie 6 - Liikerakennustontin muutos keskusta-asumiselle ja maantasokerroksen liiketiloille.”
- ”E3 002489 - Korson keskustan itäpuoli - Radan itäpuolen kehittäminen keskustamaiseksi asumisen, kaupan ja työpaikkojen alueeksi.”
- ”E21 081700 - Korson keskustan kevytkaavarunko - Työssä tutkitaan Korson keskustaan sopiva asuntorakentamisen mittakaava ja palveluiden sijoittuminen. Selvitys ohjaa tulevia asemakaavamuutoksia.”

Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksessä: *Keskustat ja päivittäistavarakaupan verkko (WSP,* 15.9.2022) https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-kaupan-palveluverkkoselvitys-20220915.pdf Korson keskusta esitetään perinteisenä kivijalkakeskustana, jollaista Maakotkantien kaavamuutoskin ehdottaa. Selvityksen mukaan ”radan itäpuolelle tulee osoittaa mahdollisuuksien mukaan lähi- ja kivijalkapalveluita.” Tätä tutkitaan tulevissa kaavatöissä.

Asemakaavamuutoksessa 002500 Maakotkantie 6 on esitetyn asumisen lisäksi edellytetty koko maantasokerros, yhteensä 1600 kem2 liiketiloiksi. Yhteensä 1600 kem2 suuruinen liiketilavaatimus on esitetty kaavassa alleviivattuna, ehdottomana kaavamääräyksenä. Lisäksi kaavassa mahdollistetaan kellarin tilojen käyttö liiketilana. Kellarin tilat voidaan yhdistää kivijalkakerroksen tiloihin vaaditun 1600 k-m2 liiketiloille tarkoitetun kerrosalan lisäksi. Asuinkerrostalojen korttelialueelle on kaavassa annettu määräys: ”Kaduntasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 m”. Lisäksi kaavamääräyksen mukaan ”Kivijalkakerroksen liiketilat tulee olla selkeitä ja niitä on voitava yhdistää ja jakaa”. Kaavamääräyksissä ei rajoiteta liiketilojen toiminnan muotoa, vaan niillä pyritään mahdollistamaan monenlainen toiminta ja tilatarpeet, myös kuntosalitoiminta.

Kaupungin tiedon mukaan kuntosalitoimija, johon muistutuksissa viitataan, ja maanomistajan edustajat ovat neuvotelleet sopivista uusista tiloista. Kaupungilla ei kuitenkaan ole mahdollisuutta olla osapuolena yksityisten välisissä neuvotteluissa ja näin vaikuttaa heidän mahdollisesti keskenään solmimiin sopimuksiin.

Liiketilan väheneminen kaavamuutoksen myötä on arvioitu osana kaavan vaikutuksia luvussa 4.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön > Taloudelliset vaikutukset.

Kaavamuutoksessa on noudatettu *Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjetta* (14.5.2018, hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.6.2018) https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Asuntoalueiden%20pys%C3%A4k%C3%B6innin%20mitoitusohje%202018.pdf.

**VANTAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**NRO 002500**
**Maakotkantie 6**
**LAUSUNNOT JA VASTINEET**
**KALA 25.10.2022**

---

Kaupunginhallitus 22.8.2022 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **002500 / Maakotkantie 6.** Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 2 kpl.

| **Lausunnonantaja** | **Lausunto** | **Tarkistukset** |
|---|---|---|
| NRO 1<br><br>ELY, 22.9.2022 | - Lausunnonantaja esittää, että tutkittaisiin tilanne, jossa pysäköintiratkaisu toisi melusuojaa asuinrakentamiselle.<br><br>- Meluselvityksen mukaan julkisivulla enemmillään 66dB:n keskiäänitaso.<br><br>- Melumääräys ei vastaa sitä, mikä ns. läpitalon huoneistoja koskevan kaavamääräyksen tarkoituksena on ollut.<br><br>- Massoittelua tarkistettava eteläosassa siten, että rakennuksille muodostuu melulta suojattuja julkisivuja. | - |
| NRO 2<br><br>Vantaan Energia, 29.9.2022 | - Maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainnit on otettava huomioon. | - |

**VANTAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**NRO 002500**
**Maakotkantie 6**
**LAUSUNNOT JA VASTINEET**
**KALA 25.10.2022**

**NRO 1**
ELY, 22.9.2022

**Lausunto:**

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutosehdotus ottaa hyvin huomioon sekä voimassa olevan että uuden hyväksytyn yleiskaavan tavoitteet.

Kaavaratkaisu tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Meluntorjunta
Uudenmaan ELY-keskus pitää hyvänä, että meluselvityksessä on tarkasteltu eri massoitteluvaihtoehtojen vaikutuksia melun leviämiseen. Melutarkastelu kuitenkin osoittaa, että pysäköintipaikat sijaitsevat kaavamuutosalueen hiljaisimmalla alueella. Uudenmaan ELY-keskus esittää, että kaavan valmistelussa tutkittaisiin myös sellainen tilanne, jossa pysäköintiratkaisu toisi melusuojaa asuinrakentamiselle.

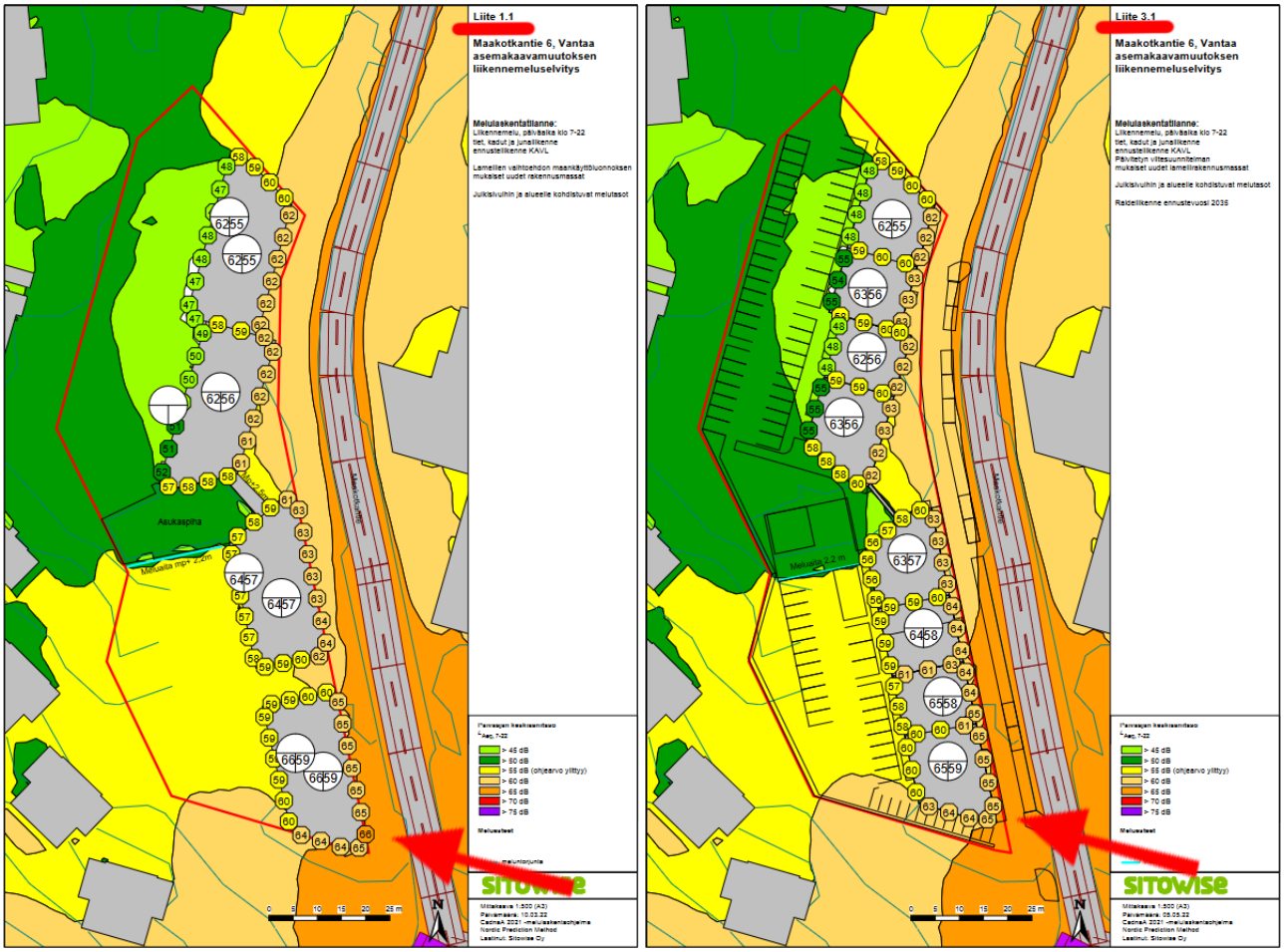
Meluselvityksen mukaan rakennusten Maakotkantien puoleisille julkisivuille kohdistuu enimmillään 66 dB:n keskiäänitaso. Kaava-alueen eteläosassa julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ylittävät ohjearvot rakennusten kaikilla julkisivuilla. Julkisivuille kohdistuu myös raideliikenteestä johtuen voimakkaita melun enimmäisäänitasoja (enimmillään 79 dB).

Kaavassa on määrätty melusta mm. seuraavasti: "Asuntojen viilennys tai tuuletus tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (Laeq) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB tai raideliikenteen toistuvat hetkellisen enimmäisäänitasot (LAFmax) ylitä 45 dB." Määräys ei vastaa sitä, mikä ns. läpitalon huoneistoja koskevan kaavamääräyksen tarkoituksena on ollut.

Massoittelua on syytä tarkistaa kaava-alueen eteläosassa siten, että rakennuksille muodostuisi melulta suojattuja julkisivuja. Suunnittelun lähtökohtana tulee olla se, että asunnoille taataan aukeaminen myös hiljaiseen ohjearvot täyttävään suuntaan. Tästä syystä kaavamääräystä on täsmennettävä siten, että asuntojen avautuminen myös hiljaiselle, ohjearvot alittavalle julkisivulle tulee varmistettua.

**Vastine:**
Korson ydinkeskustan kaupunkirakenteessa tavoitellaan kaupunkimaista kävely-ympäristöä kivijalkaliiketiloineen. Kaavaratkaisu, jossa rakentaminen sijoittuu kadunvarteen, mahdollistaa tavoitellun keskustaympäristön.

Meluselvityksen mukaan rakennusten Maakotkantien puoleisille julkisivuille valitussa kaavaratkaisussa kohdistuu enimmillään 65 dB:n keskiäänitaso, eikä 66 db kuten lausunnonantaja on tulkinnut. Tilanne on esitetty meluselvityksen liitteessä 3.1.




Kaavaehdotuksessa annetun määräyksen mukaan asuntojen jäähdytys tai tuuletus tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso ylitä yöllä 30 dB tai raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot ylitä 45 dB. Määräys varmistaa asumisen terveellisyyden yhdessä muiden kaavaehdotuksen määräysten kanssa. Kaavamääräysten mukaisesti toteutetut asunnot voidaan yöaikaan tuulettaa tai viilentää niin, ettei liikennemelusta aiheudu tuuletuksen aikaista unen häiriintymistä tai siihen liittyvää terveyshaittaa. Asumisen terveellisyys on siten varmistettu myös pitkien hellejaksojen aikana. Kaavamääräys ei rajoita sitä, millä keinolla yöaikaisesta tuuletuksesta aiheutuva unen häiriintyminen ja siihen liittyvän terveyshaitan estäminen melualueella toteutetaan. Ratkaisuna voi olla esimerkiksi läpitalon asunto, asuntokohtainen ilmalämpöpumppu, keskusviilennys, tuuletusikkunan akustointi tai muu tekninen ratkaisu.

**Tarkistukset:**
-

**NRO 2**
Vantaan Energia, 29.9.2022.

**Lausunto:**

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Suunnittelualueella nykyiseen kiinteistön sähköliittymän kaapelit sijaitsevat liitteen 2 mukaisesti.

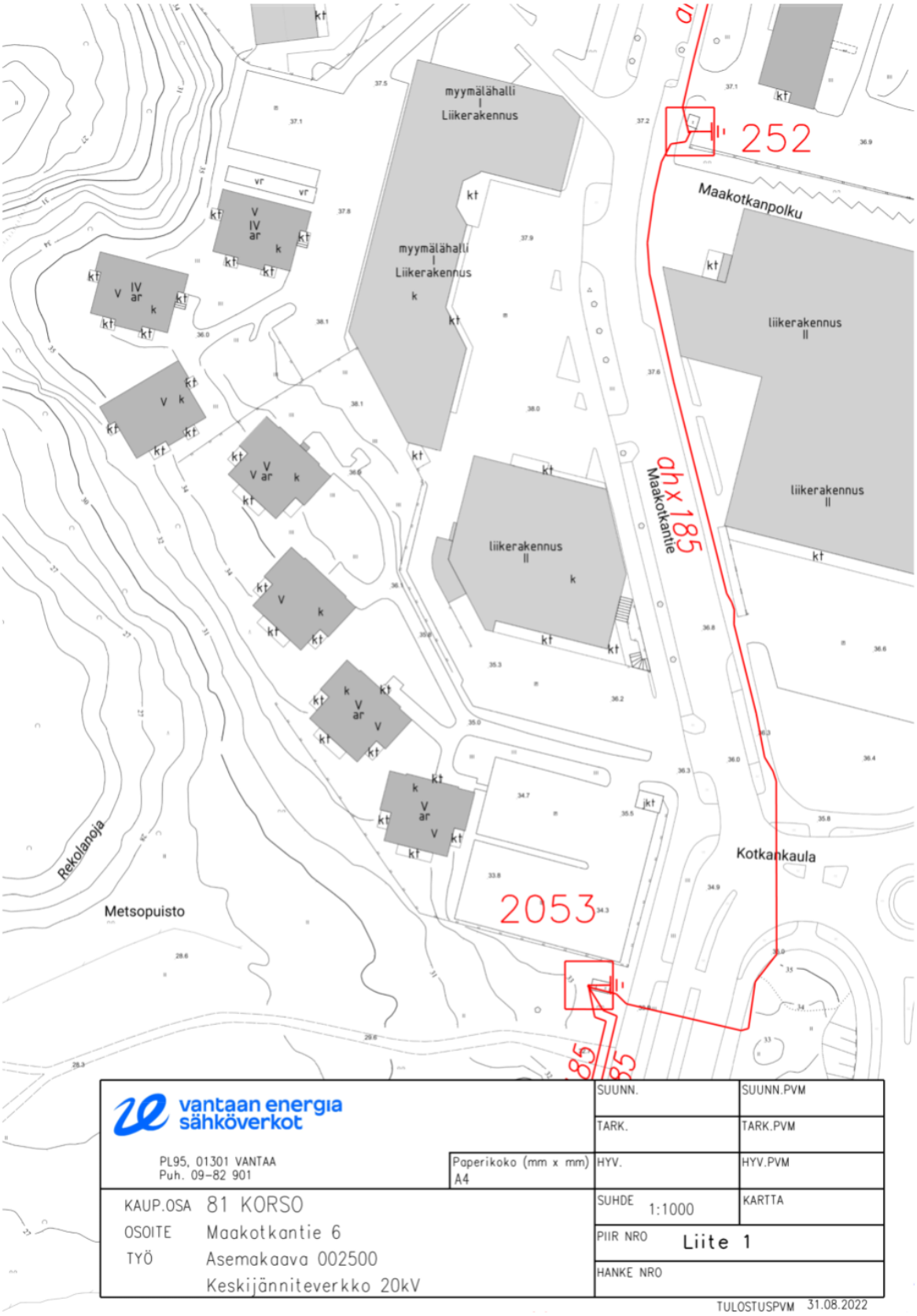
Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

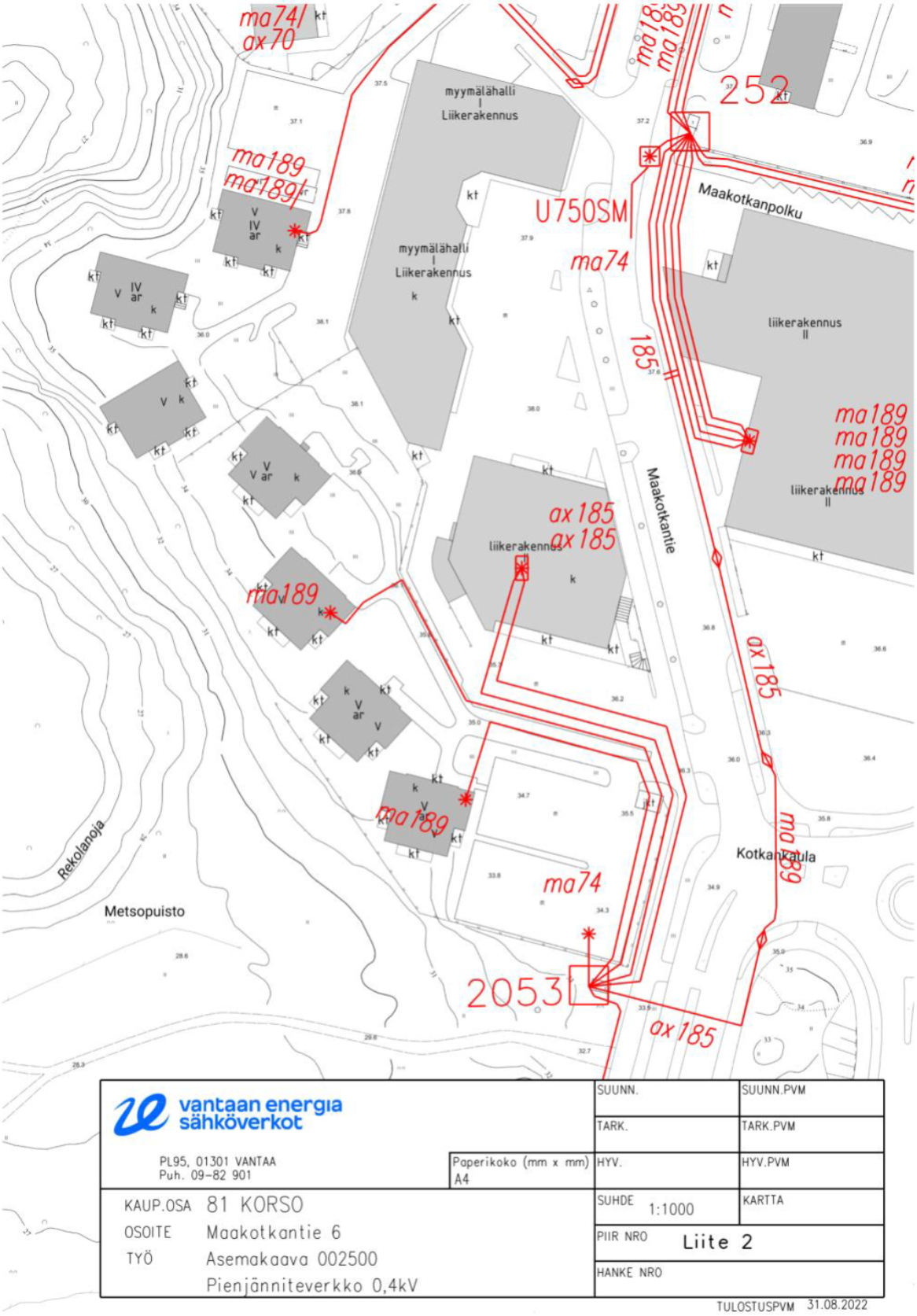
Kaukolämpöverkko

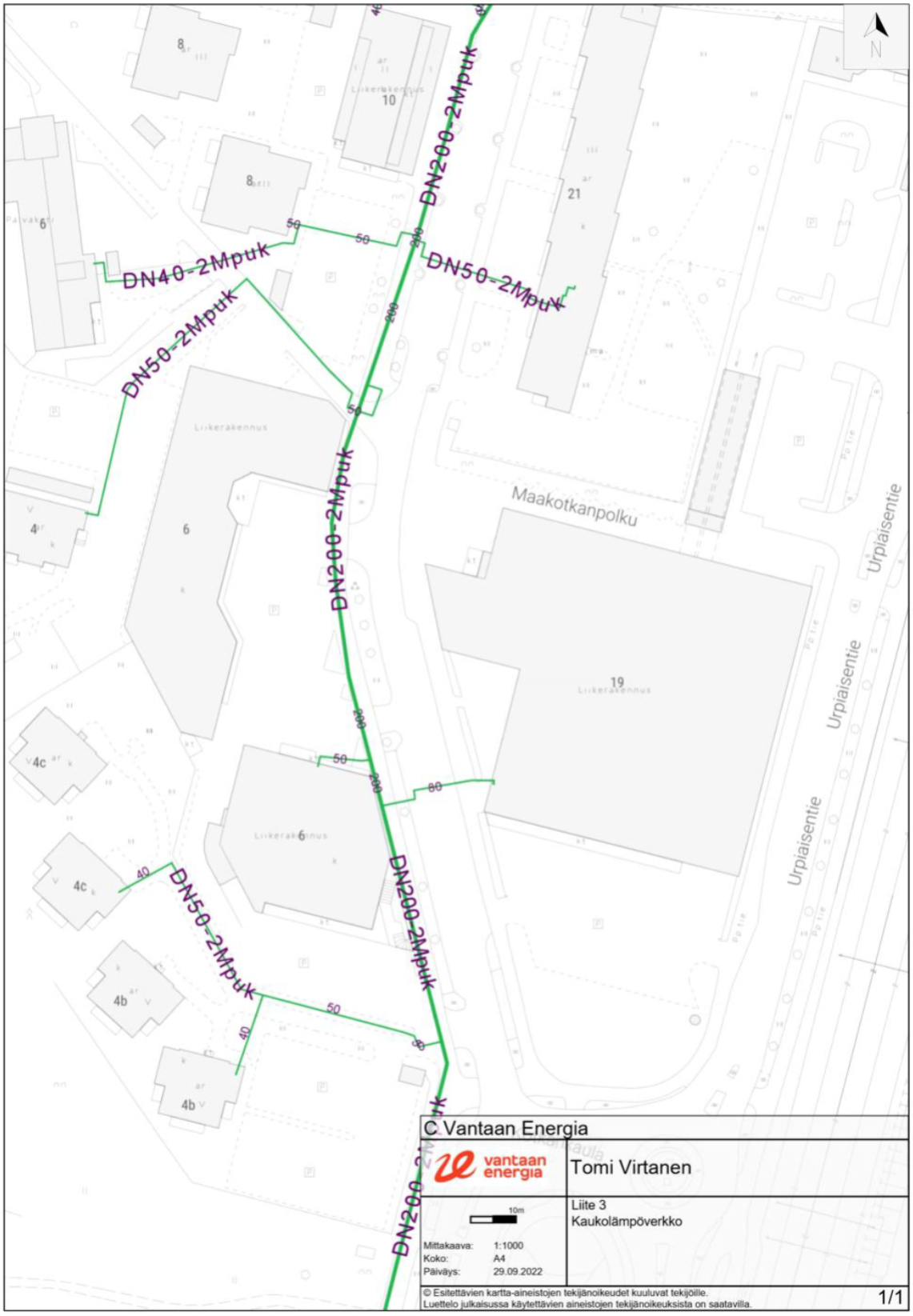
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3).

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.


myymälähalli
Liikerakennus
myymälähalli
Liikerakennus
liikerakennus
II
liikerakennus
II
liikerakennus
II
252
Maakotkanpolku
ahx 185
Maakotkantie
2053
Kotkankaula
Rekolanoja
Metsopuisto
vantaan energia
sähköverkot
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901
Paperikoko (mm x mm)
A4
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
KAUP.OSA 81 KORSO
OSOITE Maakotkantie 6
TYÖ Asemakaava 002500
Keskijänniteverkko 20kV
SUHDE 1:1000
KARTTA
PIIR NRO Liite 1
HANKE NRO
TULOSTUSPVM 31.08.2022


ma74
ax70
myymälähalli
Liikerakennus
ma189
ma189
252
U750SM
Maakotkanpolku
ma74
liikerakennus
II
185
ma189
ma189
ma189
ma189
liikerakennus
II
ax185
ax185
liikerakennus
Maakotkantie
ma189
ax185
ma189
Kotkankatula
Rekolanoja
Metsopuisto
ma74
2053
ax185
vantaan energia
sähköverkot
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901
Paperikoko (mm x mm)
A4
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
KAUP.OSA 81 KORSO
OSOITE Maakotkantie 6
TYÖ Asemakaava 002500
Pienjänniteverkko 0,4kV
SUHDE 1:1000
KARTTA
PIIR NRO Liite 2
HANKE NRO
TULOSTUSPVM 31.08.2022


DN200-2Mpuk
DN40-2Mpuk
DN50-2Mpuk
DN50-2Mpuk
DN200-2Mpuk
DN200-2Mpuk
DN50-2Mpuk
DN200-2Mpuk
Maakotkanpolku
Urpiaisentie
Urpiaisentie
Urpiaisentie
Liikerakennus
Liikerakennus
Liikerakennus
Liikerakennus
N
C Vantaan Energia
vantaan energia
Tomi Virtanen
Liite 3
Kaukolämpöverkko
10m
Mittakaava: 1:1000
Koko: A4
Päiväys: 29.09.2022
© Esitettävien kartta-aineistojen tekijänoikeudet kuuluvat tekijöille.
Luettelo julkaisussa käytettävien aineistojen tekijänoikeuksista on saatavilla.
1/1

**Vastine:**
- Maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkin sijainnit on otettu huomioon.

**Tarkistukset:**
-

19 § **Asemakaavamuutos 002343 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 93 Vaarala / Rajatie 43-47 / TLA**

VD/1238/10.02.04.00/2017
TLA/MJA/MAI/VIK

**Kaavamuutoksella muutetaan kaava-alueen käyttötarkoitus liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavaehdotuksessa erillispientalojen korttelialueen tehokkuus (e) on 0,30 ja asemakaavamuutoksen sallima kokonaisrakennusoikeus 975 k-m².**

**Asemakaavamuutos** koskee osaa korttelista 93112 sekä erityisaluetta, kaupunginosassa 93 Vaarala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 93112 sekä katualuetta, kaupunginosassa 93 Vaarala.

**Tonttijako** koskee osaa korttelista 93112, kaupunginosassa 93 Vaarala.

**Alue sijaitsee** Rajatiellä Vaaralan kaupunginosassa Kehä III (E 18) ja Lahdenväylän risteämiskohdan tuntumassa, lähellä Helsingin kunnanrajaa. Suunnittelualue sijaitsee Rajatien ja Kehä III:n liittymän eteläpuolella.

**Hakija**
Kaavamuutoksen hakijat ovat Vantaan kaupunki (92-403-2-73 ja 92-403-2-60 (osa)) sekä kaksi yksityistä maanomistajaa (92-403-2-74 ja 92-403-2-75). Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.2.2017.

**Maanomistus**
Vantaan kaupunki omistaa katualuetta ja Rajatie 47 osoitteessa olevan tontin. Rajatie 43 ja Rajatie 45 osoitteessa olevat tontit ovat yksityisessä maanomistuksessa.

**Valmistelu**
Asemakaavamuutos on tehty kaupungin työnä.

**Yleiskaava**
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty pientaloalueeksi (A3). Yleiskaavassa 2020 (Kv 25.1.2021) alue on pientalovaltainen asuinalue (AP).

**Asemakaavamuutos**
Kaavassa kiinteistöjen käyttötarkoitukset muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaava-alueen kahdella yksityisessä omistuksella olevalla kiinteistöllä sijaitsee nykyisellään molemmissa yhden asunnon talo. Näiltä osin kaava muutetaan vastaamaan jo toteutunutta tilannetta. Pohjoisimman muodostuvan tontin omistaja on Vantaan kaupunki. Kaavaehdotuksen esittämä tehokkuus e=0,3 sekä esitetty kerroskorkeus vastaavat ympäröivän asuinrakentamisen mittakaavaa. Kaavassa huomioidaan muun muassa vihertehokkuus ja liikennemelu.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.2.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 5 kappaletta, joissa ei ollut huomautettavaa. Asukkailta ei saatu mielipiteitä.
Mielipiteistä oleellisin koski Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n maakaapeleiden sijainnin huomiointia.

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (975 k-m2, n. 6 asuntoa) sekä pientalojen rakennuspaikkoja (3 kpl).

**Sopimus**
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

**Muutoskustannukset maksavat** hakijat (Vantaan kaupunki sekä kaksi yksityistä maanomistajaa) jaettuna hakijoiden kesken 1/3 osuuksin, ja kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään vahvistettavaksi maksuluokka 1 (2B) (3 500 € + 500 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla, perusmaksu 1 100 € + lisätontilta 260 € (1 360 €), yhteensä 5 360 €.

**Kaupunkiympäristölautakunta 7.6.2022**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 7.6.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002343 sekä tonttijakoehdotus 93 Vaarala / Rajatie 43-47,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 1 (2B) ja todetaan, että hakijat Vantaan kaupunki sekä kaksi yksityistä maanomistajaa maksavat muutoskustannukset (4 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 360 €), yhteensä 5 360 €.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

_____

**Nähtävilläolo**
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 29.6.2022 – 29.8.2022. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

**Kaavalausunnot**
Kaupunkiympäristölautakunta päätti 7.6.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 4 ja saatiin 2 kappaletta.
Vantaan Energia halusi, että muuntamon sekä maanalaisten kaapeleiden sijainnit huomioitaisiin kaavakartassa. ELY:n mielestä asuinrakennuksen sijainti soveltuu huonosti asumiseen korkeiden melutasojen vuoksi.

**Tehdyt tarkistukset**
Lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia kaavakarttaan sekä selostukseen.

Kaavakarttaan on lisätty aluevaraus maanalaisia johtoja varten. Puistomuuntamo on kuvattu kaavaselostuksessa sekä lisätty määräys muuntamon huomioinnista suunnittelussa.

Terveellisyysolosuhteiden turvaamista varten on lisätty seuraavat kaavamääräykset:
”Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB.” ja ”Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.”
Kaavaselostusta on tarkistettu ja täydennetty ympäristöhäiriöt -luvun osalta. Meluselvitys on lisätty kaavan nettisivuille sekä kaava-aineistoon.

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

**Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 19**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002343 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 93 Vaarala / Rajatie 43-47.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022
- Asemakaavamuutoksen selostus 25.10.2022
- Lausunnot ja vastineet 25.10.2022
- Meluselvitys 16.11.2021

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

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

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002343

Päiväys
Datum

25.10.2022

Vantaan kaupunki

# 002343 - Rajatie 43-47

Kaupunginosa 93, VAARALA

**Asemakaavan muutos**
Osa korttelia 93112 ja erityisaluetta.

**Tonttijako ja tonttijaon muutos**

Osa korttelia 93112.

1:2000

Vanda stad

# 002343 - Råvägen 43-47

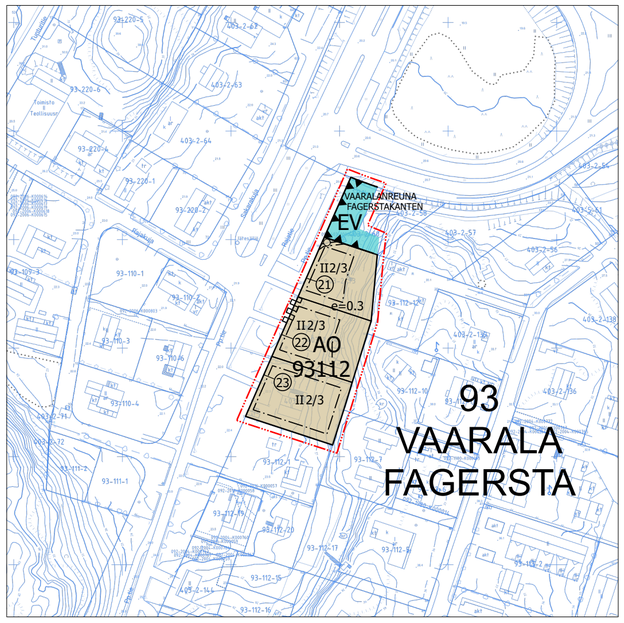
Stadsdel 93, FAGERSTA

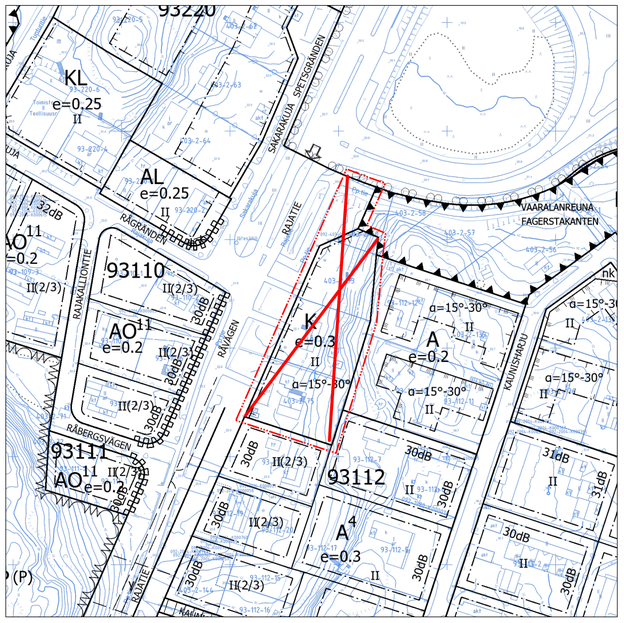
**Ändring av detaljplanen**
Del av kvarteret 93112 och specialområde

**Tomtindelning och ändring av tomtindelningen**

Del av kvarteret 93112.

1:2000




**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

**AO**

**Erillispientalojen korttelialue.**

Jokaiselle tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen rakennuksen.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.

Tonttia kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 40 neliömetriä erilliseen talousrakennukseen.

Rakennuksissa on käytettävä harja- tai pulpettikattoa.

Kattomuotojen ja -kulmien sekä kattolappeiden suuntauksen valinnassa tulee mahdollistaa aurinkoenergian käyttö.

Yksikerroksisia talousrakennuksia saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle säästämällä kalliota ja puustoa.

Tontit on aidattava katu- tai muita yleisiä alueita vastaan pensasaidalla tai puurakenteisella aidalla.

Rakennukset tulee sovittaa maastoon luontevasti. Suuria keinotekoisia maastonmuotoiluja tulee välttää.

EV-alueella sijaitseva muuntamo on otettava huomioon suunnittelussa.

Tonttien itälaidan kalliota ja puita tulee säästää.

Tonteilla tulee huomioida yläpuolisilta alueilta tulevat valumavedet.

Hulevedet on käsiteltävä viivyttämällä ennen johtamista tontilta hulevesiviemäriin tai avo-ojaan.

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

**Kvartersområde för fristående småhus.**

På varje tomt får en byggnad med högst två bostäder byggas.

På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontorslokaler och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

Utöver den största tillåtna våningsytan får för varje tomt byggas ekonomiutrymmen om högst 40 kvadratmeter i en skild ekonomibyggnad.

I byggnaderna ska användas sadel- eller pulpettak.

I valet av takformer och -vinklar samt takfallens riktning ska utnyttjande av solenergi möjliggöras

Ekonomibyggnader i en våning får byggas utanför byggnadsytan så att berg och trädbestånd sparas.

Tomterna skall ingärdas med häck eller trästaket mot gatuområden eller andra allmänna områden.

Byggnaderna ska anpassas till terrängen på ett naturligt sätt. Omfattande konstgjorda terrängformationer ska undvikas.

Transformatorn som är belägen i EV-området måste beaktas i planeringen.

Berg och träd ska sparas på tomternas östra kant.

På tomterna ska avrinningsvattnet från ovanliggande områden beaktas.

Dagvattnet ska hanteras så att det fördröjs innan det avleds från tomten till dagvattenavloppet eller ett öppet dike.



Pihoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pinnotteita.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on tontilla 21 Kehä III:n puoleisella julkisivulla oltava vähintään 32 dB.

Tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tieliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä.

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Tontilla 21 Kehä III:n puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita tai muita ulko-oleskelutiloja.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.

Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto.

På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material.

Tomtarnas gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska i bostadsrummens ytterhöje på de sidor som vetter mot Ring III vara minst 32 dB.

På tomten ska med byggnadsdelar sörjas för att vägtrafik bullrets medelljudnivå L(Aeq) på de gårdsområden som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid eller 50 dB nattetid.

Bostäderna får inte öppna upp endast mot den fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Balkonger eller andra utrymmen för utevistelse får inte placeras på fasaden mot Ring III på tomt 21.

I samband med bygglovet ska en bullerutredning presenteras liksom planer för hur ljudisoleringen av byggnadens ytterhölje och gårdsområdenas bullerskydd förverkligas.

Bostädernas ventilation eller nedkylning ska ordnas så att trafikbullrets medelljudnivå (LAeq) inte överskrider 30 dB på natten (kl. 22–7).

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad.

| | | |
|---|---|---|
| EV | **Suojaviheralue.** | **Skyddsgrönområde.** |
| | **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| | **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
| | **Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.** | **Riktgivande gräns för område eller del av område.** |
| 21 | **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.** |
| 93 | **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| VAARA | **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 93112 | **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| VAARALANREUNA | **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| 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.** |
| II 2/3 | **Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.** | **Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningytan.** |
| e = 0,3 | **Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.** | **Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.** |
| | **Rakennusala.** | **Byggnadsyta.** |
| | **Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.** | **Del av område reserverad för underjordisk ledning.** |
| | **Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää** | **Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden** |

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Mari Jaakonaho, Aluearkkitehti, 11.10.2022 15.24

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

# 002343 RAJATIE 43-47

## HAKUNILA




KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 25.10.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002343. Kaavoitus on tullut vireille 7.2.2020.**

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

**Asemakaavan muutos**:

Osa korttelia 93112 sekä erityisaluetta kaupunginosassa 93, Vaarala.

**Tonttijako ja tonttijaon muutos:**

Osa korttelia 93112 kaupunginosassa 93, Vaarala.

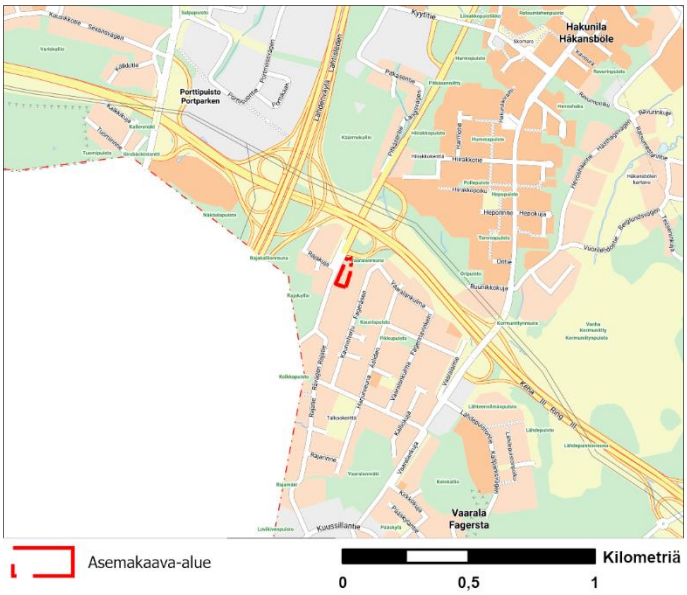
Kaavamuutoksella muutetaan kaava-alueen käyttötarkoitus liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavaehdotuksessa erillispientalojen korttelialueen tehokkuus (e) on 0,30 ja asemakaavamuutoksen sallima kokonaisrakennusoikeus 975 k-m².

Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijako. Kaavaan ei liity sopimuksia.

**Kaavan laatija:**

Mikel Aizpuru, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi,
puh. 050 302 9410.

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI




Kaavamuutosalue sijaitsee Rajatiellä Vaaralan kaupunginosassa Kehä III (E 18) ja Lahdenväylän risteämiskohdan tuntumassa, lähellä Helsingin kunnanrajaa. Suunnittelualue sijaitsee Rajatien ja Kehä III:n liittymän eteläpuolella.

Suunnittelualue rajautuu Rajatien katualueeseen, pohjoisessa Kehä III:n liikennealueeseen sekä itä- ja eteläpuolella olemassa oleviin asuintontteihin.

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.2.2017.
- Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002343.
- Kaavoitus tuli vireille 07.02.2020.
- Asemakaava-arkkitehti oli tavoitettavissa puhelimitse 10.2.2020.
- Mielipiteet pyydettiin 8.3.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.
- Lisäksi hanketta esiteltiin Vaarala -seuran kevätkokouksessa 30.3.2022.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli 7.6.2022 asemakaavan muutosehdotusta.
- Nähtävilläoloaikana (29.6.2022 – 29.8.2022) pyydettiin 4 lausuntoa ja saatiin 2 lausuntoa.

**SISÄLLYSLUETTELO**

**1. Tiivistelmä ..... 3**
**2. Lähtökohdat ..... 4**
Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 4
2.2 Suunnittelutilanne ..... 10
**3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ..... 14**
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... 14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ..... 14
3.3. Asemakaavan tavoitteet ..... 15
3.4 Asemakaavaratkaisu ..... 16
**4. Asemakaavan kuvaus ..... 16**
4.1 Kaavan rakenne ..... 16
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... 17
4.3 Aluevaraukset ..... 17
4.4 Kaavan vaikutukset ..... 18
4.5 Ympäristön häiriötekijät ..... 22
4.6 Asemakaavan toteutus ..... 22
**5. Kaavatyöhön osallistuneet ..... 22**
**6. Asemakaavan seurantalomake ..... 23**
**7. Asemakaavakartta ja –määräykset ..... 25**
**8. Muu suunnitelma-aineisto ..... 27**

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

- Meluselvitys, 002343 Rajatie 43–47 asemakaavan muutos, 16.11.2021, Sitowise

# 1. TIIVISTELMÄ

Vantaan kaupunki sekä kahden kiinteistön maanomistajat ovat hakeneet asemakaavanmuutosta osoitteisiin Rajatie 43, 45 ja 47. Kaavassa kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaava-alueen kahdella yksityisessä omistuksella olevalla kiinteistöllä sijaitsee nykyisellään molemmissa yhden asunnon talo. Näiltä osin kaava muutetaan vastaamaan jo toteutunutta tilannetta. Pohjoisimman muodostuvan tontin omistaja on Vantaan kaupunki. Kaavaehdotuksen esittämä tehokkuus e=0,3 sekä esitetty kerroskorkeus vastaavat ympäröivän asuinrakentamisen mittakaavaa. Kaavassa huomioidaan muun muassa vihertehokkuus ja liikennemelu.

Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijako.

# 2. LÄHTÖKOHDAT




*Kuva yllä: Näkymä Rajatieltä kohti kaava-aluetta. Kuvan rakennus on purettu (Kuva Google street view)*

## SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Vaaralan kaupunginosa sijaitsee Hakunilan suuralueella, Kehä III:n, Porvoonväylän ja Lahdenväylän muodostamassa kolmiossa. Pohjoisessa naapurina on Hakunilan kaupunginosa. Eteläpuolelta Vaarala rajautuu Helsinkiin.

### 2.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu savitasangon ja kallioselänteen rajalle Kormuniitynojan lähistölle. Vuonna 1870–1871 mitatussa Senaatin kartassa alue on ollut merkitty suoksi ja kallioselänteeksi Håkansbölen kartanon peltojen ja ojan tuntumassa. Håkansbölen kartanon paikalla on ollut myös keskiaikainen kylä ja alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin. Suunnittelualue oli osa Hakunilantien länsipuolelle syntynyttä asuinaluetta.

Suunnittelualue oli vielä v. 1933 pitäjänkartassa metsää pellonreunassa. Ilmakuvassa v. 1954 ja peruskartassa v. 1958 alue suunnittelualue on lohkottu pientalotonteiksi. Kehä III rakennettiin suunnittelualueen pohjoispuolelle 1960-luvulla.

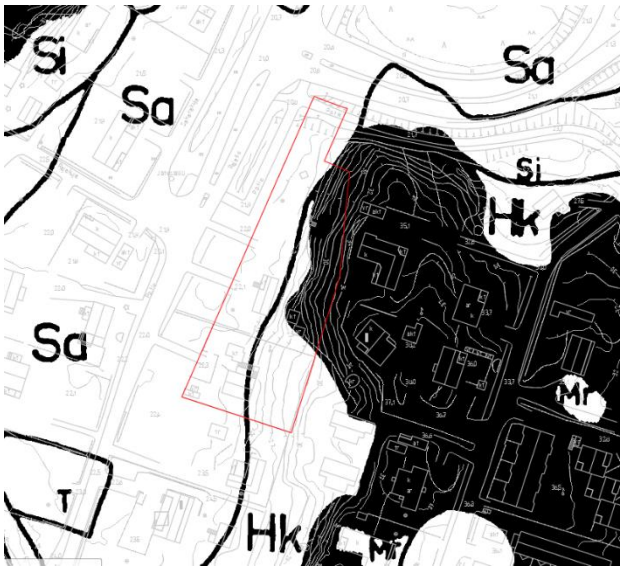
#### Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue kuuluu Kormuniitynojan valuma-alueeseen. Nykyinen valuma-alue ovat maanpeitteeltä pääosin päällystämätöntä ja vettä läpäisevää pintaa.

**Maaperä**

Maalajikartan (kuva alla) mukaan kaava-alueen maaperä on savikkoa (länsipuoli) sekä hiekkaa ja avokalliota (itäpuoli). Alueen maanpinta nousee jyrkästi kohti itää.

Kaava-alueelta ei ole pohjatutkimustietoa. Kaavarajan länsipuolella tehtyjen pohjatutkimusten mukaan pintamaakerroksen alla on yli 6 m kerros savea.




*Kuva: Maalajikartta*

**Rakennettavuus maaperän suhteen**

Kallion ja pohjamoreenin sekä ohuen saven ja siltin alueilla perustamistapa voi olla maanvarainen tai massanvaihdolla maanvarainen. Paksuilla siltti- ja savialueilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus.

Paksuilla siltti- ja savialueilla kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet suositellaan pohjavahvistettavaksi. Muilla alueilla kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti.

Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

**Topografia**

Maaston korot vaihtelevat +22,0 ja +33,0 metrin välillä. Kadunpuolelta (+22 m) maasto nousee loivasti itää kohti. Itäpuoli suunnittelualueesta on kallioselänteen reunaa: maasto nousee +25,0 metristä +33,0 metriin.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

**Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa**

Vaaralan väkiluku on vuosikymmenten ajan pikkuhiljaa kasvanut ja vuoden 2020 alussa alueella asui 2982 asukasta. Väkiluku on noussut vuosina 2015–2020 noin 70:llä. Tähän nähden Vaaralan väestöennuste on voimakkaasti kasvava: noin 2000 henkeä vuoteen 2025 ja 7000 henkeä vuoteen 2030 mennessä. Koko Hakunilan suuralueen asukasluku on yli 30 525 henkeä, missä on kasvua noin 1 400 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

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

**Asuminen**

Kaava-alueen kahdella eteläisemmällä kiinteistöllä sijaitsee molemmissa yhden asunnon talo. Kolmas, pohjoisin kiinteistö on rakentamaton. Vaaralan asuntokanta on omistusasuntovaltainen.

**Sosiaalinen ympäristö**

Vaaralan väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. hieman Vantaan keskiarvoa korkeampi koulutus- ja tulotaso ja matalampi työttömyysaste. Pientalovaltaisen Vaaralan asuntokunnissa yksinasuminen on vähäistä. Vaaralassa on paljon työikäisiä, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti pieni. Muuten Vaaralan ikärakenne vastaa pitkälti Vantaan keskiarvoa. Vieraskielisen väestön osuus on Vaaralassa 14,7 %. Osuus on kasvanut viimeisen 10 vuoden aikana, kuten muissakin Hakunilan suuralueen kaupunginosissa.

**Palvelut ja työpaikat**

Vaaralassa sijaitsee pari päiväkotia, pieni kauppa, hampurilaisravintola ja kaksi huoltoasemaa. Peruskoulut ja lukio sijaitsevat Hakunilassa, jonne alue tukeutuu Tikkurilan lisäksi muidenkin palvelujen osalta.

Vaaralan työpaikkaomavaraisuus on korkeampi kuin muissa Hakunilan suuralueen kaupunginosissa. Kaupunginosan noin 2300 työpaikasta lähes 70 prosenttia oli vuonna 2019 teollisuudessa. Työpaikkoja on paljon Vaaralan teollisuusalueella, jossa toimii muun muassa kaksi isoa yritystä, Fazer ja Valio. Vaaralan työssäkäyvistä hieman yli puolet käy töissä Helsingissä.

**Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue on osa Vaaralan pientaloaluetta. Pientalovaltainen Vaarala on huomattavasti tiivistynyt 1970-luvulla laaditun asemakaavan myötä. Alue on elänyt koko ajan ja uusia asuntoja on rakennettu melko tasaiseen tahtiin.

**Kaupunkikuva**

Vaaralan läntisessä pientaloalueessa on tunnistettavissa 1950-luvun rakentamisajan mittakaava. Kadut ovat kapeita, pihat vehreitä ja eri vuosikymmenien matalat rakennukset sopeutuvat hyvin ympäristöön.



*Suunnittelualue punaisella rajattuna vuoden 2021 ilmakuvassa.*

**Rakennettu kulttuuriympäristö**

Suunnittelualueella ja Vaaralan Hakunilantien länsipuolisella pientaloalueella ei sijaitse rakennusperintökohteita.

**Virkistys**

Alle 500 m etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsee Harjunreunan lähiliikuntapaikka, jossa on pieni tekonurmipintainen monitoimiareena, leikkipuisto ja talvella luistelukenttä. Alue liittyy Kehä III:n toisella puolella olevan Ojangon ulkoilualueen kautta Sipoonkorven ja Viikin seudullisesti merkittäviin viheralueisiin (Viherrakenneselvitys). Lähdepuistosta on Ojangon kautta hiihtoladut mm. Hakunilan urheilupuistoon, joka sijaitsee noin 2 km päässä suunnittelualueesta.

**Liikenne**

Rajatie on liityntäkatu, joka muuttuu kaava-alueen pohjoisosassa Lahdentien seututieksi.

Rajatietä pitkin kulkee pääpyöräreitti Hakunilaan ja Kehä III pohjoispuolelle sekä etelään Helsingin puolelle. Reitti on yhdistetty jalankulun kanssa. Suunnittelualueen pohjoispuolelta on pyörätie Vaaralankulmalle. Muuten pientaloalueella on vähän erillisiä pyöräteitä ja pyörällä ajo tapahtuu kadulla.

Lähin joukkoliikenteen pysäkki on Sakarakujalla. Vaaralan pientaloalueen kautta kiertää bussi 713. Hakunilantietä, Kehä III:a ja Lahdenväylää pitkin kulkee useita bussiyhteyksiä.

Rajatielle on yleiskaavassa 2020 merkitty pyöräilyn baanayhteys.

**Vesihuolto**

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen itäpuolella kulkee Rajatien vesijohdon jakelulinja d100V. Vesijohto liittyy Talkootien d100V ja Hakunilantien d160V vesijohtojen kautta Vaaralan d225 runkovesijohtoon.

Vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m3, HW = +94,00 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m3. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.00 ja ylin on noin + 95.00. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee jätevesien d200M viettoviemäri ja d200M paineviemäri, jotka johtavat Rajakyläntien jätevedenpumppaamon jätevedet itään ja edelleen Vaaralan jätevedenpumppaamon kautta etelään. Jätevedet johdetaan d500 viettoviemärillä eteenpäin Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkostoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesien hallinta ja hulevesiviemäröinti

Hulevedet imeytyvät osin maaperään. Osa hulevesistä johdetaan pintavaluntana Kehä III:n varren avo-ojaan ja edelleen Kehä III:n ali Kormuniitynojaan. Kuormuniitynoja yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingissä Kapellviken'in lahdessa.

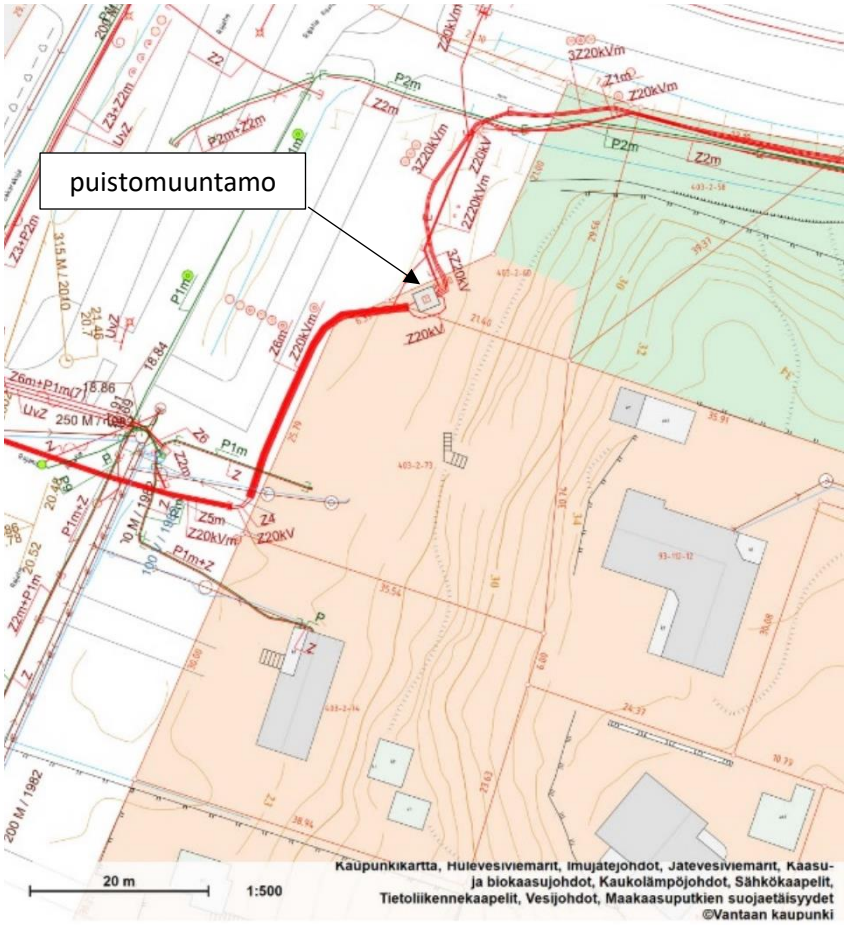
**Kaukolämpö**

Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle. Lähimmät johdot kulkevat Vaaralantien katualueella.

**Sähköverkko**

Suunnittelualueen pohjoisosassa on Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n omistama peltinen, ulkoa hoidettava puistomuuntamo, jonka keskijännitekojeisto on varustettu kuormaerottimien kauko-ohjauksella. Muuntamolle 2570, Rajatie 49, on tehty Vantaan kaupungin kanssa 50 vuoden määräaikainen sijoitussopimus, joka on päivätty 31.7.2006 ja allekirjoitettu 2.8.2006. Sopimuksen mukaisesti muuntamon sijoitussopimus on voimassa vuoteen 2056 saakka.

Vantaan Energialle kuuluvia keski- ja pienjännitemaakaapeleita on Rajatien varressa sekä kaavamuutosalueella kaupungin maaomistuksella. Muuntamolle tuleville kaapeleille on useita sijoituslupia, mm. luvat §645, päiväys 24.10.2006, sekä §326, päiväys 10.8.2012.



**Ympäristöhäiriöt**

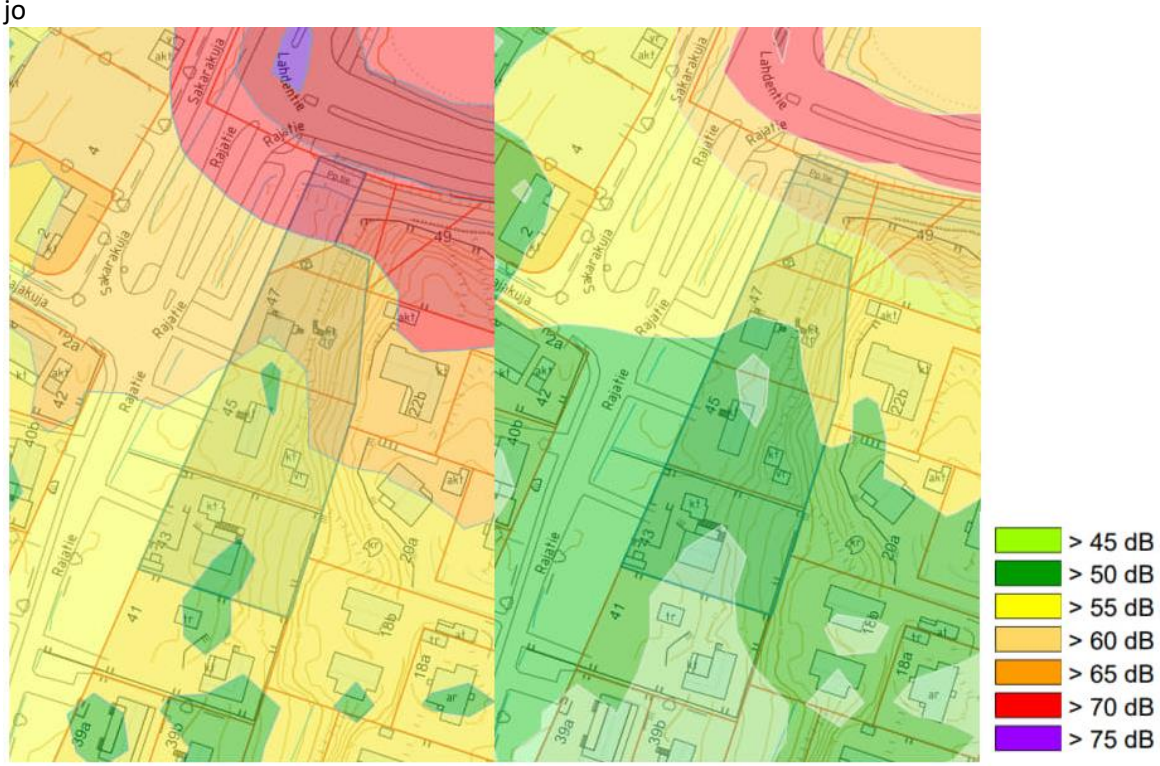
Suunnittelualue ei ole lentomelualuetta.

Liikennemelu

Kaava-alueen pohjoisosa on päivällä (klo 7-22) 60–65 dB tieliikenteen melualuetta. Suurin osa suunnittelualueesta on 55–60 db melualuetta ja osalla aluetta melua on alle 55 dB.

Yöllä (klo 22–7) suunnittelualueen pohjoisosassa melu on 55-60 dB ja muuten pääosin alle 55 dB.

jo




*Kuva 2. Kaava-alueen tieliikenteen päiväajan keskiäänitasot v. 2016 tilanteessa, vasemmalla päiväajan, oikealla yöajan keskiäänitasot. (Sitowise, 16.11.2021)*

Ilmanlaatu

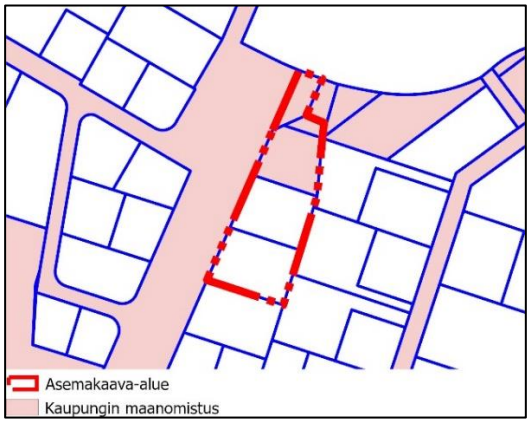
Tulevaisuudessa rakennettava asuinrakennus sijaitsee HSY:n ja Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen määrittelemiä ilmanlaatuvyöhykkeiden asuinrakentamisen minimi ja suositusetäisyyksiä kauempana lähimmistä vilkasliikenteisistä teistä.

HSY ilmanlaadun vuosikartalla tarkasteltuna pakokaasujen typpidioksidin (NO2) vuosikeskiarvo 12 µg/m3 alittaa VNA 79/2017 mukaisen 40 µg/m3 vuosiraja-arvon.

### 2.1.4 Maanomistus

Kiinteistöt 403-2-74 ja 403-2-75 ovat yksityisessä maanomistuksessa. Yksityisen maanomistuksen pinta-ala on yhteensä n. 2 339 m².

Muut osat kaava-alueesta ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Vantaan kaupungin maanomistus käsittää kiinteistön 403-2-73 sekä osat kiinteistöistä 403-2-60 ja 093-9901-0 yhteenlasketulta alaltaan n. 1 394 m².




Kaava-alueen koko on yhteensä n. 3734 m².

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

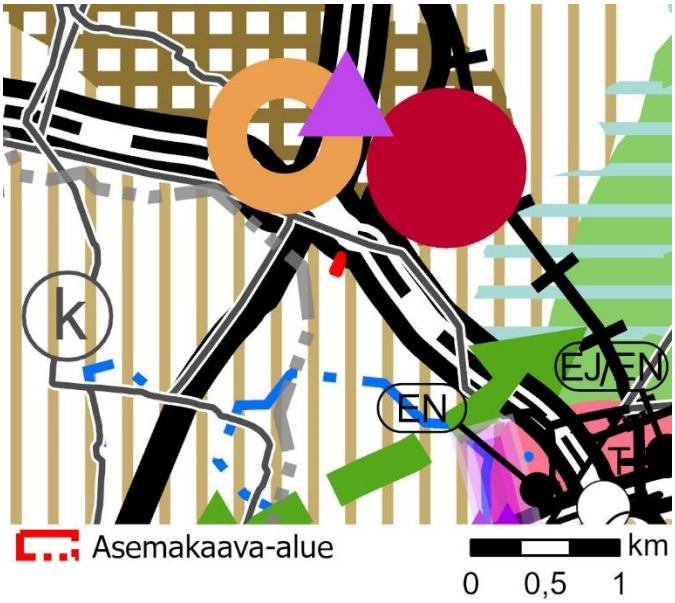
**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

**Maakuntakaava**

Vantaan alueella on voimassa useita maakuntakaavoja: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavat sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin alue. Oheisessa kartassa on ote maakuntakaavayhdistelmästä.

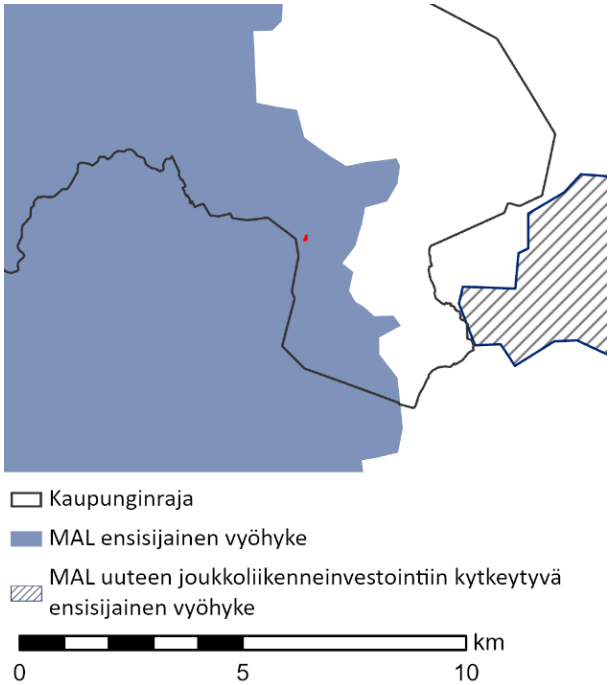
Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuus on valmistunut ja sen on tarkoitus korvata kaikki muut voimassa olevat maakuntakaavat paitsi Östersundomin alueen kaavaa. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuun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




Maakuntakaavayhdistelmässä alue on ruskealla pystyviivalla esitettyä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä, joka rajautuu pohjoisessa tiehen.

**MAL 2019 -suunnitelma**

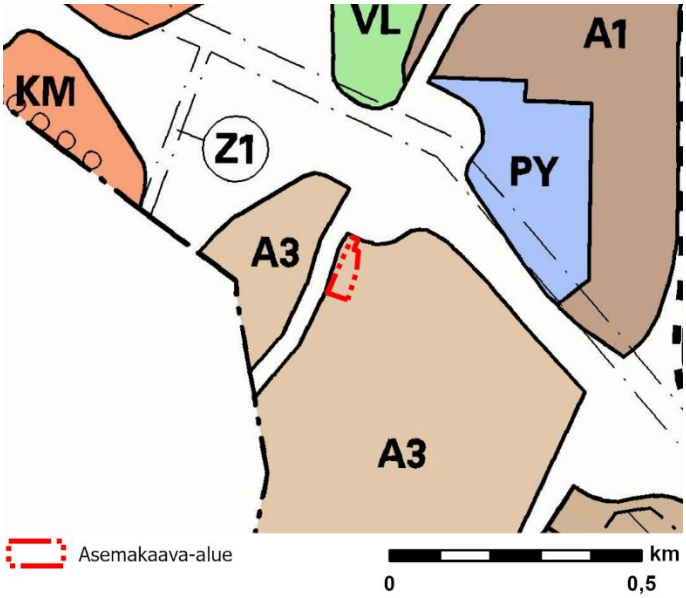
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSLn toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSLn hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.



**Yleiskaava**

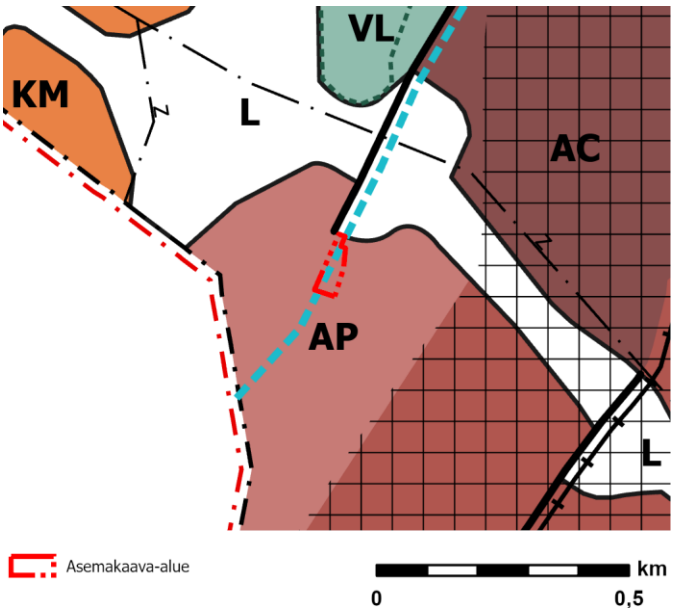
Vantaan yleiskaavassa (Kv 2007) alue on pientaloaluetta (A3).

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



**Vantaan yleiskaava 2020**

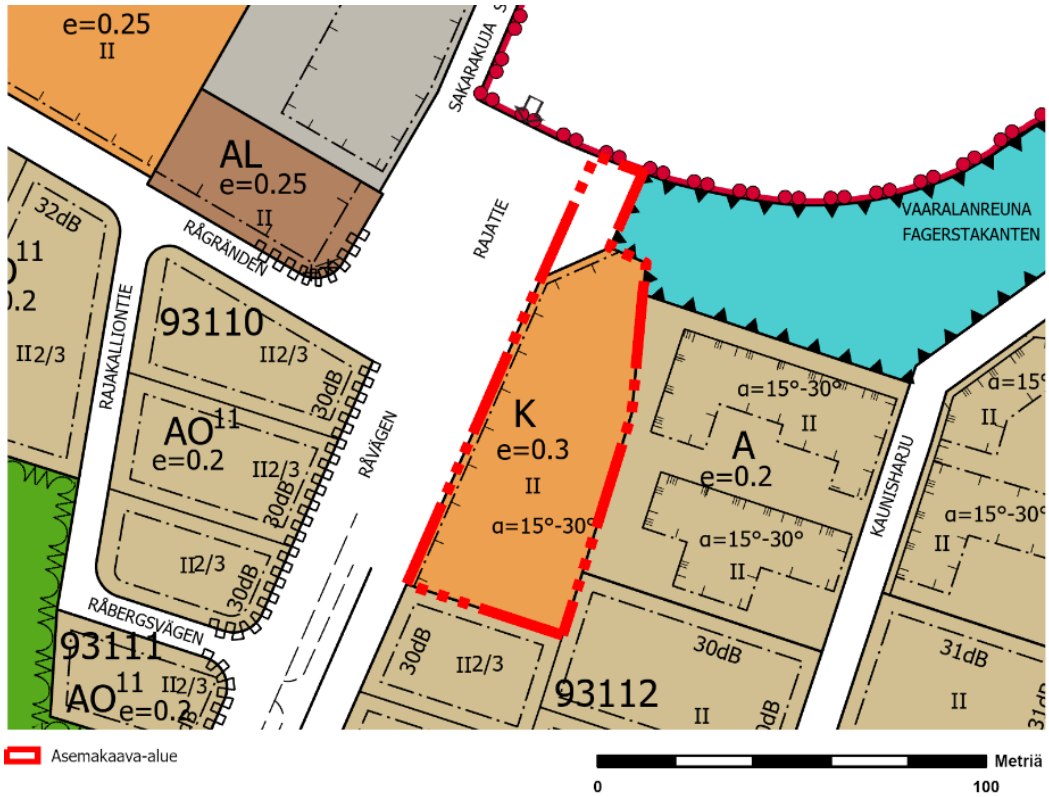
Yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta se ei ole vielä voimassa. Alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), jolle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja.




Rajatielle on yleiskaavassa 2020 merkitty pyöräilyn pyöräliikenteen baanan ohjeellinen sijainti. Pyöräilyn baana on pitkämatkaisen pyöräliikenteen nopea runkoyhteys. Baanalle on jatkosuunnittelussa tehtävä riittävä tilavaraus ja se tulee toteuttaa erityisen korkeatasoisena.

**Asemakaava**

Kaavamuutosalueella on voimassa Asemakaava 931000 Vaarala 6 (YM 11.9.1992). Alue on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jolla on rakennustehokkuus e=0,3 ja sallittu kerroskorkeus kaksi. Kaavamuutosalueen pohjoisosassa on katualuetta.



# 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Maanomistajien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.2.2017. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002343 ja kaavoitus tuli vireille 07.02.2020.

## 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat kaavamuutoksen hakijat, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset. Lisäksi osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, Pelastuslaitos, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt, HSY.

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta** saatiin 5 kirjallista mielipidettä, jotka on esitetty tiivistetysti alla.

Fingrid: Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, ei kommentoitavaa asemakaavoituksen lähtökohdista.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä: Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtosiirtojen tekemistä.

HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä: ei kommentoitavaa

Vantaan energia oy ja Vantaan energia sähköverkot oy: ei kommentoitavaa

Vantaan kaupunginmuseo: ei huomautettavaa.

Suunnittelija on ollut tavoitettavissa puhelimitse, erityisesti 10.2.2020.

Kaavatyö oli esillä Vaarala-seuran kevätkokouksessa 30.3.2022.

**Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen.**

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli 7.6.2022 asemakaavan muutosehdotusta. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 29.6.2022 – 29.8.2022. Tänä aikana ei saatu muistutuksia. Lausuntoja pyydettiin 4 kappaletta ja saatiin 2 kappaletta.

Vantaan Energia Oy: Asemakaavan muutosehdotuksessa huomioitava maakaapeleiden ja puistomuuntamon sijainti.

> *Kaavakarttaan on lisätty aluevaraus maanalaisia johtoja varten. Puistomuuntamo on kuvattu kaavaselostuksessa sekä lisätty määräys muuntamon huomioinnista suunnittelussa.*

Uudenmaan ELY-keskus: Liikenteen ennustevuoden tulisi olla vähintään 20 vuotta eteenpäin. Meluselvitys tulee liittää kaava-aineistoon. Asuinrakennuksen sijainti soveltuu huonosti asumiseen korkeiden melutasojen vuoksi. Ilmanlaatua ei ole käsitelty.

> *Terveellisyysolosuhteiden turvaamista varten on lisätty seuraavat kaavamääräykset:*

*”Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB.”*

*”Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.”*

*Kaavaselostusta on tarkistettu ja täydennetty ympäristöhäiriöt -luvun osalta. Meluselvitys on lisätty kaavan nettisivuille sekä kaava-aineistoon.*

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

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

**Kunnan asettamat tavoitteet**

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyyden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa. Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

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

Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla. Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään 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.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

### 3.3.2 Muut tavoitteet

**Vihertehokkuus**

Asemakaavassa määrätään 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 kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

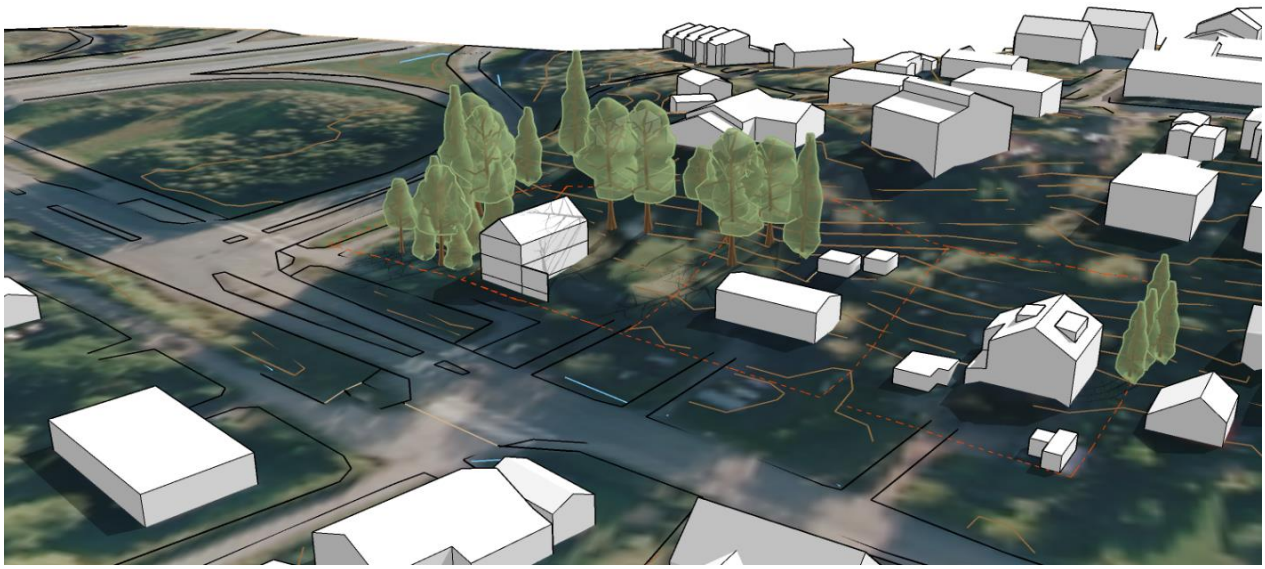
## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISU

### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuutos vastaa isojen erillispientalojen tonttikysyntään. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue. Asemakaavamuutoksessa alue esitetään erillispientalojen korttelialueena AO. Muodostuvien erillispientalotonttien tehokkuudeksi esitetään olevaa sekä ympäröivän asemakaavan mukaista tehokkuutta 0,3. Rakennustehokkuus pysyy ennallaan suhteessa kumoutuvaan kaavaan.

Asemakaavassa suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi muodostettavilla uusilla AO-tonteilla ehdotetaan II 2/3. Uusi kerroskorkeus mukailee ympäröivän korttelirakenteen kerroskorkeutta.

# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



*Havainnekuva, jossa esitetty esimerkki pohjoisen tontin massasta.*

## 4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksella muutetaan kaava-alueen käyttötarkoitus liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tehokkuusluvuksi esitetään 0,3 ja kerroskorkeudeksi II 2/3. Kaava esittää kolme erillispientalotonttia. Kaava-alueen pohjoisosaan esitetään suojaviheraluetta.

### 4.1.1 Mitoitus

Kaava-alue on kooltaan 3 734 m² (3733,59 m²), josta erillispientalojen korttelialueen koko on 3249 m² ja suojaviheralueen koko 484 m².

Kaavan osoittama tehokkuusluku (e) on 0,3. Kaava mahdollistaa rakennusoikeutta yhteensä 975 k-m² (974,76 k-m²). Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti esitetyillä tonteilla:

- tontti 21: (tontin koko 917,45 m²), rakennusoikeus 275,3 k-m²
- tontti 22: (tontin koko 1107,43 m²) rakennusoikeus 332,2 k-m²
- tontti 23: (tontin koko 1223,97 m²) rakennusoikeus 367,2 k-m²

Lisäksi kaava mahdollistaa taloustiloja 40 m²/tontti rakennusoikeuden lisäksi.

Alueelle saa kaavamääräyksen mukaan sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Autopaikkoja: 2 ap/asunto

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu määräyksiä. Kaavamuutoksessa sovelletaan ympäröivien asuinkortteleiden asemakaavamääräyksiä kaupunkikuvan yhtenäisyyden varmistamiseksi.

Kaavan esittämä vihertehokkuustavoite on 0,9. Lisäksi kaavamääräyksen mukaan tonttien itäreunan kalliota ja puustoa tulee säilyttää.

Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on erillispientalojen korttelialuetta AO.

### 4.3.1 Korttelialueet

**AO, erillispientalojen korttelialue**

Asuinpientalojen korttelialue muodostuu kolmesta vierekkäisestä tontista, joiden rakennusala ja kaavamääräykset noudattelevat ympäröivää rakennetta ja asemakaavojen henkeä.

Kaavassa on huomioitu korttelialueen itäpuolen kalliot rajaamalle niitä rakennusalan ulkopuolelle sekä lisämääräyksin.

Meluntorjuntaan kiinnitetään huomiota rakennusalueen rajauksessa sekä kaavamääräyksissä etenkin pohjoisimmalla, lähinnä melunlähdettä olevalla tontilla. Rakennusalueen rajauksella pohjoisimmalla tontilla 21 mahdollistetaan meluntorjunnan ratkaisut joustavasti.

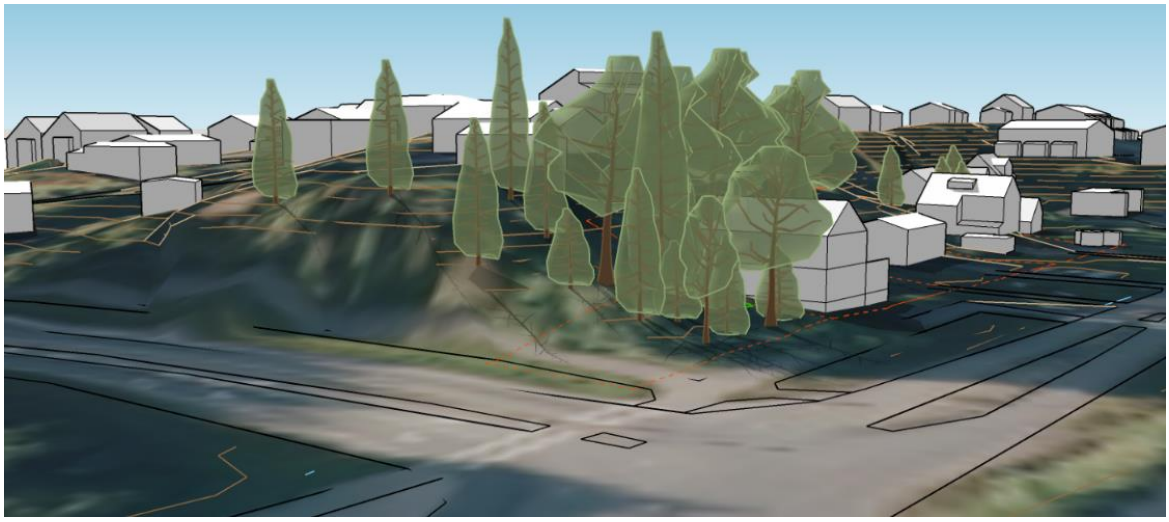
Kaavassa on määrätty ilmanlaadun turvaamisesta rakennusten sisätiloissa.

Kaavamääräyksissä huomioidaan hulevedet sekä edellytetään vihertehokkuutta 0,9. Lisäksi kaavamääräyksissä ohjataan uusiutuvan energian käyttöön ohjaamalla rakennusten kattolappeiden muotoilu ja suuntaus niin, että aurinkopaneelien sijoittaminen on mahdollista.

### 4.3.2 Muut alueet

**EV, suojaviheralue**

Vaaralanreunan suojaviheraluetta esitetään kaavassa jatkettavaksi korttelialueen ja Kehä III:n rampin väliin.



*Havainnekuva K-III:n rampilta kaavamuutosalueelle.*

## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

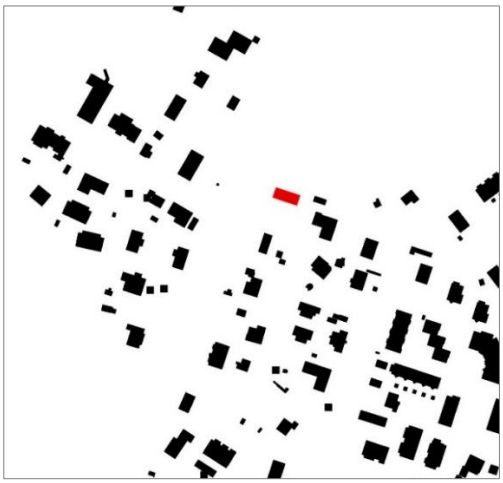
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

**Väestön rakenne ja kehitys**

Kaavamuutos täydentää Vaaralan kaupunginosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Kaava mahdollistaa kolme pientalotonttia, ja kuusi suurta asuntoa.

**Alue- ja yhdyskuntarakenne**



Alue sijoittuu Vaaralan kaupunginosaan, Kehä III:n Lahdentien liittymän kaakkoispuolelle. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo pientalotontteja.

**Kaupunkikuva ja maisema**

Kaavan mahdollistama rakentaminen on kaavamääräyksin sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja maisemaan. Uusilla muodostuvilla tonteilla määrätään vihertehokkuudesta ja olevien puiden ja kallion säilyttämisestä ja varmistetaan lähiympäristön vehreys.

**Kulttuuriperintö**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriperintöön.

**Asuminen**

Kaava mahdollistaa yhteensä 3 - 6 asuntoa. Kaava mahdollistaa suuria asuntoja omalla vehreällä pihalla.

**Palvelut ja työpaikat**

Kaava-alueelle on mahdollista tulla joitakin työpaikkoja tai palveluita. Kaavamääräyksen mukaan AO-korttelialueelle saa sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.

**Taloudelliset vaikutukset**

Uusia vesi- ja viemärilinjoja ei ole tarpeen rakentaa, sillä nykyiselle asutukselle on järjestetty vesihuoltopalvelut.

**Sosiaalinen ympäristö**

Alueelle kaavan toteutuessa muuttaa muutamia uusia asukkaita.

**Virkistys**

Hanke uusine asukkaineen lisää alueen virkistysalueiden käyttöä jonkun verran. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

**Liikenne**

Kaavamuutos lisää sekä ajoneuvoliikennettä, kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikenteen matkustajamääriä vähäisesti alueella. Kaava-alueen länsipuoleiselle katualueelle jää tilaa yleiskaavan 2020 osoittamalle pyöräyhteyden baanalle.

**Vesihuolto**

Kaava-alueen vesihuolto on toteutettu kohdan 2.3.1 mukaisesti. Muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen vesihuoltoon.

**Hulevedet**

Kaavamuutosalueen hulevedet voidaan kerätä ja viivyttää ennen johtamista tonteilta eteenpäin avo-ojia ja hulevesiviemäreitä pitkin edelleen Kormuniitynojaan.

Kaavamuutosalueen tonttien hulevedet hallitaan määrällisesti ja laadullisesti Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti. Hulevesistä on annettu kaavamääräyksiä.

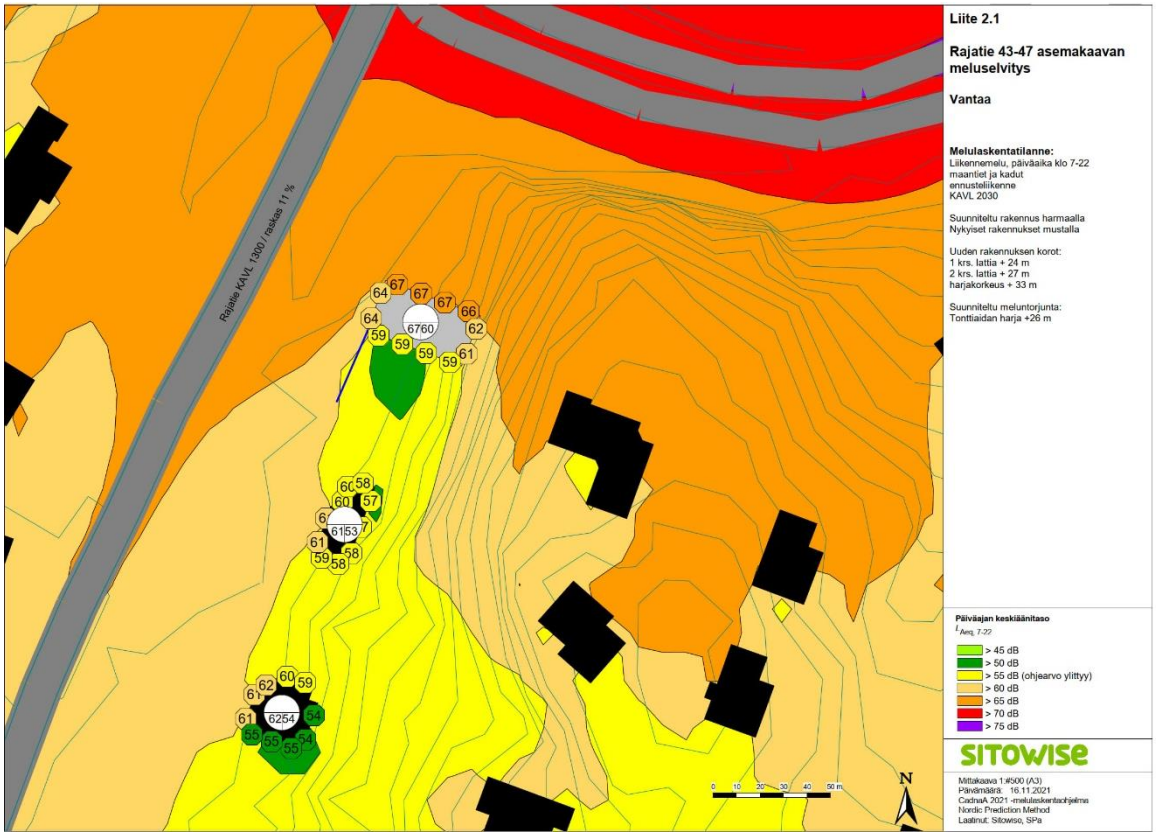
**Ympäristöhäiriöt**

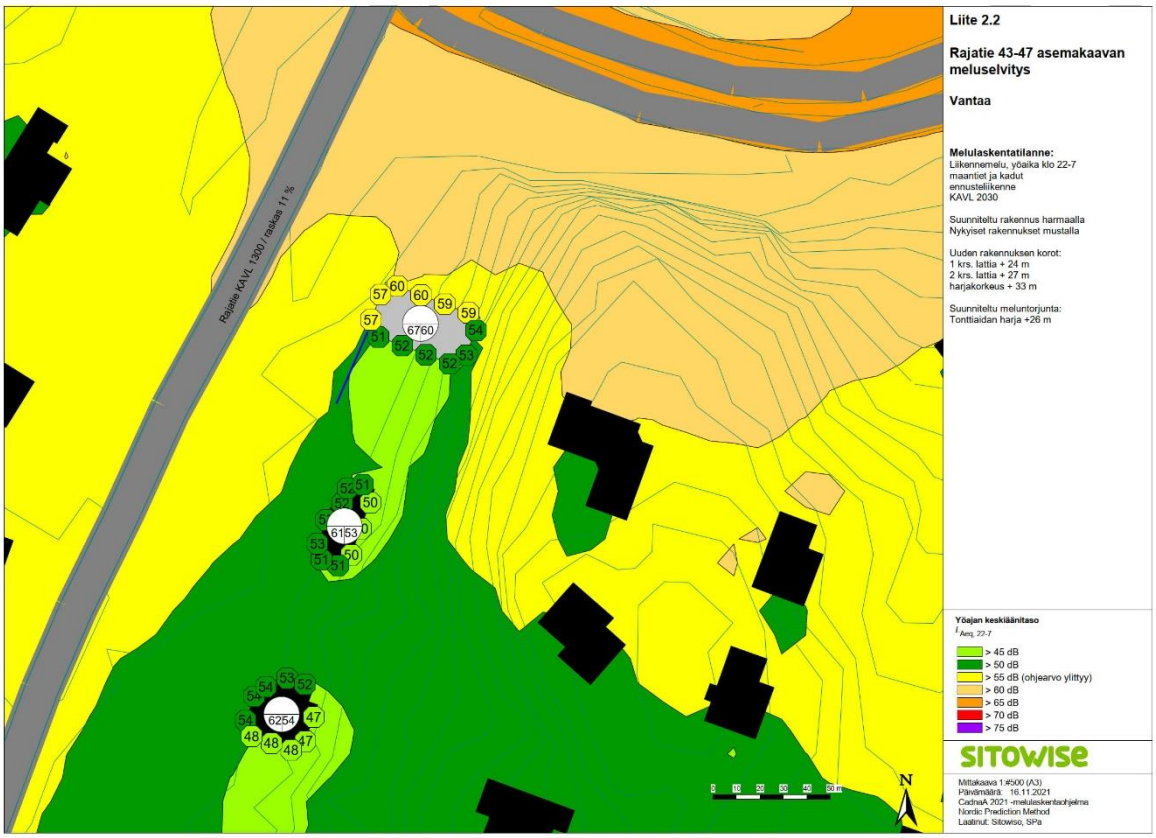
Tieliikennemelu

Alueella mitoittavana melulähteenä on tieliikennemelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA Kehä III:n puolella, jossa melu on voimakkainta.

Asemakaavaehdotuksen tontit 22 ja 23 ovat jo rakennettuja, niillä sijaitsee jo pientalot. Kaavan esittää uutta pientalorakentamista tontille 21. Uusi rakentaminen täydentää olevaa rakennetta. Alueen ympäristössä sijaitsee kaavan esittämää rakentamista jo entuudestaan.

Laskentojen mukaan uusirakennuksen julkisivuun kohdistuu vuoden 2030 ennustetilanteessa enimmillään noin 67 dB päiväajan ja noin 60 dB yöajan keskiäänitaso. Liikenteen ennustetilanteena on käytetty katukohtaisesti mitoittavinta liikennemäärää nykytilanteen ja vuoden 2050 välillä. Piha-alueet on mahdollista järjestää määräysten mukaisiksi rakennusmassoja suuntaamalla sekä tarvittaessa meluaidoin. Meluntorjunnasta on annettu asemakaavamääräykset.






*Kuvat: Otteet meluselvityksestä. Kaksi mustaa rakennusta ovat kaava-alueella olevia rakennuksia, harmaa on uusi rakennus. Sinisellä osoitetaan laskennassa käytetyn melua torjuvan tonttiaidan paikka. rakennuksen lattiakorkeus 1, krs +24 m, harjakorkeus +33 m, tonttiaidan harja +26 m.*

Ilmanlaatu

Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuloilmanottoa sekä riittävän tehokkailla suodattimilla.

Tärinä ja runkomelu eivät kaavamuutosalueella aiheuta ongelmia.

### 4.4.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastonmuutokseen

Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueen vihertehokkuusmääräyksellä edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Kaavamääräyksin pyritään säilyttämään tonteilla sijaitsevia avokallioita ja minimoimaan maaston keinotekoisia muotoiluja. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Kaavassa määrätyn vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

Kaavamääräyksissä ohjataan uusiutuvan energian käyttöön ohjaamalla rakennusten kattolappeiden muotoilu ja suuntaus niin, että aurinkopaneelien sijoittaminen on mahdollista.

**Vesistöt ja vesitalous**

Kaava-alueella huomioidaan vettä läpäisevän ja läpäisemättömän pinnan muutokset verrattuna nykytilaan. Muutokset alueen pinta- ja pohjavesiin ehkäistään hulevesien hallintaratkaisuilla. Hulevesistä sekä läpäisevien pintojen suosimisesta piha-alueilla on annettu kaavamääräykset.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

## 4.6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Vesihuollon esisuunnitelma on esitetty kohdassa 8.

# 5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

**Vantaan kaupunki:**

| | | |
|---|---|---|
| Asemakaavoitus: | Mari Jaakonaho | aluearkkitehti, 1.2.2022 alkaen |
| | Noora Koskivaara | Aluearkkitehti sij., 1.11.2021 – 31.1.2021 |
| | Vesa Karisalo | aluearkkitehti, 31.10.2021 asti |
| | Mikel Aizpuru | asemakaava-arkkitehti |
| | Milja Halmkrona | asemakaavasuunnittelija, 1.4.2022 alkaen |
| | Sari Simonen | kaavatekninen koordinaattori |
| | Satu Onnela | asemakaava-arkkitehti, 31.1.asti |
| Yleiskaavoitus: | Eeva Eitsi | maisema-arkkitehti |
| Kadut ja puistot: | Antti Auvinen | suunnitteluinsinööri |
| | Heikki Väänänen | liikenteen alueinsinööri |
| Ympäristökeskus: | Jouni Ahtiainen | ympäristöinsinööri |
| Kiinteistöhallinta ja asuminen: | Marja Hannikainen | maankäyttöinsinööri, 21.4.2022 asti |

**VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus**

Vantaalla, 25. päivänä lokakuuta 2022

Mikel Aizpuru
asemakaava-arkkitehti

Mari Jaakonaho
aluearkkitehti

# 6. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

**Asemakaavan seurantalomake**
**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kunta | **092 Vantaa** | Täyttämispvm | **11.04.2022** |
| Kaavan nimi | **002343 Vaarala 93 kaupunginosa** | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | **07.02.2020** |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | **092002343** |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | **0,3733** | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | **0,3733** |

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

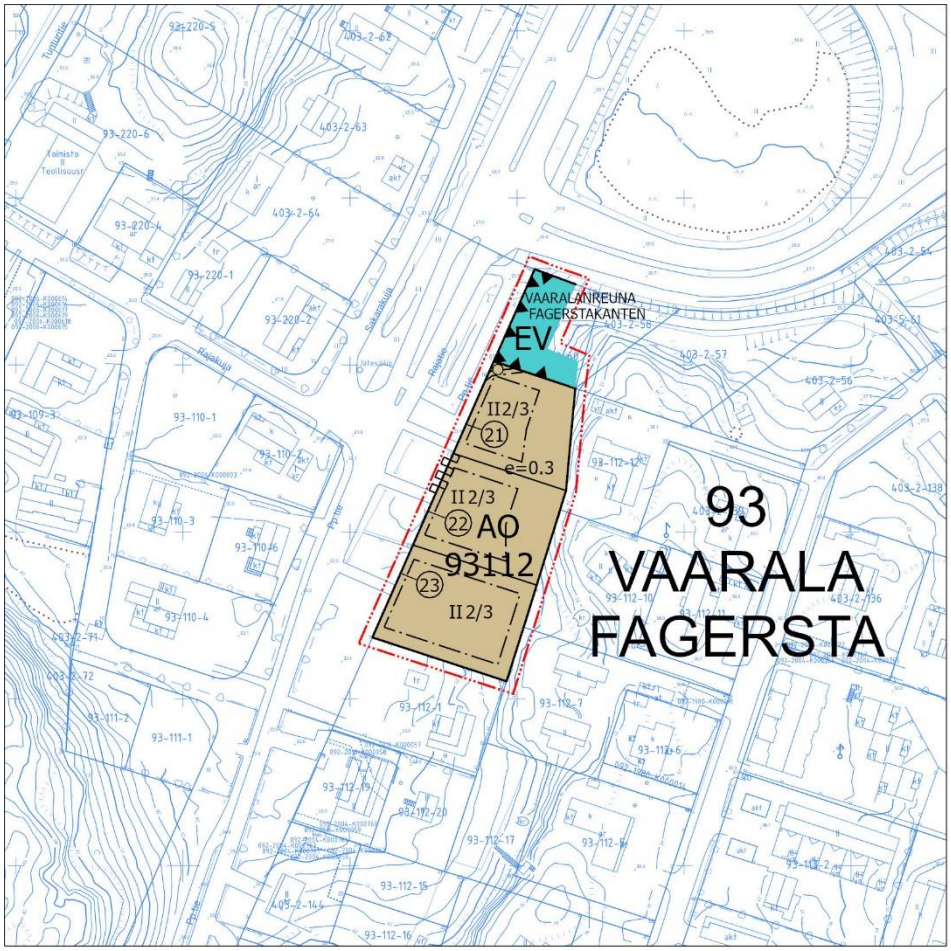
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,3733** | **100,0** | **975** | **0,26** | **0,0000** | **-37** |
| **A yhteensä** | 0,3249 | 87,0 | 975 | 0,30 | 0,3249 | 975 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -0,3373 | -1012 |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -0,0360 | 0 |
| **E yhteensä** | 0,0484 | 13,0 | 0 | | 0,0484 | 0 |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | | | | | |

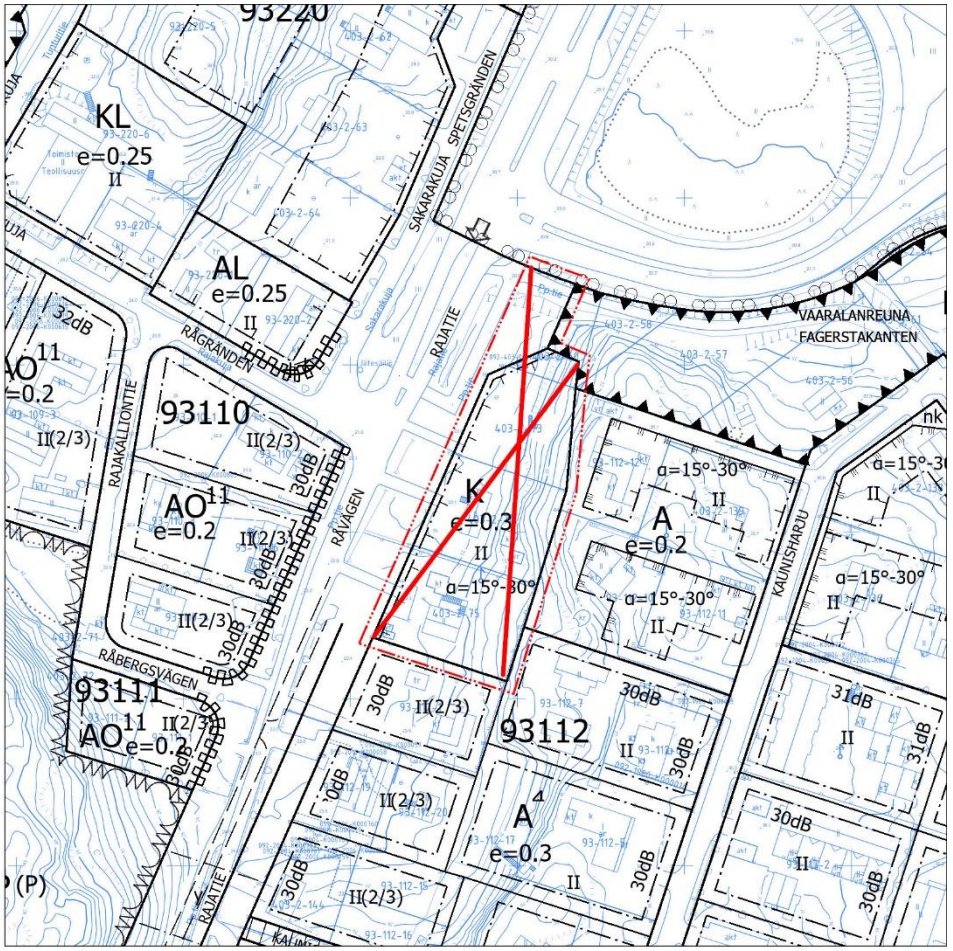
| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm +/-] | [k-m² +/-] |
| **Yhteensä** | | | | |

# Alamerkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,3733** | **100,0** | **975** | **0,26** | **0,0000** | **-37** |
| **A yhteensä** | 0,3249 | 87,0 | 975 | 0,30 | 0,3249 | 975 |
| A | 0,3249 | 100,0 | 975 | 0,30 | 0,3249 | 975 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -0,3373 | -1012 |
| K | 0,0000 | | 0 | | -0,3373 | -1012 |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -0,0360 | 0 |
| Kadut | 0,0000 | | 0 | | -0,0360 | 0 |
| **E yhteensä** | 0,0484 | 13,0 | 0 | | 0,0484 | 0 |
| EV | 0,0484 | 100,0 | 0 | | 0,0484 | 0 |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |




Asemakaavan muutosehdotus




Poistettavat merkinnät

Metriä
0 25 50 100 150

| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum |
|---|---|
| 002343 | 25.10.2022 |

Vantaan kaupunki

# 002343 - Rajatie 43-47

Kaupunginosa 93, VAARALA

Vanda stad

# 002343 - Råvägen 43-47

Stadsdel 93, FAGERSTA

**Asemakaavan muutos**
Osa korttelia 93112 ja erityisaluetta.

**Ändring av detaljplanen**
Del av kvarteret 93112 och specialområde

**Tonttijako ja tonttijaon muutos**

Osa korttelia 93112.

**Tomtindelning och ändring av tomtindelningen**

Del av kvarteret 93112.

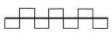
1:2000

1:2000

| | ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: | DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: |
|---|---|---|
| — · · · — | **3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.** | **Linje 3 m utanför planområdets gräns.** |
| AO | **Erillispientalojen korttelialue.** | **Kvartersområde för fristående småhus.** |
| | Jokaiselle tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen rakennuksen. | På varje tomt får en byggnad med högst två bostäder byggas. |
| | Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta. | På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontorslokaler och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet. |
| | Tonttia kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 40 neliömetriä erilliseen talousrakennukseen. | Utöver den största tillåtna våningsytan får för varje tomt byggas ekonomiutrymmen om högst 40 kvadratmeter i en skild ekonomibyggnad. |
| | Rakennuksissa on käytettävä harja- tai pulpettikattoa. | I byggnaderna ska användas sadel- eller pulpettak. |
| | Kattomuotojen ja -kulmien sekä kattolappeiden suuntauksen valinnassa tulee mahdollistaa aurinkoenergian käyttö. | I valet av takformer och -vinklar samt takfallens riktning ska utnyttjande av solenergi möjliggöras |
| | Yksikerroksisia talousrakennuksia saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle säästämällä kalliota ja puustoa. | Ekonomibyggnader i en våning får byggas utanför byggnadsytan så att berg och trädbestånd sparas. |
| | Tontit on aidattava katu- tai muita yleisiä alueita vastaan pensasaidalla tai puurakenteisella aidalla. | Tomterna skall ingärdas med häck eller trästaket mot gatuområden eller andra allmänna områden. |
| | Rakennukset tulee sovittaa maastoon luontevasti. Suuria keinotekoisia maastonmuotoiluja tulee välttää. | Byggnaderna ska anpassas till terrängen på ett naturligt sätt. Omfattande konstgjorda terrängformationer ska undvikas. |
| | EV-alueella sijaitseva muuntamo on otettava huomioon suunnittelussa. | Transformatorn som är belägen i EV-området måste beaktas i planeringen. |
| | Tonttien itälaidan kalliota ja puita tulee säästää. | Berg och träd ska sparas på tomternas östra kant. |
| | Tonteilla tulee huomioida yläpuolisilta alueilta tulevat valumavedet. | På tomterna ska avrinningsvattnet från ovanliggande områden beaktas. |
| | Hulevedet on käsiteltävä viivyttämällä ennen johtamista tontilta hulevesiviemäriin tai avo-ojaan. | Dagvattnet ska hanteras så att det fördröjs innan det avleds från tomten till dagvattenavloppet eller ett öppet dike. |

| | |
|---|---|
| Pihoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pinnotteita. | På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material. |
| Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. | Tomtarnas gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl. |
| Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on tontilla 21 Kehä III:n puoleisella julkisivulla oltava vähintään 32 dB. | Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska i bostadsrummens ytterhöje på de sidor som vetter mot Ring III vara minst 32 dB. |
| Tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tieliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä. | På tomten ska med byggnadsdelar sörjas för att vägtrafik bullrets medelljudnivå L(Aeq) på de gårdsområden som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid eller 50 dB nattetid. |
| Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna. | Bostäderna får inte öppna upp endast mot den fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid. |
| Tontilla 21 Kehä III:n puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita tai muita ulko-oleskelutiloja. | Balkonger eller andra utrymmen för utevistelse får inte placeras på fasaden mot Ring III på tomt 21. |
| Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta. | I samband med bygglovet ska en bullerutredning presenteras liksom planer för hur ljudisoleringen av byggnadens ytterhölje och gårdsområdenas bullerskydd förverkligas. |
| Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB. | Bostädernas ventilation eller nedkylning ska ordnas så att trafikbullrets medelljudnivå (LAeq) inte överskrider 30 dB på natten (kl. 22–7). |
| Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla. | Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter. |
| Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto. | Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad. |

| | | |
|---|---|---|
| EV | **Suojaviheralue.** | **Skyddsgrönområde.** |
| | **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| | **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
| | **Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.** | **Riktgivande gräns för område eller del av område.** |
| 21 | **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.** |
| 93 | **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| VAARA | **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 93112 | **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| VAARALANREUNA | **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| 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.** |
| II 2/3 | **Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.** | **Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningytan.** |

| | | |
|---|---|---|
| e = 0,3 | **Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.** | **Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.** |
|  | **Rakennusala.** | **Byggnadsyta.** |
|  | **Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.** | **Del av område reserverad för underjordisk ledning.** |
|  | **Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää** | **Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden** |

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

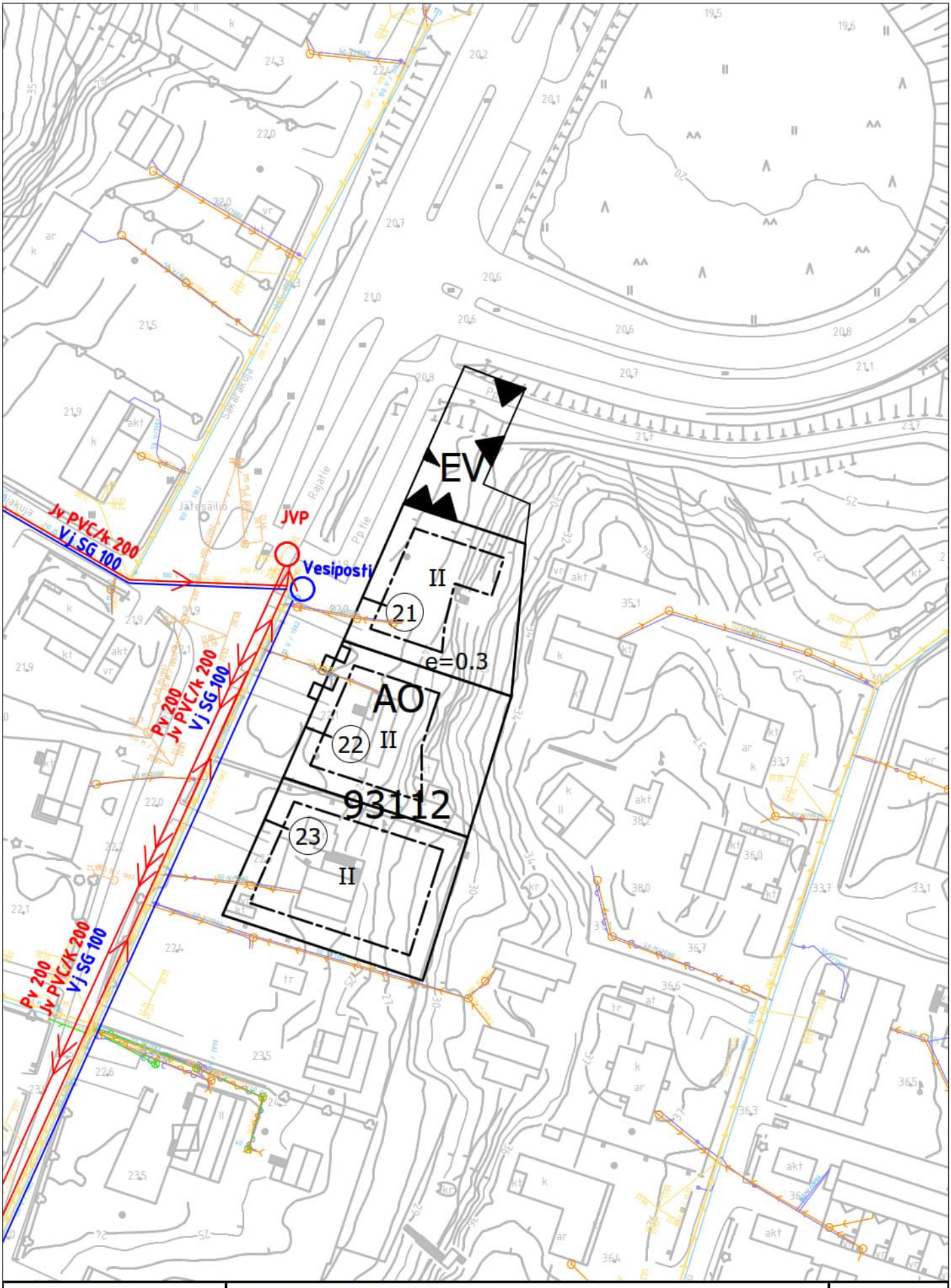
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

| | |
|---|---|
| Tasokoordinaatisto<br>ETRS-GK25,<br>korkeusjärjestelmä<br>N2000. | Plankoordinatsystemet<br>ETRS-GK25,<br>höjdsystemet<br>N2000. |

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

| | |
|---|---|
| Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__ | Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__ |




| | | |
|---|---|---|
| Vantaan kaupunki<br>copyright<br><br>Antti Auvinen<br>tulosteen laatija<br><br>19.5.2022<br>päiväys | VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA<br>002343 Rajatie 43 - 47<br><br>0 20 100 m | ETRS-GK25<br>Koord.järj.<br><br>N2000<br>Korkeusjärj.<br><br>1 : 1 000<br>Mittakaava |

**VANTAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**NRO 002343**
**Rajatie 43-47**
**LAUSUNNOT JA VASTINEET**
**KALA 25.10.2022**

---

Kaupunkiympäristölautakunta 7.6.2022 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002343**/**Rajatie 43-47**. Lausuntoja pyydettiin 4 ja saatiin 2 kpl.

| **Lausunnonantaja** | **Lausunto** | **Tarkistukset** |
|---|---|---|
| NRO 1,<br><br>Vantaan Energia, 6.7.2022 | - Puistomuuntamon otettava huomioon.<br><br>- Maanalaiset johdot otettava huomioon. | - Puistomuuntamo on kuvattu kaavaselostuksessa ja lisätty määräys kaavakarttaan.<br><br>- Kaavamuutosehdotukseen on lisätty merkintä: maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa. |
| NRO 2<br><br>ELY, 29.8.2022 | - Liikenteen ennustevuoden tulisi olla vähintään 20 vuotta eteenpäin.<br><br>- Meluselvitys tulee liittää kaava-aineistoon.<br><br>- Asuinrakennuksen sijainti soveltuu huonosti asumiseen korkeiden melutasojen vuoksi<br><br>- Ilmanlaatua ei ole käsitelty lainkaan | - Kaavaselostuksen ympäristöhäiriöt -lukua on tarkistettu ja täydennetty.<br><br>-Meluselvitys on lisätty kaavan nettisivuille ja liitetty kaava-aineistoon.<br><br>-Terveellisyysolosuhteiden turvaamista varten kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräyksiä. |

**VANTAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**NRO 002343**
**Rajatie 43-47**
**LAUSUNNOT JA VASTINEET**
**KALA 25.10.2022**

**NRO 1**
Vantaan Energia, 6.7.2022

**Lausunto:**

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Asemakaavan alueella sijaitsee kaavaselostuksessa mainittu puistomuuntamo M2570. Pohjoisimman tontin 21 kohdalla tulee huomioida uusien rakennusten riittävä (>8m) vähimmäisetäisyys muuntamoon.

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.

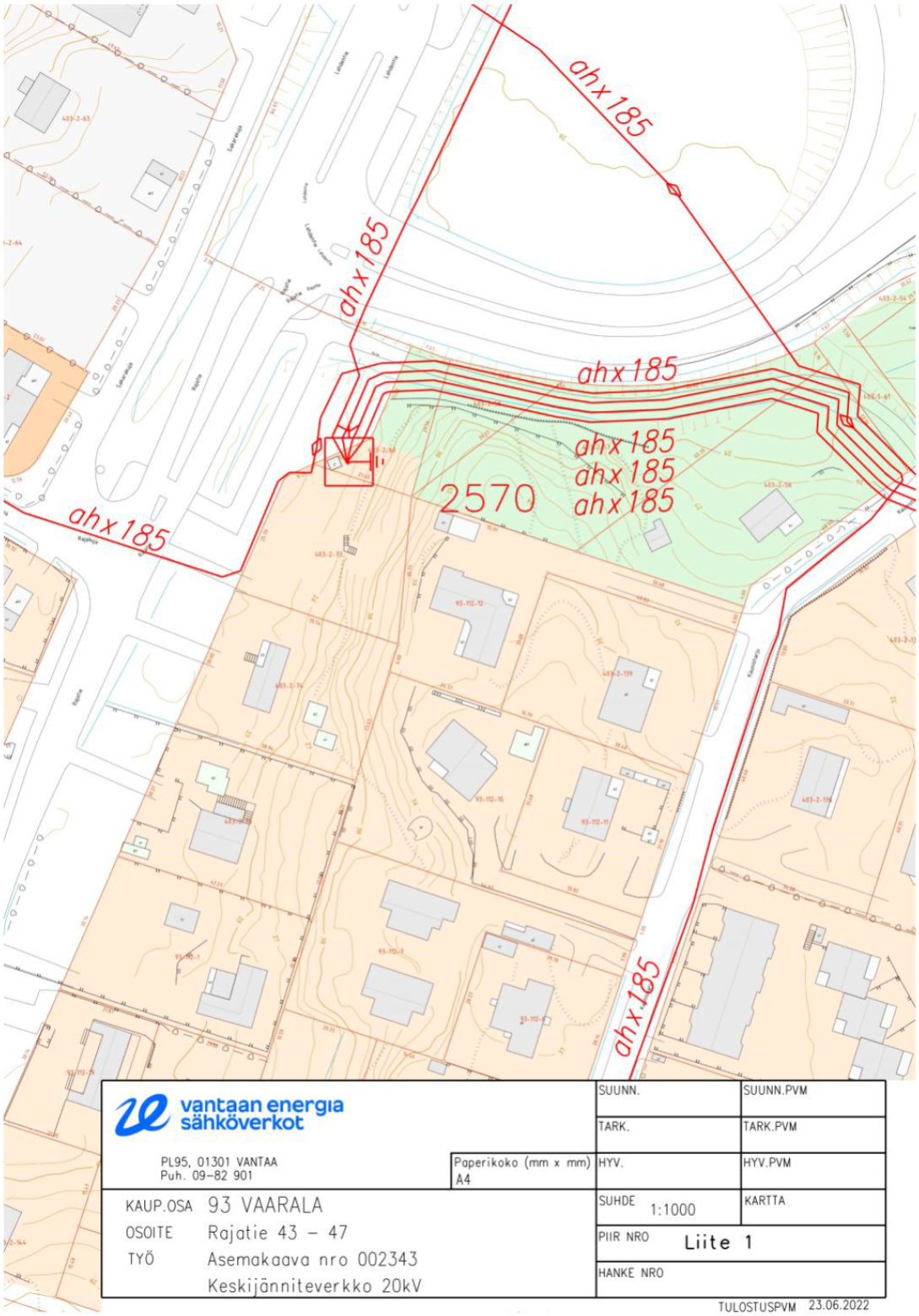
Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkkoa.

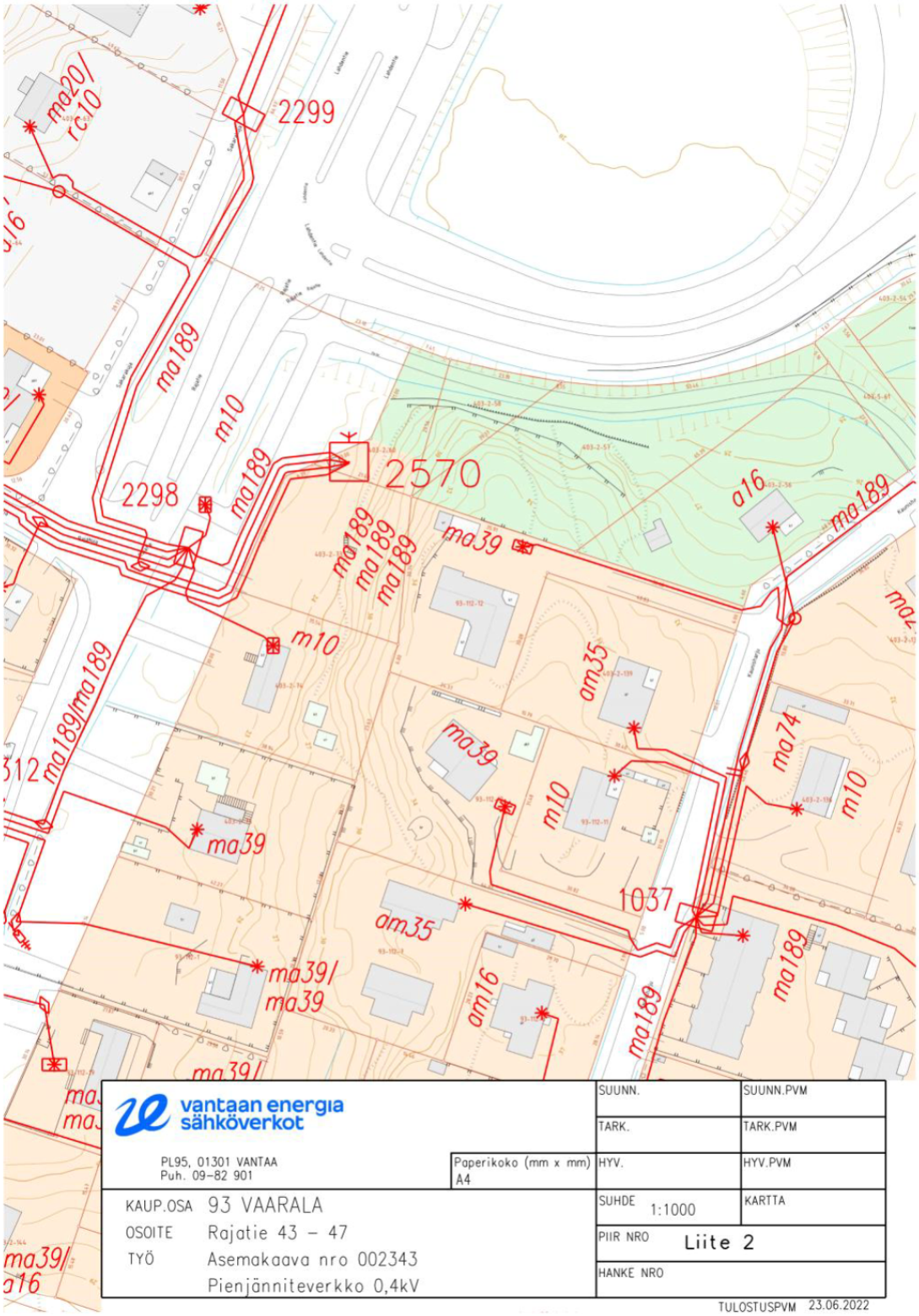
**VANTAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**NRO 002343**
**Rajatie 43-47**
**LAUSUNNOT JA VASTINEET**
**KALA 25.10.2022**



**VANTAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**NRO 002343**
**Rajatie 43-47**
**LAUSUNNOT JA VASTINEET**
**KALA 25.10.2022**



**VANTAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**NRO 002343**
**Rajatie 43-47**
**LAUSUNNOT JA VASTINEET**
**KALA 25.10.2022**

**Vastine:**
Kaavamuutosehdotukseen on lisätty aluevaraus maanalaisia johtoja varten.
Erillispientalojen korttelialueelle on lisätty muuntamoa koskeva määräys: *EV-alueella sijaitseva muuntamo on otettava huomioon suunnittelussa.*

**Tarkistukset:**
Kaavamuutosehdotukseen on lisätty aluevaraus maanalaisia johtoja varten.
Erillispientalojen korttelialueelle on lisätty muuntamoa koskeva määräys: *EV-alueella sijaitseva muuntamo on otettava huomioon suunnittelussa.*

**VANTAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**NRO 002343**
**Rajatie 43-47**
**LAUSUNNOT JA VASTINEET**
**KALA 25.10.2022**

**NRO 2**
ELY, 29.8.2022

**Lausunto:**

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Rajatie 43-47 asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002343).

Kaavaratkaisun meluselvityksessä tieliikenteen ennustevuotena on käytetty vuotta 2030. Liikenteen ennustevuoden tulisi olla vähintään 20 vuotta eteenpäin. Meluselvitys tulee myös liittää kaava-aineistoon.

Kaava-alue sijaitsee voimakkaan tieliikennemelun alueella Kehä III:n rampin läheisyydessä. Uuden rakennuksen (tontti 21) julkisivuilla melun päiväajan keskiäänitasot ovat 59–67 dB. Melutasot ylittävät kaikilla rakennuksen julkisivuilla päiväajan ohjearvot. Uuden asuinrakennuksen sijainti (tonnit 21) soveltuu huonosti asumiseen korkeiden melutasojen vuoksi. Kaavassa esitetyn EV-korttelialueella tulee tehdä tarvittavat meluntorjuntatoimenpiteet, jotta tontin 21 riittävät terveellisyysolosuhteet voidaan turvata.

Kaavaselostuksessa ilmanlaatua ei ole käsitelty lainkaan eikä aineistosta selviä, miten ilmanlaatu otetaan huomioon kaavaratkaisussa. Tältä osin kaava-aineistoa tulee täydentää.

**Vastine:**
Liikenteen ennustetilanteena on meluselvityksessä (16.11.2021, Sitowise) käytetty katukohtaisesti mitoittavinta liikennemäärää nykytilanteen ja vuoden 2050 välillä.

Meluselvityksen (16.11.2021, Sitowise) perusteella pihat on mahdollista suojata melulta. Asunnon sisäpuolinen meluntorjunta on mahdollista hoitaa rakennuksen suunnittelulla. Kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräys: *Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB.*

Ilmanlaatua käsittelevä teksti on lisätty selostukseen ja kaavaehdotuksen on lisätty kaavamääräys: *Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.*

**Tarkistukset:**
Kaavaselostuksen ympäristöhäiriöt -lukua on tarkistettu ja täydennetty. Meluselvitys on lisätty kaavan nettisivuille sekä liitetty kaava-aineistoon. Terveellisyysolosuhteiden turvaamista varten on lisätty seuraavat kaavamääräykset:

*- Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB.*

*- Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.*

Tiina Kumpula

# 002343 Rajatie 43–47 asemakaavan muutos

Meluselvitys

| | |
|---|---|
| **Päiväys** | 16.11.2021 |
| **Tekijät** | Tiina Kumpula |
| **Tarkastaja** | Siru Parviainen |
| **Projektinumero** | YKK65769 |

# Sisällys

1 Taustatiedot ..... 1

1.1 Selvityksen kohde ja tarkoitus ..... 1
1.2 Yhteyshenkilöt ..... 2

2 Arviointimenetelmät ja lähtötiedot ..... 2

2.1 Melun ohjearvot ..... 2
2.2 Nykyinen melutilanne ..... 3
2.3 Melulaskennat ja melumalli ..... 4
2.4 Viitesuunnitelma ..... 5
2.5 Tie- ja katuliikenne ..... 6

3 Melulaskennan tulokset ..... 6

3.1 Ulko-oleskelualueiden melutasot ja meluntorjuntatarve ..... 7
3.2 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ..... 7

4 Tulosten tarkastelu ja johtopäätökset ..... 8

4.1 Oleskelualueet ulkona ..... 8
4.2 Julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ja sisämelu ..... 9
4.3 Parvekkeiden melutasot ja lasitustarve ..... 9

5 Jatkotoimenpidesuositukset ..... 9

6 Epävarmuustarkastelu ..... 10

7 Liitteet ..... 10

8 Viitteet ..... 10

**Sitowise Oy**
Linnoitustie 6D, 02600 Espoo

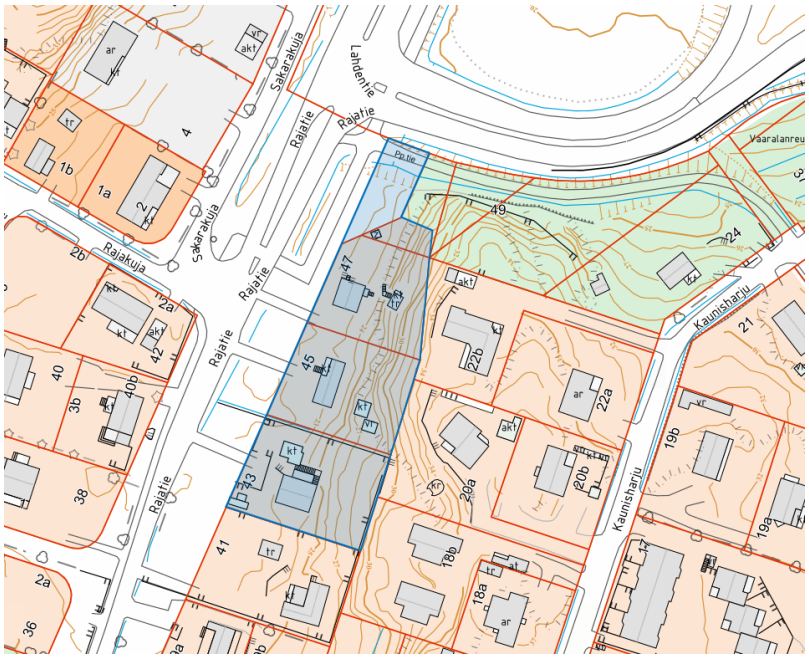
**Y-tunnus** 2335445-0, **Kotipaikka** Espoo
**Sähköposti** etunimi.sukunimi@sitowise.com

# 1 Taustatiedot

## 1.1 Selvityksen kohde ja tarkoitus

Tehtävänä oli laatia Vantaan Rajatie 43–47 asemakaavan muutoksen liikennemeluselvitys (asemakaavan numero ja nimi: 002343, Rajatie 43-47). Suunnittelualue sijaitsee Vantaan Vaaralan kaupunginosassa (Kuva 1). Tavoitteena on osoitteissa 43–47 kiinteistöjen käyttötarkoituksen muuttaminen liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Kiinteistöt ovat jo rakennettuja ja niillä sijaitsee asuinrakennuksia. Osana asemakaavamuutostyötä on tutkittu osoitteessa Rajatie 47 sijaitsevan nykyisen asuinrakennuksen korvaamista uudella paritalolla.

Meluselvityksessä tarkasteltiin meluvaikutukset suunnitelmaluonnoksen mukaisiin asuinrakennuksiin ja oleskelualueille. Työssä määritettiin ohjeet ja suositukset kaava-alueen melunhallinnan ja -torjunnan jatkosuunnittelulle.




*Kuva 1 Rajatie 43-37 asemakaavamuutosalueen sijainti ja rajaus osoitettu sinisellä Kuvalähde: https://kartta.vantaa.fi/*

## 1.2 Yhteyshenkilöt

**Tilaaja:**

Vantaan kaupunki, Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kielotie 13, 01300 VANTAA

Heikki Väänänen
Liikenteen alueinsinööri, Itä-Vantaa
heikki.vaananen@vantaa.fi

**Meluasiantuntijat:**

Sitowise Oy
Linnoitustie 6D, 02600 Espoo
+358 20 747 6000 | vaihde

Tiina Kumpula, Ins. AMK, projektipäällikkö ja suunnittelija
puh. +358 40 051 6888, Tiina Kumpula@sitowise.com

Siru Parviainen, tekn. kandi, laadunvarmistus
Siru.Parviainen@sitowise.com

# 2 Arviointimenetelmät ja lähtötiedot

## 2.1 Melun ohjearvot

Melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin [1]. Melun ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä. Ohjearvot on annettu erikseen päivä- (klo 7–22) ja yöajan (klo 22–7) melutasoille. Tässä työssä ulko-oleskelualueille sovellettiin päiväajan 55 dB ja yöajan 50 dB ohjearvoja.

*Taulukko 1* Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annetut melutason ohjearvot, joita ei saa ylittää [1]

| **Ohjearvot ulkona** | **Päivällä** $L_{Aeq,\ klo\ 7–22}$ | **Yöllä** $L_{Aeq,\ klo\ 22–7}$ |
|---|---|---|
| Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet | 55 dB | 50 dB |
| Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja hoitolaitoksia palvelevat alueet | 55 dB | 45 dB |
| Loma-asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet | 45 dB | 40 dB |
| **Ohjearvot sisällä** | $L_{Aeq,\ klo\ 7–22}$ | $L_{Aeq,\ klo\ 22–7}$ |
| Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet | 35 dB | 30 dB |
| Opetus- ja kokoontumistilat | 35 dB | - |
| Liike- ja toimistohuoneistot | 45 dB | - |

## 2.2 Nykyinen melutilanne

Nykytilanteessa kaava-alueen keskiäänitaso on päivällä noin 53–70 dB ja yöllä noin 48–64 dB (kuva 2).




*Kuva 2. Kaava-alueen tieliikenteen päiväajan keskiäänitasot v. 2016 tilanteessa, vasemmalla päiväajan, oikealla yöajan keskiäänitasot [2]*

## 2.3 Melulaskennat ja melumalli

Melulaskenta perustuu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, meluaidat ja maastonmuodot sekä näiden akustiset ominaisuudet. Liikennemelulähteiden melupäästö määritetään liikennetietojen perusteella. Melumalli sisältää kaikki merkittävät liikenteen melulähteet.

Melumallina on käytetty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2017 melumallia [1]. Melumallin maastomallia tarkennettiin Vantaan kantakartan perusteella. Melumalliin lisättiin osoitteeseen Rajatie 43 suunniteltu uusi rakennus viitesuunnitelman mukaisesti [3]. Melumallissa laajat asfalttialueet, paikoitusalueet, tiealue, rata-alue ja rakennusten katot on mallinnettu akustisesti kovina alueina. Muut alueet, kuten puistot ja metsäalueet, on mallinnettu akustisesti pehmeänä.

Mahdollista puuston ja kasvillisuuden melua vaimentavaa vaikutusta ei ole huomioitu. Kasvillisuudella voi olla vähäinen myönteinen melua torjuva vaikutus.

Melulaskennat on suoritettu DataKustik CadnaA 2021 -melulaskentaohjelmalla. Laskenta perustuu yleisesti Suomessa käytettävään yhteispohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalleihin (Nordic Prediction Method) [4]. Pohjoismaisen tieliikennemelumallin tarkkuus lähietäisyydellä (< 30 m) on tyypillisesti ±2 dB, kun merkittävät melulähteet ovat laskenta pisteeseen näkyvillä.

Selvityksessä on laskettu päivä- ja yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq}$ 2 m korkeudelle maanpinnasta, jolloin niitä voi verrata valtioneuvoston antamiin melutasojen ohjearvoihin. Lisäksi on laskettu kaava-alueen asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ulkovaipan äänitasoerovaatimuksen muodostamisen tueksi.

Työssä on selvitetty melun ohjearvojen toteutumista asuinrakennuksissa ja oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla sekä määritetty osoitteessa Rajatie 43 sijaitsevan uudisrakennuksen osalta tarvittava meluntorjunta.

**Tärkeimmät laskenta-asetukset melulaskennassa:**

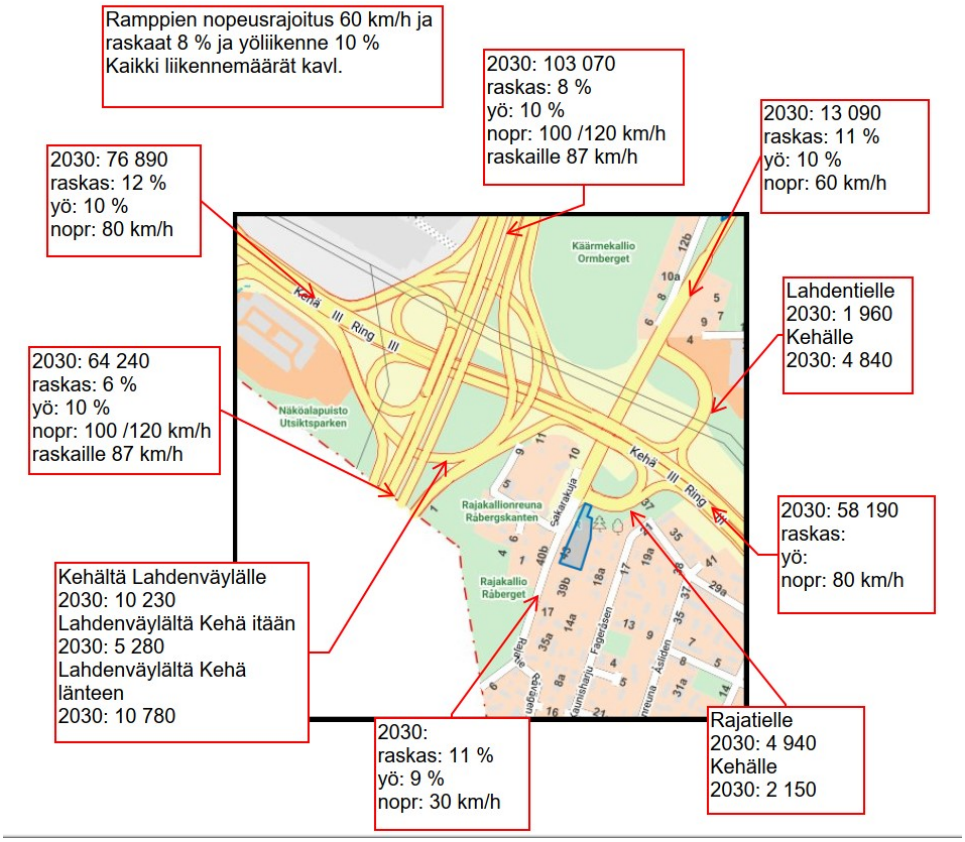
- Laskentaruudukon koko 4 x 4 metriä ulkoalueilla. Jokainen ruutu on laskettu ilman ruutujen interpolointia
- Meluvyöhykkeiden laskentakorkeus 2 metriä
- Laskentasäde 2000 metriä
- Laskennassa mukana 2. kertaluvun heijastukset
- Rakennukset ja meluaidat heijastavia 1 dB heijastusvaimennuksella.
- Kukin melulähde yksittäisenä emissiolähteenä (pohjoismaisen tiemelumallin mukaisesti)
- Heijastustason määrittelyssä suurin sallittu poikkeama on 1 metri

## 2.4 Viitesuunnitelma

Kaavan rakennukset, autokatokset ja piha-alueet on mallinnettu viitesuunnitelman [3] mukaisesti. Suunnitelman mukaiset päällystetyt alueet on mallinnettu akustisesti kovina ja muu alue pehmeänä.

## 2.5 Tie- ja katuliikenne

Selvityksessä on huomioitu kaava-alueen läheinen tie- ja katuverkosto. Rajatien, Lahdentien ja Kehän III sekä niitä yhdistävien ramppien liikennemäärät on saatu tilaajalta (Vantaan kaupungin liikennetieto, 2.3.2021). Käytetyt liikennetiedot on esitetty kuvassa 2.




Kuva 2. Käytetyt tie- ja katuliikennetiedot

*Taulukko 2 Melulaskennassa käytetyt tie- ja katuliikenteen liikennetiedot*

# 3 Melulaskennan tulokset

Melutasot laskettiin ennustetilanteessa 2030 päivällä ja yöllä kaava-alueella ja suunnitellun uudisrakennuksen julkisivuilla. Meluvyöhykekartat ovat raportin liitteinä 1.1–2.2.

## 3.1 Ulko-oleskelualueiden melutasot ja meluntorjuntatarve

Laskentojen mukaan ennustetilanteessa kaava-alueen asumiseen käytettävillä alueilla keskiäänitaso on päivällä enimmillään noin 65 dB suunnitellun uudisrakennuksen alueella (liite 1.1). Yöaikaan keskiäänitasot ovat matalampia, enimmillään noin 59 dB (liite 1.2).

Kaava-alueen asuintonttien leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuille piha-alueille muodostuu pieniä alueita, joilla päiväajan keskiäänitaso alittaa ohjearvon 55 dB päivällä. Liikenteen jakaumasta johtuen yöajan alle 50 dB aluetta muodostuu selvästi enemmän.

Koska osoitteissa Rajatie 43 ja 45 sijaitsevien tonttien rakennuskantaan ei ole suunnitteilla muutoksia, ei em. tonttien osalta tutkittu uutta meluntorjuntaa. Meluntorjuntatarkastelu tulee laatia em. tonteille viimeistään rakennuslupavaiheessa.

Osoitteeseen Rajatie 47 on suunnitteilla uusi paritalo. Em. paritalon osalta tutkittiin useita meluntorjuntavaihtoehtoja, joista tehokkaimmaksi todettiin 13 m pitkä ja noin mp + 3 m korkea meluseinä (meluesteen yläreuna tasolla +26 m) tontin länsilaidalla. Esitetyn tonttiaidan toteuttamisen jälkeen paritalon kummallekin pihalle on osoitettavissa ohjearvon 55 dB mukaista piha-aluetta. Siltä osin, kun rakennuksen etelään aukeava piha-alue jää laskennalliselle yli 55 dB keskiäänitasoalueelle, on keskiäänitaso kaikilta osin alle 57 dB eli ns. laskentatarkkuuden rajoissa ohjearvon 55 dB tasalla. Yöajan ohjearvo 50 dB alitetaan uudisrakennuksen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetulla piha-alueella.

## 3.2 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot

Julkisivuihin kohdistuvien keskiäänitasojen osalta päiväajan ohjearvo 35 dB sisätiloissa on ulkovaipan meluntorjuntatarpeen osalta määrittävä suure.

Laskentojen mukaan uusirakennuksen julkisivuun kohdistuu vuoden 2030 ennustetilanteessa enimmillään noin 67 dB päiväajan ja noin 60 dB yöajan keskiäänitaso (liitteet 2.1 ja 2.2, kuva 3).




*Kuva 3. Uudisrakennuksen pohjoiseen ja läntiseen julkisivuun kohdistuva laskennallinen keskiäänitaso LAeq7-22, 2030*

Nykyisiin asuinrakennuksiin kohdistuu enimmillään noin 61–62 dB päiväaikainen ja 53–54 dB yöaikainen keskiäänitaso (liitteet 2.1 ja 2.2)

# 4 Tulosten tarkastelu ja johtopäätökset

## 4.1 Oleskelualueet ulkona

Laskentojen mukaan kaava-alueelle suunnitellun uudisrakennuksen ulko-oleskelualueille muodostuu esitetyn noin 3 m korkean tonttiaidan toteuttamisen jälkeen ohjearvojen 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä mukaista piha-aluetta (liitteet 2.1 ja 2.2).

Nykyisten asuinrakennusten piha-alueille päiväajan ohjearvon mukaista aluetta muodostuu niukasti, mutta koska tonttien maankäyttöön ei ole tulossa muutoksia, ei tonteille suunniteltu tämän selvityksen yhteydessä rakenteellista

meluntorjuntaa. Em. tonttien osalta, rakennuskannan muuttuessa, on viimeistään rakennuslupavaiheessa tutkittava ja osoitettava sellainen tontinkäyttöratkaisu, jolla ohjearvojen mukaista piha-aluetta on osoitettavissa.

## 4.2 Julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ja sisämelu

Suurimmat uudisrakennuksen julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 67 dB ja yöllä 60 dB, joista aiheutuva laskennallinen äänitasoerovaatimus ($\Delta$L) sisämelutaso-ohjearvovaatimuksen täyttämiseksi on 32 dB sillä julkisivulla, jolle päiväajan 67 dB keskiäänitaso kohdistuu.

Muilta osin (uudisrakennuksen muut julkisivut, osoitteissa Rajatie 43 ja 45 rakennukset) melualueilla sovellettava vähimmäisvaatimus 30 dB ulkovaipan ääneneristävyydestä on riittävä sisämelun ohjearvojen toteutumisen varmistamiseksi.

## 4.3 Parvekkeiden melutasot ja lasitustarve

Oleskeluparvekkeet, jotka ovat yli 52 dB päivämelun tai 47 dB yömelun (julkisivuun kohdistuva melutaso ilman heijastusta) julkisivuilla tulee suojata parvekelasituksen avulla.

Osoitteeseen Rajatie 47 suunnitellun uudisrakennuksen pohjoiseen aukeavalle julkisivulle ei suositella parvekkeita. Mikäli pohjoiselle julkisivulle halutaan toteuttaa oleskeluun tarkoitettu parveke tai parvekkeita, tulee niiden lasituksen toteutustapa tutkia ja osoittaa melun kannalta viimeistään rakennuslupavaiheessa, sillä tavanomaisella tiivistämättömällä lasituksella ohjearvotasoa ei todennäköisesti saavuteta.

# 5 Jatkotoimenpidesuositukset

Osoitteeseen Rajatie 47 suunnitellun rakentamisen toimivuus melun kannalta tulee tutkia ja tarvittaessa mitoittaa tarkemmin rakennuslupavaiheessa, kun tontinkäyttösuunnitelma, suunnitellut pihatasot mukaan lukien, tarkentuu.

Osoitteissa Rajatie 43 ja 45 sijaitsevien nykyisten asuttujen rakennusten osalta melutilanne tulee selvittää ja tarvittava meluntorjunta osoittaa, mikäli tonteille halutaan toteuttaa esimerkiksi uusia asuinrakennuksia nykyisten asuinrakennusten tilalle.

# 6 Epävarmuustarkastelu

Osoitteeseen Rajatie 47 suunniteltu maankäyttö tarkentuu myöhemmissä suunnitteluvaiheissa mm. etelään aukeavien pihatasojen osalta. Pihatason korkeus voi vaikuttaa suunnitellun tonttiaidan tarvittavaan korkeuteen, mistä syystä aidan tarvittava korkeus tulee tutkia ja osoittaa viimeistään rakennuslupavaiheessa.

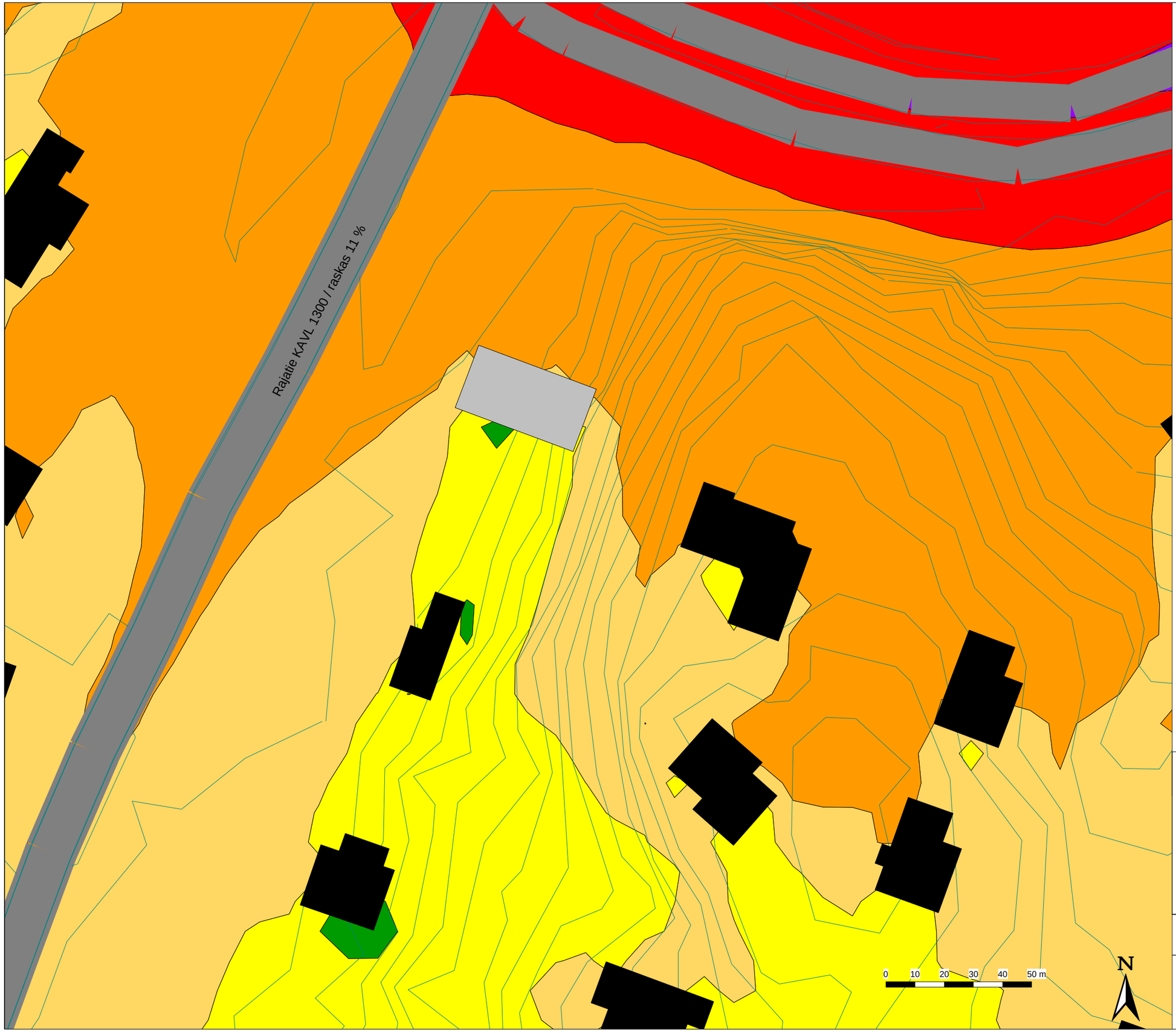
# 7 Liitteet

| | |
|---|---|
| 1.1 | Keskiäänitasot ennustetilanteessa 2030 päivällä, ilman tonttimeluestettä |
| 1.2 | Keskiäänitasot ennustetilanteessa 2030 yöllä, ilman tonttimeluestettä |
| 2.1 | Keskiäänitasot ennustetilanteessa 2030 päivällä, melueste |
| 2.2 | Keskiäänitasot ennustetilanteessa 2030 yöllä, melueste |

# 8 Viitteet

[1] Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 29.10.1992/993. Voimaantulo: 1.1.1993. Saatavissa: http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1992/19920993
[2] Vantaan liikennemelu 2017, ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys. Laatinut: Sito Oy
Raportti saatavilla: https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/134247_vantaan_meluselvitys_2017.pdf
[3] Rajatie 47, suunnitelmaluonnos, Mikel Azipuru, 16.2.2021

[4] Road traffic noise – Nordic prediction method, TemaNord 1996:525, Nordic Council of Ministers 1996.
[5] Ääniympäristö, Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä 2018




**Liite 1.1**

# Rajatie 43-47 asemakaavan meluselvitys

## Vantaa

**Melulaskentatilanne:**
Liikennemelu, päiväaika klo 7-22
maantiet ja kadut
ennusteliikenne
KAVL 2030

Suunniteltu rakennus harmaalla
Nykyiset rakennukset mustalla

Uuden rakennuksen korot:
1 krs. lattia + 24 m
2 krs. lattia + 27 m
harjakorkeus + 33 m

**Päiväajan keskiäänitaso**
$L_{Aeq, 7-22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB (ohjearvo ylittyy)
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

SITOWISE

Mittakaava 1:#500 (A3)
Päivämäärä: 16.11.2021
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise, SPa




## Liite 1.2

## Rajatie 43-47 asemakaavan meluselvitys

## Vantaa

**Melulaskentatilanne:**
Liikennemelu, yöaika klo 22-7
maantiet ja kadut
ennusteliikenne
KAVL 2030

Suunniteltu rakennus harmaalla
Nykyiset rakennukset mustalla

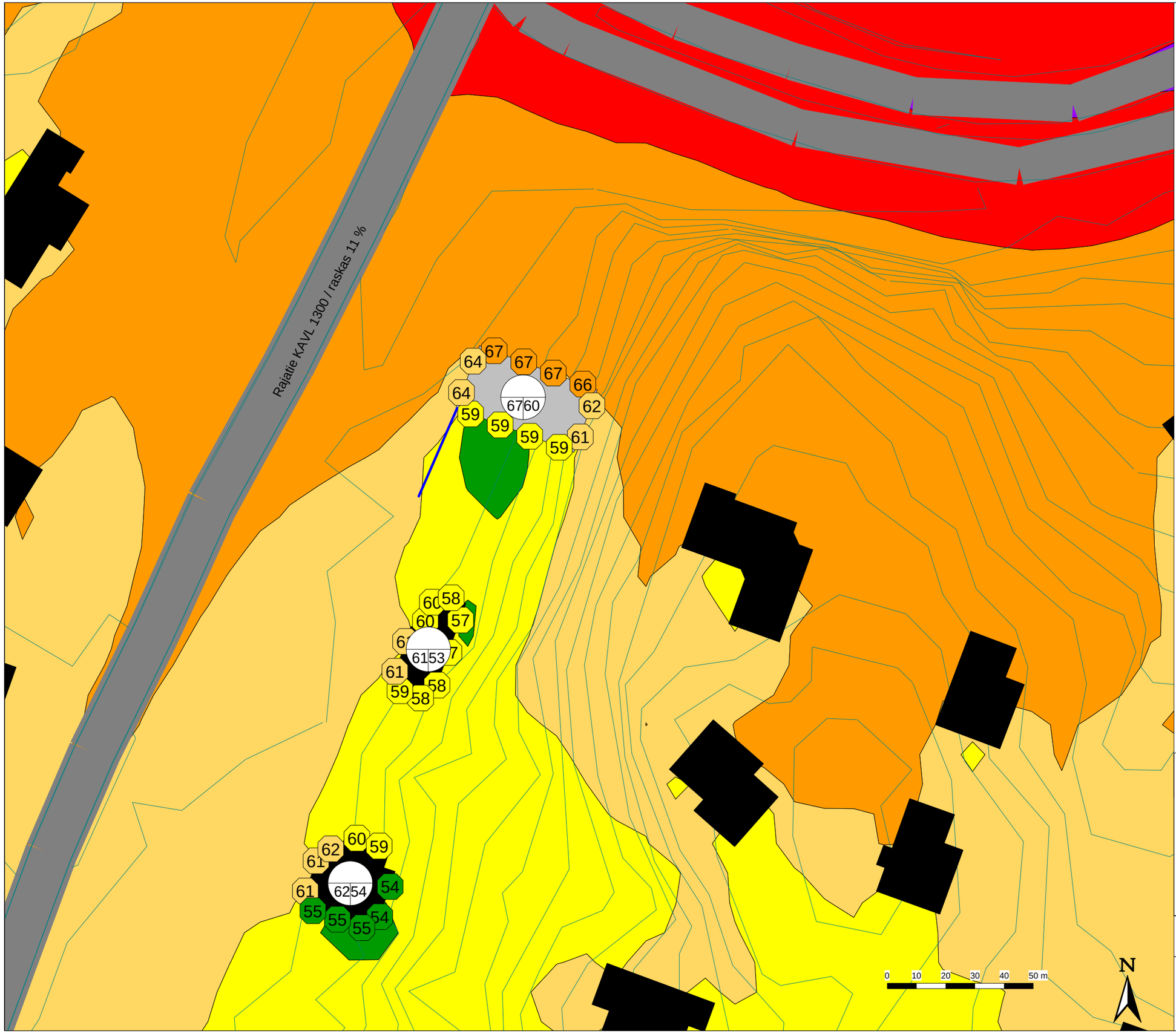
Uuden rakennuksen korot:
1 krs. lattia + 24 m
2 krs. lattia + 27 m
harjakorkeus + 33 m

**Yöajan keskiäänitaso**
$L_{Aeq,\ 22\text{-}7}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB (ohjearvo ylittyy)
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

SITOWISE

Mittakaava 1:#500 (A3)
Päivämäärä: 16.11.2021
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise, SPa




## Liite 2.1

## Rajatie 43-47 asemakaavan meluselvitys

## Vantaa

**Melulaskentatilanne:**
Liikennemelu, päiväaika klo 7-22
maantiet ja kadut
ennusteliikenne
KAVL 2030

Suunniteltu rakennus harmaalla
Nykyiset rakennukset mustalla

Uuden rakennuksen korot:
1 krs. lattia + 24 m
2 krs. lattia + 27 m
harjakorkeus + 33 m

Suunniteltu meluntorjunta:
Tonttiaidan harja +26 m

**Päiväajan keskiäänitaso**
$L_{Aeq,\ 7\text{-}22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB (ohjearvo ylittyy)
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

SITOWISE

Mittakaava 1:#500 (A3)
Päivämäärä: 16.11.2021
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise, SPa




## Liite 2.2

## Rajatie 43-47 asemakaavan meluselvitys

## Vantaa

**Melulaskentatilanne:**
Liikennemelu, yöaika klo 22-7
maantiet ja kadut
ennusteliikenne
KAVL 2030

Suunniteltu rakennus harmaalla
Nykyiset rakennukset mustalla

Uuden rakennuksen korot:
1 krs. lattia + 24 m
2 krs. lattia + 27 m
harjakorkeus + 33 m

Suunniteltu meluntorjunta:
Tonttiaidan harja +26 m

**Yöajan keskiäänitaso**
$L_{Aeq,\ 22\text{-}7}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB (ohjearvo ylittyy)
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

SITOWISE

Mittakaava 1:#500 (A3)
Päivämäärä: 16.11.2021
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise, SPa

## 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, velvollisuksiisi tai etuihisi.

**Oikaisuvaatimuksen toimittaminen**

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen Oma Vantaa -asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä ne oikaisuvaatimukseen mukaan. Lopuksi ilmoita yhteystietosi ja kotikuntasi ja allekirjoita oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Jos käytät laillista edustajaa, oikaisuvaatimuksessa tulee olla myös edustajan vastaavat tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

**Vantaan kaupunginhallituksen yhteystiedot:/kaupunkiympäristölautakunnan yhteystiedot:**

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa
(Aukioloajat: ma–ke 8.45–16.30, to 12.00–17.00 ja pe 7.45–15.30. Tarkista kesäajan ja arkipyhän aukiolo soittamalla tai osoitteesta https://www.vantaa.fi/vantaa-info)
Puhelin: (09) 83911 (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 p**äätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa**, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

**3.2.** Tähän **päätökseen, joka koskee hankintaoikaisua**, 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, joulu- 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.

**Muutoksenhakuaika**

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.

**Muutoksenhakuaika suorahankinnassa**

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suorahankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suorahankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suorahankintaa koskevaa ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suorahankinnasta 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 viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toi-mittaa 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, velvollisuksiisi 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 valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita. Kunnan jäsenen ja asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **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.